

Information für technisch-wissenschaftliche Berufe

# INGLetter

The logo for HDI, consisting of the letters 'HDI' in a bold, green, sans-serif font. The letter 'H' is white with a red vertical bar on its left side.

Nr. 12  
Dezember 2017

[www.hdi.de](http://www.hdi.de)

## Aktuell

Mit dem neuen Bauvertragsrecht werden Änderungen in Planungsverträgen leichter

## Basiswissen

Nebenkosten: Einzelnachweise können auch mit Pauschalen kombiniert werden

## Honorar

Die Klage der EU gegen die HOAI kann Mindestsatzprozesse nicht blockieren

## Büro

Achtung: An Silvester können bestimmte Honorarforderungen aus 2014 verjähren

## Editorial

## Bauvertragsrecht 2018 – Hinweise Teil III

Fassen wir noch einmal zusammen: Ab 01.01.2018 unterliegen Bau- und Planungsverträge dem neuen Baurecht. Der Gesetzgeber hat das bestehende Werkvertragsrecht dabei nicht abgelöst, sondern systematisch neu geordnet, Einzelaspekte, wie zum Beispiel die Abnahme, modifiziert und bisher fehlende Regelungsgehalte ergänzt. Den ersten Schwerpunkt bilden die Regelungen zum Werkvertrag. Neu integriert wurde hier die Normierung des Bauvertrages. Einen zweiten Schwerpunkt bilden die neu geschaffenen Vorschriften zum Architekten- und Ingenieurvertrag. Ein dritter Schwerpunkt wurde dem Bauträgervertrag gewidmet. Der Reisevertrag bildet den vierten Schwerpunkt.



In dieser Ausgabe setzen wir die Reihe unserer Hinweise zu Einzelaspekten der Baurechtsreform fort. Von besonderer Bedeutung ist das neu geschaffene Recht des Bauherrn, Änderungen des ursprünglich vereinbarten Werkerfolges unter bestimmten Voraussetzungen anordnen zu dürfen. Dies gilt nicht nur für Leistungspflichten, die zur Erreichung des Werkerfolges notwendig geworden sind, sondern auch für gewünschte Änderungen, die nicht zwingend erforderlich sind. An dieses sogenannte Anordnungsrecht werden umfangreiche Regelungen zur ergänzenden Vereinbarung der Vergütung angeknüpft – ein spannendes Thema, das wir in dieser Ausgabe ausführlich darstellen (Seite 3 ff).

Einen weiteren Schwerpunkt bilden in dieser Ausgabe honorarrechtliche Themen. Zum einen finden Sie mehrere Artikel, die sich mit der rechtlichen Entwicklung des Mindestsatzgebots der HOAI befassen. Zum anderen befassen wir uns unter der Rubrik „Basiswissen“ aktuell mit der Vereinbarung von Nebenkosten. In der letzten Ausgabe ging es darum, welche Kosten zu den Nebenkosten gem. § 4 HOAI gehören. Lesen Sie jetzt, welche Dispositionsmöglichkeiten die Parteien im Rahmen der Vertragsgestaltung haben (Seite 4).

Schließlich möchte ich Sie auch auf ein sehr interessantes haftungsrechtliches Thema hinweisen. Schauen Sie sich zum Beispiel die Besprechung eines Urteils des OLG Karlsruhe an (Seite 9). Ein ausschließlich mit der Bauleitung beauftragter Architekt hatte nicht erkannt, dass die ihm übergebenen Baupläne, nach denen eine Produktionsstraße errichtet werden sollte, die vorgesehene Produktionsrichtung spiegelverkehrt wiedergegeben haben. Das kann passieren ... doch wie sind dann die Verantwortlichkeiten geregelt? Die Urteilsbesprechung gibt ausführliche Hinweise zu den Maßstäben der Verantwortlichkeiten der verschiedenen Baubeteiligten – den Bauherrn eingeschlossen.

Und Achtung – Silvester könnten Honoraransprüche verjähren. Das sollte natürlich vermieden werden. Worauf es dabei unter Umständen ankommen könnte, wird in einem Kurzbeitrag auf Seite 14 ausgeführt.

Gewinnbringende Erkenntnisse beim Lesen wünscht Ihnen

Andreas Huth, Rechtsanwalt  
Leiter Produktmanagement Haftpflicht Planung  
HDI Versicherung AG  
Hannover

## Inhalt

- 3 Aktuell**  
Das neue Bauvertragsrecht III:  
Vertragsänderungen werden leichter  
und Leistungs-Teilabnahmen möglich
- 4 Basiswissen, Teil 20**  
Nebenkosten: Die Liquidation mit  
Einzelnachweis kann auch mit einer  
Pauschalabrechnung kombiniert werden
- 5 Honorar**  
Mindestsatz-Zivilprozesse müssen  
wegen der Klage der EU gegen  
die HOAI nicht ausgesetzt werden
- 6 Das Verbot der Unterschreitung der  
HOAI-Mindestsätze kann nur unter ganz  
besonderen Umständen umgangen werden**
- 7 Ein vereinbarter Umbauzuschlag von  
weniger als 20 Prozent bedeutet keine  
Unterschreitung der Mindestsatzregel**
- 9 Haftung**  
Mit welcher Genauigkeit muss der  
Objektüberwacher fremde Pläne über  
deren Plausibilität hinaus prüfen?
- 10 Vergabe**  
Bei RPW-Planungswettbewerben sind  
erste Preisträger regelmäßig, aber  
nicht zwangsläufig zu beauftragen
- 11 Schadenfall**  
Vor der Sanierung alter Betonbalkone  
sollte heute ein Vergleich der Kosten  
für neue Balkone immer zwingend sein
- 14 Büro**  
Auch ohne ausdrückliche Vollmacht  
dürfen Planer Mängel rügen, Fristen  
setzen und Kündigungen androhen
- 14 Achtung: Silvester ist der Stichtag  
für den bei Unwissenheit möglichen  
Verlust berechtigter Honoraransprüche**
- 15 Buchbesprechung**  
Busch/Rösel: AVA-Handbuch, 9. Auflage
- 16 HDI-Informationssseite  
Impressum**

