



[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Rechtsanwälte

HOAI • Newsletter

September 2008

Liebe Mandantschaft,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden HOAI • Newsletter möchten wir Sie erneut über aktuelle Rechtsentwicklungen informieren, die für Planungsbüros sowie deren Auftraggeber von Interesse sind. Neben einigen Gesetzesänderungen erläutern wir in dieser Ausgabe die Rechtsentwicklung zu den immer weiter verbreiteten „Baukostenobergrenzen“.

Außerdem befassen wir uns mit der Frage, wie Auftraggeber und Bieter im VOF-Verfahren mit der HOAI umgehen sollten bzw. müssen.

Bitte beachten Sie auch die Veranstaltungen unter [GGSC]-Beteiligung, die wir Ihnen ans Herz legen möchten. Sicherlich bringt der Newsletter Ihnen praktischen Nutzen; wir freuen uns auf Ihre Anmerkungen.

Wenn Sie Interesse an weiteren [GGSC] • Newsletter haben, senden Sie uns bitte eine E-Mail an Berlin@GGSC.de oder nutzen Sie im Internet das Newsletter-Archiv unter www.ggsc.de/service.

Ihr
GGSC-Team

Übersicht

- Überschreitung von Baukostenobergrenzen – welche Folgen?
- Vergabe nach VOF – Welche Bedeutung hat die HOAI?
- Neue Bauordnung in Brandenburg
- Neue Mindestsummen für die Berufshaftpflichtversicherung
- [GGSC] auf Veranstaltungen



[ÜBERSCHREITUNG VON BAUKOSTENBERGRENZEN – WELCHE FOLGEN?]

Die Vereinbarung von Baukostenobergrenzen in Planerverträgen wird immer mehr gängige Praxis. Im Sommer 2008 hat sich der Bundesgerichtshof mit mehreren Fällen befasst, in denen es um Schadensersatz wegen Überschreitungen (angeblich) vereinbarter Kostenobergrenzen ging. In allen Entscheidungen hat der BGH die OLG-Urteile bestätigt und Schadensersatzansprüche der Auftraggeber zurückgewiesen (BGH VII ZR 103/07; VII ZR 172/07; VII ZR 138/06).

Die Rechtsprechung des BGH

Die derzeitige Rechtsprechung des BGH zu Baukostenobergrenzen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Planer muss eine Baukostenobergrenze verbindlich nur dann einhalten, wenn dies im Vertrag vereinbart ist. Unklarheiten bei der Formulierung gehen zu Lasten des Bauherren. Im Streitfall muss der Bauherr die Vereinbarung beweisen.
- Ist eine Baukostenobergrenze verbindlich vereinbart, muss der Planer seine Leistungen hieran ausrichten. Überschreitet das Bauvorhaben die vereinbarte Grenze, ist die Planungsleistung

mangelhaft; der Planer muss kostenlos nachbessern. Hält er auch nach Umpassung die Kostenobergrenze nicht ein, kann dies bis zur Kündigung und zur Schadensersatzpflicht führen.

- Dies gilt allerdings nicht, wenn der Planer nachweisen kann, dass die Kostenüberschreitungen nicht von ihm, sondern von Dritten verursacht wurden. Hier gelten strenge Beweisanforderungen. Außerdem muss der Planer den Bauherren laufend über die Kostenentwicklung informiert halten.
- Schließlich gilt: Ist eine Kostenobergrenze vereinbart, darf der Planer sein Honorar auch nur nach diesen vereinbarten maximalen Baukosten berechnen, nicht nach den effektiven Kosten.

Die jüngsten Entscheidungen

Die drei im Juni und August 2008 vom BGH bestätigten OLG-Urteile machen deutlich, wie anspruchsvoll die Gerichte inzwischen bei der Frage sind, ob eine Baukostenobergrenze vereinbart ist. Steht die Angabe über die Baukosten im Zusammenhang mit einer Honorarvereinbarung, spricht dies dafür, dass damit nur die Honorarparameter festgelegt werden sollten, aber keine Baukostenobergrenze (OLG Frankfurt, 3 U 211/06). Auch Ungenauigkeiten bei der Formulierung der Kostengrenze gehen zu Lasten des Bau-



herren (OLG Karlsruhe, 8 U 93/06). Gelingt der Nachweis einer Vereinbarung nicht, kommt eine Haftung allenfalls in Betracht, wenn die üblichen Kostentoleranzen überschritten sind; auch das muss der Bauherr beweisen (OLG Koblenz, 8 U 994/05).

