

# Newsletter

TSP Theißen Stollhoff & Partner mbB Rechtsanwaltsgesellschaft

Baurecht, Vergaberecht, Immobilienrecht, Architekten- und Ingenieurrecht

## Baurecht

### Kürzung von Abschlagszahlungen

OLG Düsseldorf, U.v. 25.11.2014 - 21 U 172/12 (nicht rechtskräftig)

#### LEITSATZ

1. Im VOB-Vertrag hat der Auftragnehmer Anspruch auf Abschlagszahlungen für die von ihm vertragsgemäß erbrachten Leistungen in Höhe des vertragsmäßig vereinbarten Werts dieser Leistungen. Nach der VOB/B hat also eine volle Bezahlung der nachgewiesenen vertragsgemäßen Leistungen zu erfolgen, also grundsätzlich zu 100 % und nicht zu 90 % oder weniger.\*
2. Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers enthaltene Klausel, wonach geringere Abschlagszahlungen zu leisten sind (z.B. in Höhe von 90 %), benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen und ist unwirksam.\*
3. Leistet der Auftraggeber eine fällige (Abschlags-)Zahlung nicht, kann der Auftragnehmer, wenn er dem Auftraggeber zuvor erfolglos eine Nachfrist gesetzt und die Kündigung angedroht hatte, den Vertrag kündigen (VOB/B § 9 Nr. 1).\*

#### PRAXISHINWEIS

In diesem, dem Urteil des OLG Düsseldorf zugrunde liegenden Fall hatte der Auftraggeber entsprechend der von ihm gestellten Vertragsbedingungen auf Abschlagsrechnungen nur Zahlung in Höhe von 90 % der erbrachten und durch Aufmaß nachgewiesenen Leistungen geleistet. Daraufhin kündigte der Auftragnehmer den Vertrag. Das OLG Düsseldorf erachtet in seinem Urteil eine Klausel,

wonach lediglich 90 % der erbrachten und nachgewiesenen Leistungen zu bezahlen sind, als unwirksam. Sie verstößt wegen § 632 a BGB gegen das gesetzliche Leitbild. Das OLG Düsseldorf folgt in

#### Inhalt

<b>Aktuelles aus der Rechtsprechung</b>	<b>1</b>
<b>Nachrichten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft</b>	
➤ IT-Sicherheitsgesetz beschlossen	3
➤ HOAI-Rechner bei Stufenverträgen	5
➤ Vergabe von Strom- und Gaskonzessionen	7
➤ Erhöhung der Grunderwerbsteuer	9
<b>TSP – Intern</b>	<b>11</b>
<b>Auf einen Blick – Checkliste: Prüffähige Honorarschlussrechnung</b>	<b>12</b>

## Editorial

Der aktuelle TSP-Newsletter Ausgabe 2-2015 verschafft Ihnen einen Überblick und Hintergrundwissen zum Stand der Rechtsprechung in unseren Fachgebieten.

**Baurecht:** Hier finden Sie aktuelle Entscheidungen des OLG Düsseldorf zur Unvollständigkeit der Leistungsbeschreibung und der Kürzung von Abschlagszahlungen in allgemeinen Vertragsbedingungen.

**Vergaberecht:** Wichtig sind die aktuellen Entscheidungen der Vergabekammer des Bundes zur produktneutralen Ausschreibung und der Aufklärungspflicht der Vergabestelle bei unklaren Angeboten.

**Architektenrecht:** Hervorzuheben ist die Entscheidung des BGH zur anzuwendenden Honorarordnung bei stufenweiser Beauftragung von Planerleistungen.

Die Rubrik „Auf einen Blick“ enthält eine Übersicht zur Prüffähigkeit von HOAI-Schlussrechnungen. Wir wünschen eine interessante Lektüre.

TSP Theißen Stollhoff & Partner mbB  
Rechtsanwaltsgesellschaft

#### Impressum

TSP Theißen Stollhoff & Partner mbB  
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 mbB  
AG Charlottenburg PR 431 B

seiner Entscheidung der überwiegenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur.

Von dieser Konstellation zu unterscheiden sind Sicherungsabreden, wonach der Auftraggeber als Sicherheit für die Vertragserfüllung durch den Auftragnehmer 10 % der Vergütung einbehalten kann und der Auftragnehmer berechtigt ist, diese durch Übergabe einer geeigneten Vertragserfüllungsbürgschaft abzulösen. Derartige Klauseln sind auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers wirksam.

### **Mehrvergütungsanspruch bei verzögerter Vergabe eines Baukonzessionsvertrages**

BGH, U.v. 18.12.2014 - VII ZR 60/14

#### **LEITSATZ**

Die Anwendung der Grundsätze der Mehrvergütung bei verzögerter Vergabe kommt auch bei einem Baukonzessionsvertrag in Betracht (Fortführung von BGH, Urteil vom 11.05.2009 - VII ZR 11/08, IBR 2009, 310 - 312).

#### **PRAXISHINWEIS**

Die Frage der Anpassung der Bauzeit und des Vergütungsanspruchs im Wege ergänzender Auslegung des Bauvertrags bei Zuschlagsverzögerungen aufgrund eines Nachprüfungsverfahrens war bereits Gegenstand mehrerer Entscheidungen des BGH. Hierbei hatte der BGH entschieden, dass ein Zuschlag in einem durch ein Nachprüfverfahren verzögerten öffentlichen Vergabeverfahren über Bauleistungen auch dann zu den angebotenen Fristen erfolgt, wenn diese nicht mehr eingehalten werden können. Das gilt nach Ansicht des BGH jedenfalls, wenn der Zuschlag erfolgt, ohne dass er ausdrückliche Erklärungen zur Anpassung der vorgesehenen Regelungen zur Bauzeit oder zur hiervon abhängigen Vergütung enthält. Fehlt es daran, kommt der Vertrag zu den Bedingungen des Angebots zustande.

Der so zustande gekommene Bauvertrag ist, wenn die Parteien sich im Nachhinein nicht einigen, nach Auffassung des BGH ergänzend dahin auszulegen, dass die Bauzeit unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls und der vertragliche Vergütungsanspruch in Anlehnung an

die Grundsätze des § 2 Nr. 5 VOB/B a.F. anzupassen sind. Vereinbaren die Parteien nach dem Zuschlag neue Fristen und Termine, ohne sich zu den Folgen dieser Änderung zu einigen, verbleibt es deshalb – so der BGH – bei der Anpassung des vertraglichen Vergütungsanspruchs in Anlehnung an § 2 Nr. 5 VOB/B a.F.

Diese Grundsätze können nach der vorliegenden Entscheidung des BGH auch bei einem Baukonzessionsvertrag anwendbar sein. Die Eigenart des Baukonzessionsvertrags steht nach Ansicht des BGH einer Anlehnung an die Grundsätze des § 2 Nr. 5 VOB/B nicht entgegen.