Bildnachweis: Olaf Mahlstedt Photographie



Onlinemagazin

**HDI INGLetter:** Die komplette Ausgabe online finden Sie im Internet  
unter [www.hdi.de/ingletter](http://www.hdi.de/ingletter)

## Aktuell

## Das neue Bauvertragsrecht III: Vertragsänderungen werden leichter und Leistungs-Teilabnahmen möglich

**In der Oktoberausgabe des INGLetters haben wir zwei Beiträge über den Inhalt und die Anwendung des neuen Bauvertragsrechts gebracht, das am 1. Januar 2018 in Kraft treten wird. Der erste der beiden Artikel (INGLetter Oktober 2017, Seite 3: RA Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt: Das neue Bauvertragsrecht I: Der Stellenwert von Planungsgrundlagen wird im Werkvertrag jetzt anerkannt) bedurfte einer Fortsetzung, die angekündigtmaßen hier abgeschlossen wird. Diese Fortsetzung geht auch auf jene Thematik ein, die den zweiten Beitrag im Oktoberheft ausmacht und der die neue Regelung der Abnahme von Teilleistungen im neuen Bauvertragsrecht des BGB betrifft (INGLetter Oktober 2017, Seite 5: Mona Rizkallah: Das neue Bauvertragsrecht II: Präzisere Regelungen gegen die missbräuchliche Abnahmeverweigerung).**

### Fortsetzung aus dem INGLetter Oktober (Seite 3 ff.)

Da über den Paragraphen 650q Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nicht nur die allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechtes weitergelten, sondern auch die besonderen Vorschriften des allgemeinen Bauvertrages, kann der Bauherr Änderungen des Ingenieurvertrages verlangen. Ähnlich wie in der VOB/B regelt nämlich jetzt der Paragraph 650b Absatz 1 des BGB, dass die Bauherrenschaft die Planungsgrundlage und die in ihr festgelegten Ziele verändern kann. Die Idee dahinter ist, dass die Bauherrenschaft und der Architekt oder Ingenieur über die Änderung des Vertrages eine Einigkeit erzielen, einschließlich der zu leistenden Mehr- oder Minderhonorierung. Zu diesem Zweck soll die Bauherrenschaft ein Angebot über die Mehr- oder Minderhonorierung erstellen. Wenn dann die Bauparteien innerhalb von 30 Tagen nach Zugang des Änderungswunsches der Bauherrenschaft mit dem Architekten oder Ingenieur keine Einigkeit erzielt haben sollten, kann der Bauherr die Änderung sogar schriftlich anordnen. Der Architekt/Ingenieur hat der Anordnung nach Paragraph 650b Absatz 2 des BGB zu folgen. Die Honorierung für die Änderung ist im Paragraphen 650q Absatz 2 BGB (also im Untertitel Architekten- und Ingenieurvertrag) geregelt.

Soweit die Änderungsanordnung Leistungen betreffen, die in der HOAI erfasst sind, soll die Änderung nach HOAI honoriert werden, und zwar für die in Folge der Anordnung neu zu erbringenden Leistungen. Im Gegenzug soll dies allerdings auch für die entfallenden Leistungen gelten. Verändert sich deshalb nach HOAI das ursprüngliche Honorar, so wird man, wie bisher, die Anordnung als Teilkündigung auffassen müssen, mit der Konsequenz, dass die bereits erbrachten Leistungen auf der ursprünglich höheren Kostengrundlage abgerechnet werden können, soweit die Kostengrundlage geringer wird. Erhöht sich die Kostenbasis, ist das Honorar nach Paragraph 10 Absatz 1 der HOAI ab der geänderten Planung und für die geänderte Planung an diese Kostengrundlage schriftlich anzupassen. Wiederholt zu erbringende Grundleistungen, zumindest soweit diese zum Teil wiederholt werden müssen, sind auf der geänderten Kostengrundlage zu bewerten und erneut abzurechnen. Das ausgefallene Honorar bei minimierter Kostengrundlage für die nicht mehr erbrachten Leistungen auf Basis der höheren Kostenberechnungsgrundlage ist in der Differenz als Zuschlag zum Anspruch bei Abrechnung nach der minimierten Kostengrundlage in die Rechnung einzusetzen. Hierbei müssen wieder im Querverweis auf den allgemeinen Bauvertrag, über Paragraph 650c Absatz 1 BGB der Mehr- oder Minderaufwand mit Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn ermittelt werden.

Vom Ergebnis her ist es so, dass, wenn sich die Honorarabrechnungsgrundlage ändert, diejenigen Architekten- und Ingenieurleistungen, die über die HOAI erfasst sind, in der Abrechnung bei Änderungsanordnungen über den Paragraphen 10 Absatz 1 HOAI abzurechnen sind und über den Paragraphen 10 Absatz 2 der HOAI, wenn sich die Honorarabrechnungsgrundlage nicht ändert – im letzteren Fall als Wiederholungsleistung. Fallen dagegen Besondere Leistungen an, die honorarrechtlich ja nach Paragraph 3 Absatz 3 Satz 3 der HOAI nicht geregelt sind, gilt Paragraph 650c Absatz 2 des BGB, wieder im Querverweis auf das allgemeine Vertragsrecht. Dort wird auf die Urkalkulation abgestellt. Bezogen auf Architekten und Ingenieurleistungen wären dies Stundensatzvergütungen, mit denen der Architekt oder Ingenieur Besondere Leistungen kalkuliert, wie zum Beispiel die der Leistungsbilder der HOAI, aber auch dort nicht erfasste Leistungen, wie beispielsweise die örtliche Bauüberwachung.

