

Newsletter

TSP Theißen Stollhoff & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft

Baurecht, Vergaberecht, Immobilienrecht, Architekten- und Ingenieurrecht

Baurecht

Gewährleistungssicherheit in Höhe von 10 %?

BGH, U.v. 05.05.2011 - VII ZR 179/10

LEITSATZ

1. Ein in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers eines Bauvertrags enthaltenes Klauselwerk, wonach Gewährleistungsansprüche und Überzahlungsansprüche bis zur vorbehaltlosen Annahme der Schlusszahlung des Auftraggebers in Höhe von 10 % der Auftrags- bzw. Abrechnungssumme gesichert sind, benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen.
2. (...)

HINWEIS

Das vom Auftraggeber vorliegend verwendete Klauselwerk sah vor, dass der Auftragnehmer eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Auftragssumme zu stellen hatte. Diese Sicherheit sollte nicht nur Vertragserfüllungs- und Überzahlungsansprüche, sondern auch Gewährleistungsansprüche sichern. Ferner war vorgesehen, dass diese Vertragserfüllungsbürgschaft erst nach vorbehaltloser Annahme der Schlusszahlung zurückgegeben werden sollte, wenn der Auftragnehmer vertragsgemäß erfüllt, etwaige Ansprüche befriedigt und die vereinbarte Sicherheit für die Gewährleistung geleistet hat. Dieses Klauselwerk ermöglicht es dem Auftraggeber, die 5-prozentige Vertragserfüllungsbürgschaft zusätzlich zur vereinbarten 5-prozentigen Gewährleistungssicherheit auch noch längere Zeit nach der Abnahme zu behalten. Der Auftraggeber erhält für einen Zeitraum über die Abnahme hinaus wegen Gewährleistungsansprüchen somit eine

Sicherheit von insgesamt 10 % der Auftrags- bzw. Abrechnungssumme. Nach Ansicht des BGH stellt eine solche Belastung mit einer Sicherheit von 10 % eine unangemessene Benachteiligung des Auftragnehmers dar. Diese u.a. in

Editorial

Unser aktueller Newsletter, Ausgabe 2-2011, informiert Sie über neue Entscheidungen und Entwicklungen des Bau-, Vergabe- und Immobilienrechts.

Wichtig ist das Urteil des BGH vom 05.05.2011 zur Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % bis zur Annahme der Schlusszahlung. Hervorzuheben sind ferner die Entscheidung des BGH vom 07.04.2011 zum Aufrechnungsverbot in formularmäßigen Planerverträgen sowie die Entscheidung des Kammergerichts und des OLG Hamburg vom 19.10.2010 bzw. vom 10.02.2011 zur HOAI-Mindestsatzunterschreitung.

Für den äußerst praxisrelevanten Fall, dass die VOB/B nicht „als Ganzes“ vereinbart wird, finden Sie in der Rubrik „Auf einen Blick“ eine Übersicht über die unwirksamen VOB/B-Bestimmungen.

Eine interessante Lektüre wünscht Ihnen

TSP Theißen Stollhoff & Partner
Rechtsanwaltsgesellschaft

Impressum

TSP Theißen Stollhoff & Partner
Rechtsanwaltsgesellschaft
(Herausgeber)

Palais am Bundesrat
Leipziger Platz 11
10117 Berlin

Telefon (030) 399776-0
Telefax (030) 399776-22

Berlin@ts-law.de
www.ts-law.de

Partnerschaftsgesellschaft
AG Charlottenburg PR 431 B

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Aktuelles aus der Rechtsprechung | 1 |
| Nachrichten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft | |
| ➤ Auftragslage im Bauhauptgewerbe im März | 3 |
| ➤ Änderung der Zivilprozessordnung | 5 |
| ➤ Neue Bauproduktenverordnung | 6 |
| ➤ Planvereinheitlichungsgesetz | 7 |
| ➤ Mietrechtsreform | 9 |
| TSP – Intern | 11 |
| Auf einen Blick | |
| VOB/B nicht als Ganzes vereinbart | 12 |

früheren Ausgaben des Kommunalen Vergabehandbuchs für Bauleistungen des Boorberg Verlages (KVHB) enthalten Klauseln sind mithin unwirksam. Im Ergebnis erhält der Auftraggeber aufgrund der Unwirksamkeit der Sicherungsabrede dann keine Sicherheit. Vor diesem Hintergrund sind die verwandten Vertragsmuster unbedeutend anzupassen.

Konkludente Abnahme

OLG Stuttgart, U.v. 19.04.2011 – 10 U 116/10 (nicht rechtskräftig)

LEITSATZ

1. (...)
2. Die ausdrückliche Erklärung der Bestellers, das Werk sei nicht abnahmefähig, weil es optisch mangelhaft und die Nachbesserung fehlgeschlagen sei, schließt eine konkludente Abnahme durch die Benutzung des Werkes aus, wenn zwischen Mängelrüge und Ingebrauchnahme nicht nachgebessert wurde.
3. (...)

Überhöhter Einheitspreis

BGH, B.v. 23.03.2011 - VII ZR 216/08

LEITSATZ

1. Ein Rückgriff auf die gesetzlichen Regelungen zum Wegfall der Geschäftsgrundlage kommt grundsätzlich nicht in Betracht, soweit eine vertragliche Regelung wie § 2 Nr. 3 VOB/B (jetzt: § 2 Abs. 3 VOB/B) vorliegt.
2. Die Anwendung der gesetzlichen Regelungen zum Wegfall der Geschäftsgrundlage ist jedoch möglich, wenn die Parteien einer Einheitspreisvereinbarung ausnahmsweise eine bestimmte Menge zugrunde gelegt haben und diese Menge überschritten wird.

HINWEIS

In der Praxis kommt es immer wieder zu erheblichen Überschreitungen der Massenansätze über 10 % hinaus. Bei VOB-Einheitspreisverträgen enthält § 2 Nr. 3 VOB/B (jetzt § 2 Abs. 3 VOB/B) hierfür eine abschließende Regelung. Diese Preisanpassungsvorschrift ist nach der ständigen Rechtsprechung insbesondere nicht auf eine bestimmte prozentuale Überschreitung der Massenansätze beschränkt. Denn dem Einheitspreis ist die

Möglichkeit einer Mengenänderung gerade immanent.