Eine Baukonzession ist nach § 22 VOB/A (§ 32 VOB/A a.F.) ein Vertrag über die Durchführung eines Bauauftrags, bei dem die Gegenleistung für die Bauarbeiten statt in einem Entgelt in dem befristeten Recht auf Nutzung der baulichen Anlage, gegebenenfalls zuzüglich der Zahlung eines Preises besteht. Besteht das Entgelt ausschließlich in dem Recht, die bauliche Anlage zu nutzen, und ist der Konzessionär frei in der Gestaltung des Nutzungsrechts, kann möglicherweise eine Anlehnung an die Grundsätze des § 2 Nr. 5 VOB/B a.F. ausgeschlossen sein, wenn durch die Einräumung des Nutzungsrechts das wirtschaftliche Risiko vollständig auf den Konzessionär verlagert wird.

Ein anderes gilt dann, wenn – wie im vom BGH entschiedenen Fall – neben der Übertragung des Nutzungsrechts die Zahlung eines einmaligen Baukostenzuschusses und jährlicher Betriebskostenzuschüsse sowie Einschränkungen in der Nutzungspreisgestaltung vorgesehen sind. Damit haben die Vertragsparteien mit der Erteilung der Konzession das wirtschaftliche Risiko nicht (vollständig) auf den Konzessionsnehmer verlagert. Die Anlehnung an die Grundsätze des § 2 Nr. 5 VOB/B a.F., der das Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung sichern will, ist in diesem Fall nach Ansicht des BGH gerechtfertigt.

### **Unwirksamkeit von § 8 Abs. 2 VOB/B**

OLG Frankfurt, U.v. 16.03.2015 - 1 U 38/14 (nicht rechtskräftig)

#### **LEITSATZ**

§ 8 Abs. 2 VOB/B ist nach § 119 InsO unwirksam.\*

\* Kein amtlicher Leitsatz

## IT-SICHERHEITSGESETZ BESCHLOSSEN

Der Bundestag hat am 12.06.2015 das Gesetz zur Erhöhung der Sicherheit informationstechnischer Systeme (IT-Sicherheitsgesetz) abschließend beraten und angenommen. Betreiber kritischer Infrastrukturen aus den Bereichen Energie, Informationstechnik und Telekommunikation, Transport und Verkehr, Gesundheit, Wasser, Ernährung sowie Finanz- und Versicherungswesen müssen künftig einen Mindeststandard an IT-Sicherheit einhalten und IT-Sicherheitsvorfälle an das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) melden. Darüber hinaus werden zur Steigerung der IT-Sicherheit im Internet die Anforderungen an die Anbieter von Telekommunikations- und Telemediendiensten erhöht. Parallel dazu werden die Kompetenzen des BSI und der Bundesnetzagentur (BNetzA) sowie die Ermittlungszuständigkeiten des Bundeskriminalamtes (BKA) im Bereich der Computerdelikte ausgebaut. Betreibern kritischer Infrastrukturen werden durch das IT-Sicherheitsgesetz, insbesondere für die Einhaltung des Mindestniveaus an IT-Sicherheit, den Nachweis der Erfüllung durch Sicherheitsaudits, die Einrichtung und Aufrechterhaltung von Verfahren für die Meldung erheblicher IT-Sicherheitsvorfälle an das BSI sowie das Betreiben einer Kontaktstelle nicht unerhebliche Mehraufwendungen entstehen.

### PRAXISHINWEIS

Gemäß § 8 Abs. 2 VOB/B kann der Auftraggeber den Vertrag kündigen, wenn der Auftragnehmer seine Zahlungen einstellt oder ein Insolvenzverfahren bzw. ein vergleichbares gesetzliches Verfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird. Das OLG Frankfurt hat diese Regelung nunmehr in einem Urteil vom 16.03.2015 als unwirksam erachtet.

In der Begründung stellt das OLG Frankfurt darauf ab, dass § 8 Abs. 2 VOB/B eine insolvenzabhängige Lösungsklausel ist und das Kündigungsrecht gerade nicht an Verzögerungen bei der Bauausführung, die Einstellung der Bauarbeiten oder andere Vertragsverletzungen des Auftragnehmers knüpft. Vielmehr betrifft allein der Vermögensverfall oder die Stellung eines Insolvenzvertrags keine bauvertraglichen Pflichten. Damit steht § 8 Abs. 2 VOB/B im Gegensatz zu den Regelungen der Insolvenzordnung, die die Masse schützen und die Kündigung eines für die Masse wirtschaftlich vorteilhaften Bauvertrages verhindern sollen. Da im Falle einer Kündigung gemäß § 8 Abs. 2 VOB/B der Insolvenzverwalter nicht die Möglichkeit hat, die Vertragserfüllung zu wählen und den Betrieb fortzuführen, erachtet das Gericht diese Regelung als mit dem Grundanliegen der Insolvenzordnung nicht vereinbar. Gegen das Urteil des OLG Frankfurt wurde Revision zum Bundesgerichtshof eingelegt. Es bleibt abzuwarten, wie der BGH über diese bedeutende Frage entscheiden wird.

### Erkennbar unvollständige Leistungsbeschreibung

OLG Düsseldorf, U.v. 24.03.2015 - 21 U 136/14

### LEITSATZ

1. Das Risiko eines Vertragsschlusses auf der Grundlage einer für den Unternehmer erkennbar unvollständigen Leistungsbeschreibung bzw. dieser zu Grunde liegender Gutachten liegt beim Auftragnehmer.\*
2. Fehlen in einer Ausschreibung Angaben zur Bohrbarkeit des Bodens, kann nicht unterstellt werden, dass zwischen den Parteien nach ausschreibungskonformer Auslegung ein bestimmter Grad der (einfachen) Bohrbarkeit vereinbart werden sollte.\*
3. Glaubt der Auftragnehmer aufgrund seiner Erfahrung, von den Feststellungen eines Baugrundgutachtens auch auf die Bohrbarkeit des Baugrunds schließen zu können, geht es zu seinen Lasten, wenn sich diese, dem Auftraggeber nicht offengelegte Schlussfolgerung im Nachhinein als unzutreffend erweist.\*
4. Eine unzureichende Prüfung der Ausschreibungsunterlagen durch andere Bieter kann den Auftragnehmer als Vertragspartei nicht von der ihm obliegenden Prüfungs- und Hinweispflicht auf Lücken in den Ausschreibungsunterlagen entlasten.\*
5. Auch ein VOB-Vertrag kann nach § 314 BGB analog gekündigt werden, wenn einer Partei ein Festhalten am Vertrag unzumutbar ist.\*

### PRAXISHINWEIS

Im Zuge der Bauausführung kam es über Nachtragsforderungen des Auftragnehmers zu Streit zwischen den Vertragsparteien. Nachdem der Auftragnehmer die Leistungen eingestellt und der Auftraggeber diesen unter Kündigungsandrohung zur Leistungserbringung aufgefordert hatte, erfolgte durch den Auftraggeber die außerordentliche Kündigung des Vertrages.