Um, für den Fall, dass keine Einigkeit über die Mehrvergütung hat erzielt werden können, dem Architekten oder Ingenieur für geänderte Leistungen und die damit einhergehende Mehrvergütung einen Hebel in die Hand zu geben, damit die Problematik nicht erst bei der Stellung der Schlussrechnung gelöst werden muss, kann er nun über Paragraph 650c Absatz 2 BGB verlangen, dass ihm bei der nächsten Abschlagsrechnung nach Paragraph 15 Absatz 2 HOAI 80 Prozent der kalkulierten Nachtrags- oder Änderungsvergütung, über die er nach Paragraph 650b Absatz 1 Satz 2 ein Angebot erstellt hat, im Voraus als Abschlag gezahlt wird. Hierdurch soll die Bauherrenschaft veranlasst werden, eine Vereinbarung über eine Änderung, die die Bauherrenschaft ja sogar anordnen kann, nicht nur der Sache nach, sondern auch für die Vergütung zu schließen. Scheitert diese Änderungsvereinbarung später, hat der Architekt/Ingenieur immerhin die Möglichkeit, 80 Prozent des Mehraufwandes der Mehrvergütung im Voraus zu durchzusetzen.

Erstmals ist im neuen Bauvertragsrecht auch geregelt, dass Architekten und Ingenieure eine Teilabnahme ihrer Leistungen verlangen können, wenn die letzte Leistung eines bauausführenden Unternehmers erbracht worden ist oder ein bauausführender Unternehmer eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangt (§ 650s BGB). Das bedeutet, dass es nun ein Recht auf Teilabnahme von Ingenieur- und Architektenleistungen gibt, wenn einerseits sämtliche Unternehmer ihre Leistungen erbracht haben und wenn die Abnahme durch den Planer in der Leistungsphase 8 mit den am Bau beteiligten Unternehmen geschehen ist.

Diese Teilabnahme, auch der Ingenieur- und Architektenleistungen, kann in Zukunft auch für Teilgewerke derjenigen Unternehmer erfolgen, die ihrerseits eine Abnahme verlangen. Dies bedeutet, dass in Zukunft verschiedene Abnahmezeitpunkte nicht nur für die Unternehmer vorliegen werden, sondern auch für verschiedene Leistungen des Planers innerhalb der Leistungsphase 8. Dies hat zur Konsequenz, dass verschiedene Gewährleis-



**Autor**



RA Prof. Dr. jur.  
Hans Rudolf Sangenstedt

caspers mock Anwälte Bonn, Berlin,  
Koblenz, Mainz, Frankfurt, Köln, Saarbrücken  
E-Mail: [bonn@caspers-mock.de](mailto:bonn@caspers-mock.de)

tungsfristen für die Objektüberwachungsleistungen des Planers laufen. Der Beginn dieser Objektüberwachungsgewährleistungsfristen ist nicht mehr an die letzte zu erbringende Grundleistung innerhalb der Leistungsphase 8 gekoppelt. Das Haftungsrisiko für den Planer wird damit theoretisch verkürzt. Ob das tatsächlich so sein wird, ist allerdings zweifelhaft, denn immerhin ist der vor Ort noch tätige Planer auch nach der Abnahme einzelner Baugewerke verpflichtet, auf Fehler hinzuweisen, die ihm nach Abnahme auffallen. Tut er dies nicht, liefert er einen neuen Haftungsgrund. Insoweit wird dieser Paragraph 650s des BGB wohl keine erhebliche Wirkung entfalten können.

Immerhin ist nun klargestellt, dass der mit einem Vollauftrag versehene Planer schon innerhalb oder am Ende der Leistungsphase 8 in die Gewährleistungsphase eintritt. Er muss also nicht mehr abwarten und sich seine Gewährleistungszeit erst nach Abschluss der Leistungsphase 9 berechnen lassen, zumindest dann, wenn er zuvor innerhalb der Leistungsphase 8 oder mit Abschluss der Leistungsphase 8 eine Abnahme verlangt.

Eine gewisse Haftungserleichterung für den Planer stellt auch der Paragraph 650t des BGB dar. Stellen sich nämlich Fehler in der Gewährleistungsphase heraus, die auch auf einen möglichen Überwachungsfehler zurückzuführen sind, hat der Bauherr zuerst einmal den Bauunternehmer, der den Fehler mitverantwortet hat, in Anspruch zu nehmen. In gesamtschuldnerischen Haftungsfällen muss deshalb, bevor der Objektüberwacher in Anspruch genommen wird, erst einmal der Unternehmer zur Fehlerbeseitigung aufgefordert werden. Solange diese Fehlerbeseitigung der Unternehmer nicht strikt ablehnt, kann der Planer noch nicht in Anspruch genommen werden. Dies verschafft ihm erst einmal Zeit, zumindest solange mit seinem Auftraggeber eine Lösung zu finden, bis der Unternehmer es ablehnt, für einen Fehler zu haften. Erst ab Ablehnung der Fehlerbeseitigung durch den Unternehmer kann die Bauherrenschaft ihren Planer in Anspruch nehmen. Erst wenn der Unternehmer erfolglos über eine angemessene Frist zur Fehlerbeseitigung (Nacherfüllung) aufgefordert worden ist, kann also auch der Planer in Anspruch genommen werden.

Die Idee, dass der Planer im Zusammenwirken mit seiner Bauherrenschaft und mit dem bauausführenden Unternehmer eine Lösung zu finden Gelegenheit erhält, ohne gleich gegen Unternehmer und Planer gemeinschaftlich vorzugehen, ist positiv zu bewerten.

## Basiswissen, Teil 20

### Nebenkosten: Die Liquidation mit Einzelnachweis kann auch mit einer Pauschalabrechnung kombiniert werden

In meinem Beitrag im Oktoberheft 2017 (Seite 8) habe ich dargestellt, welche Kosten im Rahmen der Vertragsabwicklung zu den Nebenkosten im Sinne von Paragraph 14 der HOAI gehören. Hier nun soll aufgezeigt werden, welche Dispositionsmöglichkeiten die Parteien im Rahmen der Vertragsgestaltung haben.

