

Newsletter

TSP Theißen Stollhoff & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft

Baurecht, Vergaberecht, Immobilienrecht, Architekten- und Ingenieurrecht

Baurecht

Ersatz erhöhter Nachunternehmerkosten bei verspätetem Ausführungsbeginn

BGH, U.v. 08.03.2012 - VII ZR 202/09

LEITSATZ

1. Ein Mehrvergütungsanspruch in Anlehnung an die Grundsätze des § 2 Nr. 5 VOB/B kann dem der Verlängerung der Bindefrist zustimmenden Auftragnehmer wegen einer verzögerten Vergabe grundsätzlich nur erwachsen, wenn diese eine Änderung der Leistungspflichten zur Folge hat.
2. Maßgeblich für die in Anlehnung an die Grundsätze des § 2 Nr. 5 VOB/B zu ermittelnde Höhe des Mehrvergütungsanspruchs, der auf einer durch eine verzögerte Vergabe verursachten Bauzeitverschiebung beruht, sind grundsätzlich nur diejenigen Mehrkosten, die ursächlich auf die Verschiebung der Bauzeit zurückzuführen sind.
3. Bei Anwendung dieser Grundsätze kann einem Auftragnehmer ein Mehrvergütungsanspruch in Höhe des Betrages zustehen, der sich aus der Differenz zwischen den tatsächlich durch die Beauftragung eines Nachunternehmers entstandenen Kosten und denjenigen Kosten ergibt, die für ihn bei Einhaltung der ursprünglichen Bauzeit durch die Annahme des bindenden Angebots eines günstigeren Nachunternehmers entstanden wären.

HINWEIS

Die Zuschlagsfrist musste um insgesamt 6,5 Wochen verlängert werden. Der beauftragte Unternehmer ließ sich auf die Ver-

längerung der Bindefrist ein, dessen Nachunternehmer aber nicht, der wegen der Verzögerung seine Leistung nicht mehr zu den angebotenen Preisen ausführen wollte. Daher beauftragte der Unternehmer einen anderen Nachunternehmer,

Editorial

Die Ausgabe unseres Newsletters 2-2012 informiert Sie neben anderen wichtigen neuen Entscheidungen zum Bau-, Architekten-, Vergabe- und Immobilienrecht u.a. über das Urteil des BGH vom 08.03.2012 zur Berechnung von Nachunternehmerkosten bei verzögerter Zuschlagserteilung. Hervorzuheben sind ferner das Urteil des BGH vom 09.02.2012 zur Ermittlung des HOAI-Mindestsatzes sowie die zum Vergaberecht ergangenen EuGH-Entscheidungen vom 15.03.2012 und vom 29.03.2012.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben kommt es in der Praxis immer wieder zu Behinderungen und Unterbrechungen im Bauablauf. Welche Ansprüche der Vertragsparteien unter welchen Voraussetzungen hieraus resultieren können, haben wir für Sie in unserer Rubrik „Auf einem Blick“ dargestellt.

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	
➤ Bekämpfung des Zahlungsverzuges	3
➤ Neues Berliner Vergabegesetz beschlossen	4
➤ Elektronische Auftragsvergaben	8
➤ Mietrechtsnovelle	9
Rechtsfrage des Monats	5/7
TSP – Intern	10
Auf einen Blick	12

der die Leistung zu einem höheren Preis erbrachte. Der beauftragte Unternehmer machte wegen der Vergabeverzögerung die hierfür entstandenen Mehrkosten i.H.v. 250.000 Euro geltend. Mit Erfolg: Dem Unternehmer sind die erhöhten Kosten zu erstatten, die im Vergleich zu den ursprünglichen Nachunternehmerkosten entstanden sind.

Mangelrüge per E-Mail

LG Hanau, U.v. 01.12.2011 - 7 O 316/11

LEITSATZ

Eine Mangelrüge per E-Mail erfüllt nicht das Schriftformerfordernis des § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 2 VOB/B, sofern nicht eine qualifizierte elektronische Signatur vorliegt.*

HINWEIS

Im entschiedenen Fall stritten die Parteien darüber, ob die Verjährungsfrist gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 2 VOB/B durch ein schriftliches Mängelbeseitigungsverlangen rechtzeitig um weitere zwei Jahre verlängert wurde. Das LG Hanau hat dies vorliegend verneint, weil die vom Auftraggeber per E-Mail versandte Mängelrüge nicht der in § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 2 VOB/B vorgesehenen Schriftform entspricht. Voraussetzung hierfür ist gemäß § 126 BGB, dass die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigtem Handzeichen unterzeichnet wird. Gemäß § 126a BGB kann zwar die gesetzlich vorgeschriebene schriftliche Form durch die elektronische Form ersetzt werden. Dann muss jedoch dem elektronisch übermittelten Dokument eine Signatur i.S.v. § 126a Abs. 1 BGB hinzugefügt werden. Die E-Mail des Auftraggebers erfüllte diese Voraussetzung nicht.

Individualvereinbarung oder AGB – Bestätigung des Aushandelns

KG, U.v. 23.04.2010 – 7 U 117/09

LEITSATZ

1. Bestätigt der Auftragnehmer auf dem vorformulierten Verhandlungsprotokoll des Auftraggebers „durch rechtsverbindliche Unterschrift“, dass die Vertragsbedingungen individuell ausgehandelt wurden, und wird von der hervor-

gehobenen Möglichkeit, die Formulierung zu streichen, falls sie unzutreffend sein sollte, kein Gebrauch gemacht, ist jedenfalls dann von einer Individualvereinbarung auszugehen, wenn das Verhandlungsprotokoll eine Vielzahl handschriftlicher Streichungen, Ergänzungen und Änderungen enthält.*

2. Setzt der klagende Auftragnehmer dem Auftraggeber in einem Schriftsatz eine Frist zur Auszahlung eines Sicherheitseinbehalts, wird der Lauf der Frist erst mit dem Zugang der Fristsetzung beim Auftraggeber in Gang gesetzt, wenn die Auszahlung dieses Einbehalts bis dahin nicht Gegenstand des Rechtsstreits war.*

HINWEIS

Entscheidungserheblich war die wirksame Einbeziehung von § 16 Abs. 3 VOB/B in den Vertrag. Insofern kam es nach Ansicht des KG darauf an, ob die Klausel im Einzelnen ausgehandelt worden war. Dies habe der Unternehmer durch gesonderte Unterschrift unter dem Verhandlungsprotokoll, das zudem zahlreiche Streichungen, Ergänzungen und Änderungen beinhalte, ausdrücklich bestätigt. Im Übrigen sei nach Ansicht des KG davon auszugehen, dass beide Vertragsparteien als Unternehmer die VOB/B einbeziehen wollten. Auch insofern unterliege die beanstandete Klausel nicht der Inhaltskontrolle. Zweifelhaft ist, ob eine einseitig vorformulierte Bestätigung, die Vertragsklausel sei individuell ausgehandelt worden, nicht schon als Tatsachenbestätigung gem. § 309 Nr. 12b BGB unwirksam ist. Derartige Bestätigungsklauseln stellen daher keinesfalls sicher, einer Klauselprüfung zu entgehen.

