

Newsletter

TSP Theißen Stollhoff & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft

Baurecht, Vergaberecht, Immobilienrecht, Architekten- und Ingenieurrecht

Baurecht

Unwirksamkeit eines formularmäßig vereinbarten Sicherheitseinhalts

OLG Oldenburg, U.v. 27.08.2013 - 2 U 29/13 (nicht rechtskräftig)

LEITSATZ

Eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, in welcher die Ablösung eines Sicherheitseinhalts durch eine Bankbürgschaft von der Abnahme der Gesamtbaumaßnahme durch den Bauherrn abhängig gemacht wird, ist unwirksam.

PRAXISHINWEIS

Das beauftragte Bauunternehmen hatte in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Bauvertrages eine Klausel akzeptiert, wonach der Auftraggeber einen 5 %-igen Sicherheitseinbehalt beanspruchen konnte. Diesen sollte das Bauunternehmen nur gegen Vorlage einer unbefristeten Bankbürgschaft und nach mängelfreier Abnahme der Gesamtbaumaßnahme ablösen können. Darin sah das Gericht eine unangemessene Benachteiligung des Bauunternehmens: Die Ablösung durch eine Bürgschaft könne über einen unter Umständen langen Zeitraum vereitelt werden, weil der Bauunternehmer, der Teilleistungen erbringe, die Umstände und den Zeitpunkt für die Abnahme des Gesamtbauvorhabens nicht beeinflussen könne. Damit fehle ein fairer Ausgleich für die durch den Sicherheitseinbehalt vorenthaltene Liquidität. Insofern sei die Klausel über den Sicherheitseinbehalt insgesamt unwirksam, sodass der einbehaltene Betrag sofort auszuzahlen ist. Wenn also der Auftraggeber - wie in der Praxis üblich - Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet,

muss er auch bei der Gestaltung des Rechts auf Ablösung des Sicherheitseinhalts darauf achten, dass der Bauunternehmer einen hinreichenden Ausgleich dafür erhält,

Editorial

Zum Jahresabschluss 2013 überreichen wir Ihnen die aktuelle TSP-Newsletter-Ausgabe. Wir präsentieren aktuelle Rechtsprechungshinweise aus den Bereichen des Bau-, Architekten- und Vergaberechts.

In unserer Rubrik „Auf einen Blick“ finden Sie ein Muster eines Abnahmeprotokolls von Architekten- und Ingenieurleistungen. Die Abnahme gewinnt als neue Fälligkeitsvoraussetzung in § 15 Abs. 1 HOAI 2013 nun auch im Planerrecht eine stärkere Bedeutung.

Eine interessante Lektüre, erholsame Weihnachtsfeiertage und einen guten Rutsch ins neue Jahr wünschen 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 | |
| ➤ Neue Energieeinsparverordnung | 3 |
| ➤ Bauträger nicht Schuldner gem. § 13b UStG | 5 |
| ➤ Europäische Normung | 7 |
| ➤ Erhöhung der Grunderwerbsteuer | 9 |
| TSP – Intern | 11 |
| Auf einen Blick – Muster-Abnahmeprotokoll | 12 |

dass er nicht sofort die Auszahlung des Werklohns in voller Höhe beanspruchen kann. Die OLG-Entscheidung bezieht sich auf die gefestigte Rechtsprechung des BGH, wonach die formularmäßig vereinbarte Bürgschaft auf erstes Anfordern aber auch die Einräumung einer Bürgschaft unter Verzicht auf sämtliche Einreden keinen angemessenen Ausgleich für den Sicherheitseinbehalt darstellt. (Urt. v. 16.06.2009 - XI ZR 145/08 - NJW 2009, 3422 ff.)

Voller Werklohn bei verweigerter Sicherheit nach § 648a BGB

OLG Karlsruhe, U.v. 18.07.2013 - 8 U 42/12

LEITSATZ

1. Wenn der Auftraggeber die Mängelbeseitigungsarbeiten durch den Auftragnehmer ablehnt, sich aber gleichzeitig weigert, die geforderte Sicherheit nach § 648a BGB zu stellen, so muss er trotz vorbehaltener Mängelrechte den vollen Werklohn zahlen.*
2. Wenn der Auftragnehmer den Vertrag nicht kündigt, obwohl die geforderte Sicherheit durch den Auftraggeber nicht gestellt wird, erfolgt keine automatische Anrechnung etwaiger Mängelbeseitigungskosten.*

PRAXISHINWEIS

Die Auftragnehmerin (AN) forderte die Auftraggeberin (AG) unter Fristsetzung vergeblich dazu auf, eine Sicherheit nach § 648a BGB zu stellen, nachdem eine Abschlagsrechnung nicht bezahlt wurde. Nach Fertigstellung erklärte die AG zwar die Abnahme, rügte aber Mängel der Bauleistung. Die AN berief sich auf ihr Leistungsverweigerungsrecht gemäß § 648a Abs. 5 BGB und lehnte die Mängelbeseitigung ab, ohne jedoch selbst den Vertrag zu kündigen. Dennoch verweigerte die AG die Stellung einer Sicherheit, entzog ihrerseits den Auftrag und lehnte die Mängelbeseitigungsarbeiten durch die AN ab. Im Übrigen erklärte sie die Minderung wegen vermeintlicher Mängelbeseitigungsansprüche. Das Berufungsgericht bejaht den vollen Werklohnanspruch der AN: Die AG habe das Minderungsrecht gemäß § 13 Nr. 6 VOB/B a.F. geltend gemacht, ohne dass die hierfür erforderlichen Voraussetzungen erfüllt gewesen seien.

* Kein amtlicher Leitsatz

Durch den Auftragsentzug habe sie der AN die Möglichkeit genommen, die Nachbesserung durchzuführen, ohne etwaige Mängelbeseitigungsansprüche gegenüber der AN zu verfolgen. Insofern stünden der AG keinerlei Gegenrechte gegenüber der Werklohnforderung der AN zu, die sie zur Aufrechnung oder Zurückbehaltung berechtigen könnten. Ohne Kündigung durch die AN komme daher eine Anrechnung etwaiger Mängelbeseitigungskosten nicht in Betracht. Die BGH-Rechtsprechung zur automatischen Kürzung des Werklohnanspruches bei berechtigter Leistungsverweigerung durch den Auftraggeber sei daher auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar (vgl. zur Lösung derartiger Pattsituationen die Urteile des BGH IBR 2002, 179; IBR 2004, 201; BGH, IBR 2005, 85).