In seinem Urteil führt das OLG Düsseldorf zu den streitigen Nachtragsansprüchen aus, dass der Auftragnehmer wegen der fehlenden Angaben in den Vertragsunterlagen zur Bohrbarkeit nicht von einer bestimmten Bohrbarkeit ausgehen darf. Der Auftragnehmer darf eine erkennbar unvollständige Leistungsbeschreibung nicht hinnehmen, sondern muss daraus ergebende Zweifelsfragen vor Abgabe des Angebots klären. Unterlässt er eine solche Aufklärung einer unklaren Leistungsbeschreibung, geht es zu seinen Lasten, wenn sich diese Schlussfolgerung im Nachhinein als unzutreffend erweist.

---

### Bauhandwerkersicherungshypothek nach Grundstücksverkauf

BGH, U.v. 18.12.2014 - VII ZR 139/13

#### LEITSATZ

Der Unternehmer wird durch § 648 Abs. 1 Satz 1 BGB grundsätzlich nicht davor geschützt, dass der Besteller das Grundstück veräußert, auf dem der Unternehmer die nach dem Vertrag geschuldete Bauleistung zu erbringen hat. Dem Unternehmer kann daher nur in Ausnahmefällen gegen einen Dritten, der das Grundstück von dem Besteller erwirbt, ein Anspruch auf Bewilligung der Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek zustehen.

### PRAXISHINWEIS

Gemäß § 648 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Unternehmer eines Bauwerks oder eines einzelnen Teiles eines Bauwerks für seine Forderungen aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen. Der Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek richtet sich aber grundsätzlich gegen den Besteller der Werkleistung und setzt voraus, dass dieser zugleich Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem die Werkleistung erbracht werden soll. Fehlt es an dieser sog. Per-

sonenidentität von Besteller und Eigentümer besteht der Anspruch nach § 648 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht.

Im vom BGH entschiedenen Fall war der Grundstückseigentümer weder Besteller der ausgeführten Werkleistungen noch war er im Zeitpunkt der Beauftragung der Werkleistungen schon Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Bauleistungen nach dem Vertrag zu erbringen waren. Er hatte das Grundstück erst zu einem späteren Zeitpunkt erworben.

Nach Ansicht des BGH braucht sich der neue Grundstückseigentümer auch nicht so behandeln zu lassen, als wäre er Besteller der Werkleistungen. Die Voraussetzungen, unter denen der BGH eine Durchbrechung des Grundsatzes der Personenidentität von Besteller und Eigentümer bejaht hat, liegen hier nicht vor. Der BGH hat eine Durchbrechung dieses Grundsatzes bislang lediglich bei einer Fallgestaltung anerkannt, in der der Besteller bei Auftragserteilung nicht zugleich der Eigentümer des von der Werkleistung betroffenen Grundstücks war. Im vorliegenden Fall war aber die nach § 648 Abs. 1 Satz 1 BGB grundsätzlich zu fordernde Personenidentität zwischen Besteller und Grundstückseigentümer zunächst gegeben. Der Besteller war bei Vertragsabschluss noch Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Werkleistungen ausgeführt werden sollten. Dem Unternehmer stand daher ursprünglich gemäß § 648 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek für seine Forderungen aus dem Bauvertrag zu.

Nach Ansicht des BGH wird der Unternehmer durch § 648 Abs. 1 Satz 1 BGB grundsätzlich nicht davor geschützt, dass der Besteller das Grundstück veräußert, auf dem der Unternehmer die nach dem Vertrag geschuldete Bauleistung zu erbringen hat. Daran kann der Besteller aus unterschiedlichen Gründen ein berechtigtes Interesse haben, insbesondere wenn die Veräußerung des Grundstücks der Verwertung der von ihm im Hinblick auf das Grundstück getätigten Investitionen dient.

Ob und in welchen Fällen der Unternehmer ausnahmsweise den Erwerber des Grundstücks, auf dem die Bauleistungen ausgeführt worden sind, wegen seiner Forderung aus dem Vertrag mit dem Besteller auf Einräumung einer Sicherungshypothek in Anspruch nehmen kann, musste der BGH vorliegend mangels entsprechenden Vortrages der Parteien nicht entscheiden. Der BGH hat daher die Sache zurückverwiesen.

Ein solcher Ausnahmefall kann nach Ansicht des BGH beispielsweise vorliegen, wenn im Verhältnis zum Erwerber die Voraussetzungen des § 826 BGB vorliegen, etwa wenn dieser das Grundstück in dolosem Zusammenwirken mit dem Besteller oder in Kenntnis einer Gläubigerbenachteiligungsabsicht des Bestellers erwirbt. In Betracht kommt möglicherweise auch eine Inanspruchnahme nach § 311 Abs. 3 BGB, wenn der Erwerber in besonderem Maße Vertrauen für sich in Anspruch nimmt und dadurch die Vertragsverhandlungen bzw. den Vertragsschluss zwischen Besteller und Unternehmer erheblich beeinflusst hat.

#### HOAI-RECHNER ZUR ERMITTLUNG DES MINDESTSATZES BEI STUFENVERTRÄGEN

Mit nebenstehendem Urteil vom 18.12.2014 hat der BGH entschieden, dass beim klassischen Stufenvertrag zur Berechnung des Mindestsatzes grundsätzlich allein die Fassung der HOAI anzuwenden ist, die im Zeitpunkt des Abrufs der weiteren Leistungen gilt. Hieraus folgt, dass die Honorarvereinbarung im Stufenvertrag unwirksam ist, wenn unter Beachtung der neuen HOAI für die später abgerufenen Stufen die Mindestsätze nicht eingehalten werden. Unverändert bleibt der im Ursprungsvertrag für diese Stufen auf der Grundlage der alten HOAI vereinbarte Leistungsinhalt. Mit der HOAI 2013 wurden aber die Leistungsbilder inhaltlich erheblich geändert. Grundleistungen wurden neu hinzugefügt, gestrichen, umformuliert oder in eine andere Leistungsphase verschoben. Eine unmittelbare Anwendung der neuen Mindestsätze der HOAI 2013 auf Leistungen nach der früheren HOAI und das hierfür vereinbarte Honorar ist daher nicht möglich.

Unter <http://www.ibr-online.de/Rechner/FBS> ist ein - nicht verbindlicher - HOAI-Rechner veröffentlicht. Mit diesem HOAI-Rechner kann berechnet werden, um welchen Faktor der Mindestsatz der HOAI 2013 bezogen auf die früheren Leistungsbilder zu reduzieren ist. Grundlage dieses HOAI-Rechners sollen die Formeln im BMWi-Gutachten „Aktualisierungsbedarf zur Honorarstruktur der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)“ aus Dezember 2012 sein.