* Kein amtlicher Leitsatz

Bezahlung einer Rechnung durch Drittrechnungsempfänger – kein Schuldbeitritt

BGH, U.v. 12.04.2012 - VII ZR 13/11

LEITSATZ

Allein das Ausstellen einer Rechnung auf einen am Werkvertrag nicht beteiligten Dritten und deren Begleichung durch diesen stellt keine Schuldübernahme durch den Dritten dar.

HINWEIS

Der Beklagte beauftragte den Kläger mit der Durchführung von Elektroarbeiten. Auf Wunsch des beklagten Auftraggebers wurden aber die Abschlagsrechnungen gegenüber einer GmbH erteilt, für die er als leitender Angestellter tätig war. Der Kläger verlangte den Schlussrechnungsbetrag vom Auftraggeber. Dieser sah aber in der Begleichung der Abschlagsrechnungen durch die GmbH eine befreiende Schuldübernahme, sodass er nicht mehr in Anspruch genommen werden könne. Der BGH sah dies anders: Eine befreiende Schuldübernahme sei ungewöhnlich und bedeutsam, weil der Gläubiger - hier der Unternehmer - regelmäßig nicht auf seinen bisherigen Schuldner verzichten will, insbesondere wenn dieser im Gegensatz zur GmbH persönlich mit seinem Privatvermögen haftete. Insofern sei der Beklagte als Auftraggeber nach wie vor verpflichtet, die Schlussrechnung zu bezahlen.

**Inhaltliche Anforderungen
an eine Mängelrüge**

OLG Karlsruhe, U.v. 24.01.2012 - 8 U 172/10

LEITSATZ

An den Inhalt einer Mängelrüge nach § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 VOB/B sind keine allzu hohen Anforderungen zu stellen. Ausreichend ist es, wenn das Schreiben so abgefasst ist, dass der Auftragnehmer erkennen kann, was ihm vorgeworfen wird und dass von ihm Abhilfe erwartet wird.*

**Vergütung bei entgeltlich
beauftragten Reparaturleistungen**

BGH, U.v. 08.03.2012 - VII ZR 177/11

LEITSATZ

Hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer entgeltlich die Reparatur solcher Leistungen in Auftrag gegeben, die dieser bereits erbracht hat und die von einem Drittunternehmen vor der Abnahme beschädigt worden sind, entfällt die Vergütungspflicht für diesen Auftrag nicht bereits deshalb, weil der Auftragnehmer möglicherweise noch die Vergütungsgefahr trug. Es muss vielmehr im Wege der Vertragsauslegung ermittelt werden, ob der Auftraggeber bereit war, trotz die-

**BEKÄMPFUNG DES
ZAHLUNGSVERZUGES**

Am 09.05.2012 hat das Bundeskabinett einen neuen Gesetzentwurf zur Bekämpfung des Zahlungsverzuges im Geschäftsverkehr verabschiedet. Der Gesetzentwurf soll die Europäische Richtlinie 2011/7/EU in deutsches Recht umsetzen. Ziel ist die Verbesserung der Zahlungsmoral. Vorgesehen sind u.a.:

- Einschränkung der Möglichkeit, Vereinbarungen zu treffen, mit denen Zahlungs-, Abnahme- und Überprüfungsfristen hinausgeschoben werden;
- Erhöhung der gesetzlichen Verzugszinsen;
- Anspruch auf eine zusätzliche Pauschale bei Zahlungsverzug.

ses Umstandes und unter Berücksichtigung aller sonstigen dem Reparaturauftrag zugrunde liegenden Umstände, eine Vergütungspflicht zu begründen (Fortführung von BGH, Urteil vom 26. April 2005 - X ZR 166/04, BauR 2005, 1317 = NZBau 2005, 453).

HINWEIS

Im zugrunde liegenden Sachverhalt meldete der mit der Verlegung eines PVC-Bodenbelages beauftragte Auftragnehmer Bedenken wegen der Restfeuchte des Estrichs an und wurde vom Auftraggeber wegen etwaigen Blasen- und Beulenbildungen aus der Gewährleistung entlassen. Noch vor Abnahme setzte ein mit der Endreinigung beauftragtes Unternehmen das gesamte Geschoss unter Wasser. Der Auftraggeber beauftragte den Auftragnehmer zunächst mündlich und später auch schriftlich mit den erforderlichen Reparaturarbeiten. Der Auftragnehmer klagte anschließend den für die Reparaturarbeiten entstandenen Vergütungsanspruch i.H.v. rund 25.000 Euro ein und hatte damit in allen Instanzen Erfolg: Da der beklagte Auftraggeber die Mehrvergütungsansprüche nach § 2 Nr. 10 VOB/B a.F. schriftlich bestätigt habe, beziehe sich die Nachtragsvergütung nicht auf die bereits geschuldete Leistung, für die nur ausnahmsweise Mehrvergütungsansprüche in Betracht kämen.

Schadensersatzanspruch des Auftragnehmers bei unwirksamer Auftraggeberkündigung

BGH, U.v. 08.03.2012 - VII ZR 118/10

LEITSATZ

1. Erklärt der Auftraggeber die Kündigung des Vertrags wegen Verzugs, ohne dass die Voraussetzungen hierfür vorliegen, kann der Auftragnehmer seinerseits den Vertrag aus wichtigem Grund kündigen und Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB verlangen.*
2. Der Schaden des Auftragnehmers besteht in der für die nicht erbrachten Leistungen vereinbarten Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen und anderweitigen oder böswillig unterlassenen Erwerbs.*

Arglistiges Verschweigen eines Gründungsmangels

BGH, U.v. 08.03.2012 - VII ZR 116/10

LEITSATZ

Ein Bauunternehmer verschweigt einen Gründungsmangel arglistig, wenn er in Kenntnis seiner dahin gehenden vertraglichen Verpflichtung die zur Vermeidung einer fehlerhaften Gründung gebotene Bodenuntersuchung nicht vorgenommen hat und er den Besteller bei der Abnahme des Hauses darauf und auf die damit verbundenen Risiken nicht hinweist.

