

Newsletter

TSP Theißen Stollhoff & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft

Baurecht, Vergaberecht, Immobilienrecht, Architekten- und Ingenieurrecht

Baurecht

Einbau nicht genormter Fenster: Werklieferungsvertrag

OLG Koblenz, B.v. 04.06.2013 - 3 U 1521/12

LEITSATZ

1. Verpflichtet sich ein Fensterbauunternehmen nach Vornahme eines Aufmaßes zur Lieferung und Einbau von passgenauen und nicht genormten Fenstern, die individuell für das Bauvorhaben hergestellt werden müssen, handelt es sich dabei um einen Werklieferungsvertrag nicht vertretbarer Sachen.

2.-3. (...)

PRAXISHINWEIS

Hat ein Vertrag die Lieferung herzustellender oder zu erzeugender beweglicher Sachen zum Gegenstand, sind auf das Vertragsverhältnis gemäß § 651 BGB die Vorschriften des BGB-Kaufrechts anzuwenden. Soweit es sich dabei um nicht vertretbare Sachen handelt, sieht § 651 BGB ergänzend vor, dass einzelne Regelungen des Werkvertragsrechts Anwendung finden.

In der Praxis bereitet die Beurteilung der Voraussetzungen des § 651 BGB häufig Schwierigkeiten. Dies kann dazu führen, dass die Vertragsparteien ein Vertragsverhältnis nach den Grundsätzen des Werkvertragsrechts abhandeln, obwohl tatsächlich Kaufrecht Anwendung findet. Im vorliegenden Fall betont das Gericht, dass die Fenster individuell für das Bauvorhaben des Beklagten hergestellt werden mussten. Ein zwischen den Parteien vereinbarter Aufmaßtermin sei nur dann erforderlich, wenn eine individuelle

Leistung und damit nicht „genormte“ Fenster geschuldet seien. Aus diesem Grund handele es sich um einen sogenannten Werklieferungsvertrag, sodass gemäß § 651 Satz 2 BGB einzelne Vorschriften des Werkvertragsrechts

Editorial

Unser aktueller Newsletter, Ausgabe 2-2013, bringt Sie auf den neuesten Stand der Rechtsprechung im Bau-, Architekten- und Vergaberecht.

Im Baurecht ist insbesondere der Beschluss des BGH vom 16.05.2013 zur Verjährung von Mängelbeseitigungsansprüchen nach durchgeführter Mängelbeseitigung interessant.

Für das Architektenrecht ist die Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 06.11.2012 zu den Pflichten des Bauüberwachers von besonderer Bedeutung.

In unserer Rubrik „Auf einen Blick“ finden Sie eine Checkliste zur Rechnungsprüfung abgedruckt.

Eine interessante Lektüre wünscht Ihnen

TSP Theißen Stollhoff & Partner
Rechtsanwaltsgesellschaft

Inhalt

Aktuelles aus der Rechtsprechung	1
Nachrichten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft	
➤ Bauproduktenverordnung	3
➤ HOAI 2013 in Kraft getreten	5
➤ E-Vergabe ab Mitte 2016 verpflichtend	7
➤ Neufassung der EU-Vergaberichtlinien	8
➤ Schlichtungsverfahren in der Baubranche	9
TSP – Intern	11
Auf einen Blick	12

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

anzuwenden sind.

Verjährung von Mängelansprüchen nach Mängelbeseitigung

BGH, B.v. 16.05.2013 - VII ZR 63/11

LEITSATZ

1. Beseitigt der Auftragnehmer im VOB-Vertrag hervorgetretene Mängel, beginnt die zweijährige Verjährung für diese Leistungen (VOB/B § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 3 a.F.) erst nach Beendigung und Abnahme der Mängelbeseitigungsarbeiten.*
2. Kommt es nicht zu einer Abnahme der Mängelbeseitigungsleistungen, endet die während der Dauer der Mängelbeseitigung eingetretene Hemmung der Verjährung, wenn der Auftragnehmer die (weitere) Mängelbeseitigung endgültig verweigert.*

PRAXISHINWEIS

Führt ein Unternehmen während der Gewährleistungszeit Nachbesserungsarbeiten durch, beginnt im VOB-Vertrag nach Abnahme dieser Mängelbeseitigungsleistungen eine zweijährige Verjährungsfrist für diese Leistungen. Voraussetzung dieser neuen Verjährungsfrist ist nach der Rechtsprechung des BGH, dass der Auftraggeber die Mängelbeseitigungsarbeiten zuvor abgenommen hat. In dem Beschluss stellt der BGH fest, dass es an einer solchen Abnahme der Mängelbeseitigungsleistungen fehlt. Vielmehr forderte der Auftraggeber den Auftragnehmer noch zweimal zur Nachbesserung auf, woraufhin dieser weitere Gewährleistungsarbeiten endgültig verweigerte.

* Kein amtlicher Leitsatz

Leistungsverweigerungsrecht des Hauptunternehmers

BGH, U.v. 01.08.2013 - VII ZR 75/11

LEITSATZ

Dem Hauptunternehmer steht das Leistungsverweigerungsrecht wegen Mängeln der Werkleistung des Nachunternehmers grundsätzlich unabhängig davon zu, ob er die gleiche Leistung seinem Besteller versprochen und geleistet hat,

und auch unabhängig davon, ob der Besteller ihm zustehende Ansprüche seinerseits geltend macht.

Vertragsstrafe bei neuen Terminen?

OLG Naumburg, U.v. 14.03.2013 - 2 U 44/12

LEITSATZ

1. Für die Beurteilung der Frage, ob die Parteien eines Bauvertrages mit der wegen verzögerter Zuschlagserteilung im Vergabeverfahren verbundenen Verschiebung des ursprünglichen Fertigstellungstermins auch die Vertragsstrafenregelung auf den neuen Termin erstreckt haben, kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an.
2. Für eine Fortgeltung der Vertragsstrafenvereinbarung spricht es, wenn die Regelung selbst terminneutral formuliert ist, die Notwendigkeit der zuletzt getroffenen Vereinbarung eines neuen Fertigstellungstermins allein in den Verantwortungsbereich der Auftragnehmerin fällt und die Auftragnehmerin z.Zt. der Vereinbarung des neuen Fertigstellungstermins alle Umstände kennt, die den Grund für die Terminüberschreitung bilden.

