

Newsletter

TSP Theißen Stollhoff & Partner Rechtsanwalts-gesellschaft

Baurecht, Vergaberecht, Immobilienrecht, Architekten- und Ingenieurrecht

AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Editorial

Vergaberecht

Keine verwaltungsgerichtliche Überprüfung bundesweiter Vergaben

BVerwG, B.v. 02.05.2007 – 6 B 10.07 –

LEITSATZ

Für Streitigkeiten über die Vergabe von öffentlichen Aufträgen mit einem Auftragswert unterhalb der in der Vergabeverordnung genannten Schwellenwerte ist nicht der Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten, sondern der ordentliche Rechtsweg gegeben.

HINWEIS

Mit dieser Entscheidung des 6. Senats des Bundesverwaltungsgerichts ist die leidige Diskussion, ob die Verwaltungsgerichte unerschwellige Vergabeentscheidungen überprüfen können, endlich beendet. Das Bundesverwaltungsgericht hat zu Recht den Verwaltungsrechtsweg für unzulässig erklärt. Es hat deutlich gemacht, dass bei der Vergabe öffentlicher Aufträge der Staat als Nachfrager am Markt tätig wird, um einen Bedarf an Gütern und Dienstleistungen zu decken. In dieser Rolle unterscheidet sich der Staat nicht grundlegend von anderen Marktteilnehmern. Hierauf hatte bereits das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluss vom 13.06.2006 abgehoben. Auch die Heranziehung der sog. Zwei-Stufen-Theorie kann eine öffentlich-rechtliche Einordnung in der Beziehung zwischen

dem öffentlichen Auftraggeber und den Bietern nicht begründen. Vielmehr würde durch die Anwendung der Zwei-Stufen-Theorie ein einheitlicher Vorgang künstlich in zwei Teile aufgespalten.

Die neue Ausgabe 2-2007 des **Newsletters** der **TSP** Theißen Stollhoff & Partner Rechtsanwalts-gesellschaft informiert Sie wie gewohnt über den aktuellen Stand der Rechtsprechung zum Bau- und Vergaberecht.

Hervorzuheben ist die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 02.05.2007 zum Rechtsweg bei Vergaben unterhalb der Schwellenwerte. Bedeutsam für das Baurecht ist ferner das nunmehr veröffentlichte Urteil des Kammergerichts vom 09.01.2006 zum Sicherungsumfang der Bürgschaft gemäß § 648a BGB.

In der Rubrik „Auf einen Blick“ finden Sie eine bundesweite Übersicht zu den Länder-Wertgrenzen in nationalen Vergabeverfahren.

TSP Theißen Stollhoff & Partner Rechtsanwalts-gesellschaft

Inhalt

Aktuelles aus der Rechtsprechung	1
Nachrichten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft	
➤ REIT-Gesetz in Kraft getreten	2
➤ Modernisierung des GmbH-Rechts	4
➤ Neues Bundesingenieurregister	5
➤ Die Folgen der VVG-Reform für Architekten und Ingenieure	6
TSP Theißen Stollhoff & Partner - Intern	8
Auf einen Blick	
Länder-Wertgrenzen in nationalen Vergabeverfahren	9

Impressum

Herausgeber:

TSP Theißen Stollhoff & Partner Rechtsanwalts-gesellschaft

Cuxhavener Straße 14

10555 Berlin

Telefon (030) 399776-0

Telefax (030) 399776-22

Berlin@ts-law.de

www.ts-law.de

Partnerschaftsgesellschaft

AG Charlottenburg PR 431 B

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung – lehrbuchartig – die Argumente der Befürworter einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung von Vergabeentscheidungen unterhalb der Schwellenwerte geprüft und sämtlich verworfen. Folgerichtig hat das Bundesverwaltungsgericht den Rechtsstreit an das im Zivilrechtsweg zuständige Landgericht verwiesen. Es wird nun abzuwarten sein, wie sich die Zivilgerichte hierzu verhalten werden. Eine formelle Bindungswirkung der Zivilgerichtsbarkeit an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts besteht nicht.

REIT-GESETZ RÜCKWIRKEND ZUM 01.01.2007 IN KRAFT GETRETEN

Am 01.06.2007 ist das Gesetz über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 914) verkündet worden. Es tritt rückwirkend zum 01.01.2007 in Kraft. Hiermit werden die seit längerem international bekannten Real Estate Investment Trusts (REITs) auch in Deutschland rückwirkend zum 01.01.2007 ermöglicht.