Abnahmeklausel im Bauträgervertrag

BGH, B.v. 12.09.2013 - VII ZR 308/12

LEITSATZ

Eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrags verwendete Klausel, die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vom Bauträger bestimmbaren Erstverwalter ermöglicht, ist gemäß § 9 Abs. 1 AGB-Gesetz (jetzt: BGB § 307 Abs. 1 Satz 1) unwirksam.

PRAXISHINWEIS

Im vorliegenden Fall erachtet der BGH die Regelung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen Erstverwalter als Allgemeine Geschäftsbedingung eines Erwerbsvertrages, die der Inhaltskontrolle gemäß § 9 Abs. 1 AGBG bzw. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht standhält. Hintergrund ist, dass der Bauträger als teilender Eigentümer die Möglichkeit hat, den Erstverwalter in der Teilungserklärung zu bestellen. Daher kann er einen Verwalter bestellen, der mit ihm wirtschaftlich oder rechtlich verbunden ist. Dies begründet die Gefahr, dass dieser Erstverwalter bei der Prüfung der Abnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums nicht neutral, sondern zugunsten des Bauträgers vorgeht. Derartige Regelungen in Bauträgerverträgen bedürfen demnach der sorgfältigen Formulierung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die gesetzliche Möglichkeit des Widerrufs der formularmäßig erteilten Vollmacht nach der Rechtsprechung des BGH die unangemessene

NEUE ENERGIEEINSPARVERORDNUNG AB MAI 2014

Mit Veröffentlichung der Zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Bundesgesetzblatt tritt diese nunmehr im Mai 2014 in Kraft. Ziel der Novelle zur Energieeinsparverordnung ist, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Die neue EnEV erhöht die Anforderungen an die energetische Qualität eines Gebäudes. Diese erhöhten Anforderungen werden zu höheren Investitions- und Baukosten führen. Zudem müssen ab Mai 2014 beim Verkauf oder bei Vermietung die energetischen Kennwerte von Gebäuden in Immobilienanzeigen angegeben werden. Eine Kopie oder das Original des Energieausweises muss den Miet- oder Kaufinteressenten bereits bei der Besichtigung vorgelegt und bei Zusage überreicht werden. Energieausweise, die nach dem 1. Mai erstellt werden, müssen dann auch die Angabe einer Energieeffizienzklasse (Werte von A+ bis H) enthalten. Ferner sind Gebäudeeigentümer ab 2015 verpflichtet, Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden, nach 30-jähriger Nutzungsdauer zu erneuern.

Benachteiligung nicht kompensiert, weil nicht sichergestellt ist, dass der Erwerber von dem Abnahmetermin Kenntnis erlangt.

Abnahmeverweigerung

OLG München, U.v. 23.05.2012 - 27 U 3427/11

LEITSATZ

1. Mit der Nutzung der Leistung (hier: eines Parkdecks) wird diese nicht abgenommen, wenn vor der Ingebrauchnahme fortlaufend Mängel gerügt wurden.*
2. Die Abnahmefiktion des § 12 Nr. 5 Abs. 2 Satz 1 VOB/B tritt nicht ein, wenn eine Abnahme in der Vergangenheit wegen Mängeln verweigert wurde.*
3. Aus der Bezahlung einer Abschlagsrechnung kann kein Rückschluss auf die Abnahme gezogen werden.*

PRAXISHINWEIS

In dem zugrunde liegenden Fall macht der Auftraggeber Ersatzvornahmekosten für die Neubeschichtung eines Parkdecks geltend. Der Auftragnehmer beruft sich u.a. darauf, durch Ingebrauchnahme des Parkdecks sei eine Abnahme erfolgt. Das OLG München kommt zu dem Ergebnis, dass ungeachtet der Ingebrauchnahme keine Abnahme erfolgt ist. Bereits während der Ausführung der Bauarbeiten seien Mängel an der Parkdeckbeschichtung gerügt worden, und der Auftraggeber habe den Auftragnehmer unter Fristsetzung zur Mangelbeseitigung aufgefordert. Angesichts der fortlaufenden Mängelrügen und Nachbesserungsauf-

forderungen trete die Abnahmefiktion gemäß § 12 Nr. 5 Abs. 2 Satz 1 VOB/B a.F. nicht ein, wenn in der Vergangenheit eine Abnahme wegen Mängeln verweigert worden ist.

Ungeachtet der Ausführungen des OLG München in diesem Urteil sollte eine Ingebrauchnahme in derartigen Fällen mit einer ausdrücklichen Abnahmeverweigerung verbunden werden.

Endgültige Leistungseinstellung

BGH, U.v. 17.07.2013 - VIII ZR 163/12

LEITSATZ

Die Einrede aus § 320 BGB hat die Funktion, die geschuldete Gegenleistung zu erzwingen, und steht deshalb einer Partei, die deutlich gemacht hat, dass sie nicht am Vertrag festhalten will, nicht zu.

PRAXISHINWEIS

Der BGH hatte einen Fall zu beurteilen, in dem ein Hersteller von Heizkörpern nach einer ersten Lieferung die weitere Leistung endgültig wegen Zahlungsverzugs des Bauunternehmers verweigerte. Wie der BGH in seinem Urteil ausführt, hat die Einrede des § 320 BGB die Funktion, die geschuldete Gegenleistung zu erzwingen und setzt deshalb voraus, dass derjenige, der sich auf diese Einrede beruft, seinerseits erfüllungsbereit ist. Demgegenüber kann sich derjenige, der nicht am Vertrag festhalten will, diese Einrede nicht zu Nutze machen. Weil der Hersteller die weitere Vertragserfüllung endgültig abgelehnt hatte, kann er sich daher nicht auf die Einrede des nicht erfüllten Vertrages berufen. Wegen der Pflichtver-

letzung aufgrund der Ablehnung der weiteren Vertragserfüllung sei dabei unerheblich, so der BGH, ob der Bauunternehmer mit der Bezahlung in Verzug war und dem Hersteller deshalb möglicherweise die Rechte aus §§ 320, 321 BGB zugestanden hätten.