Eine Preisanpassung nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB ist daher in der Regel nicht möglich. Nur wenn die Parteien ausnahmsweise bei der Preisbildung über die üblichen Mengenangaben beim Einheitspreisvertrag hinaus eine ganz bestimmte Menge bewusst zugrunde gelegt haben und diese Menge überschritten wird, soll nach Ansicht des BGH eine Preisanpassung nach den Regelungen zum Wegfall der Geschäftsgrundlage in Betracht kommen. Bei welchen Mengenerhöhungen eine solche Preisanpassung nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage zu prüfen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Höhe des Einheitspreises ab. In der Literatur wird teilweise vertreten, dass die Schwelle überschritten ist, wenn die Summe der Vergütung aller Mehrmengen auf der Basis des ursprünglichen Preises 30 % der angemessenen Vergütung übersteigt.

Baubesprechungsprotokoll als kaufmännisches Bestätigungsschreiben

BGH, U.v. 27.01.2011 – VII ZR 186/09

LEITSATZ

1. Der Vertretene, der auf Einladung zu einem Termin zur Verhandlung über einen bereits geschlossenen Vertrag einen Vertreter ohne Vertretungsmacht entsendet, muss sich dessen Erklärungen nach den zum kaufmännischen Bestätigungsschreiben entwickelten Grundsätzen zurechnen lassen, wenn er den im über die Verhandlung erstellten Protokoll enthaltenen und unterschriebenen Erklärungen des Vertreters nicht unverzüglich nach Zugang des Protokolls widerspricht.
2. – 3. (...)

HINWEIS

Vertragliche Festlegungen, die in Baubesprechungen oder „Jour-fix-Terminen“ vereinbart werden, binden die Vertragsparteien, wenn ein entsprechendes Protokoll verfasst und an die Beteiligten übersandt wurde. Derartige Baubesprechungsprotokolle sind daher nach Erhalt genauestens zu prüfen. Werden Unrichtigkeiten entdeckt, so müssen diese korrigiert werden. Der

Empfänger muss reagieren. Schweigt der Adressat eines Baubesprechungsprotokolls, so besteht für ihn die Gefahr, dass eine für ihn nachteilige Vereinbarung mit dem protokollierten Inhalt wirksam wird.

Verjährungshemmung durch Verhandlungen

BGH, B.v. 28.10.2010 – VII ZR 82/09

LEITSATZ

1. Für ein Verhandeln genügt jeder Meinungsaustausch, der zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten über den Schadensfall stattfindet, sofern der Schuldner nicht von vorneherein jeden Ersatz sofort und eindeutig ablehnt.*
2. Für die Fortdauer der Verjährungshemmung reicht es aus, wenn beide Parteien in fortlaufendem Meinungsaustausch über den Anspruch sind. Auch längere Zeiträume, in denen beide Seiten keinen Kontakt haben, begründen nicht zwingend die Annahme, dass die Ver-

AUFTRAGSLAGE IM BAUHAUPTGEWERBE IM MÄRZ 2011

Im März 2011 sind nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe mit 20 und mehr tätigen Personen im Vergleich zum März 2010 preisbereinigt um 2,1 % gestiegen. Im Hochbau sei die Baunachfrage um 5,8 % gestiegen. Im Tiefbau nahm sie dagegen um 1,6 % ab. Der Gesamtumsatz belief sich im März 2011 auf rund 6,6 Milliarden Euro und stieg damit gegenüber März 2010 um 21,3 %.

handlungen auch während dieser Zeit eingeschlafen oder gescheitert sind.*

Keine Absicherung nach § 648 BGB für Gerüstbauarbeiten

LG Baden-Baden, B.v. 21.02.2011 – 2 O 246/10

LEITSATZ

Vergütungsansprüche aus Gerüstbauarbeiten sind keine durch § 648 BGB sicherungsfähigen Forderungen. Das Aufstellen eines Baugerüsts ist keine auf die Herstellung des Bauwerks gerichtete Leistung. Vielmehr stellen Gerüstbauarbeiten lediglich vorbereitende Maßnahmen mit überwiegend mietvertraglichem Charakter dar.*

* Kein amtlicher Leitsatz

HINWEIS

Das OLG Köln (BauR 2000,1874) vertritt eine entgegenstehende Auffassung. Danach sei der Gerüstbauvertrag im Wesentlichen dem Werkvertrag zuzuordnen. Dagegen ordnen das OLG Celle (Urteil vom 03.04.2007 - 16 U 267/06) und das Kammergericht (Urteil vom 05.08.2009 - 11 U 64/08) den Gerüstbauvertrag als gemischten Vertrag ein. Der Auf-, Um- und Abbau des Gerüsts beinhalten werkvertragliche Elemente, die Vorhaltung des Gerüsts mietvertragliche Elemente.

VOB-Fälligkeitsregelung

LG Heidelberg, U.v. 10.12.2010 - 3 O 170/10

LEITSATZ

§ 16 Nr. 3 VOB/B ist, wenn die VOB/B nicht als Ganzes vereinbart wurde, gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, weil die darin getroffene Fälligkeitsregelung mit den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung des § 641 BGB, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. Die Kombination mit der Verzugsregelung des § 16 Nr. 5 Abs. 3 VOB/B weicht derart vom gesetzlichen Leitbild der §§ 641, 286 BGB ab, dass beide Regelungen einer Inhaltskontrolle nicht standhalten.

HINWEIS

Wird im VOB-Bauvertrag auch nur geringfügig inhaltlich von der VOB/B abgewichen, hat dies zur Folge, dass sämtliche für den anderen Vertragspartner nachteiligen Regelungen der VOB/B zulasten des Verwenders der Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB unterliegen. Das Landgericht Heidelberg hatte aus diesem Grund vorliegend die Wirksamkeit von § 16 Nr. 3 Abs. 1 VOB/B (jetzt § 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B) zu prüfen. Hiernach wird die Fälligkeit der Schlusszahlung an die Prüfung und Feststellung der vorgelegten Schlussrechnung geknüpft. Die Fälligkeit tritt spätestens innerhalb von 2 Monaten nach Zugang der Schlussrechnung ein. Nach Ansicht des Landgerichts Heidelberg hält diese Fälligkeits-

regelung einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht stand. Die Vorschrift weicht vom gesetzlichen Leitbild ab. Nach § 641 BGB wird die Vergütung grundsätzlich schon mit der Abnahme fällig. Diese Abweichung vom gesetzlichen Leitbild stellt nach Ansicht des Landgerichts Heidelberg eine nicht zu rechtfertigende unangemessene Benachteiligung des Auftragnehmers dar. Da nach der Rechtsprechung des BGH auch die Verzugsregelung in § 16 Nr. 5 Abs. 3 VOB/B (jetzt § 16 Abs. 5 Nr. 3 VOB/B) einer Inhaltskontrolle nicht standhält, tritt Zahlungsverzug regelmäßig bereits 30 Tage nach Zugang der Schlussrechnung ein. Dies gilt freilich nur, wenn der Auftraggeber die VOB/B bei Vertragsabschluss gestellt hat und die VOB/B nicht als Ganzes vereinbart wurde. Welche weiteren wichtigen Vorschriften der VOB/B einer Inhaltskontrolle nach der Rechtsprechung nicht standhalten und somit unwirksam sind, finden Sie in unserer Rubrik „Auf einen Blick“.

