

Information für technisch-wissenschaftliche Berufe

INGLetter

HDI

Das ist Versicherung.

Nr. 3
Oktober 2014

www.hdi.de

Aktuell

Neue Informationspflichten durch die nationale Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinien

Honorar

Baukostenvereinbarungen sind als Honorarbasis gesetzwidrig

Vergabe

Ganzheitliche Betrachtung einer schadhaften Dachwärmmedämmung an einer Mehrzwecksporthalle

Editorial

Ziemlich widersinnig

Es ist immer dasselbe: Wenn irgendwo irgendwelche Mängel an irgendeinem Bau auftreten, ist regelmäßig der Planer dran; je nach Lage der Dinge soll er für den Schaden haften, auch dann, wenn er nicht für ihn verantwortlich gemacht werden kann oder wenn das ausführende Bauunternehmen, das den Schaden möglicherweise verursacht hat, sich insolvent aus dem Markt zurückgezogen hat. Die obligatorisch präsente Berufshaftpflichtversicherung der Planer verleitet aber die Besteller in solchen Situationen immer wieder dazu, den Versuch zu unternehmen, ihn als „geborenen“ Gesamtschuldner haftungsrechtlich verantwortlich zu machen.



Da ist in den letzten Jahren auf Seiten der Auftraggeberschaft eine Anspruchshaltung gewachsen, die mit der realen Situation der Planer und der Baufirmen kaum etwas zu tun hat. Denn wenn der Planer werkvertraglich mangelfrei geschuldete Leistung, nämlich die Planung und/oder die Überwachung, mit der Mangelfreiheit des Bauwerks als solchem in einen Topf geworfen wird, dann ist das ziemlich widersinnig. Trotzdem müssen die Planer sich, nur weil die Bauunternehmer vielleicht fehlerhaft gebaut haben, seit vielen Jahren immer häufiger gefallen lassen, dass man ihnen als Planern unterstellt, fehlerhaft geplant oder achtlos kontrolliert und damit den Grund für den Mangel gelegt zu haben, den eigentlich der Bauunternehmer zu vertreten hat.

Diese Gleichsetzung führt juristisch auf Abwege. Denn die Mangelfreiheit einer Planung kann bei korrekter Ausführung nicht zu einer Mangelhaftigkeit des Bauwerks führen – die Parole also, ein mangelhaftes Bauwerk resultiere automatisch aus einer mangelhaften Planung, ist nicht nur scheinheilig, sondern auch ungerecht.

Seit einigen Jahren wird das Thema in der Fachwelt ergebnislos diskutiert. Weil die Ingenieur- und Architektenkammern nun aber erneut konkrete Vorschläge vorgelegt haben, wie man das Problem entschärfen könnte, wird im Bundesjustizministerium jetzt auf eine unzweideutige neue gesetzliche Bestimmung hingearbeitet. Ihr Kern wird sein, die überproportionale Haftungsbelastung der Architekten und Ingenieure zu normalisieren und die Haftungsgründe am Bau so zu trennen, dass jeder nur für seine jeweils originären Leistungen belangt werden kann.

Wenn dadurch, was verschiedentlich ohne Beweis behauptet wird, auch das Bauen teurer würde, wäre das der Preis, der für mehr Gerechtigkeit am Bau hinzunehmen wäre.

Klaus Werwath, Redaktion INGLetter

Inhalt

- 3 Aktuell**
Neue Informationspflichten durch die Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinien
- 4 Basiswissen, Teil 7**
Haftungsbeschränkungen im Planervertrag: Möglichkeiten und Grenzen
- 5 Honorar**
Baukostenvereinbarungen sind als Honorarbasis gesetzwidrig
- 7 Welche der drei HOAI-Versionen gilt bei Stufen- und Rahmenverträgen?**
- 8 Bindungswirkung an die Schlussrechnung**
- 9 HOAI-Leistungsbilder sind keine Leistungskataloge**
- 10 Haftung**
Fehlerhafte Beratung über eine KfW-Förderung
- 11 Vergabe**
Projektsteuerer haftet bei fehlerhafter Verwendung von Zuwendungen und bei Dokumentationsmängeln
- 12 Schadenfall**
Schadhafte Dachwärmeeisung einer Mehrzweckhalle: Kann ein monetärer Schaden durch eine ganzheitliche Betrachtung vermieden werden?
- 14 Büro**
Achtung: Höhere Verzugszinsen
- 15 Impressum**
- 16 Infomaterial HDI**



Onlinemagazin

HDI INGLetter

Die komplette Ausgabe online mit vielen Extras und Zusatzinfos finden Sie im Internet unter www.hdi.de/ingletter

Aktuell

Neue Informationspflichten durch die Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinien in das deutsche Recht

Am 13.06.2014 ist das Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechte-Richtlinien in Kraft getreten. Damit wurden verschiedene EU-Richtlinien* in das deutsche Recht implementiert, nämlich in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) und in das Einführungsgesetz zum BGB (EGBGB).

Die so ins deutsche Recht umgesetzte EU-Richtlinie legt den Anbietern von Waren und Dienstleistungen Informationspflichten auf, die er dann zu erfüllen hat, wenn er mit Verbrauchern Verträge abschließt. Damit sind auch alle Verträge zwischen Architekten und Ingenieuren oder deren Gesellschaften mit Verbrauchern betroffen. Jedes Planungsbüro ist damit gesetzlich verpflichtet, vor Vertragsabschluss mit einem Verbraucher diesem Informationen zu übermitteln, besonders über

- die Identität seines Büros, (Namen, gegebenenfalls Firma, Geschäftsführung, vollständige Kontaktformdaten) und über
- die wesentlichen Eigenschaften der Ingenieurleistungen, die das Ingenieurbüro anbietet und im konkreten Fall erbringen will.

Genauso ist zu informieren über

- die Art der Preisberechnung,
- die Preisbestimmung, also über die HOAI und die hinzutretenden Nebenkosten,
- die Verpflichtung, Nebenkosten zu übernehmen und über
- Zahlungs- und Leistungsbestimmungen nebst Einzelheiten der Fälligkeiten der Leistungserbringung und der Honorierung, usw.

Zuallererst ist jedoch festzustellen, ob überhaupt ein Verbrauchervertrag vorliegt, denn die Neuregelungen betreffen nur Verträge mit Verbrauchern. Wer Verbraucher ist, regelt seit langer Zeit schon das BGB in Paragraph 13. Danach ist ein Verbraucher jede natürliche Person, die einen Vertrag abschließt, der weder ihrer gewerblichen, noch ihrer selbstständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden kann. Dagegen sind nach Paragraph 14 BGB Unternehmer natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die bei Abschluss eines Vertrages in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handeln.

Damit sind von den neuen Vorschriften alle diejenigen Verträge nicht tangiert, die Bauvorhaben betreffen, welche nicht der Privatsphäre des Auftraggebers zugerechnet werden können.

Gleichwohl verbleibt eine Vielzahl von insbesondere kleineren Aufträgen, beispielsweise Neu- und Umbauten, Sanierungen, Instandsetzungen und so weiter, bei denen der Auftraggeber als Privatperson, sprich: als Verbraucher, tätig wird.

Diese Verbraucherverträge sind aber zu unterscheiden als solche Verbraucherverträge, die *innerhalb* und solche, die *außerhalb* der Büro- oder Geschäftsräume des Architekten oder Ingenieurs geschlossen werden. Darüber hinaus ist noch zu entscheiden, ob die *außerhalb* der Geschäftsräume geschlossenen Verträge bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit der Bauherrenschaft *und* des Planers vereinbart worden sind oder aber, ob der Architekt oder Ingenieur dem Verbraucher einen vorbereiteten Vertrag zuschickt oder zusendet, sodass der Verbraucher zu Hause noch überlegen kann, ob er den Vertrag abschließen will oder nicht.

Bei Verträgen, die im Planungsbüro oder durch Unterzeichnung eines dort vorbereiteten und zugesendeten Vertrages abgeschlossen werden, sind die oben genannten Informationspflichten des Ingenieurs oder Architekten zu beachten.

Wie diesen Informationspflichten nachgekommen wird, schreibt der Gesetzgeber nicht vor. Also können sie auch als Aushang im Büro mitgeteilt werden, wie das in jeder Sparkasse üblich ist. Da der Planer aber darüber beweispflichtig ist, dass er seinen Bauherrn auch tatsächlich informiert hat, liegt er auf der sicheren Seite, wenn er ein Informationsblatt bereithält, gegebenenfalls eine Bürobroschüre, die über die Tätigkeit seines Büros unterrichtet und wenn er diese Broschüre der potenziellen Bauherrenschaft überlässt beziehungsweise mit übersendet als Anlage zum vorbereiteten Vertrag.

Mit besonderen rechtlichen Hürden sind diejenigen Verträge mit privaten Bauherren ausgestattet, die bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Vertragspartner *außerhalb* der Büroräume geschlossen werden. Also: wenn Verträge

- beispielsweise am Ort des Bauvorhabens,
- anlässlich der Abwicklung des Bauvorhabens,
- auf Baumessen oder
- anlässlich von Werbeveranstaltungen von Bauträgern usw.

geschlossen werden. Bei Anwesenheit von Architekt/Ingenieur *und gleichzeitiger* Anwesenheit des/der potenziellen Bauherren geschlossene Verträge unterliegen nämlich besonders strengen Regelungen. Der Gesetzgeber will vermeiden, dass Verträge außerhalb der Geschäftsräume des Architekten/Ingenieurs geschlossen werden, ohne dass der private Bauherr dies merkt, und er stattet den privaten Bauherrn deshalb mit einem besonderen Widerrufsrecht und anderen Rechten aus. Der Architekt/Ingenieur muss für diese Art der geschlossenen Verträge den Bauherrn in Textform darüber informieren, dass er den so vor Ort oder anderswo geschlossenen Vertrag in vierzehn Tagen widerrufen kann.

Darüber hinaus muss der Architekt/Ingenieur den privaten Bauherrn auch darüber informieren, dass er die Möglichkeit hat, nach abgeschlossenem Vertrag eine Bauhandwerkersicherung nach Paragraph 648 BGB zu verlangen oder sogar eine Bauhandwerkersicherungshypothek nach Paragraph 648 a BGB.

Diese gesteigerte Informationspflicht muss dem privaten Bauherrn in klarer und verständlicher Weise dargetan werden, bevor es zum Abschluss eines Ingenieur- oder Architektenvertrages kommt. Der Ingenieur/Architekt muss diese Informationen auf Papier oder, soweit der Bauherr zustimmt, auf einem beständi-

*Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2011/83/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2011 über die Rechte der Verbraucher, zur Abänderung der Richtlinie 93/13/EWG des Rates und der Richtlinie 1999/44/EG des Europäischen Parlaments und des Rates sowie zur Aufhebung der Richtlinie 85/577/EWG des Rates und der Richtlinie 97/7/EG des Europäischen Parlaments und des Rates (ABl. L 304 vom 22.11.2011, S. 64).

gen Datenträger, zum Beispiel als E-Mail, als Computerfax oder auf einem anderen Datenträger zur Verfügung stellen. Es reicht nicht aus, derartige Informationen allein auf der Homepage des Architekten/Ingenieurs bereitzustellen.