## Architektenrecht

### Stufenweise Beauftragung von Planerleistungen

BGH, U.v. 18.12.2014 – VII ZR 350/13

#### LEITSATZ

Zur intertemporalen Anwendbarkeit der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (2009) bei stufenweiser Beauftragung eines Architekten.

#### PRAXISHINWEIS

Mit der vorstehenden Entscheidung hat der BGH die Frage der anzuwendenden HOAI-Fassung bei stufenweiser Beauftragung des Planers entschieden. Nach Ansicht des BGH ist beim Stufenvertrag allein der Zeitpunkt des Abrufs der weiteren Leistungen im Rahmen einer stufenweisen Beauftragung entscheidend. Der Zeitpunkt einer vorab getroffenen Honorarvereinbarung für die im Rahmen eines später erfolgenden Abrufs der beauftragten Leistungen ist demgegenüber nach Auffassung des BGH nicht maßgeblich. Der BGH begründet seine Auffassung damit, dass für die konkret abgerufenen Planungsleistungen im Ausgangsvertrag noch keine vertragliche Vereinbarung dieser weiteren Leistungen getroffen wird. Bis zum Zeitpunkt des Abrufs der weiteren Leistungen durch den Auftraggeber liegt lediglich ein einseitig bindendes Angebot des Planers vor. Dieses Angebot wird erst mit Abruf der weiteren Leistungen durch den Auftraggeber im Zeitpunkt des Abrufs angenommen. Damit liegt erst im Zeitpunkt des Abrufs der weiteren Leistungen eine vertragliche Vereinbarung im Sinne der Übergangsvorschrift der §§ 55, 56 HOAI 2009 vor. Dies bedeutet, dass für die später abgerufenen Leistungen diejenige Honorarordnung anzuwenden ist, die im Zeitpunkt des Abrufs gilt und nicht diejenige, die im Zeitpunkt des Abschlusses des Ausgangsvertrages maßgeblich war. Mit diesem Urteil des BGH wird ein langer Streit in der honorarrechtlichen Rechtsprechung und der dazu existierenden Fachliteratur entschieden. Die Entscheidung dürfte für die Praxis weitreichende Bedeutung, insbesondere auch zur Übergangsvorschrift des § 57 der aktuellen HOAI 2013 haben. Die vom BGH nunmehr entschiedene Fallkonstellation betrifft allein die vertragliche Ausgestaltung von Architekten-Stufenverträgen, in denen der Auftraggeber völlig frei bei Beauftragung der weiteren Stufe ist. Konstellationen von Stufenverträ-

gen, in denen der Architekt einen Anspruch auf Beauftragung weiterer Stufen durch den Auftraggeber, z.B. bei Realisierung aller Bauabschnitte eines Bauvorhabens, hat, wurden vom BGH nicht entschieden. Für diese Ausgestaltungsformen von Stufenverträgen bleibt die Frage der anzuwendenden Honorarordnung bei Abschluss des Ausgangsvertrages unter Geltung der alten Honorarordnung und Abruf der weiteren Leistungen nach Inkrafttreten der neuen Honorarordnung wohl weiterhin offen.

- bei einer grundlosen, endgültigen Leistungsverweigerung des Auftraggebers vor der Fertigstellung des Werkes,
- bei einer unberechtigten Abnahmeverweigerung, weil das Werk keine oder nur unwesentliche Mängel aufweist,
- wenn der Auftraggeber wegen Mängeln nur noch Mängelansprüche geltend macht, die auf Zahlung gerichtet sind oder
- wenn der Auftraggeber keine Nacherfüllung verlangt.

### **Fälligkeit des Architektenhonorars**

OLG Brandenburg, U.v. 14.01.2015 - 4 U 27/13

#### **LEITSATZ**

Eine Abnahme ist für die Fälligkeit von Architektenhonorar - anders als für diejenige der Werklohnforderung eines Bauunternehmers – nach § 8 Abs. 1 HOAI 1996 nicht erforderlich; auf die Abnahmefähigkeit als Fälligkeitsvoraussetzung kommt es jedenfalls dann nicht an, wenn der Auftraggeber - wie hier - nicht mehr Erfüllung des Vertrages verlangt, sondern mindert oder im Wege des Schadensersatzes die Aufrechnung oder Verrechnung erklärt.\*

#### **PRAXISHINWEIS**

Bis zum Inkrafttreten der HOAI 2013 war eine Abnahme für die Fälligkeit des Honoraranspruchs des Architekten nicht erforderlich. Nach den alten Fassungen der §§ 8 Abs. 1 HOAI 1996, 15 HOAI 2009 genügte für die Fälligkeit, dass die Leistung vertragsgemäß erbracht wurde und eine prüfbare Schlussrechnung erteilt worden ist. Liegen wesentliche Mängel der Planungsleistungen vor, steht dies der Fälligkeit des Honoraranspruchs entgegen. Sofern der Besteller aber – wie im vom OLG Brandenburg entschiedenen Fall – mit Schadensersatzansprüchen aufrechnet oder die Minderung der Vergütung geltend macht, der Besteller also nicht länger die Erfüllung des Vertrages verlangt, stehen auch wesentliche Mängel der Fälligkeit nicht entgegen.

Auch für den neu gefassten § 15 Abs. 1 HOAI 2013, wonach für die Fälligkeit des Architektenhonorars nun eine Abnahme des Architektenwerks vorausgesetzt wird, gilt, dass eine Abnahme z.B. entbehrlich ist

### **Verkehrssicherungspflicht des Bauüberwachers**

BGH, U.v. 18.11.2014 - VI ZR 47/13

#### **LEITSATZ**

1. Besteht zwischen mehreren Schädigern ein Gesamtschuldverhältnis, können Ansprüche des Geschädigten gegen einen Gesamtschuldner (Zweitschädiger) auf den Betrag beschränkt sein, der auf diesen im Innenverhältnis zu dem anderen Gesamtschuldner (Erstschädiger) endgültig entfiel, wenn die Schadensverteilung nach § 426 BGB nicht durch eine sozialversicherungsrechtliche Haftungsprivilegierung des Erstschädigers gestört wäre.
2. - 3. (...)
4. Zur Verkehrssicherungspflicht des mit der örtlichen Bauüberwachung beauftragten Architekten.