Anders als ursprünglich diskutiert, können REITs sich nun doch zumindest auf ausländische (nicht aber inländische) Bestandsmietwohnungen erstrecken. Mindestens 15% der Aktien müssen im Streubesitz sein. REITs müssen als Aktiengesellschaften nach IFRS-Standard bilanzieren. Die REITs selbst sind steuerbefreit. Die Besteuerung erfolgt allein auf Ebene der Anteilseigner. Ferner ist die Veräußerung von Immobilien aus dem Betriebsvermögen an einen REIT bis Ende 2009 steuerbefreit (sog. Exit Tax). REITs müssen 90% ihres Jahresüberschusses ausschütten. Das Eigenkapital der REITs muss zudem mindestens 45% des Zeitwerts des unbeweglichen Vermögens betragen.

Eigenleistungsquote als Aufhebungsgrund

OLG Frankfurt, B.v. 02.03.2007 – 11 Verg 14/06 –

LEITSATZ

1. Ein schwerwiegender Grund im Sinn von § 26 Nr. 1 c VOB/A, der die Aufhebung der Ausschreibung rechtfertigt, kann vorliegen, wenn die Ausschreibung vergaberechtswidrige Anforderungen an die Bieter enthält, die zu einer Beschränkung

des Bieterkreises führen (Eigenleistungsquote von 30 % im eigenen Betrieb).

2. Kann der Mangel des Verfahrens nicht anders und allenfalls im Rahmen einer Neuausschreibung behoben werden, so ist die Aufhebung der Ausschreibung unabhängig davon geboten, ob die Vergabestelle hinsichtlich der rechtswidrigen Vergabebedingungen ein Vorwurf trifft.

HINWEIS

Infolge einer Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs ist die Aufnahme eines sog. Eigenleistungserfordernisses bei EU-weiten Ausschreibungen unzulässig. Dies ist zwischenzeitlich durch das ÖPP-Beschleunigungsgesetz auch in bundesdeutsches Recht umgesetzt worden. Für Vergabestellen ist daher Vorsicht geboten: Die Aufnahme von Eigenleistungsquoten ist vergaberechtswidrig und kann – wie die vorliegende Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt zeigt – zu einer Aufhebung der Ausschreibung führen. Dies wiederum kann Aufwendungsersatzansprüche derjenigen Bieter nach sich ziehen, die im Rahmen des Vergabeverfahrens eine „echte Chance“ auf den Zuschlag hatten.

Messegesellschaft als öffentlicher Auftraggeber?

OLG Hamburg, B.v. 25.01.2007 – 1 Verg 5/06 –

LEITSATZ

1. Eine zu 100% von einer Kommune (über eine Holdinggesellschaft) getragene Messegesellschaft ist jedenfalls dann öffentlicher Auftraggeber im Sinne des § 98 Nr. 2 GWB, wenn sie das wirtschaftliche Risiko ihrer Tätigkeit wegen einer Gewinnabführungs- und Verlustausgleichvereinbarung nicht selbst trägt.

Ausschluss bei Abänderung der Vergabeunterlagen

VK Lüneburg, B.v. 23.02.2007 – VgK-06/2007 –

LEITSATZ

Gemäß § 25 Nr. 1 Abs. 1 d VOL/A i.V.m. § 21 Nr. 1 Abs. 4 VOL/A sind Angebote, bei denen Änderungen oder Ergänzungen an den Verdingungsunterlagen vorgenommen worden sind, von der Angebotswertung zwingend auszuschließen. Ei-

ne Änderung der Verdingungsunterlagen liegt nicht nur dann vor, wenn der Bieter die Verdingungsunterlagen physisch (etwa durch Streichen oder Überstreichen etc.) verändert. Darüber hinaus liegt dann eine unzulässige Änderung vor, wenn der Bieter bei einzelnen Positionen des Leistungsverzeichnisses etwas anderes anbietet als in der Ausschreibung verlangt war (hier: 60 l anstatt 40 l Behälter).

Schadensersatz nach § 126 GWB

OLG Koblenz, U.v. 15.01.2007 – 12 U 1016/05 –

LEITSATZ

1. § 126 GWB findet auch Anwendung, wenn die Vergabestelle rechtswidrig nicht gemäß § 17a VOB/A europaweit ausgeschrieben hat.
2. Die Zulässigkeit des Nachprüfungsverfahrens ist ausschließlich von der Anwendbarkeitsvoraussetzung des § 100 Abs. 1 GWB abhängig.
3. Dem zweitplatzierten Bieter kann hinter dem rein preislich gesehen günstigsten Anbieter eine echte Chance zum Erhalt des Zuschlags im Sinne des § 126 GWB nicht abgesprochen werden.