Folgerungen für Planer und Auftraggeber

Auftraggeber, die Wert auf eine Kostenobergrenze legen, sollten auf klare Formulierungen achten: Erforderlich sind präzise Beträge ohne „Richtwert“- , „Rahmen“- oder „circa“-Vorbehalte, am besten orientiert an den Kostengruppen der DIN 276 („Baukosten gemäß Kostengruppen ...: maximal € ... netto“). Außerdem sollte klargestellt werden, dass es sich dabei um ein echtes Limit handelt. Kostenangaben in Honorarschätzungen oder in Bauanträgen sind keine solche Vereinbarung. Auch einseitige Vorgaben reichen nicht unbedingt aus.

Planungsbüros wiederum haben durch eine solche Vereinbarung tendenziell Nachteile. Wo sie sich nicht vermeiden lässt, besteht aber dasselbe Interesse nach einer unmissverständlichen Regelung. Außerdem sollte der Bauherr in der Planungs- und Bauphase sofort schriftlich informiert werden, wenn sich Gründe für eine Kostenüberschreitung andeuten. Wenn der Bauherr die Überschreitung kennt und sie duldet, kann das die er-

läuterten Haftungsrisiken bis auf Null reduzieren.

Nachfragen bei [GGSC] bitte an Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh.

[VERGABE NACH VOF – WELCHE BEDEUTUNG HAT DIE HOAI?]

Mehrere Entscheidungen von Vergabekammern und Oberlandesgerichten konkretisieren, wie in der Vergabe nach VOF mit den Regelungen der HOAI umzugehen ist.

Muss die Vergabestelle die HOAI beachten?

Ob und wie die Vergabestelle ihre Ausschreibung an den Kriterien der HOAI ausrichten muss, ist zwischen den Gerichten streitig. Der BGH hat im Jahr 2004 entschieden (I ZR 156/02), dass die Einhaltung der HOAI Sache der Bieter sei, nicht Sache der Vergabestelle. Dem treten andere Gerichte und Vergabekammern schrittweise entgegen: Die VK Nordbayern sieht die Vergabestelle jedenfalls in der Pflicht, Angaben zu den zu erwartenden Baukosten und zur Honorarzone zu machen, weil die Bieter nur so ihre Angebote kalkulieren könnten (21 VK 3194-53/07). Die VK Brandenburg und das Brandenburgische Oberlandesgericht haben entschieden, dass die Vergabestelle einen Bieter nicht automatisch ausschließen darf, nur weil sie meint, das Angebot unterschreite die HOAI. Vielmehr bestehe eine Pflicht



zur Aufklärung und ggf. Angebotsverhandlung (VK 32/07; Verg W 16/07). Und am deutlichsten stellt sich nun das OLG Düsseldorf gegen die Rechtsprechung des BGH: Wenn die Ausschreibungsbedingungen gegen die HOAI verstoßen – etwa, weil sie eine zu niedrige Honorarzone vorsehen – können sich Bieter hiergegen durch ein Nachprüfungsverfahren wehren (Verg 19/08).

Folgerungen

Die Vergabestellen sollten, schon um Probleme zu vermeiden, die Ausschreibung so gestalten, dass die Bieter ausreichende Informationen haben, um ihre Angebote zu kalkulieren. Dazu dürften Angaben zu den voraussichtlichen Baukosten und zur Honorarzone unerlässlich sein. Zu betonen ist aber: Diese Angaben sind für die spätere Abrechnung nicht maßgeblich, sondern nur für die Vergleichbarkeit der Angebote im Vergabeverfahren. Für die Abrechnung sind die Honorarparameter entscheidend, die sich häufig erst im Verlauf des Projektes feststellen lassen (insbesondere die anrechenbaren Kosten).

Bieter wiederum sollten darauf achten, dass sie keine Angebote einreichen, die offensichtlich unterhalb der HOAI-Sätze liegen. Sie riskieren – spätestens nach einem Aufklärungsgespräch - den Ausschluss vom Verfahren.

Nachfragen bei [GGSC] bitte an Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh und Rechtsanwältin Caroline von Bechtolsheim.