PRAXISHINWEIS

Kommt es im Zuge der Bauausführung zu einer Bauzeitverlängerung, stellt sich häufig die Frage, ob vereinbarte Vertragsstrafenregelungen auch für die verschobenen Termine gelten. Vorliegend kommt das OLG Naumburg zu dem Ergebnis, dass die Vertragsstrafenregelung auch für die neue Ausführungsfrist gilt. Dabei stellt das Gericht maßgebend auf die Umstände des Einzelfalls ab. Die Parteien hatten einvernehmlich einen neuen Fertigstellungstermin vereinbart, nachdem es zu witterungsbedingten Unterbrechungen der Leistungen gekommen war. Da die Vertragsstrafenregelung terminneutral formuliert war, d.h. keinen bestimmten Termin vorsah, und sich die Parteien auf einen neuen Endfertigstellungstermin einigten, gelten nach Auffassung des OLG Naumburg die ursprünglichen Vereinbarungen einschließlich der Vertragsstrafenregelungen weiter.

Verzug mit der Herausgabe der Mängelbürgschaft

LG Berlin, U.v. 19.06.2013 - 85 S 70/13

LEITSATZ

1. Die Verpflichtung zur Herausgabe einer Bürgschaft stellt eine Holschuld dar.*
2. Es fehlt an einer verzugsbegründenden Mahnung für die Rückgabe der Bürgschaft, wenn der Auftragnehmer dem Auftraggeber nicht seinen Abholwillen bekundet.*

PRAXISHINWEIS

In dem diesem Urteil zugrunde liegendem Fall hatte der Auftragnehmer den Auftraggeber nach Ablauf der Gewährleistungsfrist unter Fristsetzung aufgefordert, die Gewährleistungsbürgschaft zurückzugeben. Der Auftraggeber gab die Bürgschaft jedoch erst nach Ablauf der gesetzten Frist zurück. Daraufhin machte der Auftragnehmer die Avalzinsen als Verzugsschaden geltend. Das LG Berlin stellt dazu fest, dass die Verpflichtung zur Herausgabe der Bürgschafts-urkunde eine Holschuld darstelle. Der Auftraggeber sei mit der Rückgabe in Verzug geraten, weil der Auftragnehmer mit seiner Aufforderung zur Rückgabe keinen Abholungswillen bekundet habe.

Befangenheit des Sachverständigen

OLG Saarbrücken, B.v. 08.07.2013 - 5 W 64/13

LEITSATZ

Ein Sachverständiger, der einen Ortstermin durchführt, obwohl eine Partei der Gegenseite den Zutritt zum Terminsort verweigert, kann mit Erfolg abgelehnt werden.

Technisches Neuland

OLG Koblenz, B.v. 30.01.2013 - 5 U 324/12

LEITSATZ

1. Wer mit der von ihm versprochenen Werkleistung "technisches Neuland" betritt, haftet bei Nichteintritt des Erfolgs auch dann, wenn er sein eigenes Leistungsvermögen und die technische Beherrschbarkeit der anstehenden Probleme falsch eingeschätzt hat.

2. Die Behauptung, der Dauerbetrieb eines Holzgasheizkraftwerks scheitere nur daran, dass die vom Besteller eingesetzten Betriebsstoffe ungeeignet seien, ist unerheblich, solange der Werkunternehmer nicht aufzeigt, welche Betriebsstoffe sich für den Dauerbetrieb eignen und wo der Besteller sie beschaffen kann.

3. Die tatsächliche Nutzung einer Werkleistung oder wesentlicher Teile derselben bringt nur dann den Abnahmewillen des Bestellers zum Ausdruck, wenn es irgendeinen Anhalt dafür gibt, dass die Nutzung Ausdruck der Absicht ist, das Werk als im Wesentlichen vertragsgemäß zu akzeptieren. Daran fehlt es, wenn die vorübergehende Nutzung nur der Minderung des ansonsten drohenden Betriebsausfallschadens dient.

4. (...)

BAUPRODUKTENVERORDNUNG LÖST BAUPRODUKTENRICHTLINIE AB

Die seit 1989 geltende Bauprodukten-Richtlinie (BPR) wurde am 01.07.2013 von der neuen Bauproduktenverordnung (BauPVO) abgelöst. Dies hat zur Folge, dass Bauprodukte, die nach dem 01.07.2013 in Verkehr gebracht werden, den Anforderungen der BauPVO entsprechen müssen. Die neue Verordnung definiert u.a. den Herstellerbegriff und bestimmt die Pflichten aller beteiligten Wirtschaftsakteure. Die neue BauPVO gilt nicht für Bauprodukte, die sich bereits auf dem Markt befinden.

Schwarzgeldabrede I

OLG Schleswig, U.v. 16.08.2013 - 1 U 24/13

LEITSATZ

Ist vereinbart, dass Handwerkerleistungen zum Teil ohne Rechnung erbracht werden, damit der Umsatz den Steuerbehörden teilweise verheimlicht werden kann (Schwarzgeldabrede), ist der geschlossene Vertrag insgesamt nichtig und kann der Handwerker von dem Auftraggeber weder die vereinbarte Zahlung noch Aufwendungsersatz aus GoA oder die Erstattung des Wertes der von ihm bereits erbrachten

handwerklichen Leistungen aus Leistungskondition verlangen.

Schwarzgeldabrede II

BGH, U.v. 01.08.2013 - VII ZR 6/13

LEITSATZ

1. § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG enthält das Verbot zum Abschluss eines Werkvertrages, wenn dieser Regelungen enthält, die dazu dienen, dass eine Vertragspartei als Steuerpflichtige ihre sich aufgrund der nach dem Vertrag geschuldeten Werkleistungen ergebenden steuerlichen Pflichten nicht erfüllt.
2. Das Verbot führt jedenfalls dann zur Nichtigkeit des Vertrages gemäß § 134 BGB, wenn der Unternehmer vorsätzlich hiergegen verstößt und der Besteller den Verstoß des Unternehmers kennt und bewusst zum eigenen Vorteil ausnutzt.
3. Mängelansprüche des Bestellers bestehen in diesem Fall grundsätzlich nicht.