Kein Bestandsschutz für vergaberechtswidrige Verträge?

Generalanwalt beim EuGH, Schlussanträge v. 28.03.2007
– Rs. C-503/04 –

LEITSATZ

Vergaberechtswidrige Verträge genießen nach europäischem Recht unter keinem Gesichtspunkt Bestandsschutz, auch nicht nach der nationalen Regelung "pacta sunt servanda".

HINWEIS

Zur Klarstellung: Es handelt sich (noch) nicht um eine Entscheidung des EuGH, sondern um Schlussanträge des Generalanwalts in einem Verfahren der Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland. Gegenstand des Verfahrens ist ein Abwasservertrag, der nicht ausgeschrieben wurde, sowie ein Müllentsorgungsvertrag, welcher ohne eine gemeinschaftsweite Ausschreibung freihändig vergeben wurde. Nach deutschem Recht werden derartige Verträge – soweit sie nicht gemäß § 13 VgV nichtig sind – wirksam geschlossen. Nach Auffassung der Generalanwältin beim EuGH genießen vergabe-

rechtswidrige Verträge generell keinen Bestandsschutz, d.h. nicht nur im Fall der Nichtigkeit gemäß § 13 VgV.

Baurecht

Umfang der Bürgschaft gemäß § 648a BGB

KG, U.v. 09.01.2006 – 10 U 231/04 –

LEITSATZ

1. Leistungsänderungen und -anordnungen gemäß § 1 Nr. 3, 4 Satz 1 VOB/B werden von einer Zahlungsbürgschaft, die auf den Hauptvertrag Bezug nimmt, nicht abgedeckt.
2. Der § 648a-BGB-Bürge wird von seiner Haftung frei, wenn die (vom Hauptschuldner) geleisteten Zahlungen bzw. Verrechnungen ausreichen, die (verbürgte) Hauptverbindlichkeit zu tilgen.

HINWEIS

Gemäß § 767 Abs. 1 Satz 1 BGB ist für die Verpflichtung des Bürgen, d.h. den Umfang der Bürgschaftsschuld, der jeweilige Bestand der Hauptverbindlichkeit maßgeblich. Der Bürge wird dabei durch § 767 Abs. 1 Satz 3 BGB vor nachträglichen Erweiterungen der Bürgschaftsschuld geschützt. Denn durch ein Rechtsgeschäft, das der Hauptschuldner erst nach der Übernahme der Bürgschaft durch den Bürgen tätigt, wird die Verpflichtung des Bürgen nicht erweitert. Die Reichweite dieser Grundsätze des Bürgschaftsrechts ist bei VOB/B-Bauverträgen im Hinblick auf die Anordnungsrechte des Auftraggebers gemäß § 1 Nr. 3, 4 Satz 1 VOB/B fraglich. Hier wird teilweise vertreten, dass Leistungsänderungen und Anordnungen des Auftraggebers bei VOB/B-Bauverträgen gemäß § 1 Nr. 3 und Nr. 4 Satz 1 VOB/B vom Sicherungsumfang einer Zahlungsbürgschaft abgedeckt werden, da der Auftraggeber lediglich ein Gestaltungsrecht ausübe. § 767 Abs. 1 Satz 3 BGB stehe diesem nicht entgegen. Nach der nunmehr vorliegenden Entscheidung des Kammergerichts ist diese Ansicht rechtlich nicht haltbar. In dem vom Kammergericht entschiedenen Fall wurde eine Haftung der beklagten Bürgin aus einer ausgereichten Zahlungsbürgschaft gemäß § 648a BGB für Nachtragsforderungen des Auftragnehmers gemäß § 1 Nr. 1 und Nr. 4 Satz 1 VOB/B verneint. Denn dies würde nach Ansicht des Kammergerichts entgegen § 767 Abs. 1 Satz 3 BGB das Haftungsrisiko

des Bürgen in für ihn unabsehbarer Weise erhöhen. Damit ist der Umfang einer Zahlungsbürgschaft gemäß § 648a BGB in einem Einzelfall gerichtlich festgestellt. Der Bundesgerichtshof hat

tumserwerber die Herausgabe von Baugenehmigungsunterlagen, Statiken, Bewehrungsplänen, Wärme- und Schallschutznachweisen sowie Ausführungs- und Bestandsplänen für die Haustechnik