Bestimmung des Leistungssolls

OLG München, U.v. 14.04.2011 – 9 U 2907/10

LEITSATZ

1. Der Wortlaut ist lediglich als ein wichtiger Gesichtspunkt neben anderen Gesichtspunkten bei der Auslegung und Ermittlung des Leistungssolls heranzuziehen. Nach der anerkannten Rechtsprechung sind stets auch die besonderen Umstände des Einzelfalls maßgeblich.*
2. Der Inhalt der Leistungsbeschreibung muss aufgrund des gesamten Vertragswerks ausgelegt werden. Hierzu gehören auch die Vorgaben der VOB/C, wenn die Parteien die Geltung der VOB/B vereinbart haben.*
3. Der Auftragnehmer darf die Vergabeunterlagen nicht in dem für ihn günstigsten Verständnis auslegen. Maßgeblich ist der objektive Empfängerhorizont eines potenziellen Bieters, der mit der geforderten Leistung in technischer Hinsicht vertraut ist.*

HINWEIS

Für die Bestimmung des Leistungssolls eines Bauvertrages sind neben dem Wortlaut des Leistungsverzeichnisses auch Angaben in den übrigen Vertragsbestandteilen heranzuziehen. Sofern die Vertragsunterlagen Anhaltspunkte dafür enthalten, dass der Auftragnehmer mit Erschwernissen bei der Leistungserbringung rechnen

muss, hat der Bieter diese Erschwernisse kalkulativ zu bewerten. Nimmt er keine kalkulative Bewertung vor, gibt er ein Angebot auf ein erkennbar lückenhaftes Leistungsverzeichnis ab und kann folglich keinen Mehrvergütungsanspruch wegen Realisierung der Erschwernisse geltend machen.

Hinweispflicht des Unternehmers

OLG Koblenz, U.v. 10.03.2011 – 5 U 1113/10

LEITSATZ

Es ist Sache des Werkunternehmers, den Auftraggeber auf eine vorhandene Problematik aufmerksam zu machen und ihm die Nachteile der Vertragsleistungen aufzuzeigen. Dies muss nicht unter Ausbreitung von technischen Einzelheiten geschehen, weil es Sache des Auftraggebers ist, hierzu gegebenenfalls nachzufragen. Es ist ausreichend, dem Auftraggeber die Kernpunkte nahe zu bringen.*

Architektenrecht

Aufrechnungsverbot in AGB des Architekten

BGH, U.v. 07.04.2011 – VII ZR 209/07

LEITSATZ

Die von einem Architekten in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Architektenvertrages verwandte Klausel

"Eine Aufrechnung gegen den Honoraranspruch ist nur mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung zulässig"

ist gemäß § 9 Abs. 1 AGBG a.F. unwirksam.

HINWEIS

Der BGH begründet die Unwirksamkeit des Aufrechnungsverbots auch mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen damit, dass dadurch die Verknüpfung der Werklohnforderung mit dem Anspruch des Auftraggebers auf mangelfreie Erfüllung des Vertrags aufgelöst wird. Es ist dem Besteller unzumutbar, zunächst die volle Werklohnforderung zahlen zu müssen und auf die gesonderte Geltendmachung seiner Ansprüche verwiesen zu werden. In dem zugrunde liegenden Fall rechnete der Auftraggeber

gegenüber der Honorarforderung mit Schadensersatzansprüchen wegen mangelhafter Leistung und Bauüberwachung auf. Ausdrücklich lässt der BGH indes offen, ob in Allgemeinen Geschäftsbedingungen die Aufrechnung mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen, die nicht auf Fertigstellungsmehrkosten oder Mangelbeseitigungskosten gerichtet sind, wirksam ausgeschlossen werden kann.

Generalplaner-Subplaner: Unwirksame Vertragsklausel

OLG München, U.v. 25.01.2011 - 9 U 1953/10

LEITSATZ

Eine Klausel, nach der die Zahlung an den Subplaner erst nach Zahlung des Bauherrn an den Generalplaner erfolgt, ist als Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam.*

HINWEIS

Die in Generalplanerverträgen häufig anzutreffende „Pay-when-Paid“-Klausel ist regelmäßig unwirksam. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn der Generalplaner eine individuelle Vereinbarung einer solchen Vertragsklausel nachweisen kann, was in der Praxis äußerst schwierig ist. Die Aufnahme einer solchen Vertragsklausel sollte daher vermieden werden. Das aus Sicht des Generalplaners angestrebte wirtschaftliche Ziel kann rechtlich nur durch eine gesellschaftsrechtliche Einbindung des anderen Planers (Bildung einer Planer-Arge) erreicht werden.

Mindestsatzunterschreitung I

KG, B.v. 19.10.2010 – 7 U 41/10

LEITSATZ

1. Vereinbaren die Parteien bei einem im Übrigen an Mindestsätzen orientierten Honorar den Umbau- und Modernisierungszuschlag mit „0“ %, führt dies zur Mindestsatzunterschreitung.*
2. § 24 Abs. 1 Satz 4 HOAI ist so zu lesen, dass ab durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag von 20 vom Hundert als vereinbart gilt, sofern nicht - innerhalb des zulässigen Mindest- und Höchst Honorars - etwas anderes schriftlich vereinbart ist.*
3. Auch wenn mehrere Bauvorhaben auf einem Grundstück für eine Unternehmensgruppe paral-

lel bearbeitet werden, rechtfertigt dies noch keine Mindestsatzunterschreitung.*

HINWEIS

Folgt man der Entscheidung des Kammergerichts, so sind vertragliche Vereinbarungen, die den Mindestumbauschlag von 20 % unterschreiten, unwirksam. Der Architekt hat also nicht nur bei einer fehlenden Vereinbarung, sondern

ÄNDERUNG DER ZIVILPROZESSORDNUNG

Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf (BT-Drs. 17/5334) zur Änderung der Zivilprozessordnung (ZPO) vorgelegt. Aufgrund des am 01.01.2002 in Kraft getretenen Gesetzes zur Reform des Zivilprozesses vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1887) sind die Berufungsgerichte gemäß § 522 Abs. 2 ZPO verpflichtet, eine Berufung durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen, wenn sie davon überzeugt sind, dass die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordert. Der Zurückweisungsbeschluss ist gemäß § 522 Abs. 3 ZPO unanfechtbar.