#### **PRAXISHINWEIS**

Die Bauherrin will eine Halle errichten lassen und beauftragt den beklagten Architekten mit der Planung und Bauüberwachung. Bei der Durchführung von Elektroinstallationsarbeiten auf der oberen Ebene der im Bau befindlichen Halle stürzt ein Bauarbeiter aufgrund fehlender Absturzkannten von der oberen Ebene auf den Betonfußboden der 2,68 m tiefen unteren Ebene der Halle und erleidet schwerste Verletzungen. Der mit der Bauüberwachung beauftragte Architekt hatte das ausführende Bauunternehmen zwar auf die fehlende Absturzsicherung hingewiesen, es aber nach Auffassung des BGH versäumt, die Gefahrenquelle zu beseitigen oder die Baumaßnahmen an der entscheidenden Stelle zu verbieten. Der Unfallversicherungsträger verklagt den bauüberwachenden Architekten auf Ersatz des materiellen Schadens, den der bei ihr versicherte Arbeitnehmer erlitten hat.

Nach gefestigter BGH-Rechtsprechung hat zwar der Unternehmer für die Sicherheit auf der Baustelle zu sorgen und ist insofern primär verkehrssicherungspflichtig. Dem bauüberwachenden Architekten obliegt aber die sog. sekundäre Verkehrssicherungspflicht, die sich aktualisiert, wenn er – so wie hier – Gefahrenquellen erkennt bzw. bei gewissenhafter Beobachtung hätte erkennen können. Insofern haftet der mit der Bauüberwachung beauftragte Architekt wegen der Verletzung der eigenen Verkehrssicherungspflicht gegenüber dem gesetzlichen Unfallversicherer, der aber den bauüberwachenden Architekten nur in Höhe des auf ihn entfallenden Verantwortungsteils in Anspruch nehmen kann (Quotenhaftung). Die unfallversicherungsrechtliche Haftungsfreistellung des primär verkehrssicherungspflichtigen Bauunternehmens gem. § 104 Abs.1 Satz 1 SB VII führt nicht dazu, dass der sekundär verkehrssicherungspflichtige Architekt gegenüber dem Unfallversicherungsträger den Schaden alleine und in voller Höhe tragen muss.

#### **LEITFADEN: VERGABE VON STROM- UND GASKONZESSIONEN**

Das Bundeskartellamt und die Bundesnetzagentur haben einen gemeinsamen Leitfaden zur Vergabe von Strom- und Gaskonzessionen sowie zum Wechsel des Konzessionsnehmers auf ihrer Website veröffentlicht. Mit dem vorliegenden Leitfaden in zweiter, überarbeiteter Auflage (Stand: 21.05.2015) wird die vielfältige Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem Neuabschluss von Wegenutzungsverträgen aufgearbeitet. Er dient als Auslegungs- und Anwendungshilfe für die beteiligten Marktakteure, d.h. Kommunen, kommunale Unternehmen sowie überregional tätige Unternehmen der Strom- und Gasversorgung.

## **Vergaberecht**

### **Produktneutrale Ausschreibung**

VK Bund, B.v. 19.02.2015 - VK 2-1/15

#### **LEITSATZ**

1. In technischen Anforderungen darf nicht auf eine bestimmte Produktion oder Herkunft oder

ein besonderes Verfahren oder auf Marken, Patente, Typen eines bestimmten Ursprungs verwiesen werden, wenn dadurch bestimmte Unternehmen oder bestimmte Produkte begünstigt oder ausgeschlossen werden, es sei denn, dies ist durch den Auftragsgegenstand gerechtfertigt.\*

2. Gegen das Gebot der produktneutralen Ausschreibung wird nicht nur dann verstoßen, wenn ein Leitfabrikat offen und explizit in der Leistungsbeschreibung benannt wird, sondern auch dann, wenn durch die Vielzahl der Vorgaben verdeckt ein Leitfabrikat ausgeschrieben wird, weil nur ein einziges Produkt allen Vorgaben gerecht werden kann.\*

3. Verzichtet der Auftraggeber darauf, in das Leistungsverzeichnis den Hinweis "oder gleichwertig" oder "ca." aufzunehmen, und werden Nebenangebote nicht zugelassen, kann dies aus Bietersicht nur so verstanden werden, dass Abweichungen von der Leistungsbeschreibung nicht zugelassen sind.\*

#### **PRAXISHINWEIS**

Der Wettbewerbsgrundsatz gebietet eine produktneutrale Ausschreibung. Hiervon kann abgewichen werden, wenn der Auftragsgegenstand es als solches erfordert oder zwingende rechtliche oder technische Gründe ein bestimmtes Produkt determinieren. Die vorliegende Entscheidung der Vergabekammer des Bundes hat einen jener zahlreichen Fälle zum Gegenstand, in denen die Vergabestelle eine produktspezifische Ausschreibung vorgenommen hat, obgleich hierfür kein Grund gegeben war. Die Vergabekammer des Bundes verdeutlicht nochmals, dass ein Verstoß gegen das Gebot der produktneutralen Ausschreibung nicht nur dann gegeben ist, wenn ein bestimmtes Fabrikat ausdrücklich in der Leistungsbeschreibung benannt wird, sondern auch dann, wenn durch die Vorgaben im Leistungsverzeichnis lediglich ein Produkt teilnahmefähig ist. Eine solche gleichsam „verdeckte“ Benennung eines Fabrikats, ohne dass hierfür vergaberechtlich aner kennenswerte Gründe vorliegen, ist vergaberechtlich unzulässig. In der Folge wird das Vergabeverfahren zurückversetzt in den Zeitpunkt, in dem die Leistungsbeschreibung zu erstellen war.

## Aufklärungspflicht bei unklarem Angebot

VK Bund, B.v. 15.01.2015 - VK 2-105/14

### LEITSATZ

1. Die Prüfung der Eignung beschränkt sich auf die Feststellung, ob der Bieter die bekannt gemachten Eignungsnachweise oder -erklärungen erbracht hat oder nicht. Ist dies der Fall, ist der Bieter geeignet.\*
2. Wird in die Eignungsprüfung auch die Prüfung einbezogen, ob das Angebot Vorgaben der Leistungsbeschreibung entspricht, liegt eine Vermischung der Prüfung der Eignung (zweite Wertungsstufe) mit der formalen Angebotsprüfung (erste Wertungsstufe) vor.\*
3. Nach § 19 EG Abs. 3 d VOL/A 2009 sind Angebote auszuschließen, bei denen Änderungen oder Ergänzungen an den Vertragsunterlagen vorgenommen worden sind, wenn also der Bieter etwas anderes angeboten hat als seitens des Auftraggebers nachgefragt wurde. Ob dies der Fall ist, ist erforderlichenfalls anhand einer Auslegung der Vertragsunterlagen einerseits und des Angebots andererseits aus der Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers zu ermitteln.\*
4. Enthält ein Angebot aus Sicht des Auftraggebers Unklarheiten, ist er dazu verpflichtet, dem betreffenden Bieter Gelegenheit zur Aufklärung des Angebotsinhalts zu geben.\*
5. Der öffentliche Auftraggeber hat den Bietern diejenigen Kriterien mitzuteilen, nach denen er die angebotene Leistung bewerten wird. Hat er Zuschlagskriterien, Unterkriterien, Gewichtungsregeln oder Bewertungsmatrizen aufgestellt, sind diese vollständig offen zu legen.\*
6. Das Unterkriterium "Entgelte/Tarifstruktur" ist mit dem Transparenzgebot nicht vereinbar, wenn die Bieter weder erkennen können, welcher Preis bzw. Preisbestandteil Grundlage der Wertung ist noch wie die Preise der Bieter zueinander ins Verhältnis gesetzt werden.\*