MODERNISIERUNG DES GMBH-RECHTS BESCHLOSSEN

Das Bundeskabinett hat am 23.05.2007 den Regierungsentwurf des „Gesetzes zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen“ beschlossen. Das neue GmbH-Recht soll Gründern und Investoren den nötigen rechtlichen Rahmen geben, um ihre unternehmerischen Ideen schnell und unkompliziert in die Tat umzusetzen: Die Gründung von GmbHs soll deutlich leichter und schneller möglich sein. Die beschlossenen Änderungen sollen in der ersten Hälfte des Jahres 2008 in Kraft treten. Vorgesehen ist ein Mustergesellschaftsvertrag für unkomplizierte GmbH-Standardgründungen. Wird er verwendet, muss der Gesellschaftsvertrag nicht mehr notariell beurkundet werden. Das Mindeststammkapital der GmbH soll von bisher 25.000 Euro auf 10.000 Euro herabgesetzt werden, um Gründungen insbesondere für Dienstleistungsgewerbe zu erleichtern. Eine neue GmbH-Variante, die ohne Mindeststammkapital auskommt, erleichtert Gründungen zusätzlich. Um die Eintragung von GmbHs in das Handelsregister zu beschleunigen, wird die Eintragung auch dann erfolgen können, wenn staatliche Genehmigungen für den geplanten Gewerbebetrieb (noch) nicht vorliegen. Ergänzt wurden außerdem Vorschläge zur praxistauglichen Ausgestaltung des Rechts der Kapitalaufbringung. Schließlich werden ungeeignete Personen noch leichter von der Bestellung zum Geschäftsführer ausgeschlossen werden können.

die gegen die Nichtzulassung der Revision gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin zurückgewiesen. Für die Praxis folgt hieraus, dass Auftragnehmer dazu übergehen werden, im Konfliktfall für Nachtragsforderungen die Stellung einer weiteren Bauhandwerkersicherung gemäß § 648a BGB zu verlangen.

nik zusätzlich vom Bauträger zu erlangen. Dies wird oft damit begründet, dass diese Unterlagen für künftige Reparaturen und Änderungen des Gemeinschaftseigentums sowie für die ordnungsgemäße Wartung erforderlich seien. Hinter diesem Begehren von Wohnungseigentumserwerbern verbirgt sich dabei tatsächlich oft die erhoffte Erleichterung der Feststellung von Baumängeln. Bauträger sollten daher Bauunterlagen, die Grundlage von Mängelfeststellungen sein könnten, möglichst nicht aus der Hand geben. Im vorliegenden Fall stellt das LG München I fest, dass Wohnungseigentumserwerber vorbehaltlich einer anders lautenden vertraglichen Regelung grundsätzlich keinen Anspruch auf Herausgabe derartiger Unterlagen aus einem geschlossenen Bauträgervertrag haben. Eine vertragliche Nebenpflicht des Bauträgers besteht nicht. Anderes würde gelten, wenn die Wohnungseigentumserwerber ein besonderes, konkret begründetes Interesse an der Vorlage dieser Unterlagen (z.B. im Hinblick auf konkrete Umbaumaßnahmen) hätten. Allein in diesem Fall würde eine vorzunehmende Interessenabwägung gebieten, eine Nebenpflicht auf Herausgabe dieser Unterlagen zu bejahen.

Zur Herausgabe von Bauplänen verpflichtet?

LG München I, U.v. 02.03.2007 – 2 O 23839/06 –

LEITSATZ

1. Der Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Bauträger auf Herausgabe von Bauplänen setzt ein besonderes, konkret begründetes Interesse voraus (im Anschluss an OLG München, BauR 1992, 95).
2. Hierzu ist der Vortrag von konkreten Baumängeln bzw. konkreten Umbau- oder Reparaturmaßnahmen erforderlich.

HINWEIS

Hauptpflicht des Bauträgers ist die rechtzeitige und mangelfreie Errichtung des geschuldeten Bauwerks. Ob der Bauträger darüber hinaus zur Herausgabe von Bauplänen und sonstigen Bauunterlagen an den Besteller verpflichtet ist, ist zweifelhaft. Oftmals versuchen Wohnungseigen-

NEUES BUNDESINGENIEURREGISTER

Zu Beginn des Jahres 2007 wurde von der Bundesingenieurkammer das neue Bundesingenieurregister eingeführt. Darin ist verbraucherorientiert und einheitlich der Ausbildungsstand der aufgeführten Ingenieure dokumentiert. Es werden Ingenieure aller Fachrichtungen in einem öffentlichen und für jedermann zugänglichen Register aufgelistet. Damit soll langfristig eine Vergleichbarkeit von Ingenieurqualifikationen ermöglicht werden. Zudem ist geplant, das Bundesingenieurregister auch Ingenieure, die nicht Mitglied einer Ingenieurkammer sind, zu öffnen.