Treffen die Parteien keine (oder eine unwirksame) Vereinbarung, so kann und muss der Planer die ihm entstandenen Nebenkosten im Sinne von Paragraph 14 Absatz 2 HOAI nach Einzelnachweis abrechnen (§ 14 Abs. 3 Satz 2 HOAI). Nur eine geordnete und nachvollziehbare Darstellung löst die Fälligkeit des Anspruches auf Erstattung der Nebenkosten aus (BGH IBR 1990, 420). Das Oberlandesgericht Hamm hat sich in zwei Entscheidungen damit

auseinandergesetzt, wie das Entstehen und die Auftragszugehörigkeit der Nebenkosten nachzuweisen sind. Danach sind, so wörtlich, keine „übertriebenen Anforderungen“ zu stellen. Die Aufstellung der Nebenkosten muss mit vorgelegten Belegen und den sonst vorgetragenen Umständen korrespondieren, und es müssen nachvollziehbare Gründe genannt – und gegebenenfalls bewiesen werden –, die eine Zugehörigkeit zu dem konkreten Bauvorhaben belegen (OLG Hamm, Urteil vom 24.01.2006, Aktenzeichen: 21 U 139/01, veröffentlicht beispielsweise in *Bau-recht* 2006, 1766).

Wichtig ist auch, dass natürlich nicht nur jene Fremdkosten erstattungsfähig sind, für die Fremdbelege vorliegen. Eigene Aufwendungen, beispielsweise Fahrtkosten, Porto- und Telefonkosten sowie eigene Kopierkosten, können und müssen durch einen Eigenbeleg nachgewiesen werden und sind dann ebenso erstattungsfähig (OLG Hamm, Urteil vom 05.06.2002, Aktenzeichen: 25 U 170/01, veröffentlicht beispielsweise in *Baurecht* 2002, 1721).

Da der Planer nach Paragraph 15 Absatz 1 des Umsatzsteuergesetzes in aller Regel zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, kann er die ihm entstandenen Fremdkosten nur netto weiterberechnen (§ 14 Abs. 1 S. 1, 2. Halbsatz HOAI).

Die vollständige Realisierung der Nebenkosten auf Einzelnachweis setzt sicherlich einen hohen Grad an Büroorganisation beziehungsweise Selbstdisziplin voraus. Auch wenn ein Eigenbeleg genügt, so lassen sich die definierten Anforderungen nur erfüllen, wenn von Anfang an Aufzeichnungen sorgfältig und fortlaufend geführt werden.

Dieser Aufwand ist sicherlich einer der Hauptgründe dafür, dass viele Planer eine Pauschalabrechnung der Nebenkosten bevorzugen. Auf die damit verbundenen Risiken bei einigen der Höhe nach kaum kalkulierbaren Nebenkosten (beispielsweise Baustellenbüro oder Entgelte für nicht dem Auftragnehmer obliegende Leistungen, Paragraph 14 Absatz 2 Ziffer 3 und 7 HOAI) wurde im letzten Beitrag bereits hingewiesen (INGLetter Oktober 2017, Seite 8: RA Dr. Wolfgang Weller: Die Nebenkosten sind kein Teil des Honorars und umfassen weit mehr als nur die Telefon- und Fotokopierkosten).

Anknüpfend an diesen Hinweis sei deshalb, für den Fall, dass eine Pauschalierung in Rede steht, ein wichtiger und oft verkannter Ratschlag gestattet: Einzelnachweis und Pauschale stehen nicht in einem strikten Alternativverhältnis, sondern können kombiniert werden. Gerade schwer kalkulierbare oder wirtschaftlich bedeutende Nebenkostenpositionen können von der Pauschalierung ausgenommen und insoweit eine Abrechnung auf Einzelnachweis vereinbart werden.

An die vom Einzelnachweis abweichende Vereinbarung stellt die HOAI die gleichen Anforderungen wie an die Vergütungsvereinbarung selbst. Paragraph 14 der HOAI verlangt ebenso wie Paragraph 7 eine schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung.

Schriftform bedeutet hier wie dort die gesetzliche Schriftform nach Paragraph 126 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Dieses Formerfordernis ist nur gewahrt, wenn die Unterschriften beider Parteien auf derselben Urkunde beziehungsweise der jeweils für die andere Vertragspartei bestimmten Ausfertigung sind. Ein schriftliches Angebot, das mit einem anderen Schreiben ebenso schriftlich angenommen wird, genügt nicht.

Nach dem Wortlaut der Rechtsverordnung müssen die Vereinbarung über die Nebenkosten ebenso wie die Honorarvereinbarung

selbst auch bereits bei Auftragserteilung getroffen werden. Eine spätere Vereinbarung wäre demnach, selbst wenn die Schriftform eingehalten würde, in jedem Falle unwirksam. Hier werden jedoch in der Literatur Stimmen laut, die diese Regelung für nicht von der Ermächtigungsgrundlage zum Erlass der HOAI gedeckt halten (vgl. z.B. *Steeger/Fahrenbruch*, Praxiskommentar zur HOAI 2013, § 14 Rdn. 19). Danach soll, wenn eine schriftliche Vereinbarung erst nach Auftragserteilung getroffen wurde, zur Vermeidung eines Eingriffes in die von Artikel 2 des Grundgesetzes geschützte Vertragsfreiheit eine ermächtigungskonforme Auslegung zur Wirksamkeit der Vereinbarung führen. Dieser Hinweis mag ein Argument liefern, wenn eine Vereinbarung zu spät getroffen wurde. Die Praxisempfehlung muss aber eindeutig lauten, sich am Text der Rechtsverordnung zu orientieren und die Nebenkostenvereinbarung bei Auftragserteilung genauso wie die Honorarvereinbarung schriftlich zu fixieren.

Welche Vereinbarungen sind nun unter Wahrung der vorgeschriebenen Form möglich?

Zunächst ist es dem Planer erlaubt, auf die Erstattung von Nebenkosten ganz oder teilweise zu verzichten (§ 14 Abs. 1 S. 2 HOAI). Dies zeigt nochmals, dass die Nebenkosten neben dem eigentlichen Honorar stehen und keine Mindestsatzrelevanz haben. Möglich ist, wie gesagt, eine Kombination von Pauschale und Einzelnachweis.

Den Regelfall in der Praxis bildet sicherlich die Vereinbarung einer Pauschale in Form eines bestimmten Prozentsatzes als Zuschlag auf das Honorar.