**Baustellenprotokolle:
Es gelten die Grundsätze des kaufmännischen Bestätigungsschreibens**

KG, U. v. 18.09.2012 – 7 U 227/11

LEITSATZ

1. Sind vereinbarte Vertragsfristen ohne Verschulden des Auftragnehmers verstrichen und werden keine neuen Vertragsfristen vereinbart, ist der Auftragnehmer gleichwohl dazu verpflichtet, die Ausführung angemessen zu fördern und die Erstellung der vertraglich geschuldeten Werkstatt- und Montageplanung nicht zu verzögern.*
2. Die Grundsätze über das kaufmännische Bestätigungsschreiben sind auf (Baustellen-) Protokolle entsprechend anwendbar. Der Auftragnehmer muss daher dem Inhalt eines vom Auftraggeber erstellten Protokolls unverzüglich widersprechen, will er verhindern, dass sein Schweigen wie eine nachträgliche Genehmigung behandelt wird.*

PRAXISHINWEIS

In Anlehnung an die bisherige Rechtsprechung des BGH hebt auch das Kammergericht darauf ab, dass auf (Baustellen-) Protokolle die Grundsätze des kaufmännischen Bestätigungsschreibens anwendbar sind. Wie das Kammergericht ausführt, muss der Auftragnehmer einem durch den Auftraggeber erstellten Besprechungsprotokoll ausdrücklich und unverzüglich widersprechen, wenn sich aus dem Protokoll konkrete Zusagen über die Erbringung einer vertraglich geschuldeten Leistung ergeben, sofern er sich nicht daran halten will oder kann. Der Auftraggeber könne erwarten, dass der Auftragnehmer das Protokoll prüft und im Falle des fehlenden Einverständnisses unverzüglich widerspricht. Dies diene den Interessen beider Vertragsparteien bei der Abwicklung eines Bauvertrages.

Sanierung: Gleichwertigkeit mit der geschuldeten Leistung

OLG Köln, B. v. 18.09.2013 – 11 U 79/13

LEITSATZ

1. Der Besteller hat bei mangelhafter Leistung einen Anspruch auf Ersatz oder Vorschuss der zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Aufwendungen. Stehen dazu mehrere Wege zur Verfügung, so ist bei gleicher Eignung der Weg zu wählen, den ein vernünftiger, wirtschaftlicher denkender Besteller nach sachkundiger Beratung beschreiten würde.*
2. Der Besteller kann verlangen, dass die gewählte Art der Sanierung den werkvertraglichen Erfolg auf Dauer sichert und der vertraglich geschuldeten Leistung gleichwertig ist.*

PRAXISHINWEIS

Die Parteien streiten über einen Kostenvorschuss zur Beseitigung von Mängeln an einer Fassade. Streitig ist insbesondere, wie die Risse an der Fassade beseitigt werden können. Das OLG bestätigt das erstinstanzliche Urteil, wonach der Besteller Anspruch darauf hat, dass die Art der Sanierung den werkvertraglichen Erfolg auf Dauer sichert und der vertraglich geschuldeten Leistung gleichwertig ist. Da die durch den Auftragnehmer vorgeschlagene Sanierungsmethode nach Angaben des gerichtlichen Sachverständigen technischen Bedenken begegnet, muss sich der Auftraggeber auf diese Methode nicht verweisen lassen.

Architektenrecht

**Bezug eines Gebäudes:
Abnahme der Architektenleistung?**

BGH, U.v. 26.09.2013 - VII ZR 220/12

LEITSATZ

Die konkludente Abnahme einer Architektenleistung kann darin liegen, dass der Besteller nach Fertigstellung der Leistung, Bezug des fertiggestellten Bauwerks und Ablauf einer Prüfungsfrist von sechs Monaten keine Mängel der Architektenleistungen rügt (Fortführung von BGH, U.v. 25.02.2010 - VII ZR 64/09, IBR 2010, 279).

PRAXISHINWEIS

Auch Architekten- und Ingenieurleistungen sind grundsätzlich abnahmefähig. Der Auftraggeber ist somit zur Abnahme verpflichtet und der Architekt kann die Abnahme verlangen, wenn im Wesentlichen alle geschuldeten Leistungen vom Architekten mangelfrei erbracht wurden. Mit der Abnahme beginnt nicht nur die fünfjährige Verjährungsfrist für Mängelansprüche zu laufen. Nach der Abnahme hat der Auftraggeber die Beweislast für das Vorliegen von Mängeln, vor der Abnahme der Architekt bzw. Ingenieur für die Mangelfreiheit seiner Leistungen. Eine Vertragsstrafe kann nicht mehr geltend gemacht werden, wenn der Auftraggeber sie bei der Abnahme nicht vorbehalten hat. Zudem ist seit der HOAI 2013 die Fälligkeit des Schlussrechnungshonorars nicht nur an die Übersendung einer prüffähigen Rechnung, sondern auch an die Abnahme geknüpft.

Trotz dieser Folgen der Abnahme wurde in der

Vergangenheit eher selten vom Architekten die Abnahme verlangt und vom Auftraggeber ausdrücklich erklärt. Die Rechtsprechung hatte daher in der Regel in der vollständigen Bezahlung der Schlussrechnung eine konkludente Abnahme des Auftraggebers gesehen. Die konkludente Abnahme einer Architektenleistung kann zudem darin liegen, dass der Auftraggeber nach vollständiger Leistungserbringung und nach Ablauf einer angemessenen Prüffrist von sechs Monaten nach Bezug des fertiggestellten Bauwerks keine Mängel der Architektenleistungen rügt. Der Architekt kann schließlich den Auftraggeber zur Abnahme eine Frist setzen und so nach § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB eine Abnahmefiktion herbeiführen. Auftraggeber sollten dringend darauf achten, etwaige Vertragsstrafenansprüche und/oder ihnen bekannte Planungs- bzw. Bauüberwachungsmängel bei der Abnahme vorzubehalten.

Formularmäßige Haftungsbeschränkung

OLG Celle, U.v. 17.01.2013 - 16 U 94/11

LEITSATZ

(...)

3. Eine formularmäßige Haftungsbeschränkung ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 AGB-Gesetz unwirksam, wenn der Höchstbetrag die vertragstypischen, vorhersehbaren Schäden nicht abdeckt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Planungsfehler erkennbar Sanierungskosten nach sich ziehen, die noch über den Herstellungskosten für den von dem Mangel betroffenen Bauabschnitt liegen (hier: aufwändige Reinigung eines Güllekellers).

4. Wird bei einer Haftungsbeschränkung die Deckungssumme an die Versicherbarkeit der Schäden gekoppelt, ist diese Klausel wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot nichtig gemäß § 9 Abs. 1 AGB-Gesetz.