HINWEIS

Der klagende Auftraggeber hatte vom beklagten Bauträger ein Grundstück mit einem darauf zu errichtenden Reihenmittelhaus erworben. In dem Vertrag hatten die Parteien vereinbart, dass für die Ausführung des Bauvorhabens die technischen Bestimmungen der VOB und alle bestehenden DIN-Vorschriften maßgebend sind. Nach Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist traten Risse am errichteten Gebäude auf. Mit der Klage verfolgte der Auftraggeber deswegen Schadensersatzansprüche. Mit Erfolg. Der BGH geht davon aus, dass der Unternehmer gemäß DIN 1054 (1976) verpflichtet war, eine den Bodenverhältnissen entsprechende Gründung zu wählen, durch die die Bauwerkskräfte sicher in den Baugrund abgeleitet werden konnten. Der beklagte Auftragnehmer hatte die hierfür erforder-

liche Bodenuntersuchung unterlassen und dem Erwerber das Standsicherheitsrisiko verschwiegen. Wegen der insofern anzunehmenden Arglist des beauftragten Unternehmers waren etwaige Schadensersatzansprüche des Erwerbers bei Klageerhebung noch nicht verjährt.

BERLINER ABGEORDNETENHAUS BESCHLIEßT NEUES VERGABEGESETZ

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 24.05.2012 Änderungen bei der Vergabe öffentlicher Aufträge beschlossen. Für Aufträge bereits ab 500 Euro gilt künftig ein Mindestlohn von 8,50 Euro statt bisher 7,50 Euro. Klimaschutz- und Umweltvorgaben sollen dagegen künftig ab einem Auftragswert von 10.000 Euro gelten. Vergabeverfahren für Kleinaufträge sollen hierdurch vereinfacht werden.

Architektenrecht

Gesamtvergütung als Maßstab für Mindestsatzunterschreitung

BGH, U.v. 09.02.2012 - VII ZR 31/11

LEITSATZ

1. Eine Mindestsatzunterschreitung liegt vor, wenn das für die vertraglichen Leistungen insgesamt vereinbarte Honorar unterhalb des nach den Mindestsätzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure ermittelten Honorars liegt. Eine isolierte Prüfung, ob einzelne in der Honorarordnung vorgesehene Abrechnungseinheiten unterhalb der Mindestsätze honoriert werden, ist nicht zulässig.
2. Ein Auftrag umfasst jedenfalls dann mehrere Gebäude im Sinne der § 22 Abs. 1, § 66 Abs. 1 HOAI a.F., wenn die Gebäude konstruktiv voneinander getrennt sind und nicht in einem funktionalen Zusammenhang stehen.

HINWEIS

Entscheidungserheblich war die Frage, ob eine HOAI-Mindestsatzunterschreitung vorliegt. In dem zugrundeliegenden Fall musste der beauftragte Statiker seine Planung nach den Vorgaben des Prüfingenieurs nachbessern. Mit der be-

anspruchten Anpassung des Honorars an die Mindestsätze nach HOAI wollte der Statiker offensichtlich den entstandenen Mehraufwand abdecken und beanspruchte auf der Basis der Mindestsätze nach HOAI ein Resthonorar von fast 150.000 Euro. Gegenstand des Auftrages war die Erstellung einer Tragwerksplanung für eine Sport- und Feuerwehrgerätehalle mit Hausmeisterwohnung sowie einer Doppelgarage. In der Berufungsinstanz wurde die Vergütung des Statikers nach oben angepasst. Der BGH hebt das Urteil auf und verweist zur Neuentscheidung zurück: Das Honorar für die verschiedenen Gebäude sei zwar getrennt abzurechnen. Für die Frage der Mindestsatzunterschreitung müsse aber die vereinbarte Gesamtvergütung mit der Mindestsatzvergütung nach HOAI verglichen werden.

RECHTSFRAGE DES MONATS:

Ein Generalunternehmer (GU) wird auf der Grundlage der VOB/B mit der Erstellung eines Gebäudes beauftragt. Es wird eine Verjährungsfrist von 5 Jahren vereinbart. Bereits kurz nach der förmlichen Abnahme zeigen sich Mängel an der Fassade. Darauf meldet der Auftraggeber (AG) unverzüglich und schriftlich ernsthafte Bedenken hinsichtlich der Konstruktion an. Im gleichen Schreiben weist er zudem darauf hin, dass er auf eine den technischen Regeln entsprechende Ausführung besteht. Stellt dies eine ausreichende Mängelrüge des AG dar? (Antwort auf Seite 7 des Newsletters)

Abrechnung mehrerer Anlagegruppen

BGH, U.v. 08.03.2012 - VII ZR 195/09

LEITSATZ

1. Umfasst ein Planungsauftrag Leistungen der Technischen Ausrüstung in mehreren Anlagegruppen nach § 68 HOAI, muss die Abrechnung solcher Leistungen gemäß § 69 Abs. 1 HOAI getrennt nach Anlagegruppen und den jeweiligen anrechenbaren Kosten der Anlagegruppen und der Honorartafel zu § 74 Abs. 1 HOAI erfolgen. Der Tafelhöchstwert ist überschritten, wenn die anrechenbaren Kosten einer Anlagegruppe die-

sen Betrag übersteigen. Nur soweit das der Fall ist, dürfen die Parteien das Honorar gemäß § 74 Abs. 2, § 16 Abs. 3 HOAI frei vereinbaren.

2. Eine gemäß § 4 Abs. 1 HOAI schriftlich bei Auftragserteilung getroffene Honorarvereinbarung ist wirksam, wenn die danach zu zahlende Pauschalvergütung das Honorar nicht unterschreitet, das dem Auftragnehmer nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure unter Berücksichtigung der dort festgelegten Mindestsätze zusteht. Sie ist auch nicht deshalb unwirksam, weil der für gemäß § 74 Abs. 2, § 16 Abs. 3 HOAI nicht preisgebundene Leistungen verbleibende Honoraranteil unter dem für den Tafelhöchstwert des § 74 Abs. 1 HOAI geltenden Honorarmindestsatz liegt.