Aus der Honorarordnung ergeben sich für die Höhe keine Vorgaben oder Grenzen. Maßstab für die Wirksamkeit einer Vereinbarung über eine Nebenkostenpauschale ist allein das allgemeine Vertragsrecht und damit letztendlich die Sittenwidrigkeit nach Paragraph 138 BGB (BGH, Urteil vom 25.09.2003, Aktenzeichen: VII ZR 13/02, veröffentlicht beispielsweise in *Baurecht* 2004, 356). Diese Sittenwidrigkeit bemisst sich nach Auffassung des Bundesgerichtshofes danach, ob die Pauschale zu den im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu erwartenden Nebenkosten objektiv in einem auffälligen Missverhältnis besteht. Dieser Vorwurf kann beide Parteien treffen.

Der Planer kann sich eine zu hohe Nebenkostenpauschale versprechen lassen, der Bauherr kann dem Planer eine zu niedrige Nebenkostenpauschale abverlangen. Ist die vereinbarte Pauschale aus vorgenannten Gründen im Einzelfall tatsächlich unwirksam, so kann und muss der Planer auf den Einzelnachweis zurückgreifen.

## Honorar

# Mindestsatz-Zivilprozesse müssen wegen der Klage der EU gegen die HOAI nicht ausgesetzt werden

1. Ein von der Europäischen Kommission gegen die Bundesrepublik Deutschland eingeleitetes Vertragsverletzungsverfahren und das nachfolgende Klageverfahren vor dem Europäischen Gerichtshof rechtfertigen keine Aussetzung des Rechtsstreits.

2. Der Vermerk auf dem Überweisungsträger „10. Schlussrechnung“ bezeichnet die Zahlung nicht als Schlussrechnung.

3. Die Preisbindung der HOAI schützt nicht nur vor bewussten Mindestsatzunterschreitungen, sondern auch vor unbewussten, etwa durch die Einstufung des Bauvorhabens in eine zu niedrige Honorarstufe.

4. Die vertragliche Vereinbarung „Endgültigkeit des sog. Festhonorars“ schließt einen weiteren Vergütungsanspruch wegen Unterschreitung der Mindestsätze nicht aus, weil bei einem Verstoß gegen zwingendes Preisrecht der HOAI diese Vereinbarung ihre Gültigkeit verliert.

BGB § 242, HOAI a.F. §§ 4 Abs. 2 und 4, 22, 52 Abs. 7 Nr. 1 und Abs. 8, 53, 63 Abs. 1, 66 Abs. 1, 68 Abs. 7, 69 Abs. 2; AEUV Art. 260 Abs. 1; AVF (W) § 11 Abs. 3; ZPO § 148; OLG Naumburg, Urteil vom 13.04.2017 (Az.: 1 U 48/11); BauR9, 2017, 1549 ff.

## Aus den Gründen

*Vorab ist entgegen der Ansicht der Bundesrepublik im Schriftsatz vom 19.02.2016 der vorliegende Rechtsstreit nicht deshalb auszusetzen, weil die Europäische Kommission mit Aufforderungsschreiben vom 19.06.2015 gegen die Bundesrepublik ein Vertragsverletzungsverfahren eingeleitet hat, dem der Vorwurf zugrunde liegt, dass verschiedene Regelungen der HOAI, namentlich die Mindestsatzpreisregelungen, gegen Art. 15 der Richtlinie 2006/123/EG (Dienstleistungsrichtlinie) verstießen. Das betreffende Vertragsverletzungsverfahren ist mittlerweile – über den im Beklagtenschriftsatz vom 19.02.2016 beschriebenen Verfahrensstand hinaus – vorangeschritten; die Bundesrepublik hat durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie im September 2015 eine Stellungnahme abgegeben, mit welcher sie die HOAI gegen die Bedenken der Kommission verteidigt und die Auffassung vertritt, die Mindestsätze seien ein geeignetes Mittel, um die Qualität von Planungsleistungen zu sichern; zwischen den Mindestsätzen und der verbraucherfreundlichen, hohen Qualität der in Deutschland erbrachten Architekten- und Ingenieurleistungen bestehe ein unmittelbarer Zusammenhang. Die Rechtfertigungsanforderung der Dienstleistungsrichtlinie würden danach erfüllt. ...*

*Die Klägerin ist mit Nachforderungen auch nicht nach den Grundsätzen der Verwirkung (§ 242 BGB) ausgeschlossen. Auch steht dem Aufstockungsverlangen der Klägerin nicht der Einwand treuwidrigen Verhaltens der Auftragnehmerin entgegen (§ 242 BGB).*

*Eine Bindung des Auftragnehmers an eine vereinbarte, unzulässige, da die Mindestsätze unterschreitende Pauschalpreisvereinbarung kann unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben gem. § 242 BGB in Betracht kommen, wenn sich der Auftragnehmer mit seinem Aufstockungsbegehren treuwidrig verhält.*



Autor



RA Dr. jur. Wolfgang Weller

caspers mock Anwälte Bonn, Berlin, Mainz  
Koblenz, Frankfurt, Köln, Saarbrücken  
E-Mail: [weller@caspers-mock.de](mailto:weller@caspers-mock.de)

*Vereinbaren die Parteien eines Architekten- und Ingenieurvertrages ein Honorar, das die Mindestsätze in unzulässiger Weise unterschreitet, so verhält sich der Auftragnehmer, wenn er später nach Mindestsätzen abrechnen will, widersprüchlich. Dieses widersprüchliche Verhalten kann nach Treu und Glauben einem Geltendmachen der Mindestsätze entgegenstehen, sofern der Auftraggeber auf die Wirksamkeit der Vereinbarung vertraute und vertrauen durfte und sich darauf in einer Weise einrichtete, dass ihm die Zahlung des Differenzbetrages zwischen dem vereinbarten Honorar und den Mindestsätzen schlechterdings nicht zugemutet werden kann.*