Architektenrecht

Pflichten des Bauüberwachers

OLG Düsseldorf, U.v. 06.11.2012 - 23 U 156/11

LEITSATZ

1. Die Bauüberwachung durch den Architekten darf sich auch bei einfachen, gängigen Tätigkeiten nicht darauf beschränken, die von den jeweiligen Auftragnehmern vorgelegten Papiere zur vorgesehenen Bauausführung (hinsichtlich Materialien bzw. Arbeitsweisen) einer bloßen Durchsicht vom Büroschreibtisch aus zu unterziehen, ob sie mit den Vorgaben der Planung vollständig übereinstimmen. Vielmehr muss der wegen seiner besonderen Fachkunde mit der Bauüberwachung betraute Architekt seine Fachkunde auch vertragsgemäß dahingehend einsetzen, dass er - zumindest stichprobenhaft - Überprüfungen an Ort und Stelle vornimmt.
2. Arbeiten im Bereich des Bodenaustauschs zwecks fachgerechter Gründung einer Industriehalle gehören (ebenso das Betonieren/Bewehren von Sohlplatten) zu gefahrenträchtigen Arbeiten mit typischen Gefahrenquellen im Rahmen eines kritischen Bauabschnittes, bei denen verschärfte Anforderungen an die Bauüberwachung durch den Architekten zu stellen sind, da die Gründung

eines Gebäudes für dessen mangelfreie Errichtung und dauerhaften schadlosen Bestand von grundlegender Bedeutung ist und sich nachträgliche Feststellungen dazu regelmäßig als außerordentlich schwierig und aufwendig darstellen.

3. Verschärfte Anforderungen an die Bauüberwachung sind auch dann zu stellen, wenn die Baugründung auf Basis eines Baugrundgutachtens mit besonderen Vorgaben an die Materialien (einschl. deren in der Fachwelt bereits diskutierten hinreichenden Raumbeständigkeit bei Verwendung im Hochbau), an deren Be-/Verarbeitung bzw. an sonstige Einheiten eines danach notwendigen Bodenaustauschs erfolgen soll.
4. Verschärfte Anforderungen an die Bauüberwachung des Architekten bestehen auch dann, wenn die Planung durch handschriftliche Änderungen des Leistungsverzeichnisses durch den (Erd-)Bauunternehmer geändert worden ist.
5. Liegen Mängel des Bauwerks vor, die typischerweise entdeckt werden mussten, so spricht der Anscheinsbeweis für eine Bauaufsichtspflichtverletzung des Architekten.
6. Tatsächliche Erkenntnisse aus einem vorherigen selbständigen Beweisverfahren, die über den schriftsätzlichen Tatsachenvortrag im Streitverfahren hinausgehen, sind zu berücksichtigen, wenn sich eine Partei diese ausdrücklich oder konkludent als Sachvortrag zu Eigen macht.
7. Dies gilt auch in Bezug auf zulässige Beweisfragen zur "technischen Verantwortung" von Architekt/Bauunternehmer bzw. Lieferant.

PRAXISHINWEIS

In dem vom OLG Düsseldorf in II. Instanz entschiedenen Fall war eine Architekten GbR auf Schadensersatz in Höhe von € 1,55 Mio. und Feststellung weitergehender Schadensersatzpflicht in Anspruch genommen worden. Den Architekten wurde ein Bauüberwachungsver schulden vorgeworfen, das darin gesehen wurde, dass die Architekten einen Bodenaustausch, der in einem Baugrundgutachten zur Gründung empfohlen worden war, nicht hinreichend überwacht hätten. Der Neubau einer Industriehalle hatte hierdurch Setzungsschäden erlitten. Das OLG Düsseldorf stellt in II. Instanz fest, dass Bauleistungen und Bauabschnitte, die besondere Gefahrenquellen mit sich bringen, eine erhöhte Überwachungspflicht des Architekten nach sich ziehen. Dies gilt nach der bisherigen Recht-

sprechung insbesondere für Abdichtungs-, Dämmungs- und Isolierungsarbeiten und sämtliche Bauleistungen, die besondere Wichtigkeit für das Bauwerk haben. So wurden in der Rechtsprechung bislang bei bauphysikalisch wichtigen Bauleistungen, d.h. Schallschutz, Wärmedämmung, Brandschutz, Feuchtigkeitssperren, usw. erhöhte Überwachungspflichten des Architekten statuiert. Das OLG Düsseldorf fordert nun diese erhöhten Überwachungspflichten auch im Fall eines Bodenaustauschs, der aufgrund eines Baugrundgutachtens zur Gründung erforderlich ist. Entsprechend zu der bisherigen Rechtsprechung, der zufolge erhöhte Überwachungspflichten auch dann bestehen, wenn die Planung eines Dritten realisiert wird, erwachsen diese erhöhten Überwachungspflichten nach Auffassung des OLG Düsseldorf auch dann, wenn – wie vorliegend – der Erdbauunternehmer einzelne Positionen des Leistungsverzeichnisses handschriftlich geändert hat.

Zu Lasten der Architekten hat das OLG Düsseldorf im vorliegenden Fall ferner einen Anscheinsbeweis für ein Objektüberwachungsverschulden der Architekten statuiert. Liegen hiernach Mängel eines Bauwerks vor, die typischerweise im Rahmen der Objektüberwachung entdeckt werden mussten, so spricht nach Auffassung des OLG Düsseldorf der Anscheinsbeweis für eine Bauaufsichtsverletzung der Architekten. Dann obliegt es im Prozess den Architekten, den Anscheinsbeweis durch Darlegung ihrer hinreichenden Überwachungstätigkeiten zu entkräften, ehe es zur normalen Beweislastverteilung kommt. Diese Rechtsprechung stellt an die von den Architekten vorzuhaltende Dokumentation zum Nachweis der Erfüllung ihrer Objektüberwachungspflichten besondere Anforderungen. Architekten und Ingenieure sind gut beraten, im Rahmen ihrer Objektüberwachungs-

leistungen für besonders wichtige, schwierige oder gefahrträchtige Bauabschnitte im Einzelnen zu dokumentieren, wann sie mit welcher Intensität welche Überwachungstätigkeiten vorgenommen haben. Nur so kann es im Schadensfall und Prozess dann gelingen, den zu Lasten der Architekten statuierten Anscheinsbeweis zu entkräften.