### PRAXISHINWEIS

Mit dieser Entscheidung weicht die Vergabekammer des Bundes von der Spruchpraxis anderer Vergabekammern ab. Die VK Bund verpflichtet hier die Vergabestelle zur Aufklärung auch in solchen Fällen, in denen der unklare Angebotsinhalt *vom Bieter selbst* verursacht wurde. Nach hiesiger Auffassung geht dies zu weit. Vielmehr sind in sich unklare oder widersprüchliche Angebote auszuschließen (so wohl auch VK Sachsen, B.v. 16.10.2012 – 1/SVK/031-12). Gleichwohl soll

diese aktuelle Entscheidung zur Vorsicht mahnen: Der sicherste Weg für die Vergabestelle ist in Anbetracht der Entscheidung der VK Bund, auch bei unklaren Angeboten der Bieter diesen Gelegenheit zur Aufklärung ihres Angebotsinhalts zu geben.

## Erkennbarkeit eines Vergaberechtsverstoßes

EuGH, U.v. 12.03.2015 - Rs. C-538/13

### LEITSATZ

1. (...)
2. Art. 1 Abs. 1 Unterabs. 3 Rechtsmittelrichtlinie 89/665/EWG sowie Art. 2, 44 Abs. 1 und 53 Abs. 1 a Richtlinie 2004/18/EG sind dahin auszulegen, dass danach ein durchschnittlich fachkundiger und die übliche Sorgfalt anwendender Bieter, der die Ausschreibungsbedingungen erst zu dem Zeitpunkt nachvollziehen konnte, als der öffentliche Auftraggeber nach Bewertung der Angebote umfassende Informationen zu den Gründen seiner Entscheidung übermittelt hatte, nach Ablauf der im nationalen Recht vorgesehenen Frist das Recht haben muss, ein Verfahren zur Nachprüfung der Rechtmäßigkeit der Ausschreibung anzustrengen. Dieses Nachprüfungsrecht kann bis zum Ablauf der Frist für die Nachprüfung der Entscheidung über die Zuschlagserteilung ausgeübt werden.
3. (...)

### PRAXISHINWEIS

Die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs entspricht der gängigen Praxis und Rechtsprechung in Deutschland, wonach für die Erkennbarkeit eines Vergabeverstoßes nicht die subjektiven Fähigkeiten des konkreten Bieters maßgeblich sind. Vielmehr ist auf das Wissen eines „durchschnittlich fachkundigen und die übliche Sorgfalt anwendenden Bieters“ abzustellen.

## Lärmschutzwand als Fachlos

OLG München, B.v. 09.04.2015 - Verg 1/15

### LEITSATZ

1. Die einheitliche Vergabe eines Auftrags verstößt nicht gegen Gebot der Bildung von Fachlosen, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern.\*

2. Die Frage, ob Fachlose zu bilden sind, ist für jedes in Betracht kommende Fachgewerk getrennt zu beantworten.\*

3. Arbeiten in Zusammenhang mit der Errichtung einer Lärmschutzwand sind geeignet, ein Fachlos zu bilden, weil sie ausreichend abgrenzbar sind. Es hat sich hierfür ein Markt gebildet, auf dem Anbieter solche Arbeiten als eigenständigen Auftrag übernehmen und gleichzeitig sind diese Arbeiten nicht untrennbar mit anderen verflochten.\*

### Fehlen von Erklärungen

VK Bund, B.v. 05.03.2015 - VK 2-13/15

#### LEITSATZ

1. Ein Ausschluss wegen fehlender Erklärungen setzt entweder voraus, dass geforderte, aber fehlende Erklärungen nicht binnen einer angemessenen Nachfrist vom Bieter nachgeliefert wurden, oder aber, dass das Ermessen, nicht nachzufordern, in einer Art und Weise ausgeübt wurde, die sich im Rahmen des legitimen Ermessensspielraums hält.\*

2. Durch die Formulierung in den Vergabeunterlagen, dass "eine Nachforderung fehlender Unterlagen und Nachweise [...] nicht erfolgt", kann das dem Auftraggeber zustehende Ermessen, solche Unterlagen und Nachweise nicht nachzufordern, nicht pauschal vorweggenommen werden.\*

## Immobilienrecht

### Maklerprovision

OLG Schleswig, U.v. 19.03.2015 - 16 U 117/14

#### LEITSATZ

1. Wer als Asset-Manager für den Veräußerer eine Vielzahl von Wohneinheiten (hier jedenfalls 731 Einheiten) bei einer monatlichen Vergütung von jedenfalls 2.500 € betreut, kann nicht als Makler für den Käufer tätig werden (unechte Verflechtung).

2. Ein Provisionsanspruch kann sich aber gleichwohl nach den Umständen des Einzelfalls aus einem selbständigen Provisionsversprechen ergeben, wenn der Käufer eine Courtage verspricht, obwohl er davon ausgeht, dass der Makler wegen seiner Verbindung zum Veräußerer eine Maklercourtage nicht beanspruchen kann.

### PRAXISHINWEIS

Der Kläger verlangte von dem Beklagten aus Maklervertrag für die Vermittlung eines Kaufvertrages über 3 Mehrfamilienhäuser 3,57 % Provision. Der Kläger hatte gleichzeitig mit der Geschäftsbesorgerin der Eigentümerin einen Asset-Management- und Verwaltungsvertrag für zunächst 2.362 und später 731 Wohnungen abgeschlossen. Gegenstand des mit dem Kläger abgeschlossenen Asset-Management- und Verwaltungsvertrages waren u.a. folgende Einzelleistungen:

- Identifikation und Realisierung von Ertrags- und Wertsteigerungspotentialen,
- Aufbau einer Datenbasis für das strategische Portfolio-Management und
- Steuerung der Immobiliendienstleister.

Die vermakelten Objekte stammten aus den im Rahmen dieses Asset-Management- und Verwaltungsvertrages betreuten Objekten. Der beklagte Käufer hatte den Verflechtungseinwand erhoben und die Zahlung der Courtage abgelehnt. Das Landgericht hatte den Courtageanspruch zugesprochen und den Käufer verurteilt.