*So liegt der zur Entscheidung stehende Fall aber nicht.*

*Es fehlt schon an einem anfänglichen Vertrauen der Parteien, namentlich der Beklagten, in die Gültigkeit einer Mindestsatzunterschreitung, weil eine solche von den Parteien nicht beabsichtigt und nicht in deren Bewusstsein gelangt war. Vielmehr gingen alle Beteiligten ursprünglich davon aus, das Honorar im Rahmen der Mindestsätze zutreffend ermittelt zu haben. Gerade wenn man – mit der Beklagten – davon ausgeht, dass auch die Mitarbeiter der Klägerin und alle Mitbewerber im Vergabeverfahren zunächst von einer korrekten Einordnung in die Honorarstufe III ausgegangen waren, rechtfertigt dies den Einwand der Treuwidrigkeit des klägerischen Vorgehens nicht. Die Preisbindung der HOAI schützt nicht nur vor bewussten Mindestsatzunterschreitungen, sondern – erst recht – vor unbewussten. Es kommt nicht selten gerade dann zu einer Mindestsatzunterschreitung, wenn die Vertragsparteien einvernehmlich und gutgläubig ein zu niedriges Honorar für angemessen erachten, oder sich aber der tatsächliche Leistungsumfang nachträglich ändert. ...*

*Zwar macht die Beklagte geltend, ihrerseits anderweitige Dispositionen im Vertrauen auf die Gültigkeit der Honorarvereinbarung getroffen zu haben und sich in diesem Sinne hierauf „eingrichtet“ zu haben, weshalb ihr – auch als öffentlicher Auftraggeber – die Zahlung eines Aufstockungsbetrages nicht zumutbar sei. Indes setzt die Unzumutbarkeit einer Nachzahlung voraus, dass die dadurch entstehende zusätzliche Belastung unter Berücksichtigung aller Einzelfallumstände für den Auftraggeber eine besondere Härte bedeutet. Das ist hier nicht der Fall. Allein der von der Beklagten angeführte Umstand, dass die beklagte Bundesrepublik als Vertragspartner in der Disposition über die ihr zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel eingeschränkt sei, rechtfertigt die Annahme einer besonderen Härte nicht.*

*Die haushälterischen, namentlich haushaltsrechtlichen Restriktionen der Beklagten, sind nicht ausreichend, um den Ausnahmefall zu begründen, der darin besteht, dass sich die Nachforderung für den Auftraggeber als absolut unzumutbar darstellt, weil er sich schützenswert eingerichtet hat, und die Folgen eines erfolgreichen Nachforderungsverlangens für ihn „nahezu untragbar“ wären. Bewertet man dies anders, so wäre ein Aufstockungsverlangen gegenüber der öffentlichen Hand per se und stets treuwidrig, was nach der Rechtsprechung des BGH nicht der Fall ist.*

#### **Kommentierung**

Die Bundesrepublik steht zum HOAI-Mindestsatzgebot, und sie hat das im Vertragsverletzungsverfahren der EU-Kommission gegen sie auch dargestellt. Die nun vor dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) erhobene Klage der Kommission wird in ihrer Entscheidung noch Jahre brauchen.

Bis dahin ist die Rechtslage aber nicht unklar. Nach wie vor gilt das Mindestsatzgebot. Unabhängig davon, wie der Europäische Gerichtshof entscheiden wird, würde ein Urteil, das die Bundes-

republik verpflichten würde, das Mindestsatzgebot abzuändern oder aufzuheben, nur eine reine Ordnungsfunktion haben. EuGH-Urteile haben keinen Einfluss auf zivilrechtliche Streitigkeiten zwischen einzelnen EU-Bürgern. Auch wenn hier im vorliegenden Verfahren die Bundesrepublik die Beklagte war, so handelte sie gleichwohl als private Auftraggeberin und war deshalb genauso an die geltende HOAI gebunden, wie jeder andere Auftraggeber auch.

Es steht nun einmal im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs, dass Richtlinien keine direkte Wirkung auf Auseinandersetzungen privater Personen untereinander haben. Anders ist das allein bei Rechtsverhältnissen, die geprägt sind von privaten auf der einen Seite und öffentlich-rechtlichen Personen auf der anderen Seite. In solchen Fällen kann der Private sich auf die unmittelbare Wirkung einer EU-Richtlinie berufen, nicht aber, wenn Rechtsverhältnisse vorliegen, die nicht durch ein Über- und Unterordnungsverhältnis geprägt sind, sondern durch eine gleichrangige Prägung wie der Streit zwischen zwei Zivilpersonen, so wie das hier der Fall ist.

Es besteht insoweit überhaupt keine Veranlassung, zivilrechtliche Streitigkeiten zur Mindestsatzunterschreitung und zur Geltendmachung des sogenannten Aufstockungsanspruchs bis zum Mindestsatz auszusetzen oder nicht zu führen. Ob, wie und in welchem Umfang der Europäische Gerichtshof einmal auf die Zukunft gerichtet die Bundesrepublik „zur Ordnung rufen wird“, ist bisher nicht erkennbar.

In ihrer eigenen Stellungnahme gegenüber der EU-Kommission hat die Bundesrepublik, vertreten durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, im September 2015 noch erklärt, dass sie die Bedenken der Kommission zur Diskriminierung von EU-Ausländern durch das Mindestsatzgebot nicht teile, vielmehr die Mindestsätze ein geeignetes Mittel seien, um die Qualität von Planungsleistungen zu sichern. Sie sähe zwischen den Mindestsätzen und der verbraucherfreundlichen hohen Qualität der in der Bundesrepublik erbrachten Architekten- und Ingenieurleistungen einen unmittelbaren Zusammenhang.

*RA Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt*

#### **Honorar**

### **Das Verbot der Unterschreitung der HOAI-Mindestsätze kann nur unter ganz besonderen Umständen umgangen werden**

1. Ein Ausnahmefall einer zulässigen Mindestsatzunterschreitung liegt vor, wenn aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung des Zwecks der Mindestsatzregelung ein unter den Mindestsätzen liegendes Honorar angemessen ist (BGH, Urteil vom 22.05.1997, Aktenzeichen: VII ZR 290/95 BauR 1997, 677).
2. Die Verbundenheit durch eine Vielzahl von Verträgen genügt für eine Mindestsatzunterschreitung ebenso wenig wie eine im Laufe der geschäftlichen Zusammenarbeit gebildete Freundschaft (BGH, Urteil vom 21.08.1997, Aktenzeichen: VII ZR 13/96, BauR 1997, 1062).
3. Eine Abrechnung nach Mindestsätzen kann dem Architekten bei unzulässiger Mindestsatzunterschreitung nach Treu und Glauben verwehrt sein, wenn der Auftraggeber vertraut hat. Das ist der Fall, wenn der Architekt durch sein Verhalten ein besonderes Vertrauen des Auftraggebers dahin erweckt hat, er werde sich an die Pauschalhonorarvereinbarung halten.