Über das Widerrufsrecht ist ebenfalls in Textform, auf Papier oder als E-Mail beziehungsweise per Computerfax zu informieren, und der private Bauherr muss nach Vertragsschluss ein auf Papier unterzeichnetes Exemplar des Vertrages oder, bei einem mündlichen Abschluss des Vertrages, eine Vertragsbestätigung an das Ingenieur- oder Architektenbüro zurückleiten.

Damit ist für die Zukunft bei privaten Verträgen sichergestellt, dass die Basis der Tätigkeit des Architekten oder Ingenieurs ein Schriftstück ist, welches als Grundlage des Vertrages gilt.

Fehlen Informationen über das Ingenieur- oder Architektenbüro oder fehlt die Belehrung über das Widerrufsrecht bei Verträgen, die von beiden Vertragsschließenden zusammen außerhalb des jeweiligen Büros geschlossen worden sind, kann der private Bauherr einen Schadenersatzanspruch haben, der bestenfalls auf Freistellung vom Vertragsverhältnis gerichtet ist.

Ganz unabhängig hiervon warten bereits sogenannte Wettbewerbschützer darauf, abmahnend tätig zu werden.

Unterlässt der Planer, bei Verträgen, die außerhalb des Büros geschlossen sind, die Widerrufsbelehrung, kann der private Bauherr den Vertrag noch ein Jahr und vierzehn Tage lang widerrufen.

Praxishinweis

Generell ist den Architekten und Ingenieuren davon abzuraten, Verträge mit Verbrauchern auf der Baustelle oder außerhalb des eigenen Büros zu schließen. Architekten-/Ingenieurverträge mit Verbrauchern sollten im eigenen Büro oder nach Versand eines Vertragsentwurfs an den Verbraucher geschlossen werden, wobei er aufzufordern ist, ein unterzeichnetes Vertragsexemplar einschließlich der angehefteten Informationen über das Ingenieurbüro zurückzusenden. So wird zumindest das Widerrufsrecht vermieden.

In Zukunft wird deshalb jedes Planungsbüro gut beraten sein, eine Bürobroschüre zu entwickeln, die auch die neuen Informationspflichten bei Verbraucherverträgen berücksichtigt.

Diese Bürobroschüre sollte auch die Grundsätze der Leistungen des Büros darstellen einschließlich der Grundlagen der Honorierung und eine sogenannte Widerrufsbelehrung inklusive

Musterwiderrufsformular, um diese bei Verträgen verwenden zu können, die im Beisein beider Vertragspartner außerhalb des Büros geschlossen werden.

Der Abschluss von Architekten- oder Ingenieurverträgen mit privaten Bauherren außerhalb des Büros oder ohne Zuleitung eines vorbereiteten Vertrages, also sogenannte Handschlagverträge, die früher am Bau ja durchaus üblich waren, sind heute die Ausnahme. Allein hierfür soll das Widerrufsrecht gelten.

Die unselbige Gleichstellung von Planerverträgen mit Haustürgeschäften oder Geschäften im Fernabsatz erkennt zum Teil die Baurealität. Allerdings gilt das Widerrufsrecht nur für diese Verträge. Informationserteilung über das eigene Planungsunternehmen dagegen sollte auch von Vorteil sein und ist heute geradezu zwingend angezeigt.

Die Verbände und Kammern der Ingenieure unterrichten ihre Mitglieder bereits über den richtigen Umgang und die richtige Umsetzung der Verbraucherrechte-Richtlinie in der täglichen Praxis bei Verbrauchergeschäften. Transparenz schadet üblicherweise den Geschäftsbeziehungen nie, sondern fördert diese sogar.

Basiswissen, Teil 7:

Haftungsbeschränkungen im Planervertrag: Möglichkeiten und Grenzen

Die Inanspruchnahme der Planerseite für Baumängel sowie Bauzeit- und Baukostenüberschreitungen ufern immer mehr aus. Es gibt praktisch keine Bauprozesse mehr, in denen nicht auch die Objekt- und Fachplaner in die Schusslinie geraten. Architekten und Ingenieure werden von der Auftraggeberseite vielfach als „Vollkaskoversicherung“ und Fangnetz insolventer Bauunternehmen angesehen. Damit korrespondierend wird es für die Planer und deren Haftpflichtversicherer immer schwieriger, Versicherungsschutz zu angemessenen Konditionen zu vereinbaren.

Bei dieser Ausgangssituation liegt es nahe, über die vertraglichen Möglichkeiten einer Haftungsbeschränkung im Verhältnis zwischen Bauherr und Planer nachzudenken. Grundsätzlich gilt im deutschen Recht Vertragsfreiheit. Gesetzliche Vorgaben, auch solche zur Haftung, können die Parteien grundsätzlich durch Vereinbarung modifizieren. Es gibt nur relativ wenige zwingende Regelungen, die der Gesetzgeber von jeglicher Änderung ausschließt (beispielsweise § 648 a Abs. 7 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB): *Eine von den Vorschriften der Absätze 1 bis 5 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*)

Zu Vereinbarungen über Haftungsfragen findet sich im Werkvertragsrecht (§ 639 BGB) sogar diese ausdrückliche Regelung:

Auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Bestellers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Unternehmer nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Werkes übernommen hat.



Autor



RA Prof. Dr. jur.
Hans Rudolf Sangenstedt

caspers mock Anwälte Bonn,
Koblenz, Frankfurt, Köln, Saarbrücken
E-Mail: bonn@caspers-mock.de

Aus dieser Norm ergibt sich, dass Regelungen für einen Haftungsausschluss möglich sind und nur im Falle von Arglist oder Garantien nicht greifen. Diese beiden Ausnahmen sind praktisch wenig relevant, so dass mehr als 99 Prozent aller Haftungsfälle ausgeschlossen werden könnten, die (nur) auf Fahrlässigkeit oder Nachlässigkeit in Planung und Bauaufsicht beruhen.

Trotz dieser theoretischen Möglichkeit spielen Haftungsregelungen in der Praxis aus zwei Gründen keine Rolle.

Zunächst gehören zu einer vertraglichen Vereinbarung immer zwei Beteiligte, das heißt, der Bauherr oder Auftraggeber muss die vom Planer vorgeschlagene Haftungsbegrenzung als Vertragsbestandteil akzeptieren. Wird diese Hürde genommen, so ist die Haftungsbegrenzung gleichwohl häufig wertlos. Das K.O.-Kriterium heißt in aller Regel „AGB“.

AGB, also Allgemeine Geschäftsbedingungen, sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt (§ 305 BGB). Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrages bilden oder ob sie in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat (§ 305 Absatz 1 BGB).

Mit „seinen“ AGB will der Verwender immer wiederkehrende Probleme regeln, wie zum Beispiel im hier behandelten Kontext Haftungsfragen. Natürlich wird mit AGB versucht, eine Besserstellung im Vergleich zu gesetzlichen Vorgaben zu erreichen.

Die Gefahr einseitiger Vertragsgestaltung hat deshalb schon 1977 den Gesetzgeber auf den Plan gerufen. Mit dem AGB-Gesetz, welches 2002 in das Bürgerliche Gesetzbuch übernommen wurde (Paragrafen 305 bis 310 BGB), wurden dieser Art der Vertragsgestaltung formelle und vor allem enge inhaltliche Grenzen gesetzt. Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Ist der Vertragspartner des Verwenders Verbraucher im Sinne des Paragraphen 13 BGB, also weder Unternehmer noch juristische Person des öffentlichen Rechts, geben die Paragraphen 308 und 309 des BGB einen Katalog bestimmter Vertragsbedingungen vor, die kraft gesetzlicher Anordnung zwingend unwirksam sind. Dazu gehört zum Beispiel eine Vielzahl von Regelungen, mit denen Ansprüche wegen Mängeln eingeschränkt werden (§ 309 Ziff. 8 b BGB).



Autor



RA Dr. jur. Wolfgang Weller

caspers mock Anwälte Bonn,
Koblenz, Frankfurt, Köln, Saarbrücken
E-Mail: weller@caspers-mock.de

Bei vom Planer ins Gespräch gebrachten Haftungsbeschränkungen greifen die Schutzregelungen nur dann nicht, wenn Individualvereinbarungen vorliegen, wenn also

- die Regelungen nicht zur vielfachen (gegenüber einem Verbraucher auch einmaligen!) Verwendung vorformuliert sind,
- die Regelungen nicht von einer Partei (sondern von beiden!) gestellt werden, oder
- wenn sie zwar vorformuliert, jedoch im Einzelnen ausgehandelt wurden.

Die beiden ersten Punkte erlangen keine Bedeutung. Vom Planer als gut erkannte Haftungsbeschränkungen werden automatisch Bestandteile der täglichen Vertragspraxis und bleiben nicht nur ein einmaliger Einzelfall. Eher selten dürfte auch der Fall sein, dass Planer und Bauherr übereinstimmend ausdrücklich eine von dritter Seite vorformulierte Haftungsbeschränkung als Vertragsbestandteil wollen.

Es bleibt der dritte Punkt: das individuelle Aushandeln. Ein solches liegt vor, wenn *der Verwender zunächst den in seinen AGB enthaltenen gesetzesfremden Kerngehalt, die den wesentlichen Inhalt der gesetzlichen Regelung ändernden oder ergänzenden Bestimmungen inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und dem Vertragspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumt mit zumindest der Möglichkeit, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen zu beeinflussen* (BGH, BauR 1992, 226). „Aushandeln“ in diesem Sinne ist viel mehr, als nur auf die Regelung hinzuweisen oder diese zu erläutern oder andere Möglichkeiten aufzuzeigen; auch die allgemein geäußerte Änderungsbereitschaft des Verwenders oder Einsicht des Partners führen nicht automatisch zu einem Aushandeln der konkreten Klausel. Bleibt es letztendlich im Kern bei der vorgeschlagenen Klausel, so greift die AGB-Kontrolle.

Im Ergebnis ist damit festzuhalten, dass Haftungsregelungen regelmäßig einer Inhaltskontrolle zu unterziehen sind. Welche Gestaltungsmöglichkeiten dann noch verbleiben, soll im nächsten Beitrag erörtert werden.

Honorar

Baukostenvereinbarungen sind als Honorarbasis gesetzwidrig

1. Die Nichtbeachtung von Vorschriften über die Aufstellung des Haushaltsplans hat nicht zur Folge, dass eine von einem öffentlichen Auftraggeber in einem Vertrag über Planungs- und Ingenieurleistungen getroffene Honorarvereinbarung wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot gem. § 134 BGB nichtig ist.

2. § 6 Abs. 2 HOAI ist von der gesetzlichen Ermächtigunggrundlage in Art. 10 §§ 1 und 2 MRVG nicht gedeckt und damit unwirksam.

3. Zum Grund des Anspruchs kann auch eine vertragliche Preisabrede gehören, wenn diese für die Art der Berechnung der

vereinbarten Vergütung maßgebend ist und der Kläger geltend macht, ihm stehe im Falle ihrer Unwirksamkeit ein über das vereinbarte Honorar hinausgehender Honoraranspruch zu.

BGB § 134; HOAI 2009 § 6 Abs. 2; MRVG Art. 10 §§ 1 und 2; ZPO § 304.

BGH, Urteil vom 24. April 2014 - VII ZR 164/13 - (OLG Koblenz) BauR 8/2014, 1332 ff.