Keine Anerkennniswirkung von Zahlungsanweisungen

OLG Düsseldorf, U.v. 08.05.2007 – 23 U 163/06 –

LEITSATZ

1. Rechnungsprüfung und Zahlungsanweisung des Bauherrn beinhalten, sofern sie nicht den Willen erkennen lassen, die Rechnung insgesamt oder bestimmte Rechnungspositionen dem Streit zu entziehen, kein deklaratorisches Anerkenntnis. Dies gilt auch, wenn Bauherr die öffentliche Hand ist.
2. In Überleitungsfällen nach Art. 229 § 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 4 EGBGB ist der Beginn der neuen kurzen Verjährung nicht starr ab dem 1.1.2002 zu berechnen, sondern unter Einbeziehung der subjektiven Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB.
3. Bei juristischen Personen kommt es bezüglich der subjektiven Voraussetzungen des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis ihrer zur Vertretung befugten Organe an. Diese müssen sich in entsprechender Anwendung des § 166 BGB das Wissen derjenigen Bediensteten anrechnen lassen, die mit dem Aufgabenbereich, dem der Anspruch unterfällt, betraut sind.
4. Beauftragt die juristische Person einen Dritten mit der Wahrnehmung bestimmter Aufgaben (hier die Rechnungsprüfung durch Architekten) ist dessen Kenntnis dem zur Vertretung berufenen Organ der juristischen Person zuzurechnen, wenn der Dritte in umfassender Weise und selbständig die Angelegenheiten der juristischen Person wahrnimmt oder gerade zur Wahrnehmung

dieser Interessen gegenüber dem Vertragspartner eingeschaltet wurde.

Zurückbehaltungsrecht des Bauträgers bei verjährter Kaufpreisforderung

OLG Karlsruhe, U.v. 18.07.2006 –17 U 326/05 –

LEITSATZ

Der Bauträger kann die Übertragung des Grundstückseigentums auch dann unter Berufung auf sein Zurückbehaltungsrecht verweigern, wenn die verjährte Restkaufpreisforderung lediglich 3,5% des Kaufpreises beträgt und die Verjährung nur deshalb eingetreten ist, weil der Erwerber seinerseits von seinem Zurückbehaltungsrecht bis zur vollständigen Mängelbeseitigung Gebrauch gemacht hat.

HINWEIS

Im vorliegenden Fall hatten Wohnungseigentümererwerber die beklagte Bauträgerin auf Auflassung mit der Begründung in Anspruch genommen, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem Bauträgervertrag von ihnen erfüllt worden seien. Tatsächlich waren 3,5 % des Kaufpreises wegen Mängeln am Sonder- und Gemeinschaftseigentum der Kaufsache zurückbehalten worden. Hinsichtlich dieses Restkaufpreisanspruchs der Bauträgerin war dabei zwischenzeitlich Verjährung eingetreten. Das OLG Karlsruhe hat in entsprechender Anwendung des § 393 Satz 2 BGB a.F. (nunmehr § 215 BGB) entschieden, dass auch ein bereits verjährter Anspruch ein Leistungsverweigerungsrecht der Bauträgerin im Sinne des § 320 BGB begründet, wenn die Verjährung noch nicht eingetreten war, als der Anspruch des Gläubigers entstand. Da der Auflassungsanspruch mit dem Vertragsschluss entsteht und damit dem Zahlungsanspruch des Bauträgers in unverjährter Zeit gegenüberstand, stand der beklagten Bauträgerin trotz Verjährung der Restkaufpreisforderung ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der abzugebenden Auflassungserklärung zu.

Fälligkeit des Vergütungsanspruchs nach Fristablauf gemäß § 648a Abs. 5 BGB

KG, U.v. 01.02.2007 – 27 U 56/04 –

LEITSATZ

Der dem Unternehmer nach fruchtlosem Ablauf der Nachfrist, die er dem Besteller zur Stellung einer Sicherheit gemäß § 648a Abs. 5 Satz 1, § 643 Abs. 1 BGB gesetzt hat, zustehende Vergütungsanspruch ist fällig, ohne dass es einer Abnahme als Voraussetzung für die Fälligkeit bedarf.

desgerichtshofs eine Beschaffenheitsvereinbarung zu sehen. Wird die Kostenobergrenze überschritten, so ist die Planung des Architekten mangelhaft. Dies hat zunächst zur Folge, dass der Architekt nicht aus den erhöhten anrechenbaren Kosten abrechnen kann. Zudem besteht die Gefahr, dass der Auftraggeber – wie das Oberlandesgericht München im vorliegenden Fall entschieden hat – den Architektenvertrag aus wichtigem Grunde kündigen kann. Voraussetzung hierfür ist in jedem Fall aber eine angemessene Nachfristsetzung.