Mitverschulden des Auftraggebers

BGH, U.v. 15.05.2013 - VII ZR 257/11

LEITSATZ

1. (...)
2. Den Auftraggeber trifft grundsätzlich die Obliegenheit, dem Tragwerksplaner die für die mangelfreie Erstellung der Statik erforderlichen Angaben zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen zu machen. Hat er unzutreffende Angaben gemacht und ist deshalb die Statik mangelhaft, trifft den Auftraggeber für einen daraus entstehenden Schaden eine Mithaftung wegen Verschuldens gegen sich selbst.
3. Hat der von dem Auftraggeber beauftragte planende Architekt die unzutreffenden Angaben gemacht, muss sich der Auftraggeber dessen Verschulden gemäß §§ 254, 278 BGB zurechnen lassen.

PRAXISHINWEIS

Für die Realisierung eines Bauvorhabens muss der Auftraggeber oftmals mehrere Planer und Unternehmen beauftragen, deren Leistungen teilweise aufeinander aufbauen. Kommt es zu Planungs- oder Baumängeln, wird dem Auftraggeber häufig ein Mitverschulden wegen mangelhafter Vorleistungen entgegengehalten. Nach §§ 254, 278 BGB muss sich nämlich der Auftraggeber ein Verschulden des von ihm beauftragten Erfüllungsgehilfen anrechnen lassen. Erfüllungsgehilfe des Auftraggebers gegenüber den Bauunternehmen ist z.B. der Architekt. Denn Aufgabe des Auftraggebers ist es dem Bauunternehmen einwandfreie Pläne und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Gleiches gilt im Verhältnis zum bauüberwachenden Architekten. Hat der vom Auftraggeber beauftragte planende Architekt fehlerhafte Pläne übergeben oder unzutreffende Angaben gemacht, muss der Auftraggeber sich dessen Verschulden gemäß §§ 254, 278 BGB zurechnen lassen. Nichts anders soll im Verhältnis des Auftraggebers zum Statiker gelten. Zwar

HOAI 2013 IN KRAFT GETRETEN

Die am 24.04.2013 vom Bundeskabinett und am 07.06.2013 vom Bundesrat verabschiedete Neufassung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist am 16.07.2013 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 2276) verkündet worden. Sie trat somit am 17.07.2013 in Kraft. Planerverträge, die ab dem 17.07.2013 geschlossen werden, unterfallen der Anwendung der neuen HOAI 2013.

darf der Auftraggeber bei der Beauftragung eines Architekten und eines Statikers darauf vertrauen, dass diese in der erforderlichen Weise zusammenwirken. Das rechtfertigt nach Ansicht des BGH jedoch nicht, den Auftraggeber von der Verantwortung für die Entstehung des Schadens zu befreien, die ihm über §§ 254, 278 BGB für ein schuldhaftes Verhalten seines Architekten als Erfüllungsgehilfen zugewiesen ist. Dass der fehlerhaft informierte Statiker seinerseits verpflichtet ist, die ihm vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen gewissenhaft zu überprüfen, ändert an dem Grundsatz der Zurechnung nichts.

Riskante Bodenverhältnisse

BGH, U.v. - VII ZR 4/12

LEITSATZ

1. Der mit der Grundlagenermittlung beauftragte Architekt muss mit dem Auftraggeber erörtern, ob dieser trotz ihm bekannter risikoreicher Bodenverhältnisse - hier: unzureichende Standsicherheit des Bauvorhabens wegen der Lage an einem abbruchgefährdeten Steilhang - an dem Bauvorhaben festhalten will.
 2. Unterlässt der Architekt die gebotene Erörterung, ist er beweispflichtig dafür, dass der Auftraggeber an dem Bauvorhaben festgehalten hätte, wenn ihm die Gefährdung in ihrer ganzen Tragweite bewusst gemacht worden wäre.
 3. Diese Grundsätze gelten auch für den Tragwerksplaner, weil auch er im Rahmen der von ihm vertraglich übernommenen Grundlagenermittlung standortbezogene Einflüsse unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse in Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber klären muss.
 4. Muss sich dem Auftraggeber aufgrund eigener Kenntnis tatsächlicher Umstände aufdrängen, dass die Planung des Architekten sowie die Statik des Tragwerksplaners eine bestimmte Gefahrenlage in Kauf nehmen, verstößt der Auftraggeber regelmäßig gegen die in seinem eigenen Interesse bestehende Obliegenheit, sich selbst vor Schaden zu bewahren, wenn er die Augen vor der Gefahrenlage verschließt und das Bauvorhaben durchführt.*
-

Mindestsatzunterschreitung I

OLG Koblenz, U.v. 21.12.2011 - 1 U 158/11

LEITSATZ

1. Der Architekt verhält sich grundsätzlich treuwidrig, wenn er in Kenntnis der Unwirksamkeit der Honorarvereinbarung (und um den Auftrag zu erhalten) eine solche gleichwohl trifft, sich aber die Mindestsatzabrechnung vorbehält.*
 2. Der Auftraggeber kann jedoch nur dann auf den unwirksam vereinbarten Honorarsatz bestehen, wenn er seinerseits Vertrauensschutz in diese Absprache genießt. Erforderlich ist dazu, dass er in die Wirksamkeit der Absprache vertraut hat, in sie vertrauen durfte und ihm die Zahlung der Differenz zwischen dem Honorarsatz und dem höheren Mindestsatz unzumutbar ist.*
 3. Die Vorstellungen des Auftraggebers werden nur dann Gegenstand des Architektenvertrags, wenn sie dem Architekten bekannt sind und in eine konkrete Planungsabsprache münden.*
-

Mindestsatzunterschreitung II

OLG Frankfurt, U.v. 02.05.2013 - 3 U 212/11

LEITSATZ

Ob eine Honorarvereinbarung nach § 4 Abs. 1 HOAI (alte Fassung) unwirksam ist, ist durch einen Vergleich des vereinbarten Honorars mit dem sich aus der Honorarordnung ergebenden Honorar zu ermitteln. Maßgebend ist allein das Ergebnis dieses Vergleichs. Liegt das für einen Auftrag bei Auftragserteilung schriftlich vereinbarte Honorar in dem Rahmen, der sich unter Zugrundelegung der Mindest- und Höchstsätze aus der Honorarordnung ergibt, so ist die Vereinbarung auch dann wirksam, wenn von den Honorarbemessungsgrundlagen der HOAI abgewichen wird oder diese ganz außer Kraft gesetzt werden. Die Ermittlung des Mindestsatzes hat durch eine fiktive, nach den Grundsätzen der HOAI aufgestellte Vergleichsberechnung zu erfolgen. Der Architekt hat den Mindestsatz substantiiert darzulegen und zu beweisen, wenn er sich auf die Unwirksamkeit einer Pauschalvereinbarung gemäß § 4 Abs. 1 HOAI beruft.