Die dagegen gerichtete Berufung des beklagten Käufers hat das OLG Schleswig zurückgewiesen. Aus Sicht des OLG Schleswig besteht aller Voraussicht nach zwar kein Courtageanspruch aus

### ERHÖHUNG DER GRUNDERWERBSTEUER

In Brandenburg erhöht sich die Grunderwerbsteuer ab dem 01.07.2015 von 5 auf 6,5 Prozent. Dieser Steuersatz gilt bereits in Nordrhein-Westfalen, Saarland und Schleswig-Holstein. In Berlin und Hessen beträgt der Steuersatz 6,0 Prozent, in Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Thüringen 5,0 Prozent und in Hamburg 4,5 Prozent. Der herkömmliche Satz von 3,5 Prozent gilt nur noch in Bayern und Sachsen.

Bis 1982 betrug die Grunderwerbsteuer im "Regelfall" 7 %, jedoch waren über 80 % der Grundstückstransaktionen von der Steuer befreit gewesen. Von 1983 bis 1996 belief sich die Grunderwerbsteuer bundesweit auf 2 %, von 1997 bis zum 31.08.2006 bundesweit auf 3,5 %. Seit dem 01.09.2006 dürfen die Bundesländer den Steuersatz selbst festlegen.

§ 652 Abs. 1 BGB. Denn das OLG Schleswig neigt dazu, aufgrund des bestehenden Asset-Management- und Verwaltungsvertrages eine sog. „unechte“ Verflechtung des Maklers mit einer Hauptvertragspartei anzunehmen. Im Maklerrecht werden Fälle der „echten“ und der „unechten“ Verflechtung des Maklers mit einer Hauptvertragspartei unterschieden. Während die echte Verflechtung ein Beherrschungsverhältnis voraussetzt, aufgrund dessen der Makler und die Hauptvertragspartei keine Fähigkeit zu selbständiger, voneinander unabhängiger Willensbildung mehr haben, setzt die Annahme einer unechten Verflechtung einen starken institutionalisierten Interessenkonflikt des Maklers voraus. Dieser Interessenkonflikt des Maklers hat derart ausgeprägt zu sein, dass er nicht mehr zur sachgerechten Wahrung der Interessen seiner Auftraggeber geeignet erscheint. Dies wird insbesondere stets für Handelsvertreter bejaht und ist für reine Hausverwalter streitig.

Das OLG Schleswig lässt dies im Urteil für den Asset-Management- und Verwaltungsvertrag schließlich offen und bejaht einen Courtageanspruch aus selbständigem Provisionsversprechen gemäß § 311 Abs. 1 BGB. Auf Grundlage eines vertraglichen selbständigen Provisionsversprechens kann auch bei Fehlen einer Maklerleistung oder bei provisionshindernder Verflechtung ein Courtageanspruch entstehen. Dies ist dann der Fall, wenn ein vertragliches Provisionsversprechen begründet wird und der Kunde positiv weiß, dass er den Makler nach Maklerrecht – z.B. aufgrund bestehender Verflechtung – nicht bezahlen müsste. Das OLG Schleswig nimmt hierzu auf die Entscheidung des BGH vom 06.02.2013, NJW 2003, 1249, Rn. 16 Bezug, wo der BGH ausführt: „Der das Schuldrecht beherrschende Grundsatz der Vertragsfreiheit erlaubt es den Parteien eines Maklervertrages, eine Provision auch für den Fall zu vereinbaren, dass zwischen dem Makler und dem Verkäufer eine provisionshindernde Verflechtung besteht.“

---

### Schriftformerfordernis

BGH, U.v. 22.04.2015 - XII ZR 55/14

### LEITSATZ

Enthält das Rubrum eines mit einer Aktiengesellschaft abgeschlossenen Mietvertrags oder eines Nachtrags keine Angaben über die Vertretungsregelung der Gesellschaft, ist die Schriftform des

Vertrags auch dann gewahrt, wenn nur ein Vorstandsmitglied ohne Vertretungszusatz unterzeichnet hat (Abgrenzung zu Senatsurteil BGHZ 183, 67 = IMR 2010, 9 = NJW 2010, 1453).

### PRAXISHINWEIS

Im entschiedenen Fall wurde die Schriftform eines mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr geschlossenen gewerblichen Mietvertrages (§§ 550, 578 Abs. 1 BGB) deswegen angezweifelt, weil für eine Aktiengesellschaft als Mietvertragspartei nur eines von mehreren Vorstandsmitgliedern ohne Vertretungszusatz wie auch ein Prokurist unterzeichnet hatte. Das Rubrum des Mietvertrages enthielt gleichzeitig keine Angaben über die Vertretungsregelung der Gesellschaft.

Nach ständiger Rechtsprechung ist die gemäß §§ 550, 578 Abs. 1 BGB erforderliche Schriftform dann gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere den Mietgegenstand, den Mietzins, die Mietdauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von beiden Parteien gemeinsam unterzeichneten Urkunde ergibt. Von der Schriftform ausgenommen sind nur solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrages nur von nebensächlicher Bedeutung sind.

Bei der Unterschriftenleistung ist nach der Rechtsprechung bei Personenmehrheiten darauf zu achten, dass die vorhandenen Unterschriften deutlich zum Ausdruck bringen, dass sie auch in Vertretung der nicht unterzeichnenden Vertragsparteien geleistet worden sind. Anderenfalls lässt sich anhand der vorliegenden Urkunde nicht eindeutig bestimmen, ob die vorhandenen Unterschriften auch in Vertretung der anderen Vertragsparteien geleistet wurden und damit der Vertrag bereits zustande gekommen ist oder ob die Wirksamkeit des Vertrages so lange hinausgeschoben sein soll, bis auch die weiteren Vertragsparteien den Vertrag unterschrieben haben. Handelt es sich bei einer Mietvertragspartei dagegen nicht um eine Personenmehrheit, sondern um eine Kapitalgesellschaft, die von mehreren Personen vertreten wird, kann dieser Eindruck, die Urkunde sei in Bezug auf die Unterschriften noch unvollständig, nicht entstehen, wenn – wie im vorliegenden Fall – ein Mitglied des Vorstandes und ein Prokurist unterzeichnet haben. Ein Rechtsnachfolger, dessen Schutz die Schriftform in erster Linie dient, kann in diesem Fall erkennen, dass die Unterzeichnung durch einen Vor-

stand und den Prokuristen für alle Vorstandsmitglieder erfolgt ist. Denn gemäß § 78 Abs. 3 AktG kann die Satzung der Gesellschaft unter anderem bestimmen, dass einzelne Vorstandsmitglieder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft befugt sind. Deshalb genügt die im vorliegenden Fall bestehende Unterzeichnung des Vertrages durch ein Vorstandsmitglied und einem mit dem Zusatz „ppa“ unterschreibenden Prokuristen. Das Schriftformerfordernis ist nach Auffassung des BGH insoweit vorliegend gewahrt.