HINWEIS

Auch hier geht es um die Wirksamkeit einer Mindestsatzunterschreitung. Der Generalplaner hatte gegen ein Pauschalhonorar im Rahmen eines Hotelvorhabens die Erstellung einer TGA-Planung in mehreren Anlagegruppen beauftragt. Der Fachplaner beruft sich auf die Unterschreitung der Mindestsätze und beansprucht weiteres Honorar. Der auf die nicht preisgebundenen Leistungen entfallende Teil des Pauschalhonorars unterschreite die zulässigen Mindestsätze. Der BGH verneint die Mindestsatzunterschreitung: Soweit das Honorar wegen der Überschreitung der Tafelhöchstwerte frei vereinbart werden könne, sei eine Honoraruntergrenze nicht zu berücksichtigen. Im Übrigen lasse sich eine Mindestsatzunterschreitung nur im Wege einer Gesamtberechnung feststellen.

Bauen im Bestand – Beratungspflicht des Architekten

OLG Naumburg, U.v. 09.02.2012 - 2 U 125/11

LEITSATZ

1. Eine Pflicht zur Anmeldung von Bedenken des Überwachers gegenüber dem Planer wegen des Fehlens eines Konzepts zur Trockenlegung des Bauwerks kommt nicht in Betracht, wenn beide Funktionen von derselben Person ausgeübt werden.

2. Hat die konkrete Aufgabenstellung des Bauherrn an den eine Altbausanierung planenden Architekten im Architektenvertrag keinen Ausdruck gefunden, sind die Begleitumstände des

Zustandekommens des Vertrags zur Auslegung heranzuziehen. Es ist nicht ohne Weiteres davon auszugehen, dass die Sanierung eines in der Gründerzeit errichteten, unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäudes stets alle baulichen Maßnahmen umfassen soll, um ein Bauwerk herzustellen, das in jeder Hinsicht heutigen technischen Standards entspricht.

3. Zur Verpflichtung eines Architekten, den Bauherrn im Rahmen der Planung einer Gebäudesanierung auch ungefragt und ohne Ansehung der Vorgaben über Fragen der Bauwerksabdichtung zu beraten.

HINWEIS

In dem entschiedenen Sachverhalt sanierte ein Bauträger mehrere Altbauten und verkaufte diese nach der Aufteilung an die jeweiligen Erwerber. Die Außenwände wurden bei allen Objekten nicht saniert. Wegen der auftretenden Feuchtigkeits- und Salzsäuren im Kellergeschoss verklagt der Bauträger den mit der Planung beauftragten Architekten auf Schadensersatz hinsichtlich des zuletzt durchgeführten Umbaus. Erst in der Berufungsinstanz behauptet der Bauträger, nicht hinreichend über die Erfordernisse der Kellersanierung aufgeklärt worden zu sein. Das OLG geht davon aus, dass die Planungsziele nicht niedergelegt worden waren. Die Kellersanierung sei keine Maßnahme der Instandsetzung bzw. Instandhaltung und ergäbe sich auch nicht aus der Natur der Sache als Teil der Grundleistungen nach § 15 HOAI a.F. Der Vorwurf der unterlassenen Risikobelehrung sei erst in der Berufungsinstanz und damit verspätet erhoben worden. Im Übrigen habe der Bauträger selbst die Erwerber aufklären oder die Haftung ausschließen können.

Leistungen der Brandschutzplanung und HOAI

BGH, U.v. 26.01.2012 - VII ZR 128/11

LEITSATZ

1. Zu den vom Preisrecht der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure erfassten Grundleistungen der konstruktiven Gebäudeplanung gehören auch Leistungen der Brandschutzplanung.
2. Im Zusammenhang mit dieser Planung in Auftrag gegebene Besondere Leistungen des Brand-

schutzes sind nicht zu vergüten, wenn eine schriftliche Honorarvereinbarung nicht getroffen worden ist.

3. Offen bleibt, ob und unter welchen Voraussetzungen im Allgemeinen eine Qualifizierung von Leistungen des Brandschutzes auch als isolierte Besondere Leistungen möglich ist.

HINWEIS

Im zugrundeliegenden Fall wurde der Architekt mit den Leistungsphasen 1 - 5 des § 15 HOAI a.F. beauftragt. Im Rahmen einer Umplanung wurde die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes erforderlich, das aber nicht schriftlich in Auftrag gegeben wurde. Der Architekt verlangt hierfür eine übliche Vergütung nach § 632 Abs. 2 BGB, die ihm vom Berufungsgericht zugesprochen wurde. Der BGH hebt die Entscheidung auf: Es könne dahinstehen, ob die Brandschutzplanung als Teil der bereits vergüteten Grundleistung im Rahmen der Leistungsphasen 1 - 5 oder als Besondere Leistung anzusehen sei: Als Grundleistung sei die Brandschutzplanung bereits mit der Grundvergütung abgedeckt. Bei Annahme einer Besonderen Leistung fehle es aber bereits an der schriftlichen Honorarvereinbarung. Eine solche schriftliche Vereinbarung war – anders als bei der HOAI 2009 – nach der HOAI 1996 Voraussetzung für die Entstehung des Honoraranspruches bei Besonderen Leistungen gewesen. Auch unter dem Gesichtspunkt einer isolierten Leistung ergäbe sich keine Vergütungspflicht. Diese komme nur in Betracht, wenn die erbrachte Leistung für den geschuldeten Erfolg nicht erforderlich sei. Demgegenüber sei eine Brandschutzplanung ohne entgegenstehende Anhaltspunkte grundsätzlich von der HOAI erfasst.