Aus den Gründen

Zu Recht vertritt der Kläger die Auffassung, dass das Honorar auf der Grundlage der Kostenberechnung gem. § 6 Abs. 1 HOAI zu berechnen ist. Vergeblich beruft sich der Beklagte darauf, dass die Vertragsparteien sich auf die Baukosten geeinigt hätten und die anrechenbaren Kosten nicht gem. § 6 Abs. 1 der Kostenberechnung, sondern gem. § 6 Abs. 2 HOAI den einvernehmlich festgelegten Baukosten entnommen werden müssten. § 6 Abs. 2 HOAI ist unwirksam.

Nach § 6 Abs. 2 HOAI, der § 6 Abs. 3 HOAI in der seit dem 17.7.2013 geltenden Fassung entspricht, können die Vertragsparteien, wenn zum Zeitpunkt der Beauftragung noch keine Planungen als Voraussetzung für eine Kostenschätzung oder Kostenberechnung vorliegen, schriftlich vereinbaren, dass das Honorar auf der Grundlage der anrechenbaren Kosten einer Baukostenvereinbarung nach den Vorschriften dieser Verordnung berechnet wird. Dabei sind nachprüfbare Baukosten einvernehmlich festzulegen.

Mit dieser Regelung verstößt der Ordnungsgeber gegen die in der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage in Art. 10 § 1 Abs. 2 Satz 1 MRVG und § 2 Abs. 2 Satz 1 MRVG in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 12.11.1984 enthaltene Vorgabe, Mindest- und Höchstsätze für Architekten- und Ingenieurleistungen in der Honorarordnung verbindlich festzulegen. Denn er gibt den Parteien die Möglichkeit, das Honorar auf der Grundlage einer einvernehmlichen Festlegung der Baukosten unterhalb der Mindestsätze oder oberhalb der Höchstsätze zu vereinbaren, ohne dass die Voraussetzungen vorliegen, unter denen eine Abweichung von diesen Sätzen zulässig ist. Die Regelung des § 6 Abs. 2 HOAI ist schon deshalb unwirksam, weil sie durch eine derartige Vereinbarung die Unterschreitung von Mindestsätzen zulässt, ohne dass ein Ausnahmefall nach Art. 10 § 1 Abs. 3 Nr. 1 MRVG oder § 2 Abs. 3 Nr. 1 MRVG vorliegt. ...

Die gesetzliche Ermächtigung zwingt den Ordnungsgeber, so er denn von ihr Gebrauch macht, ein für den Architekten oder Ingenieur auskömmliches Mindesthonorar festzusetzen, das durch Vereinbarung nur in Ausnahmefällen unterschritten werden kann. Dabei ist den berechtigten Interessen der Architekten und Ingenieure und Auftraggeber Rechnung zu tragen. Die Honorarsätze sind an der Art und dem Umfang der Aufgabe sowie an den Leistungen der Architekten und Ingenieure auszurichten (Art. 10 § 1 Abs. 2 Satz 2 und 3, § 2 Abs. 2 Satz 2 und 3 MRVG). Diese Ermächtigung lässt keine Regelung in der Honorarordnung zu, nach der das Honorar frei unterhalb des auskömmlichen Honorars vereinbart werden kann, obwohl kein Ausnahmefall vorliegt. Denn damit würde der Zweck des Gesetzes verfehlt, Architekten und Ingenieure vor einem ruinösen Wettbewerb zu schützen, der sich auf die Qualität der Leistung auswirken kann. Eine derartige

Regelung liegt nicht nur vor, wenn das Honorar frei unterhalb des Mindesthonorars verhandelt werden kann, sondern auch dann, wenn diejenigen Faktoren ausgehandelt werden können, die die Berechnung des Mindesthonorars bestimmen. Denn es macht in der Sache keinen Unterschied, ob das Honorar ohne Rücksicht auf diese Faktoren, wie z.B. bei der Vereinbarung eines Pauschalhonorars, unterhalb des Mindesthonorars vereinbart wird, oder ob die Mindesthonorarunterschreitung dadurch bewirkt wird, dass innerhalb des in der Verordnung vorzusehenden Berechnungssystems für die Ermittlung des Mindesthonorars Vereinbarungen getroffen werden, die zu einer Mindestsatzunterschreitung führen.

Kommentierung

Das Baukostenvereinbarungsmodell war eine Idee der Bundesregierung im Zusammenwirken mit den Bundesländern und ist in die HOAI 2009 hineingekommen, ohne dass der HOAI zugrunde liegende Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (GIA) exakt zu beachten. Es blieb dem BGH daher gar nichts anderes übrig, als die Vorschrift des Paragraphen 6 Absatz 2 der HOAI 2009 als gesetzwidrig und damit unwirksam nach Paragraph 134 BGB zu charakterisieren.

Damit ist das Baukostenvereinbarungsmodell zur frühzeitigen Bestimmung und Fixierung von Honoraren hinfällig. Der BGH meint, dass das Bemühen des Ordnungsgebers, Kostensicherheit für den Auftraggeber möglichst frühzeitig zu schaffen, im GIA nicht intendiert gewesen sei. Das Baukostenvereinbarungsmodell sei hinfällig, da es durch die Ermächtigungsgrundlage des GIA nicht geschützt werde.

Die Konsequenz ist sowohl für die HOAI 2009, als auch für die HOAI 2013, dass bei einer Rückkalkulation des vereinbarten Honorars auf Basis der Kostenberechnung alle Honorarvereinbarungen rechtsunwirksam sind, die dann unter den HOAI-Mindestsatz fallen.

Die Entscheidung bedeutet nicht, dass die Parteien ihrem Vertrag zwecks Abrechnungsvereinfachung keine anrechenbaren Kosten zugrunde legen können. Sie müssen sich aber darüber im Klaren sein, dass hierdurch eine wirksame Mindestsatzunterschreitung nicht produziert werden kann. Mindestsätze können nur dann unterschritten werden, wenn Ausnahmefälle vorliegen und dies schriftlich spätestens bei Vertragsschluss vereinbart worden ist. Da der BGH für die Kostenannahme äußerst enge Grenzen gesetzt hat, die faktisch Ausnahmefälle kaum noch zulassen, bleibt es also beim Grundsatz, dass abgerechnet wird auf Basis der Kostenberechnung.

Es muss den Bauprofi immer wieder wundern, mit welcher Intensität sich der Ordnungsgeber der Verpflichtung der Planer widmet, frühestmöglich Kostensicherheit für seine Auftraggeber herzustellen. Kosten und damit letztendlich Baupreise kann ein Planer nur prognostizieren auf Basis von Kostenannahmen, die er nach Erfahrungswerten oder nach aktualisierten Baukostentabellenwerken annimmt. Preise macht nicht der Planer. Kostenermittlungen sind deshalb immer nur Näherungswerte. Der Näherungswert kann durch Zergliederung eines Objektes in Bauteile und weitere Zergliederung in Gewerke immer verfeinert, letztendlich aber nicht bestimmt werden. Dieses Bewusstsein darf beim Bauen niemals verlorengehen.

Dr. Sa

Honorar

Welche der drei HOAI-Versionen gilt bei Stufen- und Rahmenverträgen?

1. «Beabsichtigt» der Bauherr dem Architekten bei Fortsetzung der Planung und Ausführung der Baumaßnahme weitere Leistungen einzeln oder im Ganzen zu übertragen, so kommt der Architektenvertrag mit der Ausübung dieser Option zu den bereits im Ursprungsvertrag ausgehandelten Bedingungen zustande.

2. Der Honorarermittlung des Architekten ist die bei Ausübung der Option gültige HOAI zugrunde zu legen.

HOAI 2009 § 55

OLG Koblenz, Urteil vom 6. Dez. 2013 - 10 U 344/13-, BauR 5/2014, 862.

BauR 8/2014, 1349 ff.

Aus den Gründen

Zu der Frage, wann bei einer stufenweisen Beauftragung eines Architekten der Vertrag über die weiteren Leistungen zustande kommt, hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 27.11.2008 inzidenter Stellung genommen. ...

Die dieser Entscheidung zugrunde liegenden Vertragsbedingungen sind mit den des vorliegenden Vertrages vom 26.05.2009 nahezu identisch. So ist in beiden Fällen seitens des Auftraggebers nur «beabsichtigt», dem Auftragnehmer bei Fortsetzung der Planung und Ausführung der Baumaßnahme weitere Leistungen hier nach Nr. 3.2 der Anlage 2 des Vertrages einzeln oder im Ganzen zu übertragen; eine feste Bindung des Auftraggebers hinsichtlich der Person des Auftragnehmers ist damit gerade nicht gewollt und auch nicht vereinbart. Demgegenüber ist der Auftragnehmer im Falle der Beauftragung durch den Auftraggeber innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Erbringung der weiteren Leistungen verpflichtet, ohne jedoch einen Rechtsanspruch auf die Übertragung dieser weiteren Leistungen zu haben.

Für diese Konstellation hat der Bundesgerichtshof in der genannten Entscheidung ausgeführt, dass durch die mündliche Beauftragung der weiteren Leistungen der Auftraggeber von seinem Optionsrecht Gebrauch gemacht hat und damit hinsichtlich der weiteren Leistungen ein Architektenvertrag zu den bereits in der ursprünglichen Vereinbarung ausgehandelten Bedingungen zustande gekommen ist.

So liegt der Fall auch hier. Die Beklagte hat sich die Entscheidung, ob der Kläger mit den Leistungen der Phase 2 beauftragt wird, auch für den Fall der Fortführung des Projekts offengehalten, indem sie laut dem Vertrag vom 26.05.2009 seine Beauftragung nur beabsichtigte und ihm kein Rechtsanspruch darauf zustehen sollte. Damit unterscheidet sich der vorliegende Vertrag in einem maßgeblichen Punkt von einem abschließend verhandelten Vertrag, der nur noch unter der Bedingung steht, dass der Auftraggeber die Entscheidung zur Fortführung der Baumaßnahme trifft. Nur bei einer solchen Fallkonstellation mit einer Bindung des Auftraggebers an die Person des Auftragnehmers ist jedoch von einem Vertragsschluss auch für die späteren Architektenleistungen schon bei Abschluss der Ursprungsverbarung auszugehen, weil dann erkennbar eine frühzeitige Bindung beider Parteien gewollt ist.

Hier indes fehlt es an einer Bindung der Beklagten, die lediglich das Recht, nicht aber die Pflicht zu einer Beauftragung des Klägers mit den Leistungen der Phase 2 haben sollte. Es handelt sich damit bei dem streitgegenständlichen Vertrag um einen Stufenvertrag oder um einen Rahmenvertrag, da die Beklagte dem Kläger seine Beauftragung mit den Leistungsphasen 5 bis 8 lediglich in Aussicht gestellt hat, ohne sich dazu rechtlich zu verpflichten.

Der Stufen- oder Rahmenvertrag indes begründet selbst noch keine vertragliche Vereinbarung der später beauftragten Leistungen, sondern legt nur bestimmte Einzelheiten künftig abzuschließender Verträge fest. Der Architektenvertrag über die weiteren Leistungen kommt dann erst mit der Beauftragung durch den Auftraggeber zustande, der so das in dem Hauptvertrag enthaltene Angebot des Auftragnehmers annimmt.

Kommentierung

Planungsverträge, die Leistungen des Ingenieurs in Stufen abrufbar definieren, weil zum Beispiel Baumaßnahmen unter Finanzierungsvorbehalt stehen oder weil der Auftraggeber erst einmal die Genehmigungsfähigkeit einer Baumaßnahme abwarten will, kommen bei Großbauvorhaben fast schon regelmäßig zustande.