Vergaberecht

Bekanntmachung von Eignungsnachweisen

VK Baden-Württemberg, B.v. 23.10.2012 - 1 VK 37/12

LEITSATZ

Bei einem Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb dient der Teilnahmewettbewerb der abschließenden Ermittlung der geeigneten Bewerber aus deren Kreis dann die Bewerber ausgesucht werden, mit denen der Auftraggeber den Auftragsinhalt erörtern will. Der Auftraggeber hat bereits in der Bekanntmachung anzugeben, welche Nachweise hierbei zur Prüfung der Eignung vorzulegen sind. Aus Gründen der Transparenz ist der Auftraggeber an die bekannt gemachten Vorgaben gebunden. Im Nachhinein dürfen davon abweichend keine weiteren Eignungsnachweise verlangt werden.*

PRAXISHINWEIS

Die Vergabekammer Baden-Württemberg spricht in ihrer Entscheidung einen in der Praxis eben so häufigen wie vermeidbaren Vergabefehler an: Oftmals werden Eignungsnachweise in den EU-Bekanntmachungsformularen nur unzureichend eingetragen. In den anschließend an die Bewerber/Bieter versandten Vergabeunterlagen werden gegenüber den bekannt gemachten Eignungsnachweisen zusätzliche oder geänderte Nachweise von den Bietern/Bewerbern verlangt. Dies ist vergaberechtswidrig. Im Hinblick auf die vorzulegenden Eignungsnachweise ist vielmehr stets auf eine inhaltliche Kongruenz zwischen den in der EU-Bekanntmachung und den in den Vergabeunterlagen abgeforderten Eignungsnachweisen zu achten. Im vorliegenden Fall hatte der Bewerber die fehlende Kongruenz allerdings nicht rechtzeitig gerügt, sodass sein Nachprüfungsantrag im Ergebnis erfolglos blieb.

Anfahrtszeit als zulässiges Eignungskriterium?

OLG München, B.v. 11.04.2013 - Verg 3/13

LEITSATZ

1. Die europäische Sektorenrichtlinie eröffnet für den Auftraggeber die Wahlmöglichkeit, ein offenes oder ein nichtoffenes Verfahren oder ein

Verhandlungsverfahren durchzuführen. Dies gilt auch auf nationaler Ebene. In der Auswahl des Verfahrens ist der Auftraggeber im Sektorenbereich im Wesentlichen frei, insbesondere gibt es keinen Vorrang für das offene Verfahren. Die Gründe für die Wahl der Vergabeart müssen nicht dokumentiert werden, allerdings darf nur in Ausnahmefällen von einem öffentlichen Aufruf zum Wettbewerb abgesehen werden.*

2. Die Mindestbedingung, dass der Auftragnehmer spätestens 30 Minuten nach Eingang einer Störmeldung vor Ort sein muss, ist bei der Vergabe eines Auftrags über die technische Betriebsführung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen und der Schmutzwasserentsorgung eine sachlich gerechtfertigte und wettbewerbsrechtlich zulässige Festlegung in Bezug auf die Eignung.*

PRAXISHINWEIS

Das OLG München stellt in seinem Beschluss zunächst klar, dass Auftraggeber im Sektorenbereich (Verkehr, Energie, Trinkwasser) die Wahl haben, ob sie ein offenes, ein nicht offenes Verfahren oder ein Verhandlungsverfahren durchführen. Ein Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung ist jedoch nur in den Ausnahmefällen des § 6 Abs. 2 SektVO zulässig (vgl. im Einzelnen Theißen/Arndt, SektVO 2010, S. 17

E-VERGABE AB MITTE 2016 VERPFLICHTEND

Ab Mitte 2016 sollen alle öffentlichen Auftragsvergaben elektronisch durchgeführt werden. Dies sieht eine neue Richtlinie der Europäischen Kommission vor. Ziel ist es, die Vergabe zu vereinfachen, die Transparenz und Effizienz zu erhöhen und eine Zeitersparnis zu erzielen. Dies bedeutet, dass ab diesem Zeitpunkt öffentliche Ausschreibungen auf Vergabeplattformen im Internet bekannt zu machen sind. Vorabinformationen und Zuschlagsinformationen sind gleichfalls im Internet zu veröffentlichen. Vergabeunterlagen müssen zum Online-Download zur Verfügung stehen. Die gesamte Kommunikation mit den Bietern erfolgt über die Vergabeplattform. Hierdurch soll insbesondere das aufwendige Vervielfältigen und Versenden von Vergabeunterlagen entfallen.

ff.). Von Bedeutung ist ferner die hier vertretene Auffassung des Oberlandesgerichts, wonach die Erreichbarkeit innerhalb von spätestens 30 Minuten nach Eingang einer Störmeldung (hier: technische Betriebsführung einer öffentlichen Wasserversorgungsanlage) ein sachlich gerechtfertigtes und damit vergaberechtlich zulässiges Eignungskriterium sei. Die Vorgabe einer solchen – recht kurzen – Anfahrtszeit als Eignungskriterium schränkt den Kreis der Bieter stark ein, was grundsätzlich vergaberechtswidrig sein dürfte. Allerdings ist bei dem hier gegebenen Fall die öffentliche Sicherheit im Bereich der Wasserversorgung bzw. Schmutzwasserentsorgung von höherem Gewicht. Der tragende Gedanke, nämlich der Schutz der Gesundheit sowie die Sicherheit der Anlagen, rechtfertigt es auch in anderen Bereichen der öffentlichen Daseinsvorsorge, kurze Erreichbarkeitszeiträume der Auftragnehmer/Lieferanten bei Eingang einer Störmeldung als Eignungskriterium in die Vergabeunterlagen aufzunehmen.