DIE FOLGEN DER VVG-REFORM FÜR ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

Am 01.01.2008 tritt das neue Versicherungsvertragsgesetz (VVG) in Kraft. Eine maßgebliche Neuerung im Bereich der Haftpflichtversicherung ist die Einführung des Direktanspruchs des Geschädigten gegen den Versicherer im Rahmen der Pflichtversicherung (VVG-E §§ 113 ff). Dies soll zu einer verbesserten Rechtsstellung des Geschädigten führen, der nunmehr einen zusätzlichen, solventen Schuldner erhält. Zudem sieht der Regierungsentwurf des VVG vom 11.10.2006 in § 114 Abs. 2 Satz 1 vor, dass das versicherte Risiko nur begrenzt werden darf, "soweit dadurch die Erreichung des jeweiligen Zwecks der Pflichtversicherung nicht gefährdet wird und durch Rechtsvorschriften nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist". Welche der bisherigen Risikobegrenzungen zukünftig noch zulässig sind, bleibt abzuwarten. Ein Selbstbehalt des Versicherungsnehmers wird dem Anspruch des Dritten zukünftig jedenfalls nicht mehr entgegengehalten werden können (VVG-E § 114 Abs. 2 Satz 2).

Architektenrecht

Vertragskündigung wegen Kostenüberschreitung (I)

OLG München, U.v. 06.09.2005 – 28 U 1860/04 –

LEITSATZ

1. Überschreitet der Architekt eine mündlich vereinbarte Kostenobergrenze, so ist seine Planung mangelhaft.
2. Ein Mangel der Planung liegt auch vor, wenn der Architekt in seiner Planung die Interessen des Auftraggebers hinsichtlich des Personalbedarfs des Betriebs einer Küche nicht berücksichtigt.
3. Bessert der Architekt trotz Aufforderung seine mangelhafte Planung nicht nach, so kann der Auftraggeber den Architektenvertrag aus wichtigem Grund kündigen.

HINWEIS

Vereinbaren die Parteien eine Kostenobergrenze, so ist darin nach der Rechtsprechung des Bun-

Vertragskündigung wegen Kostenüberschreitung (II)

OLG Jena, U.v. 01.11.2006 – 7 U 50/06 –

LEITSATZ

1. Bei der Frage, ob ein wichtiger Grund für die Kündigung eines Architektenvertrags vorliegt, kommt es nicht auf Verschuldensgesichtspunkte an, sondern darauf, wessen Risikosphäre der Kündigungsgrund zuzurechnen ist.
2. Die einseitige Vorgabe eines Kostenrahmens durch den Auftraggeber reicht jedenfalls dann nicht aus, wenn diese Kosten von denen der bis dahin vorliegenden Planung erheblich abweichen und dem Architekten eine sehr knappe Frist zur Änderung eingeräumt wird.

HINWEIS

Die vorstehende Entscheidung des Oberlandesgerichts Jena betrifft eine interessante Variante der Kündigung wegen Überschreitung einer Kostenobergrenze. Nicht selten werden nämlich Kos-

tenrahmen durch den Auftraggeber einseitig vorgegeben. Bei Überschreitung des Kostenbudgets droht dann die Kündigung des Architektenvertrags aus wichtigem Grund. Mit der vorliegenden Entscheidung hat das Oberlandesgericht Jena eine Einschränkung zugunsten des Architekten vorgenommen: Stimmen die auftraggeberseitig vorgegebenen Kostenobergrenzen mit der vorgelegten Planung nicht überein und wird dem Architekten nicht genügend Zeit gegeben, seine Planung zu ändern, so kann der Auftraggeber nicht außerordentlich kündigen.

Pflicht zur Baugrunduntersuchung

OLG Karlsruhe, U.v. 24.05.2007 – 19 U 119/06 –

LEITSATZ

1. Der Architekt ist verpflichtet, den Baugrund zu klären. Er hat sich in jedem Fall zu vergewissern, ob der Statiker von den gegebenen tatsächlichen Verhältnissen ausgegangen ist.
2. Bestehen Zweifel daran, ob ein Baugrund genügend tragfähig ist, genügt der Statiker seinen Pflichten nicht, wenn er sich auf eine Besichtigung der Baugrube und Abänderung seines ursprünglichen Entwurfs beschränkt, ohne dass die Tragfähigkeit des Baugrundes hinreichend geklärt ist.
3. Sobald ein Statiker Kenntnis der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort hat und diese Kenntnisse Zweifel begründen, ob der Baugrund hinreichend tragfähig ist, treffen ihn auch gegenüber dem Architekten Hinweispflichten.