Unter Berücksichtigung sich lange hinziehender Planungs-, Genehmigungs- und Finanzierungsabläufe ist es dabei leicht möglich, dass Leistungen stufenweise beauftragt werden und im Zeitpunkt des jeweiligen Abrufs von Leistungen eine andere HOAI-Fassung als zur Zeit der Beauftragung gilt. So gilt die HOAI in der Fassung von 2002 bis zum 18.08.2009, die HOAI 2009 ab dem 18.08.2009 bis zum 17.07.2013 und die HOAI 2013 ab dem 17.07.2013.

Dies stellte den Verordnungsgeber vor die Frage, wie Stufenverträge zu behandeln seien. Er meinte, in der HOAI von 2009 und von 2013 fast gleichlautende Regelungen gefunden zu haben, nach denen für die gesamte Laufzeit eines Vertrages die jeweils zum Abschluss des Vertrages geltende HOAI-Fassung zur Anwendung kommen sollte. So regelte der Verordnungsgeber in Paragraph 55 der HOAI 2009, dass diese HOAI-Fassung nicht für Leistungen gelten sollte, die vor ihrem Inkrafttreten bereits vertraglich vereinbart worden waren, in Paragraph 57 der HOAI 2013 regelte er, dass die HOAI nicht auf Grundleistungen anzuwenden seien, die vor dem Inkrafttreten der neusten HOAI-Fassung bereits vereinbart worden wären. Der Verordnungsgeber, der in guter alter Gesetzgebungstradition gleich eine Interpretation seiner Verordnung in der Begründung mitlieferte, meinte, dass eine Anpassung bestehender Verträge, wie dies noch nach Paragraph 103 Absatz 2 HOAI 2002 möglich gewesen war, nun nicht mehr möglich sei. Für sogenannte Stufenverträge, nach denen der Auftragnehmer verpflichtet worden ist, Leistungen zu erbringen, sobald der Auftraggeber diese abriefe, gelte allein die jeweilige Fassung bei Vertragsschluss. Es gäbe nur eine Ausnahme, wenn nämlich im Ursprungsvertrag eine Vertragsanpassungsregelung vorhanden sei, nach der diejenigen Leistungen, die unter der dann neuen HOAI abgerufen werden würden, nach dieser auch vergütet werden sollten.

Dem tritt nun das Oberlandesgericht Koblenz mit seiner Entscheidung vom 06.12.2013 (10 U 344/13; BauR 5/2014, 862 ff. und Bau R 8/2014, 1349) entgegen. Erst einmal, soweit Juristen der Söffisanz fähig sind, erklärt das Gericht, es sei nicht maßgeblich,

welche Auffassung hierzu ein Bundesministerium in einem Erlass gegenüber zu ihrem Zuständigkeitsbereich gehörenden Behörden vertrete. Vielmehr komme es maßgeblich auf die tatsächliche Rechtslage an.

Die Bundesregierung, vertreten durch die Bundesministerien, meinte nämlich, im Erlasswege regeln zu können, dass die jeweilige HOAI-Fassung als Preisrecht auch dann gelte, wenn der Ingenieur sich in Stufen- und Rahmenverträgen zu einer Leistung bereits verpflichten würde, es aber im Belieben des Auftraggebers stehe, diese Leistung abzurufen oder nicht abzurufen.

Das Oberlandesgericht Koblenz erklärt, die HOAI sei öffentliches Preisrecht. Insofern könne eine Regierung nicht über das Preisrecht entgegen den Grundsätzen des Bürgerlichen Gesetzbuches im Erlasswege festlegen, dass bei Stufen- oder Rahmenverträgen eine Verordnung, hier: die HOAI, dann nicht zur Anwendung komme, wenn sich der Auftraggeber noch gar nicht endgültig gebunden habe, sein Ingenieurbüro mit Leistungen zu beauftragen, zu dem sich das Ingenieurbüro auf der anderen Seite aber gegenüber dem Auftraggeber bereits verpflichtet hätte. Nur dann, wenn beide Parteien, nämlich Auftraggeber und Auftragnehmer, bindend und für beide Seiten verpflichtend den Auftrag in verschiedene Stufen gesplittet hätten und lediglich die Zeitpunkte noch unklar seien, zu denen diese Stufen zu erbringen seien, sei von einem einheitlich verpflichtendem Honorarvertragsverhältnis für beide Vertragsschließenden auszugehen.

Ein Stufen- oder Rahmenvertrag, in dem sich der Auftraggeber es vorbehält, eine weitere Stufe einer bereits definierten Leistung abzurufen oder nicht abzurufen, sei eben kein vollständiges Vertragsverhältnis für die 2. Stufe. Würden die Parteien in Stufen- oder Rahmenverträgen festlegen, bestimmte Leistungen, etwa aus einem Leistungsbild der HOAI die Leistungsphase 1 bis 4 in der 1. Stufe und die Leistungsphasen 5 bis 8 in einer 2. Stufe, seien durch den Ingenieur zu erbringen, es aber im Belieben des Auftraggebers läge, diese 2. Stufe auch abzurufen, habe sich letzterer rechtlich überhaupt nicht gebunden. Der Auftraggeber behalte sich vielmehr eine Beauftragung mit der 2. Stufe vor.

Verträge mit sogenannten Optionsrechten des Auftraggebers sind so selbstverständlich möglich, sie sind aber lediglich eine Ausprägung von Stufen- und Rahmenverträgen, in denen bestimmte Einzelheiten künftig abzuschließender Folgeverträge festgelegt werden. Mit anderen Worten: ruft der Auftraggeber Leistungen auf einer Stufe ab, zu der bereits eine andere, als die bei Vertragsschluss gültige HOAI-Fassung gilt, richtet sich die Honorarhöhe für die dann zu erbringenden Leistungen nach der neuen HOAI.

RA Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt

Achtung

Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Koblenz ist nicht rechtskräftig, und sie wird in der juristischen Literatur vielfach kritisiert. Sie geht aber auch nicht so weit, dass bei einem Abruf von Leistungen in der 2. Stufe das Mindesthonorar der dann geltenden HOAI 2009 beziehungsweise 2013 unterschritten werden dürfte.

Honorar

Bindungswirkung an die Schlussrechnung

1. Der Architekt ist an seine Schlussrechnung gebunden, wenn sein Auftraggeber auf die abschließende Berechnung des Honorars vertrauen durfte, darauf vertraut hat und er sich auf die Endgültigkeit der Schlussrechnung in schutzwürdiger Weise eingerichtet hat, dass ihm eine Nachforderung nicht mehr zugemutet werden kann (BGH, Urteil v. 22.04.2010 - VII ZR 48/07).

2. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist durch eine umfassende Abwägung der beiderseitigen Interessen zu ermitteln.

3. Der Architekt schafft einen entsprechenden Vertrauenstatbestand, wenn er seine Klage nach jahrelangem Rechtsstreit über seine auf eine Schlussrechnung gestützte Honorarforderung zurücknimmt, ohne erkennen zu lassen, dass er später eine über den ursprünglichen Rechnungsbetrag deutlich hinausgehende Honorarforderung verlangen wird.

4. Rügt der Auftraggeber die der Schlussrechnung zugrunde gelegten anrechenbaren Kosten als „nicht nachvollziehbar“, ist dies nicht in jedem Fall als Rüge fehlender Prüffähigkeit zu verstehen. Vielmehr kann sich aus den Umständen ergeben (Ablauf der Prüffrist), dass damit die sachliche Berechtigung der Schlussrechnungsforderung beanstandet wird.

5. Der Auftraggeber kann sich aber durch unterbliebene Rücklagen auf die Endgültigkeit der Schlussrechnung schützenswert einrichten.

HOAI a.F. § 8; BGB § 242.

KG Berlin, Urteil vom 25. Jan. 2013 - 21 U 206/11 -, rechtskräftig durch Beschluss des BGH vom 21. Nov. 2013 - VII ZR 45/13. BauR 7/2014, 1166 ff.

Aus den Gründen

Der Bundesgerichtshof hat in zwei Grundsatzentscheidungen vom 05.11.1992 zum Ausdruck gebracht, dass er an seiner bisherigen Rechtsprechung mit Einschränkungen festhalte, wonach ein Architekt nach Treu und Glauben an seine Schlussrechnung, die er in Kenntnis der für die Honorarrechnung maßgeblichen Umstände erteilt hat, grundsätzlich gebunden sei. Eine Honorarforderung des Architekten, die über den Umfang des bisher mit einer Schlussrechnung verlangten Honorars hinausgehe, könne gegen Treu und Glauben verstoßen. Sofern darin eine unzulässige Rechtsausübung im Sinne von § 242 BGB liege, müsse sich der Architekt an seine einmal erteilte Schlussrechnung festhalten lassen. Dies ergebe sich allerdings noch nicht aus der Schlussrechnung allein, sondern setze vielmehr eine umfassende Abwägung der beiderseitigen Interessen voraus. In jedem Einzelfall müssten die Interessen des Architekten und diejenigen seines Auftraggebers umfassend geprüft und gegeneinander abgewogen werden. Dabei könne sich die Schutzwürdigkeit des Auftraggebers insbesondere aus dem Umstand ergeben, dass er auf eine abschließende Berechnung des Honorars vertrauen durfte und sich darauf in einer Weise eingerichtet hat, dass ihm eine Nachforderung nach Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werde könne.

Diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof bis in jüngster Zeit aufrechterhalten. Danach hat ein Architekt im Grundsatz gem. § 631 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf das vertraglich vereinbarte oder sich gem. § 4 Abs. 4 HOAI aus der Honorarordnung ergebende Honorar. Dies gilt auch dann, wenn er eine Schlussrechnung erteilt hat, in der die Forderung nicht vollständig ausgewiesen ist. In einer solchen Schlussrechnung liegt grundsätzlich kein Verzicht auf die weitergehende Forderung. Die materiell rechtliche Forderung des Architekten wird durch die Schlussrechnung nicht verkürzt. Der Architekt kann aber nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gehindert sein, seine in einer Schlussrechnung nicht berechnete Forderung durchzusetzen. Danach ist der Architekt an eine Schlussrechnung gebunden, wenn der Auftraggeber auf eine abschließende Berechnung des Honorars vertrauen durfte, darauf vertraut hat und er sich im berechtigten Vertrauen auf die Endgültigkeit der Schlussrechnung in schutzwürdiger Weise so eingerichtet hat, dass ihm eine Nachforderung nicht mehr zugemutet werden kann.

Im Regelfall kann sich der Auftraggeber nicht auf die Bindungswirkung der Schlussrechnung berufen, wenn er alsbald die mangelnde Prüffähigkeit der Schlussrechnung rügt. Denn in diesem Fall setzt er in die Schlussrechnung gerade kein Vertrauen.

Kommentierung

Der Fall lag hier so, dass die Schlussrechnung als nicht prüfbar gerügt wurde, zugleich aber mit der Rüge so jedenfalls das Gericht, erklärt worden ist, dass die Schlussrechnung auch ihrem Inhalt nach nicht akzeptiert würde. Eine bloß formelle Rüge habe deshalb nicht vorgelegen. Wenn unter diesen Voraussetzungen Parteien jahrelang prozessieren und der klagende Architekt seine Rechnung zurückzieht, weil er mit dieser erkennbar nicht beim Gericht durchkommt, er später aber eine neue, höhere Schlussrechnung zum Gegenstand einer neuen Klage macht, so kann dies treuwidrig sein. Voraussetzung ist, dass der beklagte Bauherr sich auf die ursprüngliche Rechnung tatsächlich eingerichtet und deshalb auch keine höhere Rücklage gebildet hatte als sie der ursprünglichen Rechnung entsprach. Dies soll um so mehr gelten, wenn der beklagte gewerbliche Bauträger diese neuen höheren Kosten nicht weiterleiten kann, an mögliche Erwerber der geplanten Objekte.