BGB § 242; HOAI 2009 § 7 Abs. 3;  
OLG Jena, Urteil vom 10.10.2016 (Az.: 1 U 500/15, rechtskräftig durch Rücknahme der Nichtzulassungsbeschwerde);  
BauR 9, 2017, 1560 ff.

#### Aus den Gründen

(BGH, Urteil vom 22.05.1997, Aktenzeichen: VII ZR 92/95):  
*Bei der Bestimmung eines Ausnahmefalles sind der Zweck der Norm und die berechtigten Interessen der Beteiligten zu berücksichtigen. Die zulässigen Ausnahmefälle dürfen einerseits nicht dazu führen, dass der Zweck der Mindestsätze-Regelung gefährdet wird, einen „ruinösen Preiswettbewerb“ unter Architekten und Ingenieuren zu verhindern. Andererseits können alle diese Umstände eine Unterschreitung der Mindestsätze rechtfertigen, die das Vertragsverhältnis in dem Sinne deutlich von den üblichen Vertragsverhältnissen unterscheidet, dass ein unter den Mindestsätzen liegendes Honorar angemessen ist. Das kann der Fall sein, wenn die vom Architekten oder Ingenieur geschuldete Leistung nur einen besonders geringen Aufwand erfordert, sofern dieser Umstand nicht schon bei den Bemessungsmerkmalen der HOAI zu berücksichtigen ist.*

*Ein Ausnahmefall kann ferner beispielsweise bei engen Beziehungen rechtlicher, wirtschaftlicher, sozialer oder persönlicher Art oder sonstigen besonderen Umständen gegeben sein. Solche besonderen Umstände können etwa in der mehrfachen Verwendung einer Planung liegen.*

*In seinem Urteil vom 27.10.2011 (BGH Urteil vom 27.10.11, Aktenzeichen: VII ZR 163/10 Rdn. 17) konkretisiert der Bundesgerichtshof diese Feststellungen dahingehend, dass sich der Vertrag der Parteien „signifikant von den üblichen Vertragsverhältnissen unterscheidet“. Derartige Besonderheiten sind weder dargetan noch ersichtlich. Allein die Verbundenheit durch eine Vielzahl von Verträgen genügt nicht, ebenso wenig, wenn sich im Laufe der geschäftlichen Zusammenarbeit der Vertragsparteien Umgangsformen entwickelt haben sollten, die als freundschaftlich zu bezeichnen sind.*

*Der Kläger kann sich allerdings nicht auf das zwingende Preisrecht der HOAI berufen, da er aufgrund der Umstände des Einzelfalls nach den Grundsätzen von Treu und Glauben an die mit der Beklagten geschlossene Honorarvereinbarung und die darauf fußende Schlussrechnung vom 19.11.2010 gebunden ist.*

#### Kommentierung

Hier liegt ein absoluter Ausnahmefall vor, nachdem der klagende Architekt über den Grundsatz von Treu und Glauben kein Mehrhonorar über das von ihm abgerechnete und ihm gezahlte Pauschalhonorar hinaus hat verlangen können. Zwar urteilte das Gericht, dass eine Vielzahl von Geschäftsbeziehungen es nicht rechtfertige, unter dem Mindestsatz zu arbeiten, genauso wenig wie die freundschaftliche Verbundenheit von Parteien. In diesem Fall aber hatte der Planer von sich aus den unwidersprochenen Eindruck erweckt, dass er mehr als sein Minderhonorar nicht verlangen würde, vielmehr darauf hoffte, mit einem Vollauftrag bedacht zu werden, den er aber später nicht erhalten hatte. Das „Nachkarten“ oberhalb der gezahlten Pauschale schied deshalb aus.

Immerhin ist auch hier wieder einmal klargemacht worden, dass die HOAI nach wie vor nicht nur vor bewussten oder verdeckten Mindestsatzunterschreitungen schützt, zum Beispiel durch eine zu niedrig vereinbarte Honorarzone, sondern auch vor der Argumentation, es läge eine Ausnahme vor, weil man ständig zusammenarbeitete oder sich freundschaftlich verbunden fühle. Alle diese Gesichtspunkte rechtfertigen keinen „Ausnahmefall“,

in welchem weniger als das Mindesthonorar verlangt werden kann, auch wenn dieses Minderhonorar sogar schriftlich vereinbart worden ist.

RA Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt

#### Honorar

## Ein vereinbarter Umbauszuschlag von weniger als 20 Prozent bedeutet keine Unterschreitung der Mindestsatzregel

1. Bei der Prüfung, ob eine schriftliche Honorarvereinbarung die Mindestsätze der HOAI unterschreitet, ist das vereinbarte Honorar mit dem niedrigsten vertretbaren Honorar zu vergleichen, welches die Parteien unter Beachtung der HOAI hätten vereinbaren können. Spielräume der HOAI sind dabei „nach unten“ zu nutzen. Das gilt auch dann, wenn nach der HOAI die Einordnung in zwei Honorarzone vertretbar ist und die Parteien in der Honorarvereinbarung die höhere Honorarzone vereinbart haben.

2. Die in der Literatur zu § 11 II und III HOAI 1996/2002 (§ 33 IV bis VI HOAI 2013) entwickelten Punktesysteme werden von der HOAI nicht vorgegeben und lassen sich aus ihr nicht ableiten. Für den Mindestsatzvergleich ist daher das Punktesystem heranzuziehen, welches im konkreten Einzelfall zur niedrigeren Honorarzone führt.

3. Dem Umbauszuschlag nach § 24 I HOAI 1996/2002 (§ 6 II HOAI 2013) kommt kein Mindestsatzcharakter zu.

HOAI §§ 4, 10 III a, 24 I 4; BGB §§ 154 II, 242, 313, 631;  
OLG Köln, Urteil vom 29.12.2016 (Az. 16 U 49/12);  
NZBau 6/2017, 357 ff.;  
BauR 7/2017, 1227 ff.