Aufhebung eines Vergabeverfahren nach der SektVO

VK Sachsen, B.v. 05.06.2012 - 1/SVK/012-12

LEITSATZ

1. Die Überprüfung einer Aufhebungsentscheidung eines Vergabefahrens nach der SektVO richtet sich nach § 30 SektVO. Danach kann ein Vergabeverfahren ganz oder bei Losvergabe für einzelne Lose aufgehoben werden. Im Gegensatz zu § 17 VOB/A und § 20 EG VOL/A 2009 enthält die SektVO in § 30 keine Aufzählung von Gründen, aus denen heraus der öffentliche Auftraggeber ein Vergabeverfahren aufheben oder einstellen kann, ohne Schadenersatzansprüche befürchten zu müssen. Deshalb darf eine Nachprüfungsinstanz nicht darauf verfallen, denselben Prüfungsmaßstab an die Aufhebung eines Vergabeverfahrens im Sektorenbereich anlegen zu wollen, wie er im Bereich der VOL/A-EG oder VOB/A zu gelten hat. Eine Aufhebung darf jedenfalls nicht gegen das Diskriminierungsverbot verstoßen und muss dem Transparenzgebot genügen.
2. Eine Beendigung eines Vergabeverfahrens im Sektorenbereich ist dann möglich, wenn solche Aufhebungsumstände in Betracht kommen, die auch bei rein privaten Auftraggebern einen Abbruch von Vertragsverhandlungen zulassen, oh-

NEUFASSUNG DER EU-VERGABERICHTLINIEN

Am 25.06.2013 wurden die neu gefassten EU-Richtlinien für Vergaben von klassischen öffentlichen Auftraggebern und Sektorenauftraggebern und die Richtlinie zur Vergabe von Bau-, Liefer- und Dienstleistungskonzessionen verabschiedet. Im Oktober 2013 sollen die Zustimmung des Rates und die Plenarabstimmung erfolgen. Die Richtlinien müssen anschließend von den Mitgliedsstaaten noch umgesetzt werden.

ne dass dadurch schuldhaft das zwischen den Verhandlungsparteien bestehende vorvertragliche Vertrauensverhältnis verletzt wird. Ein uneingeschränkter und willkürlicher Entschluss zur Aufhebung ist damit ebenso wenig zulässig wie eine nur zum Schein erfolgte Aufhebung.

PRAXISHINWEIS

Die Entscheidung der Vergabekammer Sachsen spricht einen wesentlichen Unterschied zwischen Vergabeverfahren im Sektorenbereich und in staatlichen Vergabeverfahren an:

Anders als die VOB/A bzw. VOL/A enthält § 30 SektVO keine Aufzählung von Aufhebungsgründen. Vielmehr heißt es in § 30 SektVO nur: „Ein Vergabeverfahren kann ganz oder bei Losvergabe für einzelne Lose aufgehoben werden oder im Fall des Verhandlungsverfahrens eingestellt werden.“ Die Vergabekammer Sachsen stellte daher zu Recht darauf ab, dass eine Aufhebung oder Einstellung des Vergabeverfahrens im Bereich der Sektorenverordnung bereits dann möglich ist, wenn Gründe vorliegen, die auch bei rein privaten Auftraggebern eine Beendigung der Vertragsverhandlung zulassen, ohne dass dies zu Schadenersatzansprüchen wegen „Verletzung des vorvertraglichen Vertrauensverhältnisses“ führt (so auch: Theißen/Arndt, SektVO, 2010, 48). Der Vergabestelle ist es natürlich auch im Bereich der SektVO stets untersagt, das Vergabeverfahren willkürlich oder nur zum Schein aufzuheben.

Wertung nicht geforderter Unterlagen

VK Bund, B.v. 12.04.2013 - VK 1-15/13

LEITSATZ

1. Dem Auftraggeber steht bei der Wertung der Angebote nach den bekannt gegebenen Zuschlagskriterien (sog. vierte Wertungsstufe) ein Beurteilungsspielraum zu. Die Wertung von Angeboten kann daher nur auf Beurteilungsfehler hin überprüft werden.*
2. Die Bewertung eines Angebots ist beurteilungsfehlerhaft, wenn der Auftraggeber das Fehlen eines detaillierten Erläuterungsberichts beanstandet, die Vorlage eines solchen Berichts aber weder in der Wertungsmatrix noch in den Vergabeunterlagen verlangt wurde.*

PRAXISHINWEIS

Auch diese Entscheidung behandelt eine Selbstverständlichkeit, die in der Vergabep Praxis leider immer wieder übersehen wird:

Der Auftraggeber kann nur solche Wertungskriterien seiner Zuschlags-Entscheidung zugrunde legen, die er zu Anfang des Vergabeverfahrens festgelegt und – nebst Gewichtung – den Bietern in den Vergabeunterlagen mitgeteilt hat. Spätere Abweichungen sind unzulässig. Die Vergabestelle darf bekannt gemachte Zuschlagskriterien später nicht verändern, wegfallen lassen oder – wie hier - ergänzen.

SCHLICHTUNGSVERFAHREN IN DER BAUBRANCHE

International operierende Unternehmen aus der Bauindustrie nehmen insbesondere bei Staaten übergreifenden Streitigkeiten überdurchschnittlich oft ein Schlichtungsverfahren in Anspruch, wenn es zu Konflikten und Streitigkeiten mit Subunternehmern oder Kunden kommt. Nach einer veröffentlichten Studie gaben 84 % der Unternehmen an, ein Schlichtungsverfahren in internationalen Streitigkeiten als Mittel zur Streitbeilegung zu nutzen.

Vorgaben des Auftraggebers bei VOF-Vergaben

FunkOLG Düsseldorf, B.v. 12.06.2013 - Verg 7/13

LEITSATZ

1. Auch die funktionale Ausschreibung untersteht bestimmten Anforderungen und Beschränkungen. Der Auftraggeber muss insoweit selbst planen und die notwendigen Festlegungen treffen, als er die Zuschlagskriterien, das Leistungsziel, die Rahmenbedingungen und die wesentlichen Einzelheiten der Leistung in der Aufgaben- oder Leistungsbeschreibung anzugeben hat.
2. Auch bei VOF-Ausschreibungen gilt derzeit noch das Gebot der Trennung von Eignungs- und Zuschlagskriterien.
3. Eine Kostenberechnung hat der Auftraggeber nur bekanntzugeben, wenn sie ihm bereits vorliegt, nicht aber dann, wenn sie Gegenstand der ausgeschriebenen Planungsleistungen ist.
4. Unvollständigkeit des Angebots ist auch bei Ausschreibungen nach VOF ein Ausschlussgrund, obwohl dies in der VOF nicht normiert ist.