Diese Entscheidung ist eine Ausnahmerechtsprechung. Nach wie vor gilt der eherne Grundsatz, dass eine Nachforderung bis zur Höhe des HOAI-Mindestsatzes immer möglich ist und nur im Ausnahmefall der Auftraggeber sich auf ein Vertrauen in eine ursprünglich zu eng gestellte Rechnung zurückziehen kann.

Dr. Sa

Honorar

HOAI-Leistungsbilder sind keine Leistungskataloge

Bei der Beurteilung, in welcher Höhe dem Architekten ein Vergütungsanspruch für bis zur Kündigung erbrachte Leistungen zusteht, muss berücksichtigt werden, dass nicht alle Grundleistungen einer Leistungsphase vom Architekten geschuldet sind;

es ist daher zunächst festzustellen, welche Teilleistungen in den einzelnen Leistungsphasen hätten erbracht werden müssen, um die vom Architekten bis zur Kündigung erbrachten Teilleistungen honorarmäßig bewerten zu können.

ZPO §§ 301, 531 Abs. 2, 538 Abs. 2 Nr. 7; HOAI a.F. §§ 10 Abs. 2, 11 Abs. 3, 15, 23, 68, 73.

OLG Celle, Urteil vom 12. Febr. 2014 - 14 U 103/13.
BauR 6/2014, 1029 ff.

Aus den Gründen

Die Beurteilung, wie die Architektenleistung zu vergüten ist, wenn Teilleistungen nicht oder nicht vollständig erbracht sind, bestimmt sich nämlich nicht nach der HOAI, sondern nach den Vorschriften des Werkvertragsrechts des BGB. Unter dieser Maßgabe entfällt nach Auffassung des Bundesgerichtshofs der Honoraranspruch «ganz oder teilweise» nur dann, wenn der Tatbestand einer Regelung des allgemeinen Leistungsstörungsrechts des BGB oder des werkvertraglichen Gewährleistungsrechts erfüllt ist, die den Verlust oder die Minderung der Honorarforderung als Rechtsfolge vorsieht. ...

Unter dieser Maßgabe sind daher die Leistungsbilder der HOAI, die vorliegend der Sachverständige seinem Gutachten zugrunde gelegt hat, nicht per se maßgebend für den Leistungsumfang, sondern können lediglich als Auslegungshilfen herangezogen werden. Zu der Frage, welche Leistungen im Einzelnen Teilerfolge sein können, verweist der Senat auf die Kommentierung von Locher/Koebler/Frik.

Kommentierung

Fehlt es in Planungsverträgen an dezidiert dargestellten Leistungspflichten, ist eine Minderung der Honorierung des Planers nur dann möglich, wenn er Aufgaben nicht wahrgenommen hat, die für die fehlerfreie Errichtung eines Objektes erforderlich sind. Nach dem Grundsatz einer interessengerechten Auslegung eines Planervertrages schuldet nämlich der Planer nur diejenigen Arbeitsschritte, die als Vorgaben aufgrund der Planung für die Erstellung eines Bauwerkes erforderlich sind, damit der Unternehmer das Bauwerk fehlerfrei umsetzen kann und es dem Bauherrn möglich ist festzustellen, ob der Planer vertragsgerecht arbeitet, den Bauherrn darüber hinaus in die Lage versetzt, Gewährleistungsansprüche gegen die am Bau Beteiligten durchzusetzen, Unterhaltungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen für das Bauwerk in Zukunft aufzubringen. Unter diesen Gesichtspunkten sind die Leistungsbilder der HOAI nicht per se maßgebend für den notwendigen Leistungsumfang eines Planers. Sie können zwar zur Auslegungshilfe eines Verhältnisses zugezogen werden, können aber nicht im Wege einer Abhakmethode – noch schlimmer nach der neuen HOAI – so aufgedröselt werden, dass bestimmte Tabellenwerke doch tatsächlich meinen, auf hundertstel Prozente genau eine Grundleistung bewerten zu können. Derartige Bewertungen sind abseitig, zumindest in Tabellenform.

Erfrischend urteilt das Oberlandesgericht Celle, dass unter Berücksichtigung des geschuldeten Leistungserfolges eines Planers der notwendige Leistungsumfang eines Planers nicht aus Tabellen abgelesen werden könnte: *Unter dieser Maßgabe sind daher die Leistungsbilder der HOAI, die vorliegend der Sachverständige*

seinem Gutachten zugrunde gelegt hat, nicht per se maßgebend für den Leistungsumfang, sondern können lediglich als Auslegungshilfen herangezogen werden.

Zu der Frage, welche Leistungen im einzelnen Teilerfolge sein können, verweist der Senat auf die Kommentierung von Locher/Koebler/Frik. Genauso hätte der Senat auf die Auffassung des Unterzeichners in dessen Kommentierung verweisen können oder aber auf die Kommentierungen anderer HOAI-Kommentatoren, die schon immer die Auffassung vertreten haben, dass die Prüfung, welche Leistungen nach einem Planervertrag erbracht werden müssen und welche nicht, um danach eine eventuelle Honorarminderung durchzusetzen, zweistufig zu erfolgen hat.

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob Teilleistungen der einzelnen Leistungsphasen für das konkrete Bauvorhaben überhaupt erbracht werden müssen. Erst wenn das bejaht wird, kann in einem zweiten Schritt abgeklärt werden, ob eine fehlende Teilleistung als unterbliebener Teilerfolg anzusehen ist und deshalb eine Minderung des Honoraranspruchs vorliegen kann.

Angenommen, bestimmte Teilleistungen (Grundleistungen und Teile aus Grundleistungen) einer Leistungsphase wären tatsächlich notwendig zur Erstellung eines fehlerfreien Objektes oder aber zur Unterrichtung der Bauherrenschaft, bleibt immer noch die Frage, die in einem dritten Schritt zu prüfen ist, ob denn der Planer unter den Regelungen des BGB ordnungsgemäß aufgefordert worden ist, die später als nicht erbracht gerügte Leistung auch zu erbringen.

Es gilt nämlich das allgemeine Leistungsstörungsrecht, nach dem eine Minderung eines Vergütungsanspruchs gegenüber einem Ingenieur nur durchgesetzt werden kann, wenn dieser zuvor zur Leistung unter Fristsetzung auch aufgefordert worden ist, anderenfalls die Minderung des Honoraranspruchs nicht durchsetzbar ist. Auch dies scheint gelegentlich in Vergessenheit zu geraten, sodass das Gericht, wie im vorliegenden Fall, dem „Tabellensachverständigen“ vorgeworfen hat, er behandle eine Rechtsfrage in seiner Tabellenbewertung, die zwar für das Gericht hilfreich sein könne, die aber nicht die Frage entscheide, ob ein Honoraranspruch zu mindern sei oder nicht.

Nicht maßgeblich sei – um Klartext zu sprechen – , was der Gesetzgeber sich mit seinen Tabellenwerken ausgedacht hat. Genau diese Frage ist auch bei der Interpretation des Paragraphen 8 Absatz 2 der HOAI zu beachten. Werden also einem Planer nicht alle Grundleistungen einer Leistungsphase übertragen, so ist erst einmal zu prüfen, ob diese Grundleistungen einer Leistungsphase überhaupt für eine Objektplanung notwendig sind. Nur dann, wenn Grundleistungen fortfallen, die für eine Objektplanung notwendig sind, kann dies zur Honorarminderung führen. Ein Werkerfolg liegt nicht in der Abarbeitung von Tabellenkatalogen, sondern im fehlerfreien Werkergebnis, welches sich im fehlerfreien Objekt niederschlägt.

Offensichtlich bedurfte es einmal der Entscheidung eines Obergerichtes, um diesen Grundsatz, den der Bundesgerichtshof schon immer vertreten hat, in aller Deutlichkeit herauszuarbeiten.

Dr. Sa

Haftung

Fehlerhafte Beratung über eine KfW-Förderung

1. Der Beratungsvertrag über eine bauliche energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses einschließlich der Beratung über Fördermittel ist kein Werkvertrag.

2. Der Schadensersatzanspruch wegen fehlerhafter bejahender Auskunft über eine Förderung richtet sich auf das negative Interesse.

3. Der finanzielle Aufwand zur Modernisierung muss sich nicht 1:1 in einer gleichartigen Steigerung des Verkehrswertes niederschlagen. Der Schaden kann deswegen nicht durch einen Vergleich des Verkehrswertes der Immobilie mit und ohne die Maßnahme zur energetischen Sanierung berechnet werden. Im Grundsatz ist davon auszugehen, dass die in Auftrag gegebenen Bauleistungen wertmäßig der Investition entsprechen.
(Leitsätze RA + FA Rainer Schröder, Hannover)

BGB §§ 611, 249

OLG Celle, Urteil vom 27. Febr. 2014 - 16 U 187/13 -
BauR 7/2014, 1153 ff.

Aus den Gründen

Mit dem Vertrag vom 15.02.2010 hatte der Beklagte u.a. Beratungsleistungen für die energetische Sanierung des Mehrfamilienhauses übernommen, darunter auch die Fördermittelberatung und Hilfestellung bei der Beantragung möglicher Fördermittel. ...

Bei dem zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag über Beratungsleistungen handelt es sich nicht um einen Werkvertrag nach § 631 BGB, denn der Beklagte schuldete im Hinblick auf die übernommene Beratung keinen Erfolg, sondern lediglich eine Dienstleistung im Sinne einer fachlichen Beratung. Er hatte es übernommen, den Kläger unter anderem über die Möglichkeiten der energetischen Modernisierung des Objekts zu beraten, dazu Wirtschaftlichkeitsberechnungen anzustellen und Fördermittelberatung sowie Hilfestellung bei der Beantragung möglicher Fördermittel zu erbringen. Damit war letztlich in Bezug auf die Fördermittelberatung kein Erfolg geschuldet, sondern eine fachliche Beratung dahin, welche vorgeschlagenen und auch berechneten Maßnahmen die Voraussetzungen der vom Beklagten angegebenen Förderung erfüllen konnten. Eine Garantie zur Erlangung der angegebenen Fördermittel in diesem Sinne hat der Beklagte dagegen nicht geschuldet und auch in dem Vertrag nicht übernommen. Dies behauptet auch der Kläger nicht.

Es entspricht daher der Ansicht des Beklagten wie auch des Klägers, dass als Rechtsfolge der fehlerhaften Auskunft deren Verletzung in der Regel einen Anspruch auf das sogenannte negative Interesse gewährt. Der Kläger ist mithin so zu stellen, wie er bei richtiger Auskunft gestanden hätte.