Haftung des Architekten bei Baukostenüberschreitung

OLG Frankfurt, U.v. 15.12.2011 - 12 U 71/10

LEITSATZ

1. Wird ein Bauvorhaben als Renditeobjekt zur Finanzierung eines weiteren Vorhabens errichtet und ist dem Architekten das Investitionskonzept des Auftraggebers bekannt, muss der Architekt den Kosten erhöhte Aufmerksamkeit widmen.*

2. Wenn der Architekt keine ausreichende Kostenkontrolle vornimmt, kommt eine Toleranz bei einer Kostenüberschreitung nicht in Betracht.*
3. Bei einer Vollbeauftragung schuldet der Architekt regelmäßig eine genehmigungsfähige Planung. Das anfängliche Fehlen einer genehmigungsfähigen Planung stellt eine Pflichtverletzung des Architektenvertrages dar.*

Vergaberecht

Schrittweise Vergabe und Teilvergütung von Architektenleistungen

EuGH, Urteil vom 15.03.2012 - Rs. C-574/10

LEITSATZ

Wird die Sanierung eines Gebäudes in drei einzelne Verträge aufgeteilt, so ist der Gesamtwert dieser Verträge maßgeblich für die Frage, ob die Sanierung öffentlich ausgeschrieben werden muss.*

HINWEIS

Eine hessische Gemeinde beschloss die Sanierung einer Mehrzweckhalle. Im Wege der freihändigen Vergabe wurden mit einem Architektenbüro insgesamt drei Teilverträge geschlossen, die sich auf Architektenleistungen in einem mehrjährigen Ausführungszeitraum bezogen. Die jeweiligen Teilvergütungen lagen unter dem maßgeblichen Schwellenwert, der eine europaweite Ausschreibung erfordert hätte. Die Europäische Kommission leitete ein Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland ein, weil der öffentliche Auftraggeber unter Verstoß gegen Art. 9 der Richtlinie 2004/18/EG alle Teilaufträge an ein und dasselbe Architektenbüro freihändig vergeben hatte. Die deutschen Behörden rechtfertigten die freihändige Vergabe damit, dass bei einer einheitlichen Gesamtvergabe die Gemeinden gezwungen seien, sich zu überschulden. Dieser Argumentation erteilt der EuGH eine Absage: Im entschiedenen Fall seien typische Leistungen nach HOAI für ein einheitliches Bauvorhaben erbracht worden. Die Aufteilung in Teilleistungen könne ebenso wie beim Bauvertrag die innere Kohärenz und funktionelle Kontinuität der Architektenleistung nicht in Frage stellen. Der Gesamtauftrag könne aber in Lose aufgeteilt und gleichzeitig angekündigt werden, dass die spätere Losvergabe

ANTWORT ZUR RECHTSFRAGE DES MONATS (SEITE 5)

Die schriftliche Erklärung des AG beinhaltet zwar keine ausdrückliche Mangelbeseitigungsaufforderung, lässt aber für den Empfänger erkennen, dass die Beseitigung des Mangels begehrt wird. Eine weitere Präzisierung des Nachbesserungsverlangens ist nicht erforderlich. Gemäß § 13 Abs. 5 VOB/B wird die Verjährungsfrist durch die schriftliche Mängelrüge des AG gehemmt und maximal bis zum Ablauf der vertraglich vereinbarten Verjährungsfrist verlängert. Danach kommt eine weitere Verlängerung nicht mehr in Betracht. Auch wenn der AG vor Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist nochmals die Beseitigung der Mängel verlangt, tritt die Verjährung fünf Jahre nach Abnahme ein, sodass eine danach erhobene Klage auf Erstattung der Mangelbeseitigungskosten erfolglos bleiben würde (vgl. OLG Karlsruhe, Urteil vom 24.01.2012 - 8 U 172/10, TSP-Newsletter 1/2012, S. 3).

unter dem Vorbehalt der Finanzierung stehe. Damit sei auch die gewünschte Mittelstandsförderung gewährleistet.

Ob auch die Vergabe ungleichartiger Leistungen (Tragwerksplanung, Technische Ausrüstung, etc.) die vom EuGH angesprochene Kohärenz und funktionelle Kontinuität für ein Gesamtvorhaben aufweisen kann, erscheint fraglich. Jedenfalls die deutsche Rechtslage sieht in § 3 Abs. 7 Satz 3 VgV bei der Schwellenwertberechnung eine nach Leistungsbildern getrennte Berechnung vor. Eine Addition der Auftragswerte erfolgt nur dann, wenn der Auftraggeber eine Vergabe mehrerer Leistungsbilder an nur einen Planer (Generalplaner) beabsichtigt.

Ungewöhnlich niedrige Einzelpreise – Überprüfungspflicht des Auftraggebers

EuGH, U.v. 29.03.2012 - Rs. C-599/10

LEITSATZ

1. Art. 55 Richtlinie 2004/18/EG ist dahin auszulegen, dass er gebietet, dass die nationale Regelung eine Bestimmung enthält, die im Wesentlichen vorsieht, dass, wenn ein Bewerber einen

ungewöhnlich niedrigen Preis ansetzt, der öffentliche Auftraggeber ihn schriftlich auffordert, diesen zu erläutern. Es ist allein Sache des nationalen Richters, anhand des gesamten Akteninhalts zu überprüfen, ob die betreffenden Bewerber aufgrund der Aufforderung zur Erläuterung ihres Angebots dessen Zusammensetzung ausreichend darlegen konnten.

2. Art. 55 Richtlinie 2004/18/EG steht dem Standpunkt eines öffentlichen Auftraggebers entgegen, der meint, er sei nicht verpflichtet, vom Bewerber eine Erläuterung eines ungewöhnlich niedrigen Preises zu verlangen.

3. Art. 2 Richtlinie 2004/18/EG steht nicht einer Bestimmung des nationalen Rechts entgegen, die im Wesentlichen vorsieht, dass der öffentliche Auftraggeber die Bewerber schriftlich dazu auffordern kann, ihr Angebot zu erläutern, ohne allerdings irgendeine Änderung des Angebots zu verlangen oder zu akzeptieren. Bei der Ausübung des Ermessens, über das der öffentliche Auftraggeber somit verfügt, hat er die verschiedenen Bewerber gleich und fair zu behandeln, sodass am Ende des Verfahrens zur Auswahl der Angebote und im Hinblick auf das Ergebnis dieses Verfahrens nicht der Eindruck entstehen kann, dass die Aufforderung zur Erläuterung den oder die Bewerber, an den bzw. die sie gerichtet war, ungerechtfertigt begünstigt oder benachteiligt hätte.