PRAXISHINWEIS

Architekten versuchen, ihr Haftungsrisiko in den von ihnen verwendeten Vertragsmustern in der Regel auf die von ihrer Berufshaftpflichtversicherung „versicherten Schäden“ zu begrenzen. Solche einseitig vom Architekten vorgegebene Klauseln sind nach herrschender Meinung unwirksam. Einerseits kann der Auftraggeber aus dieser Formulierung nicht erkennen, welche Schäden konkret unter die Haftungsbeschränkung

BAUTRÄGER NICHT STEUERSCHULDNER GEMÄß § 13B USTG

Nach § 13b Abs. 2 Satz 2 des Umsatzsteuergesetzes (UStG) schuldet der Leistungsempfänger die Umsatzsteuer bei bestimmten Bauleistungen, wenn er selbst Bauleistungen erbringt. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 22.08.2013 (Geschäftszeichen: V R 37/10) den Anwendungsbereich dieser Vorschrift dahin gehend eingeschränkt, dass der Leistungsempfänger nur dann Schuldner der Umsatzsteuer aus den von ihm beauftragten und unter die Vorschrift fallenden Bauleistungen ist, wenn er die an ihn erbrachten Leistungen seinerseits zur Erbringung einer derartigen Leistung verwendet. Danach ist der Bauträger für die von ihm in Auftrag gegebenen Bauleistungen nicht mehr Schuldner der Umsatzsteuer, denn der Bauträger erbringt keine Bauleistung im Sinne von § 13b UStG, sondern liefert bebaute Grundstücke. Hierin unterscheidet sich der Bauträger vom Generalunternehmer, der an seinen Auftraggeber Bauleistungen erbringt und deshalb die Steuer für die von ihm bezogenen Bauleistungen nach § 13b UStG schuldet.

fallen. Andererseits können solche Klauseln dann unwirksam sein, wenn der versicherte Höchstbetrag die vertragstypischen und vorhersehbaren Schäden nicht abdeckt. Im vom OLG Celle entschiedenen Fall hatte der Architekt ein technisch aufwändiges, aus statischen Gründen auf den Einzelfall vermeintlich abgestimmtes System gewählt, wodurch allein die reinen Herstellungskosten über der Haftungshöchstsumme lagen.

Bauüberwachungsmangel

OLG München, U.v. 09.07.2013 - 28 U 4652/12 Bau

LEITSATZ

1. Der Bauüberwacher haftet für Ausführungsmängel an den von ihm zu überwachenden Gewerken.*
2. Einfache Arbeiten muss der Bauüberwacher nicht überwachen. Für die Beseitigung von Mängeln an solchen Arbeiten hat der Bauüberwacher nicht einzustehen.*
3. Der Bauüberwacher muss Mängel auch an nicht überwachungspflichtigen Arbeiten bei der Abnahme feststellen. Er haftet insoweit, als durch das Übersehen bei der Abnahme ein weitergehender Schaden entstehen würde.*

PRAXISHINWEIS

Das OLG München reiht sich mit seiner Entscheidung in die ständige Rechtsprechung zur Überwachungspflicht des Bauüberwachers ein. Hiernach führt nicht jeder Baumangel auch zur Haftung des Bauüberwachers. Der Umfang und die Intensität der Überwachungstätigkeit hängen vielmehr von den konkreten Anforderungen der Baumaßnahme und den jeweiligen Umständen ab. Einfache, gängige Arbeiten muss der Bauüberwacher nicht überwachen. Für Malerarbeiten und vergleichbare Bauleistungen genügen insbesondere stichprobenartige Kontrollen und die Kontrolle am Ende dieser Arbeiten. Erst wenn es sich um Bauleistungen handelt, die besondere Gefahrenquellen mit sich bringen, besteht eine erhöhte Überwachungspflicht. Verstößt der Bauüberwacher gegen seine Überwachungspflicht, haftet er neben dem Unternehmer als Gesamtschuldner für die gesamten Mängelbeseitigungskosten. Hätte der Bauüberwacher dagegen die Baumängel erst nach Beendigung bei Abnahme feststellen müssen, so haftet er nur insoweit, als dem Bauherrn hierdurch ein weitergehender Schaden entstanden ist. Denkbar ist z.B., dass

der Auftraggeber keine Zurückbehaltungsrechte ausübt oder Sicherheiten freigibt und eine rechtzeitige Inanspruchnahme des Bauunternehmers wegen Verjährung oder infolge einer späteren Insolvenz nicht mehr möglich ist.

Unrichtige Bautenstandsberichte - Kein Versicherungsschutz

LG Chemnitz, U.v. 13.06.2013 - 6 S 11/13

LEITSATZ

1. Haftet ein Architekt dem Erwerber wegen eines dem Bauträger erteilten falschen Bautenstandsberichts, kann der Berufshaftpflichtversicherer des Architekten die Deckung verweigern, wenn dieser bei der Erteilung eines Bautenstandsberichts bewusst pflichtwidrig gehandelt hat.*
2. Der Architekt kann sich nicht darauf berufen, er habe darauf vertraut, die Zuwiderhandlung werde keine Nachteile für den Geschädigten zur Folge haben. Auch die beanstandungsfreie Durchführung von mehreren Bauvorhaben bietet keinen hinreichenden Anlass dafür, für die Zukunft Schädigungen Dritter nicht befürchten zu müssen.*

PRAXISHINWEIS

Die streitgegenständliche Ausschlussklausel in den Versicherungsbedingungen der Berufshaftpflichtversicherungen der Architekten und Ingenieure ist in der Regulierungspraxis sehr bedeutend. Danach sind Ansprüche wegen Schäden vom Versicherungsschutz ausgeschlossen, die der Architekt oder ein Mitversicherter durch bewusst gesetz-, vorschriftswidrig oder sonst pflichtwidriges Verhalten verursacht hat. Unter dem Begriff "Vorschriften" fallen nicht nur öffentlich-rechtliche Normen, sondern generell alle Anordnungen, wozu auch DIN-Vorschriften, Unfallverhütungsvorschriften oder sonstige technische Regelwerke gehören. Erfasst werden aber auch Verstöße gegen Pflichten aus dem Architektenvertrag selbst, z.B. die Erteilung eines unzutreffenden Bautenstandsberichtes. Anders als bei der Ausschlussklausel wegen vorsätzlicher Herbeiführung des Schadens, bei der der Architekt auch den schädigenden Erfolg willentlich in Kauf genommen haben muss, muss bei der Pflichtwidrigkeitsklausel das Bewusstsein eben nicht auch den schädigenden Erfolg mit umfassen. Für die Pflichtwidrigkeitsklausel reicht es

nach der Rechtsprechung des BGH aus, dass sich das Bewusstsein des Architekten nur darauf beschränkt, dass er wissentlich von den Normen oder Pflichten abgewichen ist. D.h., dass der Architekt sich lediglich darüber im Klaren gewesen sein muss, gegen ihm bekannte Gesetze, Vorschriften oder Pflichten verstoßen zu haben. Er kann sich daher nach zutreffender Ansicht des LG Chemnitz nicht darauf berufen, dass er darauf vertraut habe, dass die Zuwiderhandlung keine Nachteile für den Geschädigten zur Folge haben werde.