Kommentierung

Der klagende Bauherr verlangt von einem Berater wegen fehlerhafter Beratung zur energetischen Sanierung seines Hauses Schadensersatz, da er entgegen der Fördermittelberatung durch

den Planer keinen zwanzigprozentigen Baukostenzuschuss für energetische Optimierungsmaßnahmen seines Objektes erhalten habe. Er habe deshalb Investitionen in seinem Objekt durchführen lassen, für die er nicht den erwarteten Zuschuss von zwanzig Prozent erhalten habe. Er habe sämtliche Modernisierungsmaßnahmen nicht in Auftrag gegeben, wenn er gewusst hätte, dass er keinen Sanierungszuschuss erhalten würde.

Diese Klage des Bauherrn reduziert bereits das Landgericht auf denjenigen Anteil der Sanierungskosten (zwanzig Prozent), die durch Zuschüsse über die KfW-Förderung übernommen worden wären. Gegen dieses Urteil des Landgerichts ging der Planer in die Berufung. In der Berufung wurde die Schadenersatzklage der Bauherrenschaft abgewiesen.

Das Oberlandesgericht stellte zuerst einmal fest, dass der Beratungsvertrag über eine bauliche energetische Sanierung eines Mehrfamilienhauses einschließlich der Beratung zur Erlangung von Fördermitteln nach KfW-Kriterien kein Werkvertrag wäre, mithin der Berater kein Ergebnis schulde in Form des beantragten Zuschusses. Vielmehr würde die Antragstellung und die Sanierung des Objektes nach den Überlegungen des Beraters keine Garantie auslösen, die angestrebten Fördermittel zu erhalten, weshalb der Berater den Erhalt der Fördermittel auch nicht schulde.

Richtig sei allerdings, dass bei einer falschen Auskunft über die Möglichkeit einer Förderung die Bauherrenschaft wegen der falschen Auskunft so zu stellen gewesen wäre, wie sie bei richtiger Auskunft gestanden hätte. Dies bedeutet nun wieder, dass die Bauherrenschaft darlegen und beweisen muss, dass sie bei richtigem Rat oder Hinweis die Sanierung des Objektes entsprechend KfW-Standard unterlassen hätte. Die Sanierung hätte gleichsam nutzlos für die Bauherrenschaft sein müssen, der Aufwand vertan, sie hätte einen nachvollziehbaren Schaden darstellen müssen. Dies ist der Bauherrenschaft aber nicht gelungen.

Zuerst einmal stellt das Oberlandesgericht fest, dass die kosten trächtigen Baumaßnahmen sich 1:1 gleichsam als umgewandeltes Geld in eine Bauleistung im sanierten Objekt wiederfinden. Hierbei ist es unerheblich, dass das sanierte Objekt im Vergleich zum nicht sanierten Objekt im Verkehrswert nicht 1:1 entsprechend dem finanziellen Modernisierungsaufwand gestiegen wäre. Letzteres wäre bei baulichen Maßnahmen nie der Fall. Ein Vermögensvergleich «Objekt ohne Sanierung» zu «Objekt mit Sanierung» müsse deshalb nicht dazu führen, dass die Differenz in den aufgewendeten Baukosten läge. Die Überlegung der Bauherrenschaft, zumindest hätte sie dann aber weniger aufwendig saniert, ließ das Gericht auch nicht gelten, denn es erklärte, letztendlich habe sich das Vermögen der Bauherrenschaft lediglich vom Barvermögen in seine sanierte Immobilie verlagert, weshalb kein Schaden vorläge. Die Sanierung sei auch nicht nutzlos, da er nun höhere Mieteinnahmen verlangen könne und ihm darüber hinaus steuerliche Vorteile zukämen.

Die Grundüberlegung des Gerichts, dass bei einer Verfehlung der KfW-Förderung entweder die Kosten der Umbaumaßnahme selbst, zumindest aber der Ausfall der zwanzigprozentigen Förderung (KfW-Standard 85) ein Schaden wäre, der als Mindestschaden durch den Berater zu ersetzen wäre, folgt das Gericht auch

nicht. Es erklärt vielmehr, dass der zwanzigprozentige Ausfall der Förderung vom Kläger ja auch nicht begründet als berechneter Schaden geltend gemacht worden wäre.

Das Urteil zeigt zweierlei. Zum einen sind Beraterverträge über energetische Optimierungen von Gebäuden verbunden mit einer Fördermittelberatung keine Werkverträge, nach denen der Berater ein Ergebnis, also die Gewährung von Fördermitteln, schuldet. Er kann deshalb gleichwohl in Anspruch genommen werden bei Verfehlung des Förderziels über die von ihm vorgeschlagenen Maßnahmen. Allerdings ist er nur so zu stellen, wie er bei richtiger Auskunft des Beraters gestanden hätte. Dieser Schaden kann nun wieder nicht über verfehlte Investitionen durch einen Vergleich des Verkehrswertes einer Immobilie mit und ohne Maßnahmen zur energetischen Sanierung berechnet werden, da im Grundsatz davon auszugehen ist, dass die in Auftrag gegebene Bauleistung wertmäßig der Investition entspricht und insofern kein Schaden vorliegt. Nur wenn der Bauherr dazustellen vermag, dass die Investition nutzlos war, weil er keinerlei wirtschaftlichen Vorteil hierüber erlangt hat, auch nicht in Form des verbauten Wertes des Objektes selbst, den er nicht brauchte, ist es ihm möglich, Ersatzansprüche geltend zu machen. Dies ist schwierig, denn er muss darstellen und beweisen ohne eine Verkehrswertbetrachtung, was er gleichsam mit dem in Bauleistung umgewandelten Geld anders gemacht hätte und weshalb er hierdurch einen Schaden hatte.

Dr. Sa

Vergabe

Projektsteuerer haftet bei fehlerhafter Verwendung von Zuwendungen und bei Dokumentationsmängeln

Ein Projektsteuerer haftet auf Schadenersatz, wenn sein Auftraggeber Zuwendungen zurückerstatten muss, weil bei der Verwendung der Zuwendungen Vergabevorschriften verletzt wurden oder die Vergabe nicht ordnungsgemäß dokumentiert werden kann.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.06.2014 - 17 U 5/14
BGB § 280 Abs. 1; GWB § 98 Nr. 5

Aus den Gründen

Der öffentliche Auftraggeber beauftragt für den Umbau und die Erweiterung eines Altenheims einen Projektsteuerer. Zu seinen Aufgaben zählen die Dokumentation, die Koordinierung und Kontrolle von Finanzierungs- und Förderungsverfahren und Entscheidungen über zu beauftragende Unternehmen.

Das Bauvorhaben wird mit öffentlichen Mitteln gefördert, wobei der Zuwendungsbescheid als Nebenbestimmung die Verpflichtung zur Beachtung der VOB enthält.

Der Zuschuss wird teilweise zurückgefordert, weil der Zuschussgeber bei der Prüfung des Bauvorhabens Verstöße gegen das Vergaberecht festgestellt hat (keine öffentliche Ausschreibung der Gewerke Kunststofffenster, nicht dokumentierte Prüfung der

Angebote bei den Gewerken Dachdecker, Malerarbeiten, Sanitär, Zimmerarbeiten und dadurch folgende Unklarheit, warum Mindestbieter nicht beauftragt worden sind).

Das Landgericht verurteilt den Projektsteuerer zur Zahlung von rund 100.000 Euro nebst Zinsen. Das Oberlandesgericht weist die Berufung zurück und bestätigt die Entscheidung des Landgerichts.

Zu den vertraglich übernommenen Pflichten des Projektsteuerers gehört es, für die Erfüllung der Auflagen des Zuwendungsbescheides, insbesondere bei der Vergabe von Aufträgen zu sorgen.

Das Oberlandesgericht gelangt zu der Auffassung, dass einzelne Gewerke rechtswidrig nicht öffentlich ausgeschrieben worden sind. Aber selbst wenn die Vergabe dieser Teilleistungen materiell-rechtlich nicht zu beanstanden wäre, mangelt es an einer ordnungsgemäßen Dokumentation des Vergabeverfahrens durch den Projektsteuerer. Der Vergabevermerk musste umfassen, aus welchen Gründen gegebenenfalls von einer öffentlichen Ausschreibung abgesehen wurde, welche Angebote mit welchen Angebotssummen eingegangen waren, was die Prüfung der Angebote im Hinblick auf formale Vollständigkeit, formale und materielle Eignung der Bieter, auffällige Preise und die Positionierung der Angebote unter Zugrundelegung der Zuschlagskriterien, ergeben hatte. Dieser Vermerk musste zwar nicht in zusammenhängender Form erstellt werden. Er muss jedoch nachvollziehbar und geordnet sein, gegebenenfalls durch Verweis auf Unterlagen, die die notwendigen Prüfungen sowie die darauf fußenden Entscheidungen erkennen lassen.

Wäre der Projektsteuerer seinen Pflichten nachgekommen, wäre es nicht zu einem Teilwiderruf des Zuwendungsbescheides gekommen. Ob der Teilwiderruf rechtmäßig war, ist nicht beachtlich. Der Auftraggeber war nicht verpflichtet, gegen den Widerrufsbeseid Rechtsmittel einzulegen. Aus damaliger Sicht versprach ein solches Vorgehen keinen Erfolg.

Kommentierung

Das Oberlandesgericht hat zwar detailliert geprüft, ob aus materiell-rechtlicher Sicht Vergabefehler vorlagen. Letztlich entscheidend für den Schadenersatzanspruch waren aber die Dokumentationsfehler durch den Projektsteuerer. Auch die vom Projektsteuerer vorgetragene Argumente zum Mitverschulden des Auftraggebers oder seines Architekten hat das Gericht nicht gelten lassen.

Zum zweiten Mal innerhalb relativ kurzer Zeit muss ich im HDI INGLetter über Schadenersatzverfahren im Zusammenhang mit

der Rückforderung öffentlicher Zuschüsse wegen Verletzung des Vergaberechts berichten.

Im Falle der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (HDI INGLetter Juli/August 2013, Seite 11 f.) traf die Rückforderung den Auftraggeber selbst. Schon dort habe ich auf die Gefahren für Ingenieurbüros hingewiesen, die öffentliche Auftraggeber beraten.

Im aktuellen Fall trifft die Rückforderung das Ingenieurbüro unmittelbar. Vergaberecht ist fehler- und haftungsanfällig. Selbst die auf den ersten Blick banale Dokumentation eines Vergabeverfahrens kann bei Fehlern zu hohen Schadenersatzverpflichtungen führen. Wie im Bauvertragsrecht gilt auch bei der Dokumentation eines Vergabeverfahrens der Grundsatz „wer schreibt, der bleibt“.

Grundkenntnisse im Vergaberecht – und mehr kann von einem Ingenieurbüro nicht verlangt werden (es sei denn, der Ingenieur verspricht die Erbringung dieser Leistung im Projektsteuerungsvertrag) – ersetzen dies gleichwohl nicht. Grundkenntnisse sind aber für die Beantwortung materiell-rechtlicher Vergaberechtsfragen und oftmals auch für die Dokumentation des Vergabeverfahrens nicht ausreichend. Hier muss das Ingenieurbüro schon vor Vertragsabschluss die Grenzen seiner Tätigkeit aufzeigen und bei der Vertragsdurchführung kritisch hinterfragen, ob von ihm noch Projektsteuerung oder schon Rechtsberatung abverlangt wird.

Und weil Fehler auch zukünftig passieren werden, kann eine Überprüfung des Versicherungsschutzes nicht schaden.