Immobilienrecht

Abnahmeklausel im Bauträgervertrag

OLG Düsseldorf, U.v. 23.10.2012 - 23 U 112/11

LEITSATZ

1. Sieht die Abnahmeklausel in den AGB eines Bauträgervertrages vor, dass der Erwerber unwiderruflich eine bestimmte Person (insbesondere den Erstverwalter) bevollmächtigen muss bzw. darin bereits tatsächlich bevollmächtigt, ist sie unwirksam. Eine solche "verdrängende" Abnahmeklausel greift in das originäre Abnahmerecht des Erwerbers ein, weil er ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes, der auch zum Widerruf einer an sich unwiderruflichen Vollmacht berechtigt, faktisch keine Möglichkeit hat, eine Abnahme durch den vorab notarvertraglich bevollmächtigten Verwalter zu verhindern.
2. Eine Abnahmevollmacht muss daher zwangsläufig widerruflich erteilt werden. Um dem Erwerber nicht zu suggerieren, dass nur der bevollmächtigte Verwalter abnehmen darf, muss die Klausel i.S. des Transparenzgebots gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 AGBG bzw. § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB zusätzlich ausdrücklich klarstellen, dass die

Vollmacht nicht nur frei widerruflich ist, sondern der Erwerber jederzeit auch selbst die Abnahme erklären (bzw. verweigern) kann.

3. In einer als AGB vorformulierten Abnahmeklausel kann jedenfalls nur eine Person mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums betraut werden, die nicht aus dem potentiellen Lager des Bauträgers stammt, d.h. neutral ist. Damit scheiden regelmäßig ein vom Bauträger bestellter oder gar mit ihm personenidentischer bzw. von ihm abhängiger Erstverwalter als taugliche Abnahmeperson aus.

4. (...)

PRAXISHINWEIS

Auch in Bauträgerkaufverträgen über den Erwerb von Wohneigentum hat der Bauträger gegenüber jedem einzelnen Erwerber Anspruch auf Abnahme des Bauwerks. Mit der Abnahme beginnt die fünfjährige Verjährungsfrist für Mängelansprüche. Die Gefahr des zufälligen Untergangs und die Beweislast für das Vorliegen von Mängeln gehen mit der Abnahme auf den Erwerber über. In der Regel werden im Bauträgerkaufvertrag Teilabnahmen dergestalt vereinbart, dass das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum getrennt voneinander abzunehmen sind. Das Gemeinschaftseigentum ist hierbei von jedem Erwerber abzunehmen. Um insbesondere einen einheitlichen Verjährungsbeginn für Mängelansprüche am Gemeinschaftseigentum zu erreichen, hat der Bauträger ein Interesse an einer geordneten und gleichzeitigen Abnahme des Gemeinschaftseigentums. In der Praxis finden sich daher in den Bauträgerkaufverträge häufig sog. Vollmachtsklauseln, die eine Abnahme durch den vom Bauträger eingesetzten Verwalter, einen Architekten, einen Sachverständigen, den Verwaltungsbeirat oder einen Dritten vorsehen. Für unwirksam wurden bereits Regelungen erklärt, nach der die Auswahl und Beauftragung eines Sachverständigen durch den Bauträger vorgesehen wurde. Nach Ansicht des OLG Düsseldorf scheiden zudem regelmäßig ein vom Bauträger bestellter oder gar mit ihm personenidentischer bzw. von ihm abhängiger Erstverwalter als taugliche Abnahmeperson aus. Schließlich muss sich nach der Entscheidung des OLG Düsseldorf aus der Vollmachtsklausel eindeutig ergeben, dass der Erwerber jederzeit die im Vertrag erteilte Abnahmevollmacht widerrufen und die Abnahme selbst vornehmen kann. Anderenfalls sind solche Klauseln unwirksam.

Sanierung: Einhaltung aktueller DIN-Normen?

BGH, U.v. 05.06.2013 - VIII ZR 287/12

LEITSATZ

1. Bei der Beurteilung des Vorliegens eines Mangels der Mietsache ist, wenn Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen.

2. Nimmt der Vermieter bauliche Veränderungen an einem älteren Gebäude vor, so kann der Mieter, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, nur dann erwarten, dass der Tritt- und Luftschallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit der baulichen Veränderungen geltenden DIN-Normen genügt, wenn die Maßnahmen von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar sind.

3. (...)

PRAXISHINWEIS

Führt der Vermieter Baumaßnahmen durch, die von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar sind, müssen grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Normen beachtet werden. Bei Maßnahmen, die dahinter zurückbleiben, ist die Mietsache mangelfrei, wenn die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen Normen eingehalten werden. Im Entscheidungsfall gelangt der BGH zum Ergebnis, dass die durchgeführten Maßnahmen nicht so umfassend waren, dass die aktuellen Anforderungen an den Tritt- und Luftschallschutz einzuhalten sind. Der Vermieter ist grundsätzlich auch nicht verpflichtet, das Mietobjekt an die aktuellen Standards anzupassen. Dagegen kann die Nichteinhaltung von heute geltenden Sicherheits- und Gesundheitsstandards einen Mietmangel begründen.

Baustelle auf Nachbargrundstück

LG Berlin, B.v. 04.03.2013 - 65 S 201/12

LEITSATZ

1. Sind aufgrund einer erkennbaren Baulücke im Umfeld der Mietsache bei Vertragsschluss bereits konkrete Anhaltspunkte für mögliche künftige Bauarbeiten erkennbar, ist davon auszugehen, dass es im Falle einer späteren Bebauung des Nachbargrundstücks in einer ortsüblichen Art und Weise an einer Abweichung der Ist- von der vertraglichen geschuldeten Soll-Beschaffenheit der Mietsache fehlt.*
2. Eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung ist auch dann nicht anzunehmen, wenn beim Vertragsschluss auf Anfrage des Mieters der Vermieter den vorhandenen Bauzaun auf dem Nachbargrundstück nur als "Müllbarriere" bezeichnet hat.*

PRAXISHINWEIS

Nach ständiger Rechtsprechung des Landgerichts Berlin und des Kammergerichts ist der Mieter zur Mietminderung wegen der Beeinträchtigungen aufgrund von Bauarbeiten in der Nachbarschaft nicht berechtigt, wenn es aufgrund einer erkennbaren Baulücke im Umfeld der Mietsache bei Abschluss des Mietvertrages bereits konkrete Anhaltspunkte für mögliche künftige Bauarbeiten gibt. Die herrschende Meinung lehnt dagegen einen derartigen Minderungsausschluss bei bloßer Vorhersehbarkeit von künftigen Bauarbeiten ab. Hiernach ist der Mieter zur Mietminderung auch bei vorhersehbaren baustellenbedingten Beeinträchtigungen z.B. durch Lärm- oder Staubeinwirkungen oder aufgrund von Zugangsbehinderungen berechtigt.