Zwar hat diese Vorschrift zu der beabsichtigten Verfahrensbeschleunigung geführt und dadurch dem Missbrauch der Berufung als Mittel der Prozessverschleppung entgegengewirkt. Aber die Zivilgerichtsstatistik zeigt deutlich, dass die Berufungsgerichte die Vorschrift trotz ihres zwingenden Charakters sehr unterschiedlich anwenden. Dies birgt nach Ansicht der Bundesregierung die Gefahr einer Zersplitterung der Zivilrechtspflege.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung sieht daher vor, für Zurückweisungsbeschlüsse mit einer Beschwer über € 20.000,00 das Rechtsmittel der Nichtzulassungsbeschwerde einzuführen. Damit sollen Zurückweisungsbeschlüsse in gleicher Weise anfechtbar sein wie Berufungsurteile. Die uneinheitliche Anwendungspraxis der Berufungsgerichte soll hierdurch ihre Bedeutung verlieren. Außerdem soll mit einer deutlicheren Formulierung der zwingende Charakter des § 522 Abs. 2 ZPO unterstrichen werden.

auch bei einer den Mindestumbauzuschlag unterschreitenden vertraglichen Vereinbarung automatisch den Anspruch auf Zahlung eines Zuschlags in Höhe von 20 %. Anzumerken ist allerdings, dass sich diese Entscheidung auf die alte Fassung der HOAI bezieht. Die spannende honorarrechtliche Frage, ob die Neufassung der HOAI ebenfalls einen Mindestumbauzuschlag kennt, wurde in der Entscheidung des Kammergerichts nicht beantwortet.

NEUE BAUPRODUKTENVERORDNUNG

Am 04.04.2011 wurde die neue Bauproduktenverordnung (BauPVo, Verordnung EU 305/2011) im Europäischen Amtsblatt veröffentlicht und löst damit die Bauproduktenrichtlinie (Richtlinie 89/106/EWG) ab. Die für Hersteller wesentlichen Artikel sind aber erst ab dem 01.07.2013 verbindlich. Gleichzeitig gilt bis 01.07.2013 die bisherige Bauproduktenrichtlinie vollumfänglich weiter. Das bedeutet, dass es bis dahin bei den bekannten Regeln zur CE-Kennzeichnung bleibt. Im Gegensatz zur vormaligen Bauproduktenrichtlinie ist eine Umsetzung durch nationale Gesetze nicht erforderlich. Als EU-Verordnung gilt diese unmittelbar in allen Mitgliedsländern. Damit erfolgt die CE-Kennzeichnung nunmehr europaweit nach einheitlichen Vorgaben.

Mindestsatzunterschreitung II

OLG Hamburg, U.v. 10.02.2011 – 3 U 81/06

LEITSATZ

1. Eine Pauschalhonorarvereinbarung aus Leistungen, die z. T. der HOAI unterliegen und z. T. außerhalb der HOAI-Honorartafeln liegen, muss die gesetzliche Schriftform und die Mindestsätze der HOAI einhalten. Denn die Teilnichtigkeit hat mangels gegenteiliger Anhaltspunkte im Zweifel die Gesamtnichtigkeit zur Folge.*
2. Selbst wenn die Pauschalvereinbarung, deren Leistungen nur z. T. der HOAI unterliegen, formwirksam wäre, ist sie wegen Unterschreitung der Mindestsätze der HOAI unwirksam.*
3. Honorare bei anrechenbaren Kosten oberhalb der Tafelwerte können nach Tafelfortschreibungstabellen berechnet werden.*

HINWEIS

In dem zugrunde liegenden Fall geht es um ein Pauschalhonorar für vier Anlagen nach § 68 HOAI a.F. Die anrechenbaren Kosten für zwei Anlagengruppen lagen oberhalb der Tafelwerte der HOAI, zwei Anlagengruppen innerhalb der Tafelwerte. Das OLG Hamburg kommt zu dem Ergebnis, dass das für alle vier Anlagengruppen vereinbarte Gesamtpauschalhonorar insgesamt unwirksam ist, weil hinsichtlich zweier Anlagengruppen eine Mindestsatzunterschreitung vorliegt und die Teilnichtigkeit der Honorarpauschale die Gesamtnichtigkeit der Honorarpauschale zur Folge hat.

Aufklärungspflichten bei fehlender Genehmigungsfähigkeit

BGH, U.v. 10.02.2011 – VII ZR 8/10

LEITSATZ

1. Ein Architekt, der sich zur Erstellung einer Genehmigungsplanung verpflichtet, schuldet als Werkerfolg grundsätzlich eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung. Etwas anderes gilt dann, wenn der Auftraggeber das Risiko der Genehmigungsfähigkeit der Planung aufgrund vertraglicher Vereinbarung übernimmt.
2. Es können bauordnungsrechtliche Bedenken von solchem Gewicht gegen die Zulässigkeit eines Bauvorhabens bestehen, dass der Bauherr ihretwegen nicht ohne Weiteres auf die Rechtmäßigkeit der erteilten Baugenehmigung vertrauen darf (im Anschluss an BGH, Urteil vom 12. Juni 1975 - III ZR 34/73, NJW 1975, 1968, 1969).
3. Sind dem Auftraggeber Umstände bekannt, aufgrund derer sich die Fehlerhaftigkeit der Genehmigungsplanung des Architekten aufdrängt, und macht er von der erteilten Baugenehmigung dennoch Gebrauch, verstößt er regelmäßig gegen die im eigenen Interesse bestehende Obliegenheit, sich selbst vor Schäden zu bewahren (§ 254 Abs. 1 BGB).