Schadenfall

Schadhafte Dachwärmmedämmung einer Mehrzweckhalle: Kann ein monetärer Schaden durch eine ganzheitliche Betrachtung vermieden werden?

Berichterstatter
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Antonius Busch
Dr.-Ing. Detlev Fistera
Institut für Bauwirtschaft Kassel

Sachverhalt

Eine Kommune trägt sich mit dem Gedanken, eine Mehrzweckhalle (hier auch Dreifachsporthalle) zu sanieren. Insbesondere fallen die hohen Verbrauchswerte der Heizungsanlage sowie die Probleme bei der Erwärmung der Sporthalle auf, da hier in den Wintermonaten vertretbare Innenraumtemperaturen nicht erzielt werden können.

Um einen Überblick und eine Entscheidungshilfe zu erhalten, gibt die Gemeinde eine gutachterliche Betrachtung als „ganzheitliche Betrachtung“ des Objektes in Auftrag.

Grob gesehen gehören zur ganzheitlichen Betrachtung eines bestehenden Gebäudes folgende Bereiche:

Autor



Rechtsanwalt Oliver Weihrauch

caspers mock Anwälte Bonn
Koblenz, Frankfurt, Köln, Saarbrücken
weihrauch@caspers-mock.de

- Bauliche Erfordernisse (einschließlich Wärme- und Schallschutz),
- TGA-Erfordernisse,
- Schadstoffbelastungen (wenn vorhanden),
- Brandschutzerfordernisse.

Teilweise ergeben sich dabei auch Überschneidungen. Zum Beispiel sind Brandschutzmaßnahmen zu großen Teilen in die TGA-Erfordernisse einzuordnen, teilweise sind jedoch auch bauliche Erfordernisse gegeben. Gleichzeitig ziehen TGA-Erfordernisse bauliche Maßnahmen nach sich, so, wie bei notwendigen Schadstoffsanierungen natürlich ebenfalls bauliche Maßnahmen anstehen.

Selbstverständlich lassen sich diese Bereiche auch erweitern und beispielsweise Raumakustik oder andere Notwendigkeiten mit einbinden, wenn diese erforderlich werden.

Auf der Basis der Kostengruppengliederungen nach DIN 276 folgten verschiedene Zusammenstellungen mehrerer Maßnahmen.

Die erste Zusammenstellung geht von Maßnahmen aus, die als unbedingt notwendig zu betrachten sind. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die durchaus nicht sofort in Angriff genommen werden müssen, die jedoch möglichst bald geplant und ausgearbeitet werden sollten, damit eine Realisierung innerhalb der nächsten fünf Jahre angedacht werden kann.

Die zweite Übersicht listet solche Maßnahmen auf, die sinnvoll, aber nicht umgehend (in den nächsten fünf Jahren) zu erledigen wären.

Die dritte Maßnahmenbetrachtung geht von einem Neubauvorhaben aus. Diese Annahme dient der Plausibilitätsbetrachtung der ersten beiden Maßnahmen. Die zusammengefassten Kosten der ersten beiden Maßnahmen sollten die Kosten eines vergleichswisen Neubaus nicht übersteigen, da der Sinn von Sanierungen ansonsten in Frage stünde.

Diese Betrachtung der Kosten eines Neubaus zu den Sanierungskosten folgte letztendlich als Gegenüberstellung der beiden Betrachtungsweisen.

In der hier vorliegenden Beschreibung soll ausschließlich dargelegt werden, wie ein monetärer Schadenfall durch die ganzheitliche Betrachtung vermieden werden kann. Damit dies übersichtlich bleibt, musste eine Beschränkung auf die notwendigen Wärmeschutzmaßnahmen erfolgen.

Ursachen und Zusammenhänge

Wärmeschutz und energetische Betrachtung:

Die Baubeschreibung vom Februar 1979 gibt an, dass Außenwände, Dächer, Fußböden, Fenster und Türen entsprechend der DIN 4108 ausgeführt werden. Zu diesem Zeitpunkt galt die DIN 4108 (Wärmeschutz) von August 1969. Danach war für Außenwände im Wärmedämmgebiet I (wie hier zutreffend) ein Wärmedurchlasswiderstand von $0,45 \text{ m}^2 \text{ h grad/kcal}$ einzuhalten.

Auszug:

Der Geltungsbereich der DIN 4108 erstreckt sich auf die Planung und Ausführung von Aufenthaltsräumen in Hochbauten, die ihrer Bestimmung nach auf normale Innentemperaturen (mehr als

19 °C) beheizt werden. Nebenräume, die zu Aufenthaltsräumen gehören, sind dabei wie Aufenthaltsräume zu behandeln. Zu den Gebäuden mit normalen Innentemperaturen gehören u. a.:

- Wohngebäude,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schulen,
- Krankenhäuser,
- Gebäude des Gaststättengewerbes,
- Waren- und sonstige Geschäftshäuser,
- Betriebsgebäude mit Innentemperaturen von mind. 19 °C.

Die Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (in Kraft getreten am 01.11.77) existierte jedoch schon parallel und war selbstverständlich bei Errichtung der Mehrzweckhalle genauso einzuhalten, auch wenn sie in der Baubeschreibung nicht erwähnt wurde. Sie enthielt strengere Werte als die DIN 4108.

Wärmeschutznachweis:

Des Weiteren ist zu fragen, ob eine Wärmedämmung aus energetischen Gründen sinnvoll ist. Diese Frage ist ebenfalls monetär zu stellen. Zur Beantwortung wird ein Wärmeschutznachweis herangezogen. Die Berechnung wird einmal auf Basis der vorhandenen Wärmedämmsituation erstellt. Zum Vergleich erfolgt eine Berechnung, die eine verbesserte Wärmedämmung annimmt und energetisch heutigen, aktuellen Ansprüchen genügen würde.

Ökologische Betrachtung:

Zur Beantwortung der Frage, ob die Wärmedämmmaßnahmen aus energetischen Gründen sinnvoll sind, eignet sich die Betrachtung der CO₂-Einsparungen. Es ist davon auszugehen, dass circa 300 g CO₂ pro kWh emittiert werden. Hierbei wird allerdings der Verbrauch von Heizöl zugrunde gelegt. Bei der Erzeugung von Strom werden rund 1.000 g CO₂ je Kilowattstunde emittiert. Somit zeigen sich, den jeweiligen Maßnahmen zugeordnet, folgende Einsparungen:

Heutiger Primärenergiebedarf [Qp] = 1.633.176,00 kWh/a
(Bedarf der unsanierten Halle)

CO₂-Verbrauch (pro Jahr) = 489.952,80 kg (489,95 t CO₂)

Einsparung [Qp] bei Durchführung aller Maßnahmen:

Außenwände, Dächer, Fenster = 661.401,00 kWh/a

CO₂-Einsparung/p.a. = 198.420,30 kg (198,42 t CO₂)

Einsparung [Qp] bei Durchführung der Maßnahme Außenwände = 53.586,00 kWh/a

CO₂-Einsparung/p.a. = 16.075,80 kg (16,08 t CO₂)

Einsparung [Qp] bei Durchführung

der Maßnahme Dachfläche Sporthalle und Anbauen = 608.047,00 kWh/a

CO₂-Einsparung/p.a. = 182.414,10 kg (182,41 t CO₂)

Bei einem Vergleich mit der über Jahre laufenden Amortisation baulicher Maßnahmen liegt es nahe, auch den ökologischen Vergleich über eine Laufzeit (Gebäudelebensdauer) von circa dreißig Jahren hochzurechnen.

Nach dreißig Jahren ergibt sich ein CO₂-Verbrauch von 14.698,50 Tonnen. Demgegenüber steht allein bei Durchführung der Dachsanierungsmaßnahmen eine Einsparung von 5.472,30 Ton-

Tabelle 1: Maßnahmenvergleich – Einsparungen

I - Maßnahmenvergleich zur Verbesserung der Wärmedämmung - monetäre Betrachtung - hier Einnahmen						
Umwelt:	Alle Angaben inkl. MwSt. (zur Zeit 19%)	Primärenergiebedarf Qp (kWh/m²a)	Verbesserung zu A)	Kosten heute (1,00 = ca. 1,85 €)	Kostenbegrüßung (K) bei 20%/a bzw. Einsparungen (alle 7,5 Jahre verdoppelt) nach 30 Jahren Nutzungsdauer	Kostenbegrüßung (K) bei 10%/a bzw. Einsparungen (alle 7,5 Jahre verdoppelt) nach 30 Jahren Nutzungsdauer
Wärmecharakteristika:	A) Für das bestehende Gebäude (ohne Annahme von Verbesserungsmaßnahmen)	1.633.176,00	Ungewisswert ohne WD-Maßnahmen	163.317,60	138.819,96	277.639,92
Wärmecharakteristika:	B) Gebäude unter Annahme von Verbesserungsmaßnahmen (Außenwände 200 mm WD, Dachflächen 200 mm WD, Fenster 3-fach verglast)	971.775,00		661.401,00	66.140,10	56.219,09
Wärmecharakteristika:	C) Gebäude unter Annahme von Verbesserungsmaßnahmen (Außenwände 200 mm)	1.579.590,00		53.586,00	5.358,60	4.554,81
Wärmecharakteristika:	D) Gebäude unter Annahme von Verbesserungsmaßnahmen (Dachflächen 200 mm WD)	1.025.129,00		658.047,00	60.804,70	51.684,00

© Dr.-Ing. Detlev Fistera

Tabelle 2: Maßnahmenvergleich – Ausgaben

II - Maßnahmenvergleich zur Verbesserung der Wärmedämmung - monetäre Betrachtung - hier Ausgaben						
Umwelt:	Alle Angaben inkl. MwSt. (zur Zeit 19%)	Primärenergiebedarf Qp (kWh/m²a)	Verbesserung zu A)	Kosten der Verbesserungsmaßnahmen (K)	Kostenbegrüßung (K) bei 20%/a bzw. Einsparungen (alle 7,5 Jahre verdoppelt) nach 30 Jahren Nutzungsdauer	Kostenbegrüßung (K) bei 10%/a bzw. Einsparungen (alle 7,5 Jahre verdoppelt) nach 30 Jahren Nutzungsdauer
Wärmecharakteristika:	A) Für das bestehende Gebäude (ohne Annahme von Verbesserungsmaßnahmen)	1.633.176,00	Ungewisswert ohne WD-Maßnahmen			
Wärmecharakteristika:	B) Gebäude unter Annahme von Verbesserungsmaßnahmen (Außenwände 200 mm WD, Dachflächen 200 mm WD, Fenster 3-fach verglast)	971.775,00		661.401,00	600.000,00	600.000,00
Wärmecharakteristika:	C) Gebäude unter Annahme von Verbesserungsmaßnahmen (Außenwände 200 mm)	1.579.590,00		53.586,00	500.000,00	500.000,00
Wärmecharakteristika:	D) Gebäude unter Annahme von Verbesserungsmaßnahmen (Dachflächen 200 mm WD)	1.025.129,00		658.047,00	600.000,00	600.000,00

© Dr.-Ing. Detlev Fistera

Tabelle 3: Maßnahmenvergleich – Einnahmen vs. Ausgaben

III - Maßnahmenvergleich zur Verbesserung der Wärmedämmung - monetäre Betrachtung - hier Ausgaben vs. Einnahmen						
Umwelt:	Alle Angaben inkl. MwSt. (zur Zeit 19%)	Primärenergiebedarf Qp (kWh/m²a)	Verbesserung zu A)	Kosten der Verbesserungsmaßnahmen (K)	Kostenbegrüßung (K) bei 20%/a bzw. Einsparungen (alle 7,5 Jahre verdoppelt) nach 30 Jahren Nutzungsdauer	Kostenbegrüßung (K) bei 10%/a bzw. Einsparungen (alle 7,5 Jahre verdoppelt) nach 30 Jahren Nutzungsdauer
Wärmecharakteristika:	A) Für das bestehende Gebäude (ohne Annahme von Verbesserungsmaßnahmen)	1.633.176,00	Ungewisswert ohne WD-Maßnahmen			
Wärmecharakteristika:	B) Gebäude unter Annahme von Verbesserungsmaßnahmen (Außenwände 200 mm WD, Dachflächen 200 mm WD, Fenster 3-fach verglast)	971.775,00		661.401,00	600.000,00	600.000,00
Wärmecharakteristika:	C) Gebäude unter Annahme von Verbesserungsmaßnahmen (Außenwände 200 mm)	1.579.590,00		53.586,00	500.000,00	500.000,00
Wärmecharakteristika:	D) Gebäude unter Annahme von Verbesserungsmaßnahmen (Dachflächen 200 mm WD)	1.025.129,00		658.047,00	600.000,00	600.000,00

Das hier beschriebenen Maßnahmen umfassen den umfangreichen Kostenaufwand von 1.450.000,00 € gegenüber Einnahmen in Höhe von rd. 900.000,00 € gegenüber. Die Maßnahme zeigt sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht wirtschaftlich.