HINWEIS

In dem zugrundeliegenden Fall forderte der in der Slowakei ansässige öffentliche Auftraggeber im Nichtoffenen Verfahren zwei Bieter auf, ihre Angebote hinsichtlich der ungewöhnlich niedrigen Einzelpositionen zu erläutern. Nachdem dies geschehen ist, werden beide Bieter ausgeschlossen. Die dagegen erhobene Klage führte zur Vorabentscheidung durch den EuGH: Der öffentliche Auftraggeber sei nach Art. 55 der Richtlinie 2004/18 (Vergabekoordinierungsrichtlinie) verpflichtet, die Einzelposten ungewöhnlich niedriger Angebote zu überprüfen. Damit zeichnet sich möglicherweise eine Änderung der Rechtsprechung ab. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung in Deutschland können Angebote wegen ungewöhnlich niedriger Preise nur ausgeschlossen werden, wenn der Gesamtpreis wesentlich unter den dem der nächstplatzierten Bieter liegt. Daneben stellt der EuGH fest, dass öffentliche Auftraggeber nicht verpflichtet sind, mit Bieter Kontakt aufzunehmen, die ein un-

genaues Angebot abgegeben haben. Unter bestimmten Voraussetzungen darf allerdings der öffentliche Auftraggeber zur Erläuterung des Angebots auffordern und dem Bieter erlauben, das Angebot ausnahmsweise zur Klarstellung in einzelnen Punkten zu ergänzen oder zu berichtigen, ohne dass damit in Wirklichkeit ein neues Angebot eingereicht wird.

EINFÜHRUNG DER ELEKTRONISCHEN AUFTRAGSVERGABE

Die elektronische Auftragsvergabe soll bis Mitte 2016 europaweit zum Standard bei EU-Vergabeverfahren werden. Eine am 20.04.2012 von der Europäischen Kommission vorgestellte Initiative beabsichtigt, den Ausbau von e-Vergabe-Systemen zu beschleunigen. Hierdurch sollen das Beschaffungsverfahren transparenter und der Verwaltungsaufwand sowie die Kosten reduziert werden. Die Beteiligung des Mittelstandes soll gleichzeitig erhöht werden. Die Europäische Kommission selbst will schon ab Mitte 2015 nur noch elektronische Auftragsvergaben durchführen.

Unzumutbarkeit der Nachweisbeschaffung im Vergabeverfahren

VK Bund, B.v. 04.10.2011 - VK 1-120/11

LEITSATZ

1. Die Forderung von Nachweisen im Vergabeverfahren ist vergaberechtlich immer dann problematisch, wenn sie durch die Bieter objektiv nicht oder jedenfalls nur mit unzumutbarem Aufwand zu erfüllen ist.*
2. Gelingt es einzelnen Bieter, rechtzeitig einen notwendigen Nachweis einzuholen, so muss dies für alle anderen als möglich gelten. Auf die subjektive Unmöglichkeit eines der Bieter kommt es nicht an. Ist dem betroffenen Bieter jedoch die Einholung eines Nachweises aus einem anderen Grund unzumutbar, so muss er dieses unverzüglich geltend machen.*

MIETRECHTSNOVELLE

Das Bundeskabinett hat am 23.05.2012 den Entwurf zur Mietrechtsänderung beschlossen. Der Gesetzentwurf beinhaltet eine Reihe von Änderungen, die u.a. eine energetische Modernisierung von vermieteten Wohngebäuden erleichtern sollen. Hiernach soll bei energetischen Modernisierungen für eine begrenzte Zeit von drei Monaten keine Mietminderung möglich sein. Eine Modernisierung soll der Mieter zudem nicht mehr wegen einer wirtschaftlichen Härte hinsichtlich der zu erwartenden Mieterhöhung verhindern können. Dieser Einwand soll nur noch im Mieterhöhungsverfahren greifen. Die formalen Anforderungen an die Begründungspflichten des Vermieters bei Modernisierungen sollen gesenkt werden.

Durch eine Sicherungsanordnung soll der Vermieter künftig davor geschützt werden, dass er durch ein langes Klageverfahren einen wirtschaftlichen Schaden erleidet, wenn der Mieter später nicht in der Lage ist, die Miete nachzuzahlen. Des Weiteren wird das Räumungsverfahren effizienter und kostengünstiger gestaltet. Die in der Praxis entwickelte sog. Berliner Räumung wird auf eine gesetzliche Grundlage gestellt. Schließlich ist mit § 569 Absatz 2a BGB-E vorgesehen, einen neuen Kündigungsgrund zu schaffen. Danach soll auch bei Verzug mit der Stellung der Mietkaution die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ohne vorherige Abmahnung möglich sein. Schließlich soll künftig die Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbunden werden. Das „Münchener Modell“, nach dem ein ordentliches Kündigungsrecht bislang auf den Eigenbedarf der erwerbenden Gesellschafter gestützt werden kann, soll hier nach nicht mehr möglich sein.

Der für Planungsleistungen verantwortliche Baukonzessionär ist öffentlicher Auftraggeber

OLG München, B.v. 05.04.2012 - Verg 3/12

LEITSATZ

1. Ein Baukonzessionär, der für das ihm übertragene Bauvorhaben an Dritte isolierte Planungsaufträge vergibt, ist öffentlicher Auftraggeber nach § 98 Nr. 6 GWB.
2. Bei der Vergabe solcher Planungsleistungen hat der Baukonzessionär die allgemeinen und grundlegenden Regeln des Vergaberechts zu beachten.

HINWEIS

Der Freistaat Bayern hatte den Antragsgegner mit der Planung, Errichtung und dem Betrieb eines Gebäudes auf einem Universitätsgelände beauftragt, und zwar im Wege einer Baukonzession. Der vom Baukonzessionär ausgelobte Realisierungswettbewerb führte zu Auftragsverhandlungen auch über Planungskorrekturen mit dem zweitplatzierten Wettbewerbsteilnehmer. Dagegen wendet sich der Antragssteller als erstplatzierte Bewerber in dem Nachprüfungsverfahren. Streitentscheidend war die Frage, ob der Baukonzessionär öffentlicher Auftraggeber ist, auch wenn nur Planungsleistungen beauftragt werden. Das OLG stellt

fest, dass § 98 Nr. 6 GWB alle Aufträge umfasse, die der Baukonzessionär zur Erfüllung seiner Verpflichtungen ver gebe. Dazu zählten gemäß § 99 Abs. 3 GWB auch die Planungsleistungen. Davon unabhängig sei die Frage, welche konkreten Anforderungen der Auftraggeber zu beachten habe. Wenn weder die VOB/A noch die VOF anzuwenden seien, fehle es an einer entsprechenden vergaberechtlichen Regelung. Der Baukonzessionär müsse in diesem Fall zumindest den Gleichheitsgrundsatz und das Transparenzgebot beachten.