HINWEIS

Bestehen Bedenken gegen die Genehmigungsfähigkeit einer Planung, so ist dem Architekten dringend anzuraten, den Bauherrn hierüber aufzuklären. Dies sollte aus Beweisgründen in schriftlicher Form geschehen. Zugleich hat der Architekt den Bauherrn über die rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken in Kenntnis zu setzen (im

Beispielsfall: Die Möglichkeit eines Nachbarwiderspruchs mit abschließender Abrissverfügung). Auch sollte in dem Schreiben stets darauf hingewiesen werden, dass selbst die Erteilung einer Baugenehmigung nicht in jedem Falle eine Rechtssicherheit schaffen kann (im Beispielsfall wegen der Möglichkeit eines Nachbarwiderspruchs).

Die fehlende Aufklärung führt nicht stets dazu, dass der Architekt den Gesamtschaden tragen muss. Wenn – wie im Beispielsfall – dem Bauherrn die Fehlerhaftigkeit der Genehmigungsplanung positiv bekannt war, so hat der Bauherr im Wege des Mitverschuldens einen Teil des Schadens selber zu tragen.

Kein Mitverschulden des Bauherrn

OLG München, U.v. 04.05.2010 – 9 U 4557/09

LEITSATZ

Der Architekt, der wegen eines Planungsfehlers haftet, kann dem Bauherrn kein Mitverschulden im Hinblick darauf entgegenhalten, dass weder der bauaufsichtsführende Bauleiter noch der ausführende Bauunternehmer den Fehler bemerkt und für Abhilfe gesorgt haben.*

HINWEIS

Selbst wenn der Bauherr einen Planungsmangel hätte erkennen müssen, muss er sich insoweit kein Mitverschulden anrechnen lassen. Der planende Architekt hat nämlich keinen Anspruch darauf, dass seine Planung durch den Bauherrn selbst oder einen mit der Bauüberwachung beauftragten Architekten überprüft wird.

Urheberrechtsverletzung

OLG Hamm, U.v. 12.04.2011 – 4 U 197/10

LEITSATZ

1. Der Urheber hat auf Grund seines Urheberpersönlichkeitsrechts einen Anspruch darauf, dass sein Werk dem Publikum unverfälscht dargeboten wird. Er hat seinem Werk eine bestimmte Form und Gestaltung gegeben, in der seine Werkvorstellung, seine Werkidee in möglichst idealer Weise zum Ausdruck kommt. Nur in dieser Form braucht er sein Werk gegen sich gelten zu lassen.*

2. Eine Beeinträchtigung der berechtigten geistigen und persönlichen Interessen des Urhebers an seinem Werk i.S.d. § 14 UrhG liegt auch dann vor, wenn die urheberpersönlichkeitsrechtlichen Interessen des Urhebers an seinem Werk, ohne inhaltliche Änderung des Werkes, durch Form und Art der Werkwiedergabe und -nutzung beeinträchtigt werden.*

3. Eine derartige Beeinträchtigung ist etwa dann anzunehmen, wenn ein geschütztes Werk mit Zutaten von dritter Hand zu einem "Gesamtkunstwerk" vereinigt wird, das unbefangene Betrachter ohne Weiteres insgesamt als Werk des Urhebers des Originalwerkes ansehen können.*

NOVELLIERUNG DES PLANUNGSRECHTS BEI VERKEHRSMFRASTRUKTURPROJEKTEN

Die Bundesregierung beabsichtigt die Regelungen aus dem Infrastrukturplanungsbeschleunigungsgesetz in das Verwaltungsverfahrensgesetz zu übernehmen. Ein entsprechender Entwurf eines Planvereinheitlichungsgesetzes wird gegenwärtig vorbereitet. Änderungen soll es ferner bei der Einlegung von Rechtsbehelfen geben. Ziel der Bundesregierung ist es, den Klimaschutz stärker im Bauplanungsrecht zu verankern und eine stärker auf den Klimaschutz ausgerichtete Entwicklung in den Städten und Gemeinden zu fördern.

Vergaberecht

Leistungspositionen mit 0,00 € im VOF-Verfahren

VK Baden-Württemberg, B.v. 19.04.2011 – 1 VK 14/11

LEITSATZ

1. Die Bepreisung einzelner Leistungspositionen mit 0,00 Euro stellt eine Umgehung der Regelungen der HOAI dar und verstößt daher gegen § 11 Abs. 5 Satz 3 VOF 2009.*

2. Auch bei einer Überschreitung der Tafelwerte der HOAI ist von einer Unwirksamkeit einer Honorarvereinbarung auszugehen, die erheblich von der üblichen Vergütung und/oder dem Mindestsatz für den oberen Tafelwert abweicht.*

3. Bei Zulassung solcher Angebote würde der Wettbewerb verfälscht, da die HOAI einen ruinösen Preiswettbewerb gerade verhindern will.*

Zulässigkeit von Nebenangeboten

OLG Schleswig, B.v. 15.04.2011 – 1 Verg 10/10

LEITSATZ

1. Im Rahmen ihres Entscheidungsermessens kann die Vergabekammer die Vergabestelle unabhängig von den Anträgen zur Aufhebung der Ausschreibung verpflichten, wenn (insoweit) keine mildereren Mittel zur Verfügung stehen, um einen festgestellten Vergabefehler zu beseitigen und auf die Rechtmäßigkeit des Vergabeverfahrens einzuwirken.*

2. Die Möglichkeit des Einwirkens auf ein rechtmäßiges Vergabeverfahren schließt die Berücksichtigung von Umständen ein, die die Verfahrensbeteiligten infolge der Präklusion gemäß § 107 Abs. 3 GWB nicht mehr geltend machen könne.*

3. Zugelassene Nebenangebote sind auch dann zu werten, wenn der Preis das alleinige Zuschlagskriterium ist.*

4. Eine Vorgabe *expressis verbis*, die die Zulassung von Nebenangeboten beim alleinigen Zuschlagskriterium "Preis" verbietet, ist der Richtlinie 2004/18/EG an keiner Stelle zu entnehmen.

HINWEIS

Die Vergabekammer Schleswig-Holstein hatte die Auftraggeberin einer Vergabe von Straßenbauleistungen im Nachprüfungsverfahren verpflichtet, die Ausschreibung aufzuheben. Grund hierfür war, dass die Auftraggeberin im Rahmen der Ausschreibung Nebenangebote zugelassen hatte und auf ein Nebenangebot den Zuschlag erteilen wollte, obgleich einziges Zuschlagskriterium der Preis war. Dies erachtete die Vergabekammer Schleswig-Holstein für rechtswidrig. Nebenangebote dürften von vornherein nicht zugelassen werden, wenn in einer Ausschreibung – wie vorliegend – einziges Zuschlagskriterium der Preis sei. Die rechtswidrige Zulassung von Nebenangeboten stelle darüber hinaus einen „anderen schwerwiegenden Grund“ im Sinne des § 26 Nr. 1 c VOB/A a.F. dar und führe zur Aufhebung der (gesamten) Ausschreibung.