Theißen Stollhoff & Partner
RECHTSANWALTSGESELLSCHAFT



– INTERN –

➤ Seminarangebote zur HOAI 2013

Das Seminarangebot von *TSP Theißen Stollhoff & Partner* wird gegenwärtig stark nachgefragt. Insbesondere zur neuen HOAI 2013, die am 17.07.2013 in Kraft getreten ist, führen die Rechtsanwälte von *TSP Theißen Stollhoff & Partner* im dritten und vierten Quartal zahlreiche Seminarveranstaltungen durch. Einen Überblick über das Seminarangebot der Kanzlei finden Sie unter www.ts-law.de, dort unter „Fachseminar 2013“, verzeichnet.

➤ Beratungstätigkeiten der Kanzlei

TSP erstellt momentan Planungs- und Bauerrichtungsverträge für mehrere größere Bauvorhaben. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die baubegleitende Rechtsberatung, insbesondere beim Bauen im Bestand. Hier ist die Kanzlei in die rechtliche Beratung von Sanierungsvorhaben öffentlicher und gewerblicher Auftraggeber eingebunden. Einen weiteren Schwerpunkt der gegenwärtigen Beratungstätigkeiten von *TSP* stellt schließlich die Begleitung von europaweiten Vergabeverfahren, insbesondere im Infrastrukturbereich, dar.

➤ Neue Veröffentlichungen der Kanzlei

Als Band 8 der *TSP*-Schriftenreihe wurde die Textausgabe der neuen HOAI 2013 herausgegeben. Herr RAuN Dr. Rolf Theißen arbeitet gegenwärtig an der dritten Auflage des HOAI – Kommentars Pöhlker/Theißen/Adrians, Kommunal- und Schulbuch-Verlag, Wiesbaden, der im vierten Quartal 2013 erscheinen wird. Des Weiteren wird von RAuN Dr. Rolf Theißen in Kürze eine Kommentierung in dem Standardwerk Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, Beck-Verlag, München, erscheinen. Die Rechtsanwälte von *TSP* erstellen zudem gegenwärtig einen Rechtsleitfaden zur Projektleitung und Bauherrenvertretung, der im vierten Quartal 2013 im Bundesanzeiger-Verlag, Köln, veröffentlicht wird.

Auf einen Blick

Checkliste: Prüfung von Abschlags-, Teil- oder Schlussrechnungen*

1. Formale Prüfung der Rechnung auf Vollständigkeit und Prüffähigkeit

- Kennzeichnung als Abschlags-, Schluss- oder Teilschlussrechnung
- Richtige Nummerierung der Abschlags- bzw. Teilschlussrechnung
- Vereinbarte Anzahl an Ausfertigungen der Rechnung
- Bezeichnung der Teilleistungen gemäß Leistungsverzeichnis
- Aufzählung der einzelnen Teilleistungen in der Reihenfolge des Leistungsverzeichnisses
- Auflistung aller bisherigen Abschlagszahlungen im Einzelnen mit Ausweis der Umsatzsteuerbeträge
- Vorliegen der erforderlichen Abrechnungsbelege (z.B. Aufmaße, Liefer- und Wiegescheine, Stundenlohnzettel), Zeichnungen und Mengenerrechnungen)

Hinweis: Nicht prüfbare Rechnungen sind unter Angabe der Mängel unverzüglich als nicht prüffähig schriftlich zurückzuweisen.

2. Inhaltliche Prüfung der Rechnung

- Leistungen des Bauvertrages
- Leistungen der Nachtragsvereinbarungen
- Zuordnung der Leistung zur richtigen Ordnungszahl des Leistungsverzeichnisses
- Abrechnungseinheit gemäß Bauvertrag/Leistungsverzeichnis
- Einhaltung der vereinbarten Abrechnungsregelungen
- Einhaltung der etwaiger Zahlungspläne
- Vollständige Erbringung der abgerechneten Teilleistungen einschließlich Nebenleistungen gemäß Bauvertrag/Leistungsverzeichnis
- Bei Schlussrechnungen: Vollständige Erbringung aller vertraglich geschuldeten Leistungen (z.B. Dokumentationen)
- Preisverlangen für bestimmte Teilleistungen aufgrund Mengenänderungen
- Berücksichtigung von Preisnachlässen und Skonti
- Berücksichtigung einer etwaigen Lohnleit- oder Stoffpreisleitklausel
- Übereinstimmung der Mengenansätze in der Rechnung mit den geprüften Ergebnissen der Mengenerrechnungen
- Übereinstimmung der verlangten Preise mit den vertraglich vereinbarten Preisen
- Kontrolle der ausgeführten Leistungen durch Vergleich der Soll- und Ist-Mengen hinsichtlich auffälliger Mengerverschiebungen
- Aufklärung bei Wegfall wesentlicher Teilleistungen, insbesondere bei Positionen mit besonders hohen oder niedrigen Einheitspreisen
- Prüfung der Gesamtbeträge und der Rechnungssummen
- Prüfung der Umsatzsteuerberechnung
- Vollständige Aufführung aller Abschlagszahlungen

3. Abzüge und Einbehalte

- Einbehalte wegen Mängel, Restleistungen oder ausstehender Nachweise
- Abzüge aus Kostenumlagevereinbarungen
- Einbehalt wegen fehlender Bürgschaften
- Gegenforderungen des Auftraggebers (Vertragsstrafenansprüche, Schadensersatz, Ersatzvornahmen)

(* Die aufgeführten Punkte stellen allein eine Checkliste der möglicherweise zu überprüfenden Sachverhalte dar. Sie sind naturgemäß nicht abschließend.)