Keine Erweiterung der Zuschlagskriterien im Vergabeverfahren

VK Bund, B.v. 09.09.2011 - VK 1-114/11

LEITSATZ

Geboten ist es, alle Kriterien bekannt zu geben, die der öffentliche Auftraggeber in die Wertung der Angebote einfließen lassen will. Umgekehrt ist der Auftraggeber ebenfalls verpflichtet, Kriterien, die er den Bietern vorher nicht mitgeteilt hat, nicht bei der Wertung zu berücksichtigen.

Immobilienrecht

Vorkaufsrecht bei kaufähnlicher Vertragsgestaltung

BGH, U.v. 27.01.2012 - V ZR 272/10

LEITSATZ

1. Bringt der Verpflichtete die mit einem Vorkaufsrecht belastete Sache in eine von ihm beherrschte Gesellschaft ein und überträgt er anschließend die Gesellschaftsanteile entgeltlich an einen Dritten, kann eine den Vorkaufsfall auslösende kaufähnliche Vertragsgestaltung vorliegen.
2. Der Verpflichtete kann die Erstreckung des Vorkaufs auf andere Gegenstände als diejenigen, auf die sich das Vorkaufsrecht bezieht, nicht schon deshalb verlangen, weil ein Verkauf im „Paket“ für ihn vorteilhaft ist, sondern nur dann, wenn sich infolge der Trennung der vorkaufsbelasteten Sache kein adäquater Preis für die verbleibenden Gegenstände erzielen lässt.

HINWEIS

Streitentscheidend war die analoge Anwendung des § 463 BGB auf eine kaufvertragsähnliche Situation. Mit notariellem Vertrag wurde das Eigentum am Erbbaugrundstück durch einen Insolvenzverwalter unentgeltlich in eine unmittelbar zuvor gegründete GmbH & Co. KG eingebracht. Die insoweit betroffenen Eigentümer und Erbbauberechtigten sahen darin den Vorkaufsfall, übten das Vorkaufsrecht aus und nahmen schließlich die GmbH & Co. KG auf Übertragung ihres Miteigentumsanteils an dem Erbbaugrundstück in Anspruch. Mit Erfolg: Der BGH wendet § 463 BGB auch auf solche Vertragsgestaltungen an, die bei materieller Betrachtung einem Kauf im Sinne des Vorkaufsrechts so nahe kommen, dass sie ihm gleichgestellt werden können.

Arglist des Immobilienverkäufers

BGH, U.v. 16.03.2012 - V ZR 18/11

LEITSATZ

Das Unterlassen eines Hinweises des Verkäufers, dass er sich über die Ursache der sichtbaren Symptome eines Mangels (Feuchtigkeitsflecken) nicht sicher sei, stellt kein arglistiges Verschweigen eines Mangels dar.

HINWEIS

Der Grundstückskaufvertrag enthält einen Ausschluss für die Haftung wegen eines Sachmangels des Grundstücks und des Gebäudes mit Ausnahme vorsätzlich zu vertretender oder arglistig verschwiegener Mängel. Nach dem Kauf stellte sich heraus, dass die Abdichtung des Bauwerks mangelhaft ist, weshalb Feuchtigkeit eindringt und in den Kellerwänden aufsteigt. Die Klägerin verlangt von der beklagten Verkäuferin Schadensersatz für die Mangelbeseitigungskosten und beruft sich hierfür auf das arglistige Verschweigen eines Mangels. Der BGH verneint die Arglist: Der Verkäufer sei zwar verpflichtet, Fragen des Käufers richtig und vollständig zu beantworten. Wenn aber die Frage nach der Ursache der Feuchtigkeitsflecken falsch beantwortet wird, begründe dies nicht zwangsläufig Arglist. Das gelte selbst dann, wenn leichtfertig falsche Angaben gemacht werden. Arglistiges Verhalten läge hingegen vor, wenn der Verkäufer auf Fragen des Käufers falsche Angaben ohne tatsächliche Grundlage – „ins Blaue hinein“ – macht, mit deren Unrichtigkeit er rechnet.

Kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zwischen Bruchteilseigentümern desselben Grundstücks

BGH, U.v. 10.02.2012 - V ZR 137/11

LEITSATZ

Im Verhältnis von Bruchteilseigentümern, die sich jeweils eine Teilfläche des gemeinschaftlichen Grundstücks zur alleinigen Nutzung zugewiesen haben, finden die Grundsätze zum verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB auf Beeinträchtigungen, die von einem Nutzungsbereich auf einen anderen Nutzungsbereich einwirken, keine Anwendung.

HINWEIS

Die Kläger und die Beklagten hatten sich die Erdgeschosswohnung und die Dachgeschosswohnung jeweils zur alleinigen Nutzung zugewiesen. Von der Dachgeschosswohnung aus drang wegen eines undichten Durchlauferhitzers Wasser in die darunterliegende Wohnung, die von den Klägern ebenfalls als Bruchteilseigentum genutzt wird. Die Kläger berufen sich wegen des Wasserschadens auf § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB

und machen einen verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch geltend. Im Ergebnis ohne Erfolg: Eine analoge Anwendung auf das Bruchteilseigentum ein- und desselben Grundstücks komme nicht in Betracht. Es handele sich um einen Konflikt im Innenverhältnis der Bruchteilseigentümer, der einer grenzüberschreitenden Störung im Sinne von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht gleichzusetzen sei.

Voraussetzungen für die Heilung eines sittenwidrigen Kaufvertrages durch Vertragsänderung

BGH, U.v. 10.02.2012 - V ZR 51/11

LEITSATZ

1. Vereinbarungen, mit denen die Parteien die im Ursprungsvertrag vereinbarten Hauptleistungen (über den Kaufgegenstand oder den Preis) nachträglich ändern, sind bei der Prüfung, ob das Rechtsgeschäft wegen eines auffälligen Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig ist, grundsätzlich zu

berücksichtigen.

2. Um einem nach § 138 Abs. 1 BGB nichtigen Vertrag Rechtswirksamkeit zu verschaffen, müssen sich die Parteien nicht nur über die zur Beseitigung des Nichtigkeitsgrunds erforderlichen Änderungen oder Ergänzungen verständigen, sondern auch das Geschäft nach § 141 Abs. 1 BGB bestätigen oder insgesamt neu abschließen.