[NEUE BAUORDNUNG IN BRANDENBURG]

Seit 01.08.2008 gilt in Brandenburg eine novellierte Bauordnung. Auf die baurechtlichen Änderungen gehen wir näher im nächsten Baurechts-Newsletter ein. Spezifisch für Planungsbüros ist wichtig, dass die umstrittene Regelung zum Nachweis der Bauvorlageberechtigung im Ergebnis unverändert geblieben ist: Nach § 48 BauO müssen „auswärtige“ Architekten oder Ingenieure der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde in Brandenburg ihre Bauvorlageberechtigung nachweisen. Dies geht nach dieser Vorschrift nur durch Vorlage einer entsprechenden (gebührenpflichtigen) Bescheinigung der Brandenburgischen Architekten- oder Ingenieurkammer. Das zuständige Ministerium hatte vor, diese Regelung zu streichen. Im Ergebnis ist die Vorschrift aber unverändert geblieben.

Nachfragen bei [GGSC] bitte an Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh.

[NEUE MINDESTSUMMEN FÜR DIE BERUFSHAFTPFLICHTVERSICHERUNG]

Seit dem 01.01.2008 regelt das Versicherungsvertragsgesetz (VVG) die Mindestsummen für Berufshaftpflichtversicherun-



gen. Die Länderkammern haben hierauf in den vergangenen Monaten reagiert und hiervon abweichende Regelungen erlassen. Hieraus ergeben sich Konsequenzen für Planer und Auftraggeber.

Gesetzeslage und Reaktion der Kammern

§ 114 VVG regelt seit 01.01.2008 ohne Differenzierung nach Berufsständen: Die Mindestversicherungssumme beträgt 250.000 € pro Versicherungsfall und 100.000,00 € für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres. Kleine und mittlere Planungsbüros haben bisher in aller Regel niedrigere Versicherungssummen. Das war seit 01.01.2008 rechtswidrig. Allerdings sieht das VVG vor, dass „durch Rechtsvorschrift“ niedrigere Versicherungssummen zugelassen werden können.

Die Architekten- und Ingenieurkammern reagieren nun schrittweise auf diese neue Rechtslage und sorgen durch Satzungen und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Ministerien dafür, dass die Mindestversicherungssummen gesenkt werden. Es zeichnet sich als Modell ab, dass Sachschäden künftig mit 250.000 € bei 2 Fällen pro Jahr und Personenschäden mit 1.500.000 € zu versichern sind. In Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Bayern, Saarland und Rheinland-Pfalz ist dies für Architekten bereits

geltendes Recht; andere Bundesländer haben entsprechende Absichten angekündigt.

Bedeutung für Planer und Bauherren

Planungsbüros müssen ihre Versicherungssummen ggf. nach oben anpassen. Das ist insbesondere für Landschafts- oder Stadtplaner schmerzhaft, weil die jetzt vorgegebenen Versicherungssummen nur wenig mit ihrem typischen Haftungsrisiko zu tun haben. Auftraggeber wiederum können in den Vertragsverhandlungen mit Planern nun verlangen, dass die zwingenden Mindestversicherungssummen auch nachgewiesen werden.

Nachfragen bei [GGSC] bitte an Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh.



[GGSC AUF VERANSTALTUNGEN]

Fortbildungsreihe der Brandenburgischen Architektenkammer

Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh

25.09.2008 in Potsdam

**„Noch Akquisition oder schon Auftrag? –
Rechtsprechung zum Zustandekommen
des Planervertrags“**

09.10.2008 in Potsdam

**„Die Rechtsprechung zum Architekten-
recht 2007 / 2008 – Auswirkungen auf die
Praxis“**

07.11.2008 in Potsdam

**„Die prüfbare Abrechnung des Architek-
tenhonorars“**

Anmeldungen bitte über die Brandenburi-
sche Architektenkammer,
Tel. 0331 / 27 59 10

Seminarveranstaltung des Bundesverban- des für Mittelständische Wirtschaft

Rechtsanwalt Dr. Schattenfroh

**„Die Rechtsprechung der Brandenburi-
schen Gerichte 2007 / 2008 zum privaten
Baurecht“**

14.10.2008

City-Park-Hotel Frankfurt (Oder), Linden-
straße 1, 15230 Frankfurt (Oder)

Anmeldungen bitte über den BVMW,
Tel. 0335 / 500 21 80