### Schönheitsreparaturen

BGH, U.v. 18.03.2015 - VIII ZR 185/14

#### LEITSATZ

Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (insoweit Aufgabe von BGH, Rechtsentscheid vom 01.07.987 - VIII ARZ 9/86, BGHZ 101, 253).

Theißen Stollhoff & Partner mbB  
RECHTSANWALTSGESELLSCHAFT



– INTERN –

#### ➤ **Aktuelle TSP - Fachveröffentlichungen**

Aktuell sind im Beuth-Verlag, Berlin, zwei neue Praxisleitfäden druckfrisch erschienen: Von Dr. Eva Reininghaus der Praxisleitfaden „Sicherheiten am Bau nach BGB und VOB/B“ und von Prof. Dr. Barbara Buschmann der Praxisleitfaden: „Umgang mit Baustreitigkeiten“. Von Dr. Rolf Theißen und Robert Kosmider ist in der Zeitschrift Verkehr und Technik, 2015, Heft 2, der Fachbeitrag „Clean Vehicle Directive und deutsches Vergaberecht“ erschienen. Von Dr. Frank Stollhoff erscheint in Kürze im Beuth-Verlag der Fachbuchteil „VOB/B“ in der 8. Auflage des Holschemacher, Entwurfs- und Konstruktionstabellen für Architekten. Von Dr. Frank Stollhoff ist ferner die mittlerweile 3. Auflage des gemeinsam mit Mathias Philipps und Dr. Jürgen Wieck herausgegebenen Fachbuchs „Vorsorgliche Beweissicherung im Bauwesen“ in Vorbereitung. Das Erscheinen der umfassenden Neubearbeitung ist für Anfang 2016 projektiert.

#### ➤ **Neuer TSP - Internetauftritt**

Der neue Internetauftritt von TSP ist online. Unter [www.ts-law.de](http://www.ts-law.de) finden Sie aktuelle Fachinformationen zum Bau- und Immobilienrecht, Architekten- und Ingenieurrecht sowie zum Vergabe- und Energierecht. Des Weiteren informieren wir Sie über die Veranstaltungsdaten der aktuellen Fachseminare der Kanzlei. Eine Datenbank fachrelevanter Gesetze und Rechtsverordnungen sowie Informationen über aktuelle Fachveröffentlichungen und vieles mehr sind online. Besuchen Sie uns auf [www.ts-law.de](http://www.ts-law.de).

#### ➤ **Aktuelle TSP - Beratungsschwerpunkte**

TSP ist gegenwärtig stark in das Projektgeschäft eingebunden. Schwerpunkte sind hier die Errichtung von Wohnimmobilien zu Vermietungs- wie auch zu Veräußerungszwecken. Mehrere immobilienrechtliche Transaktionen werden gegenwärtig anwaltlich beraten. Für komplexe Bauschadensfälle werden außergerichtliche und gerichtliche Mängelanspruchsrealisierungen durchgeführt. Die Rechtsanwälte der Kanzlei sind ferner gegenwärtig in große Architektenhaftpflicht- und Architektenhonorarprozesse eingebunden. Im Vergaberecht werden Beschaffungsvorgänge nach der SektVO und der VOL/A begleitet.

## Auf einen Blick

### Checkliste: Prüffähige Honorarschlussrechnung

Gemäß § 15 Abs. 1 HOAI wird das Honorar fällig, wenn die Leistungen abgenommen und eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden sind, es sei denn, es wurde etwas anderes schriftlich vereinbart. Die „Prüffähigkeit“ einer Rechnung ist somit Voraussetzung für die Fälligkeit des Honorars. Mit einer prüffähigen Honorarschlussrechnung soll den berechtigten Informations- und Kontrollinteressen des Auftraggebers Rechnung getragen werden. Allerdings ist der Auftraggeber mit Einwendungen gegen die Prüffähigkeit der Schlussrechnung ausgeschlossen, die er nicht spätestens innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Zugang der Rechnung vorgebracht hat. Eine Honorarschlussrechnung muss im Bereich der **Objektplanung Gebäude** unter Angabe der einschlägigen Paragraphen der HOAI und getrennt nach Objekten grundsätzlich folgende Angaben enthalten:

- **Anrechenbare Kosten (§§ 4, 33 HOAI)**  
Ermittlung der anrechenbaren Kosten i.d.R. nach der Kostenberechnung gemäß DIN 276 in der Fassung von Dezember 2008 bis zur 2. Gliederungsebene mit Berechnung der gemindert anrechenbaren Kosten für Technische Anlagen (Kostengruppe 400) und Angabe der für die ggf. mitzuverarbeitende Bausubstanz anzusetzenden Kosten.
- **Honorarzone (§§ 5, 35 HOAI)**  
Ist die Einordnung in die Honorarzone unstrittig, genügt ein entsprechender Hinweis in der Rechnung. Anderenfalls ist eine Zuordnung über die Objektliste in Anlage 10.2 HOAI bzw. anhand einer Punktebewertung zu begründen.
- **Honorartafel und Honorarsatz (§ 35 HOAI)**  
Mindestsatz oder ein höherer Satz, wenn dieses bei Auftragserteilung schriftlich vereinbart wurde.
- **Leistungsbild (§ 34 HOAI) und Umfang der Leistungen**  
Die erbrachten Grundleistungen sind aufzuführen und mit den Prozentsätzen zu versehen.
- **Zuschläge (§ 36 HOAI)**  
Zuschläge bei Leistungen im Bestand nach § 36 HOAI müssen gesondert ausgewiesen werden.
- **Honorare für Besondere Leistungen und für zusätzliche, außerhalb der HOAI stehende erbrachte Leistungen**
- **Nebenkosten (§ 14 HOAI)**  
Nebenkosten sind, wenn nichts anderes bei Auftragserteilung schriftlich vereinbart wurde, nach Nachweis zu berechnen.
- **Mehrwertsteuer (§ 16 HOAI)**  
Die nach der HOAI ermittelten Honorare enthalten keine Mehrwertsteuer. Sie ist daher gesondert auszuweisen.
- **Abschlagszahlungen**
- **Steuerliche Angaben**  
Über die vorgenannten Bestimmungen der HOAI sind auch steuerliche Vorschriften bei der Erstellung einer Honorarschlussrechnung zu berücksichtigen, z.B.:
  - Angabe des vollständigen Namens und der vollständigen Anschrift des Leistenden und des Leistungsempfängers
  - Angabe der Steuernummer bzw. der Umsatzsteueridentifikationsnummer
  - Rechnungsdatum
  - Rechnungsnummer als fortlaufende Nummer
  - Zeitpunkt der Leistung
  - Umsatzsteuersatz sowie der auf das Entgelt entfallende Umsatzsteuerbetrag