Das OLG Schleswig, das von den Beteiligten daraufhin im Beschwerdeverfahren angerufen

worden war, teilt die Rechtsauffassung der Vergabekammer Schleswig-Holstein nicht. Insbesondere sind Nebenangebote nicht per se unzulässig, wenn einziges Zuschlagskriterium der „niedrigste Preis“ ist. Mit der Zulassung von Nebenangeboten und der damit erforderlichen Prüfung ihrer Gleichwertigkeit wird in diesem Fall nicht die Ausschließlichkeit dieses Zuschlagskriteriums beseitigt. Führt die Prüfung der Gleichwertigkeit von Nebenangeboten zu einem positiven Ergebnis und lässt der öffentliche Auftraggeber anschließend die Nebenangebote zur Wertung zu, so führt dies dazu, dass diese Nebenangebote mit den anderen noch im Wertungsverfahren befindlichen Angeboten (Haupt- oder Nebenangebote) konkurrieren und im Rahmen dieser Konkurrenz an dem dann noch zu prüfenden Zuschlagskriterium „niedrigster Preis“ zu messen sind. Da das Verfahren der Auftraggeberin insoweit rechtsfehlerfrei war, war die Vergabekammer Schleswig-Holstein auch nicht berechtigt, die Auftraggeberin zu einer Aufhebung der Ausschreibung zu verpflichten.

Aufhebung der Ausschreibung

OLG Köln, U.v. 18.06.2010 – 19 U 98/09

LEITSATZ

1. Der öffentliche Auftraggeber schafft mit den VOB/A und deren Veröffentlichung eine gewisse Selbstbindung. Dies begründet bei den Bietern ein festes Vertrauen darauf, dass sie korrekt eingehalten wird und dass das wirtschaftlichste Angebot zwangsläufig zum Zuge kommt. Kommt ein Bieter nicht zum Zuge, obwohl er das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat, kann er vom Auftraggeber Schadensersatz verlangen.*

2. Eine Ausschreibung kann rechtmäßig nur aus den in § 26 VOB/A 2006 genannten Gründen aufgehoben werden. Zwar trifft den Auftraggeber auch im Übrigen kein Kontrahierungszwang, jedoch macht er sich bei der Aufhebung der Ausschreibung aus anderen Gründen als den in § 26 VOB/A angeführten schadensersatzpflichtig gemäß §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB.*

3. Ein Aufhebungsgrund gem. § 26 Nr. 1 b) VOB/A 2006, wonach die Ausschreibung aufgehoben werden kann, wenn die Verdingungsunterlagen grundlegend geändert werden müssen, kann nur auf Tatsachen gestützt

werden, die erst nach Versendung der Verdingungsunterlagen eingetreten oder dem Auftraggeber bekannt geworden sind, ohne dass eine vorherige Unkenntnis auf mangelhafter Vorbereitung (Fahrlässigkeit) beruhte.*

Die Auftraggeberin wollte sodann einem Bieter den Zuschlag erteilen, der einen zweiwöchentlichen Entsorgungsrhythmus vorsah. Dies deshalb, da diese Leistungen im Endeffekt preiswerter waren als der von anderen Bietern angebotene Ein-Wochenrhythmus. Gegen diese

MIETRECHTSREFORM

Am 11.05.2011 hat das Bundesjustizministerium einen Referentenentwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz vorgelegt. Geplant sind gesetzliche Änderungen zugunsten der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes. So soll die Möglichkeit der Mietminderung wegen Beeinträchtigungen durch energetische Modernisierungsmaßnahmen für drei Monate ausgeschlossen sein. Der Härtegrund für Mieter, falls sie nach der energetischen Modernisierung ihre Miete nicht mehr bezahlen können, soll entfallen. Ganz neu ist die Möglichkeit im laufenden Zahlungsverfahren wegen der nach Rechtshängigkeit fällig werdenden Mieten eine Hinterlegungsanordnung (§ 302a ZPO-Entwurf) bei Gericht zu beantragen, deren Nichtbefolgung dann sogar die Räumung durch einstweilige Verfügung (§ 940a Abs. 3 ZPO-Entwurf) zur Folge haben soll.

Zulässigkeit von Wahlpositionen

OLG Düsseldorf, B.v. 13.04.2011 – Verg 58/10

LEITSATZ

1. Die engen Voraussetzungen, nach denen Wahl- bzw. Alternativpositionen in vergaberechtlich zulässiger Weise ausgeschrieben werden können, sind Spezialwissen, das bei einem Bieter nicht vorausgesetzt werden kann, sodass ein entsprechender Vergabeverstöß nicht erkennbar im Sinne von § 107 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 GWB ist.*
2. Wahlpositionen sind nur unter engen Voraussetzungen zulässig. Sie kommen in Betracht, wenn und soweit ein berechtigtes Bedürfnis des Auftraggebers besteht, die zu beauftragende Leistung in den betreffenden Punkten einstweilig offenzuhalten. Zur Gewährleistung eines transparenten Vergabeverfahrens muss dem Bieterkreis vorab aber bekannt sein, welche Kriterien für die Inanspruchnahme der ausgeschriebenen Wahlposition maßgebend sein sollen.*

HINWEIS

Gegenstand dieses Verfahrens war eine Ausschreibung von Abfallentsorgungsleistungen. Die Ausschreibungsbedingungen nahmen Bezug auf die kommunale Abfallentsorgungssatzung. Diese regelte den Entleerungsrhythmus nicht fest, sondern wahlweise im Zwei- oder Einwochenrhythmus („eine Entleerung ist wöchentlich möglich“).

Vergabeentscheidung wurde ein Nachprüfungsverfahren eingeleitet, in dem die Vergabekammer feststellte, dass in den Ausschreibungsbedingungen in unzulässiger Weise die Kriterien, die für die Auswahl einer bestimmten Wahlposition maßgeblich sein sollen, nicht benannt worden waren. Wahlpositionen seien allein dann zulässig, wenn der Auftraggeber die Kriterien benenne, die für ihre Auswahl in Betracht kommen. Diese Entscheidung der Vergabekammer wird vom OLG Düsseldorf bestätigt.