HINWEIS

In dem zugrundeliegenden Fall wurde ursprünglich ein Kaufpreis von 54.000 Euro vereinbart, der mehr als 100 % über dem Wert der Wohnung (25.000 Euro) lag. Der Kaufpreis wurde zwar nachträglich auf 43.000 Euro reduziert, dies ändert aber nach Auffassung des BGH nichts an der Sittenwidrigkeit des Rechtsgeschäfts im Zeitpunkt seiner Vornahme. Eine nachträgliche Änderung des Kaufpreises sei nur zu berücksichtigen, wenn die Änderung rechtswirksam vereinbart worden sei. Erforderlich sei eine Neuvereinbarung des Rechtsgeschäfts, dem der Bestätigungswille der Parteien bei Kenntnis des Nichtigkeitsgrundes zu entnehmen sei.

Theißen Stollhoff & Partner
RECHTSANWALTSGESELLSCHAFT



– INTERN –

➤ Aktuelle Projekte - Neubau:

Baubegleitend berät TSP gegenwärtig die Errichtung zweier Hotelneubauten, ein größeres Wohnungsneubauvorhaben, den Neubau eines Geschäfts- und Verwaltungszentrums sowie eines Distributionscenters. Das Tätigkeitsspektrum umfasst hier das gesamte Vertrags- und Baumanagement, u.a. Grundstückserwerb, Baurechtsbeschaffung, Erstellung sämtlicher Planungs- und Bauerrichtungsverträge nebst Begleitung der jeweiligen Ausschreibungen einschließlich der Bauausführung.

➤ Aktuelle Projekte - Bauen im Bestand:

Im Rahmen der Umnutzung und Sanierung von Bestandsgebäuden werden derzeit sowohl öffentliche wie auch private Vorhaben von TSP betreut. Schwerpunkte bilden hier gegenwärtig öffentliche Schuleinrichtungen, ein Sport- und Freizeitzentrum sowie Wohnbauvorhaben.

➤ Gewährleistungs- und Honorarmanagement:

In mehreren Projekten werden aktuell umfängliche Gewährleistungsansprüche unter Einschluss der Sicherheitenverwertung von der Kanzlei realisiert. Daneben ist TSP gegenwärtig in mehreren Fällen mit der Durchsetzung von Planerhonoraransprüchen und Architektenhaftungsfragen befasst.

➤ Neue Fachbuchveröffentlichung im Bundesanzeiger Verlag zum Bauen im Bestand:

In Kürze erscheint im Bundesanzeiger-Verlag ein von den Rechtsanwälten der Kanzlei verfasstes Fachbuch zum Bauen im Bestand. Der Rechtsleitfaden mit dem Titel „Bauen im Bestand - Sanierung, Modernisierung, Umbau“ wird im 3. Quartal 2012 als Fachbuch und als E-Book im Bundesanzeiger Verlag sowie im Fraunhofer IRB Verlag erscheinen (ISBN: 978-3-8462-0112-1).

Auf einen Blick

Behinderung und Unterbrechung der Ausführung § 6 Abs. 1 bis 6 VOB/B

I. Voraussetzungen

- 1. AN glaubt sich in ordnungsgemäßer Ausführung der Leistung behindert, § 6 Abs. 1 S. 1 VOB/B**
- 2. Unverzügliche Behinderungsanzeige des AN, § 6 Abs. 1 S. 1 VOB/B**
 - a) Zeitlich
Unverzüglich = ohne schuldhaftes Verzögern, d.h. sobald AN Störung kennt oder beurteilen kann.
 - b) Inhalt der Behinderungsanzeige
Erforderlich ist die Benennung aller Tatsachen, aus denen für den AG klar die Gründe für die Behinderung oder Unterbrechung im Einzelnen hervorgehen. Bloßer Hinweis des AN auf das Fehlen von Plänen genügt nicht. AN muss vielmehr die Auswirkungen des Fehlens solcher Pläne auf die Bauzeit darlegen sowie angeben, ob und wann seine nach dem Bauablauf geplanten Arbeiten nicht durchgeführt werden können.
 - c) Form der Behinderungsanzeige
Schriftform der Behinderungsanzeige dient nur Beweis Zwecken. Nach der Rechtsprechung ist die Schriftform keine Wirksamkeitsvoraussetzung, d.h. mündliche Behinderungsanzeige ist ausreichend.
 - d) Adressat der Behinderungsanzeige
Anzeige muss an den AG oder an den bauaufsichtführenden Architekten adressiert werden.
 - e) Behinderungsanzeige ist nur ausnahmsweise entbehrlich, § 6 Abs. 1 S. 2 VOB/B
nur dann, wenn die hindernden Umstände offenkundig sind.
- 3. Vorsehbare Witterungseinflüsse sind unbeachtlich, § 6 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B**
- 4. Beweislast der Voraussetzungen trägt der AN**

II. Rechtsfolgen

- 1. Verlängerung von Ausführungsfristen, soweit die Behinderung verursacht wird durch:**
 - a) Umstände aus dem Risikobereich des AG, § 6 Abs. 2 Nr. 1 a) VOB/B
Verschulden des AG ist nicht erforderlich (z.B. verzögerte Vorunternehmerleistungen).
 - b) Streik oder Aussperrung, § 6 Abs. 2 Nr. b) VOB/B
Unbeachtlich ist, ob der Streik legal oder illegal ist.
 - c) Höhere Gewalt oder andere für den AN unabwendbare Umstände, § 6 Abs. 2 Nr. 1 c) VOB/B
Geringstes eigenes Verschulden des AN schließt höhere Gewalt aus.
- 2. Beschleunigungsgebot für den AN**
AN hat alles Zumutbare zu tun, um Weiterführung der Arbeiten zu ermöglichen.
- 3. Berechnung der Bauzeitverlängerung gemäß § 6 Abs. 4 VOB/B - drei Kriterien:**
 - a) Dauer der Behinderung
 - b) Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten
 - c) Berücksichtigung etwa erforderlicher Verschiebung der Ausführung in ungünstigere Jahreszeit
- 4. Schadensersatzanspruch gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B**
AG und AN können wechselseitig Schadensersatz verlangen, wenn die Behinderung vom anderen Vertragsteil zu vertreten ist. Entgangener Gewinn wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit erstattet. Daneben ggf. Entschädigungsanspruch des AN gemäß § 642 BGB.
- 5. Kündigungsmöglichkeit gemäß § 6 Abs. 7 VOB/B**
AG oder AN können schriftlich kündigen, wenn Unterbrechung länger als drei Monate dauert.