Mitzuverarbeitende Bausubstanz als „sonstige anrechenbare Kosten“ nach § 10 Abs. 4 HOAI a.F.

LG Görlitz, U.v. 13.09.2013 - GR 1 O 355/12

LEITSATZ

Bei der Ermittlung der beschränkt anrechenbaren Kosten für die technische Gebäudeausrüstung nach § 10 Abs. 4 HOAI a.F. sind zu den "sonstigen anrechenbaren Kosten" auch die anrechenbaren Kosten aus vorhandener Bausubstanz hinzuzurechnen.*

PRAXISHINWEIS

Nach § 10 Abs. 4 HOAI 1996 waren bei der Ermittlung des Honorars des Architekten auch die Kosten der Technische Ausrüstung – zumindest teilweise – mit zu berücksichtigen, selbst wenn der Architekt die Technische Ausrüstung nicht plant oder nicht überwacht. Hinter der Regelung steht die Überlegung, dass der Architekt auch diese Fachplanung zu koordinieren und in seiner

Planung zu berücksichtigen hat. Diese Anrechnungsvorschrift bei Gebäuden findet sich auch in der aktuellen HOAI 2013 wieder. Vergleichbare Regelungen existieren bei der Planung von Innenräumen, Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen.

Bei der Altregelung in § 10 Abs. 4 HOAI 1996 und auch bei HOAI 2013 ist nun die bei der Ermittlung der anteiligen Anrechnung der Technischen Ausrüstung umstritten, ob bei Umbauten und Modernisierungen die Kosten der sog. mitzuverarbeitenden Bausubstanz bei den „sonstigen anrechenbaren Kosten“ einzustellen sind. Jedenfalls zur Altregelung wird dies vom LG Görlitz im Einklang mit der bisherigen herrschenden Meinung bejaht, was in der Regel zu höheren anrechenbaren Kosten des Architekten und somit zu einem höheren Architektenhonorar führt. Es bleibt abzuwarten, ob diese Ansicht auch auf die neue HOAI 2013 zu übertragen sein wird.

Vergaberecht

Ärzttekammern sind keine öffentlichen Auftraggeber

EuGH, U.v. 12.09.2013 - Rs. C-526/11

LEITSATZ

Art. 1 Abs. 9 Unterabs. 2 Buchst. c der Richtlinie 2004/18/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. März 2004 über die Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge ist dahin auszulegen,

EUROPÄISCHE NORMUNG

Mit Inkrafttreten der EU-Bauproduktenverordnung am 01.07.2013 müssen Hersteller von Bauprodukten eine Leistungserklärung erstellen, in der sie die Verantwortung für wesentliche Merkmale ihrer Bauprodukte übernehmen. Nur mit dieser Leistungserklärung darf ein Bauprodukt die CE-Kennzeichnung führen und auf den Markt kommen.

Des Weiteren wurden bereits am 01.07.2012 die Eurocodes 3 und 4 für den Stahl- bzw. Stahlverbundbau gemeinsam mit weiteren Eurocodes im Bauwesen bauaufsichtlich eingeführt. Für alle Planungen im Wasserbau gelten die Eurocodes grundsätzlich bereits seit dem 15.09.2012. Bei Straßenbrücken erfolgte die Umstellung auf die neuen Regelwerke zum 01.05.2013. Zudem gilt das sog. "Mischungsverbot" von alten und neuen Regelwerken, d.h. für Projekte, bei denen noch die DIN-Fachberichte zugrunde gelegt wurden, gelten die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten ZTV-ING - Ausgabe März 2012. Im Bereich der DB Netz AG gilt die mit dem europäischen Normenwerk eingeführte Eisenbahnspezifische Liste Technischer Baubestimmungen (ELTB) für alle ab dem 01.05.2013 begonnenen Bauvorhaben.

dass eine Einrichtung wie eine berufsständische Körperschaft des öffentlichen Rechts weder das Kriterium der überwiegenden Finanzierung durch die öffentlichen Stellen erfüllt, wenn sich diese Einrichtung überwiegend durch Beiträge ihrer Mitglieder finanziert, zu deren Festsetzung und Erhebung sie durch ein Gesetz ermächtigt wird, das nicht den Umfang und die Modalitäten der Tätigkeiten regelt, die sie im Rahmen der Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben, die mit diesen Beiträgen finanziert werden sollen, ausübt, noch das Kriterium der Aufsicht öffentlicher Stellen über ihre Leitung allein deshalb erfüllt, weil die Entscheidung, mit der sie die Höhe der Beiträge festsetzt, der Genehmigung durch eine Aufsichtsbehörde bedarf.

PRAXISHINWEIS

Die Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs geht auf einen Vorlagebeschluss des Oberlandesgerichts Düsseldorf zurück. Zu klären war die Frage, ob Ärztekammern als öffentlich-rechtliche Berufsverbände im Sinne von § 98 GWB „überwiegend staatlich finanziert“ sind und deshalb dem Vergaberecht unterfallen. Der Europäische Gerichtshof hatte zuvor in zwei Entscheidungen bei öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten und bei gesetzlichen Krankenkassen dieses Merkmal bejaht. Mit seiner neuen Entscheidung zieht der EuGH nun eine Grenze. Danach sind Ärztekammern keine öffentlichen Auftraggeber und unterfallen damit auch nicht dem Vergaberecht. Diese Entscheidung dürfte Auswirkungen auch für die übrigen berufsständischen Organisationen in der Bundesrepublik Deutschland haben. Auch hier sollte gerichtlich klargestellt werden, dass diese dem öffentlichen Vergaberecht nicht unterfallen.