Rücktritt vom Architektenvertrag bei erbrachten Planungsleistungen

KG, U.v. 19.05.2006 – 6 U 97/05 –

LEITSATZ

1. Erbringt der Architekt bis zum vereinbarten Termin die ihm obliegenden Leistungen nur teilweise, aber mangelfrei, kann der Bauherr vom Architektenvertrag insgesamt nur dann zurücktreten, wenn die bereits erbrachten Teilleistungen wegen des Rücktritts und der daraus folgenden Teilung des Vertrags für ihn nicht mehr von Interesse sind.
2. An den Wegfall des Interesses an den erbrachten Teilleistungen sind hohe Anforderungen zu stellen.

Verjährungsbeginn von Mängelansprüchen

BGH, B.v. 12.04.2007 – VII ZR 117/06 –

LEITSATZ

1. Ist in einem Architekten- oder Ingenieurauftrag der öffentlichen Hand der Beginn der Verjährung - wie häufig - an die "Übergabe an die nutzende Verwaltung" geknüpft, so ist darunter nicht die Übergabe der baulichen Anlage an die Verwaltung zu verstehen. Die genannte Übergabe ist ein innerdienstlicher Vorgang, durch den die Betreuung durch die Bauverwaltung abgeschlossen wird.
2. Da die Bauverwaltung das Bauvorhaben in technischer Hinsicht bis zum Abschluss, im Ergebnis bis zur Abnahme betreut, ist darunter also die Abnahme gegenüber dem Bauunternehmer zu verstehen.

Besondere Leistungen

KG, U.v. 19.09.2005 – 10 U 24/01 –

LEITSATZ

1. Liegen die anrechenbaren Kosten für die Tragwerksplanung oberhalb der Obergrenze der Honorartafel nach § 65 Abs. 1 HOAI (15.338.756 Euro), so kann das Honorar frei vereinbart werden.
 2. Bezieht sich der Planungsauftrag auf mehrere Objekte, ist diese Obergrenze für jedes einzelne Teilobjekt gesondert anzuwenden.
 3. Honorar für Besondere Leistungen kann nur dann verlangt werden, wenn die Beauftragung und die Vergütung in einer Urkunde vereinbart sind, die Auftraggeber und Auftragnehmer unterzeichnet haben.
 4. Eine Vergütung für Besondere Leistungen kann bei fehlender schriftlicher Vereinbarung selbst dann nicht verlangt werden, wenn der Auftraggeber die Leistungen einseitig schriftlich abverlangt und der Auftraggeber die Besonderen Leistungen in Abschlagszahlungen bereits vergütet hat.
-

INTERN

➤ **TSP: Vergaberechtsabteilung verstärkt**

Die Vergaberechtsabteilung der TSP Theißen, Stollhoff & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft wird zum 1. Juli 2007 durch den Vergaberechtspezialisten **RA Dr. Albert Drügemöller** verstärkt. Herr RA Dr. Drügemöller war zunächst Mitglied der Vergabekammer des Landes Brandenburg, sodann Leiter der zentralen Bauvergabe der Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH sowie Justiziar der Projektplanungsgesellschaft mbH Schönefeld. Tätigkeitsschwerpunkte von RA Dr. Drügemöller in der TSP Theißen, Stollhoff & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft sind das Vergaberecht, das Recht der Public Private Partnership sowie das Fördermittelrecht.

➤ **Kommunalrechtliches Forum Brandenburg 2007**

Die TSP Theißen, Stollhoff & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft veranstaltet am 27.06.2007 zusammen mit ihren Düsseldorfer und Münchener Partnerkanzleien das Kommunalrechtliche Forum Brandenburg 2007. Themen werden u.a. die Baurechtsnovelle 2007, Fragen der Vertragsstrukturen von PPP-Verträgen, Fragen des Schiedsverfahrens sowie die Nachtragsabwehr bei Bauleistungen sein.