Zur Gewährleistung eines transparenten Vergabeverfahrens muss dem Bieterkreis vorab bekannt gegeben werden, welche Kriterien für die Inanspruchnahme der ausgeschriebenen Wahlposition maßgebend sein sollen. Fehlen diese, ist ein transparentes Vergabeverfahren nicht mehr gewährleistet.

Wahlpositionen sind nur unter engen Voraussetzungen zulässig. Sie kommen in Betracht, wenn und soweit ein berechtigtes Bedürfnis des Auftraggebers besteht, die zu beauftragende Leistung in den betreffenden Punkten einstweilig offenzuhalten. Zur Gewährleistung eines transparenten Vergabeverfahrens muss dem Bieterkreis vorab aber bekannt sein, welche Kriterien für die Inanspruchnahme der ausgeschriebenen Wahlposition maßgebend sind.

Ausschluss von Angeboten wegen Unzuverlässigkeit des Bieters

VK Nordbayern, B.v. 24.03.2011 – 21.VK-3194-03/11

LEITSATZ

1. Die Zuverlässigkeit eines Bewerbers ist dann in Frage gestellt, wenn ihm eine schwere Verfehlung nachgewiesen werden kann (§ 6 Abs. 3 Nr. 2 Buchst. g VOB/A). Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein Bieter von Anfang an nicht willens ist, ein dem Leistungsverzeichnis entsprechendes Produkt zu liefern. Ein Bieter besitzt dann nicht die erforderliche Zuverlässigkeit, wenn er bewusst und vorsätzlich falsche Angaben macht.
2. Verweigert ein Bieter die geforderten Aufklärungen und Angaben oder lässt er die ihm gesetzte Frist unbeantwortet verstreichen, so kann sein Angebot unberücksichtigt bleiben (§ 15 Abs. 2 VOB/A). Diese Ermessensentscheidung der VSt kann durch ein gegenteiliges Ermessen der Vergabekammer nicht ersetzt werden. Dies wäre nur möglich, wenn das Ermessen der VSt in dieser Frage auf Null reduziert gewesen wäre.
3. Es ist Aufgabe der ausschreibenden Stelle, die Leistung eindeutig und erschöpfend zu beschreiben, Unklarheiten in der Leistungsbeschreibung dürfen nicht zum Nachteil eines Bieters ausschlagen.

HINWEIS

In einem als offenes Verfahren durchgeführten Vergabeverfahren für Rohbauarbeiten wurde ein Bieter fristgebunden aufgefordert, Produktdatenblätter zu einer angebotenen Perimeterdämmung vorzulegen. Das Schreiben an den Bieter enthielt den Zusatz: „Wir weisen daraufhin, dass alle geforderten Unterlagen bis zum o.g. Zeitpunkt nachzureichen sind, ansonsten gilt dies als Ausschlussgrund Ihres Angebots aus der Wertung.“ Der Bieter legte daraufhin Produktdatenblätter vor, deren Angaben nicht den technischen Anforderungen der im Leistungsverzeichnis abgeforderten Dämmung entsprachen. Der Bieter wurde daher nochmals zur Nachreichung entsprechender Produktdatenblätter aufgefordert. Das daraufhin vorgelegte technische Datenblatt erfüllte die Vorgaben des LV. Die Vergabestelle schloss daraufhin das Angebot wegen angeblicher Unzuverlässigkeit des Bieters aus. Die hiergegen angerufene Vergabekammer Nordbayern stellt die Unzulässigkeit dieses Aus-

schlusses fest und verpflichtet die Vergabestelle, die Wertung der Angebote unter Einbeziehung des Angebots des Bieters zu wiederholen. Ein Ausschluss wegen Unzuverlässigkeit setzt eine schwere Verfehlung des Bieters voraus. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein Bieter von Anfang an nicht willens ist, ein dem Leistungsverzeichnis entsprechendes Produkt zu liefern. Ein Bieter besitzt dann nicht die erforderliche Zuverlässigkeit, wenn er bewusst und vorsätzlich falsche Angaben macht. Vorliegend war nicht ersichtlich, dass der Bieter nicht die im Leistungsverzeichnis geforderte Perimeterdämmung verwenden wollte. Der Bieter hat durch die im Verfahren gemachten Angaben vielmehr ausdrücklich erklärt, dass seiner Kalkulation und damit von seinem Angebot die geforderte Perimeterdämmung inkludiert war. Das Angebot erfüllt daher die Vorgaben des LV. Der Ausschluss des Bieters war unzulässig und rechtswidrig.

Immobilienrecht

Betriebskostenabrechnung und Mietminderung

BGH, U.v. 13.04.2011 - VIII ZR 223/10

LEITSATZ

1. (...)
2. Ist die Miete gemindert, berechnet sich eine etwaige Nachforderung des Vermieters aus einer Betriebskostenabrechnung dergestalt, dass die vom Mieter im Abrechnungsjahr insgesamt geleisteten Zahlungen der geschuldeten Gesamtmiete (Jahresbetrag der Nettomiete zuzüglich der abgerechneten Betriebskosten abzüglich des im betreffenden Jahr insgesamt gerechtfertigten Minderungsbetrags) gegenübergestellt werden.

HINWEIS

Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Bruttomiete Bemessungsgrundlage für die Mietminderung nach § 536 BGB. Dies gilt unabhängig davon, ob die Nebenkosten als Pauschale oder als Vorauszahlung geschuldet werden. Der BGH hatte nunmehr die Frage zu entscheiden, ob bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung die einbehaltenen Minderungsbeträge ausschließlich auf die Nettokaltmiete oder aber auch anteilig auf die Betriebskostenvorauszahlungen anzurechnen

sind. Der BGH hält Letzteres für richtig. Ausgangspunkt ist somit die geschuldete Jahresnettomiete. Dazu kommen die tatsächlich vom Vermieter abgerechneten Betriebskosten. Abziehen sind dann die gerechtfertigten Minderungsbeträge.

sprechenden Haftungsbetrag begnügt hat; die Haftungsanteile der Gesellschafter im Innenverhältnis werden durch den (Teil-) Verzicht des Gläubigers gegenüber einzelnen Gesellschaftern nicht berührt.