Mischkalkulation

OLG Koblenz, B.v. 18.09.2013 - 1 Verg 6/13

LEITSATZ

1. Verlangt der Auftraggeber bei der Vergabe eines Leistungsbündels die Angabe und Kalkulation eines einheitlichen Stundenverrechnungssatzes auf einer Anlage, die Bestandteil der Vergabeunterlagen ist, gibt ein Bieter, der seine Leistungen zu zwei unterschiedlichen Stundenverrechnungssätzen anbietet und dementsprechend die Anlage seinem Angebot in zweifacher Ausfertigung beifügt, nicht den geforderten Preis an.

Zugleich ergänzt er eigenmächtig die Vergabeunterlagen.

2. Eine vergaberechtlich unzulässige Mischkalkulation liegt vor, wenn ein Bieter eigenmächtig Kostenfaktoren, die er für eine bestimmte Leistungsposition kalkuliert hat, einer anderen Leistungsposition zuschlägt.

3. Das Verlangen eines Auftraggebers, alle Leistungen zu einem einheitlichen Stundenverrechnungssatz anzubieten, führt zu keiner vergaberechtlich unzulässigen Mischkalkulation.

PRAXISHINWEIS

Die Thematik „Mischkalkulation“ ist nicht neu. Der Bundesgerichtshof hatte bereits vor längerer Zeit entschieden, dass ein Bieter, der ein mischkalkuliertes Angebot abgibt, regelmäßig auszuschließen ist. Der vorliegende Fall, den das Oberlandesgericht Koblenz zu entscheiden hatte, befasst sich mit einer besonderen Konstellation: Hier verlangte der Auftraggeber, alle Leistungen zu einem einheitlichen Stundenverrechnungssatz anzubieten, was einer Mischkalkulation gleichkommt. Das Oberlandesgericht Koblenz vertritt die Auffassung, dass keine vergaberechtlich unzulässige Mischkalkulation vorliegt, wenn – wie hier – die Vergabestelle selber die Angabe eines einzigen Preises für zwei verschiedenartige Leistungen verlangt. Das Oberlandesgericht Koblenz ist offensichtlich der Meinung, dass eine Mischkalkulation nur dann vergaberechtswidrig ist, wenn sie bieterseitig erfolgt. Eine solche Differenzierung nach „Anstößigkeits-Sphären“ bei Mischkalkulationen (bieterseitig: unzulässig – vergabestellenseitig: zulässig) ist nach hiesiger Auffassung vergaberechtlich nicht nachvollziehbar.

Nebenangebote trotz des Preises als alleiniges Zuschlagskriterium

OLG Jena, B.v. 16.09.2013 - 9 Verg 3/13

LEITSATZ

Die Zulassung und Wertung von Nebenangeboten scheidet aus, wenn der Preis alleiniges Zuschlagskriterium ist.*

PRAXISHINWEIS

Die Frage, ob Nebenangebote zu werten sind, wenn der Preis das einzige Zuschlagskriterium ist, wird in der Rechtsprechung der Oberlandes-

gerichte unterschiedlich bewertet. Das Oberlandesgericht Schleswig hatte in seiner Entscheidung vom 15.04.2011 (1 Verg 10/10) entschieden, dass Nebenangebote auch dann zu werten seien, wenn allein der Preis als Zuschlagskriterium angegeben ist. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hatte zuvor in einer Entscheidung vom 07.01.2010 (Verg 61/09) demgegenüber entschieden, dass die Zulassung und Wertung von Nebenangeboten grundsätzlich ausscheide, wenn die Vergabestelle den günstigsten Preis als alleiniges Zuschlagskriterium vorgibt. Aufgrund dieser unterschiedlichen rechtlichen Bewertung auf Ebene der Oberlandesgerichte ist nunmehr der Bundesgerichtshof gefordert. Das Oberlandesgericht Jena hat diese Rechtsfrage nun dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt. Es ist nicht auszuschließen, dass der Bundesgerichtshof diese Fragestellung wiederum dem Europäischen Gerichtshof vorlegen wird. Diese Rechtsfrage wird also die Gerichte noch geraume Zeit beschäftigen. Aus Vorsichtsgründen sollten Vergabestellen, die Nebenangebote zulassen, als Zuschlagskriterium nicht allein den Preis vorgeben.

ERHÖHUNG DER GRUNDERWERBSTEUER

Zum Jahreswechsel werden die Steuersätze in den Ländern Berlin, Bremen, Schleswig-Holstein und Niedersachsen erhöht. So erhöht Schleswig-Holstein die Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent, Berlin auf 6 Prozent sowie Bremen und Niedersachsen auf 5 Prozent. Die erhöhten Grunderwerbsteuern gelten für alle Kaufverträge, die ab dem 01.01.2014 abgeschlossen werden.

Nachforderung fehlender Unterlagen

EuGH, U.v. 10.10.2013 - Rs. C-336/12

LEITSATZ

Der Grundsatz der Gleichbehandlung ist dahin auszulegen, dass er nicht der Aufforderung eines öffentlichen Auftraggebers an einen Bewerber entgegensteht, nach Ablauf der Frist für die Abgabe von Bewerbungen für ein Vergabeverfahren die Situation dieses Bewerbers beschreibende

Unterlagen, wie die veröffentlichte Bilanz, zu übermitteln, wenn objektiv nachprüfbar ist, dass sie vor Ablauf der Bewerbungsfrist existierten, soweit in den Verdingungsunterlagen nicht ausdrücklich vorgeschrieben war, dass sie übermittelt werden müssen und andernfalls die Bewerbung ausgeschlossen wird. Eine solche Aufforderung darf nicht den oder die Bewerber, an den bzw. die sie gerichtet war, ungerechtfertigt begünstigen oder benachteiligen.

Unklarheiten in der Ausschreibung

BGH, U.v. 12.09.2013 - VII ZR 227/11

LEITSATZ

(...)

2. Das Ergebnis der Auslegung eines Bauvertrags aufgrund öffentlicher Ausschreibung wird nicht dadurch beeinflusst, dass der Auftragnehmer etwaige Unklarheiten der Ausschreibung nicht aufgeklärt hat (Bestätigung von BGH, U.v. 13.03.2008 - VII ZR 194/06).