➤ **Aktuelle Veröffentlichungen der TSP Theißen, Stollhoff & Partner Rechtsanwalts-gesellschaft**

In einer Gemeinschaftsproduktion des Bundesanzeigerverlags und des Fraunhofer IRB Verlags wurde im April 2007 das Buch „**VOB/B-Bauvertragsabwicklung**“ von **RAuN Dr. Rolf Theißen** veröffentlicht. Darüber hinaus ist ein Beitrag von **RAuN Dr. Rolf Theißen** in dem neu herausgegebenen „Handbuch für den Bausachverständigen“ (Fraunhofer IRB Verlag 2007) zu den Dokumentationspflichten des Sachverständigen erschienen. **RA Sebastian Conrad** veröffentlichte einen vergaberechtlichen Beitrag zu den Rechtsschutzmöglichkeiten gegen die Aufhebung eines Vergabeverfahrens bei Fortfall des Vergabewillens (NZBau 2007, 287 ff.).

Immobilienrecht

**Unzumutbare Verzögerung
des Grundbucheintrages**

BGH, U.v. 11.01.2007 – III ZR 302/05 –

LEITSATZ

1. Der Staat hat seine Gerichte so auszustatten, dass sie die anstehenden Verfahren ohne vermeidbare Verzögerung abschließen können (hier: übermäßige Dauer der Bearbeitung von Anträgen durch das Grundbuchamt wegen Überlastung). Die Erfüllung dieser Verpflichtung kann den Justizbehörden insgesamt als drittgerichtete Amts-

pflicht obliegen (teilweise Abweichung von BGHZ 111, 272).

2. (...)

3. Wird durch eine rechtswidrige Verzögerung der Eintragung von Auflassungsvormerkungen im Grundbuch die beabsichtigte Veräußerung von Eigentumswohnungen zeitweilig verhindert, so kann dies einen Entschädigungsanspruch des betroffenen Grundstückseigentümers aus enteignungsgleichem Eingriff begründen (Fortführung von BGHZ 134, 316 und 136, 182).

Auf einen Blick

Länder-Wertgrenzen in nationalen Vergabeverfahren*) (freihändige Vergabe, beschränkte Ausschreibung)

Bundesland	VOB/A		VOL/A	
	freihändige Vergabe bis	beschränkte Ausschreibung bis	freihändige Vergabe bis	beschränkte Ausschreibung bis
Baden-Württemberg	8.000-10.000 € **)	25.000 – 35.000 € (Tiefbau); 10.000 – 20.000 € (Hochbau) **)	7.500 € ***)	15.000 € ***)
Bayern	Kommunen: 30.000 €	Kommunen: 300.000 € (Tiefbau); 150.000 € (Rohbau im Hochbau); 75.000 € (sonstige VOB-Leistungen)	staatliche Auftraggeber: 25.000 €; Kommunen: 30.000 €	-
Berlin	5.000 €	100.000 €	7.500 €	25.000 €
Brandenburg	5.000 €	100.000 €	2.500 €	25.000 €
Bremen	-	-	10.000 €	-
Hamburg	25.000 €	100.000 € (150.000 € im Ingenieurbau); 250.000 € im Falle des § 3 Nr. 3 VOB/A	bis 5.000 € formlose freihändige Vergabe; über 5.000 € - 10.000 €: förmliche freihändige Vergabe	50.000 €
Hessen	25.000 € je Fachlos	-	10.000 €	-
Mecklenburg-Vorpommern	20.000 €	200.000 €	20.000 €	40.000 €
Niedersachsen	30.000 €	200.000 €	15.000 €	25.000 €; ÖPNV: 30.000 €
Nordrhein-Westfalen	30.000 €	300.000 € (Tiefbau); 150.000 € (Hochbau); 75.000 € (sonst. Leistungen)	30.000 €	50.000 €
Rheinland-Pfalz	-	-	15.000 €	-
Saarland	-	-	15.000 €	-
Sachsen	25.000 €	-	13.000 €	-
Sachsen-Anhalt	15.000 €	300.000 € (Tiefbau), 150.000 € (Hochbau/Rohbau), 75.000€ (Ausbaugewerke im Hochbau, für Pflanzungen u. Straßenausstattung) mit Teilnahmewettbewerb	15.000 €	50.000 € mit Teilnahmewettbewerb
Schleswig-Holstein	30.000 €	200.000 € (nach Teilnahmewettbewerb)/ 100.000 € (ohne Teilnahmewettbewerb)	25.000 €	50.000 €
Thüringen	20.000 €	100.000 € (Hoch- und Tiefbau) 75.000 € im sonst. Baugewerbe	13.000 €	40.000 €

*) Quelle: IHK Stuttgart

**) Empfehlung der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg vom 1.12.2005 (GPA-Mitteilung Bau 7/2005)

***) Empfehlung der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg vom 1.07.2001 (GPA-Mitteilung 1/2001)