Quotale Haftung von Gesellschaftern geschlossener Immobilienfonds

BGH, U.v. 08.02.2011 – II ZR 243/09

LEITSATZ

Ist der Vertrag zwischen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts und ihrem Gläubiger dahin auszulegen, dass die Haftung der Gesellschafter für die vertraglich begründete Gesellschaftsschuld auf den ihrer Beteiligungsquote entsprechenden Anteil beschränkt ist (sog. quotale Haftung) und Tilgungen aus dem Gesellschaftsvermögen oder Erlöse aus dessen Verwertung nur die Schuld der Gesellschaft, nicht jedoch anteilig auch den Haftungsbetrag jedes einzelnen Gesellschafters mindern, ist die Haftungsquote der Gesellschafter auch dann nicht aus der Restschuld nach Abzug des Verwertungserlöses zu berechnen, wenn der Gläubiger sich in Vergleichen mit einzelnen Gesellschaftern mit einem geringeren als dem ihrer Beteiligungsquote ent-

Maklercourtage bei Aufhebung des Kaufvertrages

OLG Koblenz, B.v. 04.03.2011 – 2 U 335/10

LEITSATZ

Die Entstehung des Maklerhonoraranspruchs ist nicht davon abhängig, dass der Grundstückkaufvertrag auch vollständig vollzogen, insbesondere der Kaufpreis gezahlt wird. Der Makler nimmt nicht teil an denjenigen Risiken, die aus der Durchführung oder Erfüllung des Vertrages folgen. Eine nachträgliche Aufhebung des Kaufvertrages lässt die Ansprüche aus dem Maklervertrag unberührt, sofern im Maklervertrag nichts anderes vereinbart wurde (in Anknüpfung an BGHZ 66, 270; BGH WM 1974, 257, 259; BGH, NJW-RR 1993, 248; NJW-RR 2002, 50).

Theißen Stollhoff & Partner
RECHTSANWALTSGESELLSCHAFT



– INTERN –

➤ Aktuelle Beratungsschwerpunkte der Kanzlei

TSP ist gegenwärtig mit dem Vertragsmanagement und der baubegleitenden Rechtsberatung für mehrere Großbauvorhaben beauftragt. Die Vertrags- und Vergabeverhandlungen für ein größeres Industrieanlagenprojekt in Sachsen-Anhalt wurden jüngst erfolgreich abgeschlossen. Für mehrere größere Bauschadensfälle koordiniert die Kanzlei momentan das Gewährleistungsmanagement und realisiert umfangreiche Mängelansprüche.

➤ Neue Inhouse-Seminare der Kanzlei

Das breite Seminarangebot der Kanzlei wurde im laufenden zweiten Quartal 2011 erweitert. Zusätzlich zu den laufenden Seminaren im Bau-, Architekten- und Vergaberecht hat TSP die bau- und vergaberechtlichen Inhouse-Schulungen zweier großer Unternehmen in Berlin und Brandenburg übernommen. Unser aktuelles Seminarangebot finden Sie unter www.ts-law.de.

Auf einen Blick

Nichtvereinbarung der VOB/B als Ganzes: Unwirksamkeit einzelner VOB/B-Vorschriften

Die Regelungen der VOB/B unterliegen nach § 310 Abs. 1 BGB keiner AGB-Inhaltskontrolle nach den §§ 307 ff. BGB, wenn die Geltung der VOB/B im Bauvertrag als Ganzes vereinbart wird. Wird im Bauvertrag auch nur eine geringfügige inhaltliche Abweichung von der VOB/B normiert, so hat dies zur Folge, dass sämtliche Regelungen der VOB/B der Inhaltskontrolle unterliegen. In diesem Fall sind *nach der Rechtsprechung* – je nachdem, ob der Auftraggeber oder Auftragnehmer die VOB/B-Vertragsmuster einseitig stellen – folgende Regelungen der VOB/B unwirksam:

Auftraggeber stellt das VOB/B-Vertragsmuster

| | |
|------------------------------|---|
| § 2 Abs. 8 VOB/B | Ausschluss bereicherungsrechtlicher Ansprüche des Auftragnehmers nach §§ 812 ff. BGB bei nicht bestellten Leistungen ⇒ unwirksam : OLG Jena, IBR 2007, 669 |
| § 2 Abs. 10 VOB/B | Vergütung von Stundenlohnarbeiten nur bei ausdrücklicher Vereinbarung ⇒ unwirksam : OLG Schleswig, OLGR 2005, 741 |
| § 13 Abs. 5 Nr. 1 S. 2 VOB/B | Verjährungsunterbrechung durch die bloße Mängelanzeige des Auftraggebers ⇒ unwirksam : OLG Koblenz, IBR 2005, 317; LG Halle, IBR 2006, 252; streitig |
| § 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B | Fälligkeit der Schlusszahlung zwei Monate nach Zugang der Schlussrechnung ⇒ unwirksam OLG München, IBR 1995, 8; OLG Düsseldorf, IBR 2006, 192; OLG Celle, BauR 2010, 1764; LG Heidelberg, Newsletter 2-2001, S. 3 |
| § 16 Abs. 3 Nr. 2 - 5 VOB/B | Verlust weitergehender Ansprüche bei vorbehaltloser Annahme der Schlusszahlung ⇒ unwirksam : BGH, IBR 1998, 325 |
| § 16 Abs. 5 Nr. 3 VOB/B | Voraussetzungen und Folgen des Zahlungsverzuges ⇒ unwirksam : BGH, BauR 2007, 1404; BGH, BauR 2009, 1736 |
| § 17 Nr. 8 Satz 2 VOB/B a.F. | Gewährleistungsbürgschaft sichert verjährte Mängelansprüche ⇒ unwirksam : OLG Dresden, IBR 2008, 94; LG Hannover, IBR 2009, 1171 |

Auftragnehmer stellt das VOB/B-Vertragsmuster

| | |
|-------------------------|--|
| § 12 Abs. 5 VOB/B | Regelungen zur fiktiven Abnahme ⇒ unwirksam : OLG Hamm, IBR 2005, 293 |
| § 13 Abs. 4 VOB/B | Verkürzung der Verjährungsfrist auf 4 bzw. 2 Jahre ⇒ unwirksam : BGH, BauR 1984, 390 zur Altfassung mit 2-jähriger Verjährungsfrist |
| § 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B | Beginn der Verjährungsfrist für Vergütungsansprüche des Auftragnehmers erst mit Rechnungserteilung ⇒ unwirksam : OLG Naumburg, IBR 2005, 666 |