PRAXISHINWEIS

Diese Entscheidung behandelt im Grunde eine Selbstverständlichkeit: Der Umstand, dass ein Bieter während der Ausschreibung etwaige Unklarheiten in der Leistungsbeschreibung nicht durch Nachfrage ausgeräumt hat, kann ihm später nicht zur Last gelegt werden, wenn es nämlich um die Auslegung des Inhalts des Bauvertrages geht. Im vorliegenden Fall war die Leistungsbeschreibung nicht eindeutig. Insoweit musste – nach Auftragserteilung – eine Auslegung des Leistungsinhalts erfolgen. Dem Argument des Auftraggebers, der Bieter/Auftragnehmer habe sich zuvor nicht bemüht, die Unklarheiten der Ausschreibung durch Nachfrage zu beseitigen, folgt der Bundesgerichtshof nicht.

Immobilienrecht

Beseitigungsanspruch unterliegt der dreijährigen Verjährungsfrist

OLG Koblenz, B.v. 09.09.2013 - 3 U 222/13

LEITSATZ

1. Ansprüche nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB unterliegen im Grundsatz der regelmäßigen Ver-

jährungsfrist des § 195 BGB von drei Jahren.

2. Ein Anspruch auf Rückbau bzw. Abriss des Überbaus im Bereich einer Garage kann nach Ablauf von drei Jahren nicht mehr verlangt werden, wenn die Kläger seit der Vermessung ca. 6 Jahre Kenntnis davon hatten, dass sich die Rückwand der vom Grenznachbarn bebauten Garage auf einer Höhe von ca. 2 cm (Putzstärke) auf ihrem Grundstück befindet.

3. Machen die Kläger mit ihrer Klage nicht die Herausgabe des unversehrten Überbaus geltend, sondern dessen Rückbau, handelt es sich nicht um einen Anspruch auf Herausgabe, sondern gemäß § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB um einen Anspruch auf Beseitigung, der der dreijährigen Verjährungsfrist unterliegt.

PRAXISHINWEIS

In einem Überbau liegt grundsätzlich eine fort-dauernde Beeinträchtigung des Eigentums des überbauten Nachbargrundstücks i.S.v. § 1004 BGB. Gleiches gilt bei Nichteinhaltung der nach-barrechtlichen und damit drittschützender Grenz-abstände durch den Einbau von Fenstern in der Grenz-wand. Allerdings unterliegen auch Be-seitigungsansprüche aus § 1004 Abs. 1 BGB der Verjährung. Der Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB unterfällt hierbei nicht der Regelung des § 902 Abs. 1 BGB, sondern unter-liegt gemäß §§ 194, 195 BGB seit 2002 der drei-jährigen Verjährungsfrist. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Beeinträchtigung und der Kennt-nis des Nachbarn von dieser Beeinträchtigung. Hierbei muss auch der jetzige Nachbar die bereits gegenüber einem etwaigen Voreigen-tümer eingetretene Verjährung des Beseitigungs-anspruchs gegen sich gelten lassen. Bei einem schuldrechtlichen Anspruch hat der Wechsel in der Person des Berechtigten grundsätzlich keinen Einfluss auf den Lauf der Verjährung, da der Anspruch derselbe bleibt. Die Verjährung, die für den Anspruch zu laufen begonnen hat, setzt deshalb trotz einer etwaigen Rechtsnachfolge ihren Lauf fort. Unerheblich für den Lauf der Ver-jährungsfrist wäre auch ein etwaiger Eigentums-wechsel hinsichtlich des Grundstückes, von welchem die Beeinträchtigung ausgeht.

Allerdings bleibt der geschaffene Zustand trotz Verjährung des Anspruchs aus § 1004 BGB weiterhin rechtswidrig. Hieraus folgt, dass der Nachbar berechtigt ist, den störenden Zustand auf eigene Kosten zu beseitigen. Dieser An-spruch auf Selbstbeseitigung der Beein-

trächtigung kann allerdings nicht im Wege der Selbsthilfe durchgesetzt werden. Vielmehr muss zuvor gerichtliche Hilfe in Anspruch genommen und der Eigentümer, von dessen Grundstück die Beeinträchtigung ausgeht, zunächst auf Duldung verurteilt werden.

Konkludenter Beratungsvertrag

BGH, U.v. 12.07.2013 - V ZR 4/12

LEITSATZ

Stellt sich bei der Vermittlung des Kaufvertrags die Aufgabe der Beratung des Kaufinteressenten und ist sie von dem Verkäufer einem Makler oder sonstigen Vermittler überlassen worden, kann sich dessen stillschweigende Bevollmächtigung zum Abschluss des Beratungsvertrags zwischen Verkäufer und Käufer aus den Umständen er-geben.*

PRAXISHINWEIS

Käufer und Verkäufer streiten um käuferseitig geltend gemachte Schadensersatzansprüche wegen Falschberatung aus dem Kauf einer zu Anlagezwecken erworbenen Immobilie. Allerdings war die Beratung nicht durch den Ver-käufer selbst, sondern durch eine Vermittlungs-gesellschaft erfolgt, die ihrerseits als Maklerin in unmittelbarer Rechtsbeziehung zum Käufer stand. Die Vorinstanz hatte die Klage mit der Be-gründung abgewiesen, ein Beratungsvertrag sei zwischen Verkäufer und Käufer nicht zustande gekommen. Dagegen bejaht der BGH vorliegend einen solchen Beratungsvertrag aus den in Leit-satz aufgeführten Gründen. Dabei sind nach An-sicht des BGH für die Annahme einer still-schweigenden Bevollmächtigung und an die Kundgabe des Willens, die Beratung für den Ver-käufer zu übernehmen und auszuführen, keine zu strengen Anforderungen zu stellen, wenn der Käufer dem Vermittler seinerseits keinen Makler-auftrag erteilt. Es reicht dann aus, dass die individuelle Beratung des Kaufinteressenten eine wesentliche Voraussetzung für den erfolgreichen Abschluss der Verkaufsbemühungen war. Umgekehrt folgt hieraus nach Auffassung des BGH aber nicht, dass unmittelbare Rechts-beziehungen zwischen dem Vermittler und dem Kaufinteressenten die Annahme eines kraft konkludent erteilter Vollmacht zustande ge-kommenen Beratungsvertrags mit dem Verkäufer hindern. Abgesehen davon, dass ein Handeln

zugleich im eigenen und im fremden Namen sowohl bei der Abgabe von Willenserklärungen als auch bei der Erfüllung von Verbindlichkeiten rechtlich möglich ist, kommt ohnehin stets in Betracht, dass ein Makler oder Anlagevermittler bei der Vertragsanbahnung - ohne äußeren Einschnitt in seinem Auftreten - auch für den Verkäufer, also in doppelter Funktion tätig wird. Folglich kann eine Haftung aus beiden Rechtsverhältnissen entstehen.