Das stärkste wirtschaftliche Missverhältnis zeigt sich bei der reinen Fassadenentwässerung, wo hier dargestellt. Dies liegt teilweise an einem geringen Energieeinsparungspotential (sondern an der zum heutigen Zeitpunkt schon vorhandenen Wärmedämmung der Fassaden. Eine mögliche Verbesserung energietechnisch zeigt sich monetär nicht mehr ungünstig wieder.

Interessant ist auch der Vergleich "nur Dachfläche Sporthalle", hier liegen Ausgaben von rd. 385.000,00 € und Einsparungen von rd. 827.000,00 € gegenüber:

Maßnahme Dächer St und AB
Maßnahme nur Dach SH

Fazit: Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zeigt sich die Sanierung der Dachflächen und hier insbesondere der Sporthalldachfläche als sinnvolle Maßnahme. Eine Amortisationsrechnung lässt sich mit den hier zur Verfügung stehenden Daten und gäng. Zins und Zinseszinsannahmen erstellen.

© Dr.-Ing. Detlev Fistera

Autor



Univ.-Prof. Dr.-Ing. Antonius Busch
Institut für Bauwirtschaft
Universität Kassel

Autor



Dr.-Ing. Detlev Fistera
Institut für Bauwirtschaft
Universität Kassel

nen CO₂, sodass zusätzlich zu den wirtschaftlichen Einsparungen weit mehr als ein Drittel der derzeitigen Emissionen vermieden werden könnte.

Maßnahmenvergleich zur Wärmedämmung/Monetäre Betrachtung: Demgegenüber folgt eine monetäre Betrachtung zur Feststellung der maximalen Einsparungen der jeweiligen Maßnahme.

Schlussbetrachtung

Das Dach der Sporthalle ist nach den Ergebnissen der Untersuchung offensichtlich nicht wärmedämmend. Im Winter sind oft nur 13 °C Raumtemperatur zu erzielen, wie die Nutzer berichten. Nach Angabe des Betreibers wurde vermutlich früher mit dem Einbau von zusätzlichen Rauch- und Wärmeabzugsanlagen eine eventuell vorhandene Wärmedämmung entfernt. Auch auf den Aluunterdecken finden sich nur teilweise wärmedämmte Bereiche.

Die Wärmedämmung musste insofern als nicht vorhanden betrachtet werden.

Insbesondere, da es sich hierbei um eine Dachfläche von circa 1.450 Quadratmetern handelt, ist hier allein aus energetischen Gründen natürlich Handlungsbedarf gegeben.

Die Betrachtung, welche Maßnahmen sich wirtschaftlich als sinnvollste Maßnahmen zeigen, wird durch die Tabellen 1 bis 3 ermöglicht.

- Die Tabelle 1 zeigt den Primärenergiebedarf ohne und mit den jeweiligen Verbesserungsmaßnahmen auf. Durch die Umrechnung in Ölverbrauchswerte und die Kostensteigerungsannahme (allein durch die Steigerung der Energiekosten) ergeben sich differenzierte Einnahmesummen für eine Restnutzungsdauer von dreißig Jahren.
- Mit Tabelle 2 werden die Kosten der jeweiligen Verbesserungsmaßnahmen ermittelt.
- In Tabelle 3 werden die Ein- und Ausgaben schließlich verglichen; sie zeigen auf, dass die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvollste Maßnahme durch die Dachsanierung zu erzielen ist.

Die hier vorgestellte Berechnungsmethode konnte somit helfen, einen monetären Schaden durch Sanierung an den falschen, weil wirtschaftlich unergiebigen, Bauteilen zu vermeiden, wie Tabelle 3 deutlich zeigt.

Büro

Achtung! Höhere Verzugszinsen

Verzugszinsen setzen die Fälligkeit einer Forderung, zum Beispiel einer Honorarforderung, voraus, sowie eine Mahnung nach Fälligkeit. Die Mahnung kann mit der Fälligkeit verbunden werden.

Der Schuldner kommt durch die Mahnung in Verzug. Einer Mahnung bedarf es nach Paragraph 286 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nicht, wenn

1. für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist,
2. der Leistung ein Ereignis vorauszugehen hat und eine angemessene Zeit für die Leistung in der Weise bestimmt ist, dass sie sich von dem Ereignis an nach dem Kalender berechnen lässt,
3. der Schuldner die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert,
4. aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen der sofortige Eintritt des Verzuges gerechtfertigt ist.

Bei sogenannten Unternehmergeschäften kommt der Schuldner spätestens in Verzug, wenn er nicht innerhalb von dreißig Tagen nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung oder gleichwertigen Zahlungsaufstellung leistet. Für Verbraucher gilt diese Regelung nur, wenn der Verbraucher in der Rechnung oder einem ähnlichen Dokument expliziert hierauf hingewiesen worden ist (§ 286 Abs. 3 BGB).

Eine Geldforderung wird während des Verzuges verzinst.

Seit dem 29.07.2014 hat sich die Höhe der Verzugszinsen über Paragraph 288 BGB geändert. Es sind folgende Änderungen zu beachten:

Der Zinssatz bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher nicht beteiligt ist, beträgt nunmehr neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz und nicht mehr wie ursprünglich acht Prozentpunkte.

Paragraph 288 BGB hat sich um folgende Absätze erweitert:

(5) [1] Der Gläubiger einer Entgeltforderung hat bei Verzug des Schuldners, wenn dieser kein Verbraucher ist, außerdem einen Anspruch auf Zahlung einer Pauschale in Höhe von 40 Euro. [2] Dies gilt auch, wenn es sich bei der Entgeltforderung um eine Abschlagszahlung oder sonstige Ratenzahlung handelt. [3] Die Pauschale nach Satz 1 ist auf einen geschuldeten Schadensersatz anzurechnen, soweit der Schaden in Kosten der Rechtsverfolgung begründet ist.

(6) [1] Eine im Voraus getroffene Vereinbarung, die den Anspruch des Gläubigers einer Entgeltforderung auf Verzugszinsen ausschließt, ist unwirksam. [2] Gleiches gilt für eine Vereinbarung, die diesen Anspruch beschränkt oder den Anspruch des Gläubigers einer Entgeltforderung auf die Pauschale nach Absatz 5 oder auf Ersatz des Schadens, der in Kosten der Rechtsverfolgung begründet ist, ausschließt oder beschränkt, wenn sie im Hinblick auf die Belange des Gläubigers grob unbillig ist. [3] Eine Vereinbarung über den Ausschluss der Pauschale nach Absatz 5 oder des Ersatzes des Schadens, der in Kosten der Rechtsverfolgung begründet ist, ist im Zweifel als grob unbillig anzusehen. [4] Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn sich der Anspruch gegen einen Verbraucher richtet.

Selina Goshling, Rechtsfachwirtin

i Impressum

INGLetter
Ein Informationsdienst für die Kooperationspartner der HDI Versicherungen.
ISSN 1430-8134

Herausgeber
HDI Versicherung AG
Nicole Gustiné
Produktmarketing Sach
HDI-Platz 1, 30659 Hannover
Telefax: 0511/645113661
E-Mail: nicole.gustine@hdi.de, www.hdi.de

Schriftleitung
RA Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt (verantwortlich für den Inhalt)
caspers mock Anwälte Bonn
Wachsbleiche 26, 53111 Bonn
Telefon: 0228/9727980, Telefax: 0228/972798209
sangenstedt@caspers-mock.de, www.caspers-mock.de

Redaktion: Klaus Werwath, E-Mail: redaktionsbuerowerwath@t-online.de

Verantwortlich für den Schadenfall auf Seite 12:
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Antonius Busch
Henschelstr. 2, 34127 Kassel
Telefon: 0561/8043632, Telefax: 0561/8042494
Mobil: 0173/6177033, E-Mail: info@Dr-A-Busch.de

Nachdruck nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers
Für Fragen oder weitere Informationen wenden Sie sich bitte an den Herausgeber

Infomaterial bestellen

Fax: 0221 / 144-66770 oder
per E-Mail: verbaende@hdi.de

Wir beraten Sie unverbindlich und kostenfrei.

Ich wünsche weitere Informationen zu folgenden Themen:

- Berufshaftpflicht
- Büro-Inhalt/Elektronik/Betriebsunterbrechung
- Kraftfahrt
- Hausrat und Glas
- Wohngebäude
- Rechtsschutz
- Berufsunfähigkeit
- Entgeltumwandlung für berufstätige Familienangehörige
- Ingenieurrente mit staatlicher Förderung
- Familienabsicherung speziell für Akademiker
- Finanzierung
- Unfallversicherung (Kapital + Rente)
- Kranken-/Pflegeversicherung

Persönliche Angaben/Firmenstempel

Titel _____

Büro/Name, Vorname _____

Straße/Nr. _____

PLZ/Ort _____

E-Mail _____

Telefon _____

selbstständig angestellt

Mitgliedschaft bei Kammern/Verbänden

- Ingenieurkammer
- VDI
- BDB
- VDSI
- VWI
- BVS



Online-Service



HDI INGLetter

Das umfangreiche INGLetter-Archiv zum Nachlesen und eine Vorschau auf die aktuelle Ausgabe des INGLetters.

→ www.hdi.de/ingletter



HDI Online-Newsletter

Interessante Themen ausführlich und praxisnah beleuchtet – einfach im Internet herunterladen.

→ www.hdi.de/newsletter

ING service

Informationen für technisch-wissenschaftliche Berufe

HDI

Das ist Versicherung.

Jetzt die neueste Ausgabe lesen!

INGservice für Architekten und Ingenieure

Informationen und Tipps für die berufliche Praxis sowie Infos zu Vorsorgethemen und Berichte über private Absicherung. Der INGservice wird künftig nur noch elektronisch erscheinen, daher jetzt kostenlose Onlineversion lesen und abonnieren.

→ www.hdi.de/ingservice