Kein Sanierungsanspruch

OLG Hamm, U.v. 27.05.2013 - 5 U 163/12

LEITSATZ

Aus einer auf bloße Nutzung eines Grundstücks gerichteten Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) selbst ergibt sich in der Regel nur eine Duldungspflicht des Eigentümers und keine Pflicht zu aktivem Handeln. Weitergehende Pflichten können sich aus der Grundbucheintragung und der darin in Bezug genommenen Bewilligungserklärung ergeben.*

Ersatz für ausgeführte Bauarbeiten

BGH, U.v. 19.07.2013 - V ZR 93/12

LEITSATZ

1. Dem berechtigten Besitzer, der in der begründeten Erwartung künftigen Eigentums erwerbs auf einem Grundstück Bauarbeiten vornimmt oder vornehmen lässt, kann nach § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB ein Bereicherungsanspruch zustehen, wenn diese Erwartung später enttäuscht wird; begründet ist eine solche Erwartung bereits dann, wenn die Bebauung und der spätere Eigentumserwerb auf einer tatsächlichen Willensübereinstimmung zwischen dem Bauenden und dem Grundstückseigentümer beruhen.
2. Da der Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB wegen der begründeten, später aber enttäuschten Erwartung eines späteren Eigentums erwerbs auf die Abschöpfung des Wertzuwachses gerichtet ist, den das Grundstück infolge von Baumaßnahmen erfahren hat, ist eine Klage unschlüssig, wenn der Kläger nur zum Wert der in das Grundstück eingebrachten Sachen vorträgt.

Theißen Stollhoff & Partner
RECHTSANWALTSGESELLSCHAFT



– INTERN –

➤ Neue Veröffentlichungen der Kanzlei

TSP Theißen Stollhoff & Partner gibt aktuell im Bundesanzeiger-Verlag, Köln, ein neues Fachbuch heraus. Der Rechtsleitfaden „Projektleitung und Bauherrenvertretung bei komplexen Bauvorhaben“ wird voraussichtlich im Januar 2014 erscheinen (ISBN 978-3-8462-0242-5).

➤ Aktuelle Beratungstätigkeiten der Kanzlei

TSP ist gegenwärtig mit der Transaktionsberatung von mehreren immobilienrechtlichen Transaktionen beauftragt. Ein weiterer Schwerpunkt bildet die baubegleitende Rechtsberatung. TSP ist mit der juristischen Konzeption und dem Vertragsmanagement von drei großen Neubauvorhaben befasst. Im Vergaberecht werden komplexe Beschaffungsvorgänge (so im Infrastrukturbereich und bei der Beschaffung von Lieferungen und Leistungen) rechtlich begleitet. Es wurden darüber hinaus Nachprüfungsverfahren erfolgreich geführt und vergaberechtliche Gutachten gefertigt. Im Gewährleistungsmanagement sind die Rechtsanwälte von TSP schließlich in mehreren Bauschadenfällen mit der schnellen und effizienten juristischen Problembereinigung befasst.

➤ Personelle Verstärkung des Rechtsanwaltsbereichs der Kanzlei

TSP wird zum Jahresbeginn den Rechtsanwaltsbereich maßgeblich verstärken. Informationen hierüber geben wir in Kürze bekannt.

———— Auf einen Blick ————

Muster einer Niederschrift über die Abnahme der Architekten-/Ingenieurleistungen

Nach § 15 Abs. 1 HOAI ist die Fälligkeit des Schlussrechnungshonorars des Architekten/Ingenieurs nicht nur an die Über- sendung einer prüffähigen Rechnung, sondern auch an die Abnahme geknüpft. Mit der Abnahme beginnt zudem, die fünf- jährige Verjährungsfrist für Mängelansprüche zu laufen. Nach der Abnahme hat der Auftraggeber die Beweislast für das Vor- liegen von Mängeln, vor der Abnahme der Architekt bzw. Ingenieur für die Mangelfreiheit seiner Leistungen. Aufgrund dieser Rechtsfolgen sollte die Abnahme aus Beweisgründen durch eine Niederschrift protokolliert werden. Das nachfolgende Muster ist auf den konkreten Einzelfall anzupassen:

Abnahmeprotokoll vom _____

Auftraggeber: _____ - nachfolgend AG genannt -
 Auftragnehmer: _____ - nachfolgend AN genannt -
 Bauvorhaben/Objekt: _____ Vertrag vom: _____
 Architekten-/Ingenieurleistungen: _____
 Teilnehmer: siehe Anlage _____

1. Am heutigen Tag _____ wurden die Leistungen des AN, Leistungsphasen _____ bis _____,
 abgenommen.
 wegen wesentlicher Mängel nicht abgenommen.
2. Die Leistungen des AN weisen
 keine Mängel auf.
 folgende Mängel auf: _____

 die in Anlage(n) _____ benannten Mängel auf.
 Der AN verpflichtet sich, die Mängel bis spätestens _____ zu beseitigen. Der AG ist berechtigt, die Mängelbeseitigung auf Kosten des AN ausführen zu lassen, falls der AN die Mängel nicht innerhalb der gesetzten Frist beseitigt.
3. Die Haftung des AN für Mängelansprüche endet am _____.
4. Folgende Unterlagen wurden an den AG bzw. an dessen Vertreter übergeben:
 siehe Anlage(n) _____
 Pläne/Ansichten/Schnitte:
 Kostenermittlungen:
 Baugenehmigungsunterlagen, Prüfstatik:
 Vergabeunterlagen, Verträge, Nachträge:
 Korrespondenz mit Dritten (Mängelrügen, Bedenken- und Behinderungsanzeigen):
 Abrechnungsunterlagen (Aufmaße, Rechnungen, Abnahmeprotokolle):
 Bautagebuch bzw. sonstige Dokumentation des Bauablaufs:
 Revisionsunterlagen, Prüfprotokolle, sonstige Unterlagen:

5. Sonstige Bemerkungen: siehe Anlage(n) _____

6. Die Geltendmachung der Vertragsstrafe wird vorbehalten. Alle Mängel- und Schadensersatzansprüche des AG bleiben unberührt.

 (Ort/Datum)

 (Ort/Datum)

 Vertretungsberechtigter/
 Bevollmächtigter des AG

 Vertretungsberechtigter/
 Bevollmächtigter des AN