#### Aus den Gründen

*Ob eine Mindestsatzunterschreitung vorliegt, ist im Rahmen einer Vergleichsberechnung aller maßgeblichen Faktoren festzustellen. Auf der Grundlage nur eines Honorarparameters (etwa der anrechenbaren Kosten der vorhandenen mitverarbeiteten Bausubstanz oder des Umbauszuschlags) lässt sich eine Mindestsatzunterschreitung noch nicht feststellen. Denn eine Abweichung nach unten aufgrund einzelner Honorarparameter kann durch andere Regelungen der Vereinbarung wieder ausgeglichen werden. Es kommt allein auf das Ergebnis an. Dabei ist zu ermitteln, welches Honorar sich unter Anwendung der gesamten von den Parteien vereinbarten Bemessungsgrundlagen ergibt und ob dieses Honorar in dem von der HOAI zugelassenen Rahmen liegt (BGHZ 192, 305 = NZBau 2012, 298 = NJW 2012, 1792 = BauR 2012, 829; NZBau 2005, 285 = NJW-RR 2005, 669 = DS 2005, 140 = BauR 2005, 735; Koeble in Locher/Koeble/Frik, 12. Aufl., § 7 Rn. 24, 97; Werner/Pastor, Rn. 763). ...*

*Ein Umbauszuschlag ist für das Mindestsatzhonorar nicht zu berücksichtigen.*

*Nach § 24 I HOAI 1996/2002 ist bei Umbauten das Honorar um einen schriftlich zu vereinbarenden Prozentsatz, der sich nach der Schwierigkeit der Leistung richtet, zu erhöhen. Nach § 24 I 3 HOAI 1996/2002 kann bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag von 20 bis 33 Prozent vereinbart werden. Sofern nicht Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt ab durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag von 20 Prozent als vereinbart.*

Dem Umbauszuschlag von 20 Prozent kommt indes Mindestsatzcharakter nicht zu. Die bisher herrschende Meinung hat den Mindestsatzcharakter des Umbauszuschlags nach der HOAI 1996/2002 allerdings bejaht (KG, Urteil vom 13.01.2011 (Az.: 27 U 34/10), BeckRS 2011, 19508, u. hierzu Hauschke, IBR 2011, 342 [343]; Locher/Koebler/Frik, 9. Aufl., § 24 Rn. 14).

Demgegenüber vertritt Motzke (ZfBR 2011, 3) die Auffassung, dass der Umbauszuschlag frei vereinbart ist. Soweit der BGH (NJW-RR 2009, 447 = BauR 2009, 264) eine Reduzierung des Umbauszuschlags von 25 auf 15 Prozent als unbedenklich angesehen hat, lässt sich hieraus noch nicht zwingend ableiten, dass der Vorschrift kein Mindestsatzcharakter zukommt.

Denn allein ein unter 20 Prozent liegender Umbauszuschlag indiziert noch keine Mindestsatzunterschreitung, wenn in anderen Bereichen eine Kompensation erfolgt ist. Nach dem Wortlaut der ehemaligen Regelung liegt bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad eine Untergrenze von 20 Prozent nahe, da für den Zuschlag bei durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad eine Spanne von 20 bis 33 Prozent vorgegeben ist.

Allerdings ergibt sich aus der Entstehungsgeschichte und der amtlichen Begründung zu dieser Vorschrift, dass es keinen Mindestumbauszuschlag gibt. Dies hat der Ordnungsgeber für die HOAI in der aktuellen Fassung 2013 nochmals ausdrücklich klargestellt, und es entspricht jedenfalls für die HOAI 2013 inzwischen auch der überwiegenden Auffassung in der Literatur (Preussner in Messerschmidt/Niemöller/Preussner, § 6 Rn. 66 ff.; Locher in Locher/Koebler/Frik, 12. Aufl., § 6 Rn. 54; Fuchs/Seifert in Fuchs/Berger/Seifert, HOAI, § 6 Rn. 59, vgl. aber auch Rn. 77, wonach nach der HOAI 2013 in diesen Fällen mangels Vereinbarung von 20 Prozent auszugehen sei; für den Mindestsatzcharakter, zumindest bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad dagegen Wirth/Galda in Korbion/Mantscheff/Vygen, § 6 Rn. 42 f.). ...

In der aktuellen HOAI 2013 hat der gem. § 6 II 2 HOAI ohne anderweitige Vereinbarung als unwiderleglich zutreffend vermutete Umbauszuschlag von 20 Prozent nach der amtlichen Begründung ebenfalls keinen Mindestsatzcharakter. Es heißt dort zu § 6 II (BR-Drs. 334/13, 141): „§ 6 II 5 gibt allerdings keinen Mindestwert vor. Die Höhe des Zuschlags ist im Wege einer schriftlichen Vereinbarung bei Auftragserteilung frei vereinbart. Es steht den Vertragsparteien wie bisher auch frei, bei Auftragserteilung einen Zuschlag von weniger als 20 Prozent zu vereinbaren.“

Das gleiche ergibt sich aus dem Einföhrungserlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur HOAI 2013 vom 19.08.2013. Dort heißt es zu § 6: „Auf die Ausweisung einer prozentualen Spanne wurde bewusst verzichtet. Damit soll verdeutlicht werden, dass es nach der HOAI keinen Mindestumbauszuschlag gibt. Wie bisher können die Vertragsparteien auch einen Zuschlag unter 20 Prozent vereinbaren.“

Beide Begründungen nehmen ausdrücklich auch auf die vergangenen Fassungen der HOAI Bezug.

Dem schließt sich der Senat an. Gegen den Mindestsatzcharakter des Umbauszuschlags sprechen der Wille des Ordnungsgebers sowie, dass die Preisbindung sowohl im Hinblick auf den in ihr liegenden Eingriff in die Privatautonomie, als auch im Hinblick auf die Frage der ausreichenden Ermächtigungsgrundlage und die europarechtlichen Bedenken im Hinblick auf die Dienstleistungsfreiheit eng auszulegen ist. Es ist auch kein sachlicher Grund ersichtlich, dem Umbauszuschlag in der HOAI 1996/2002 eine andere Bedeutung beizumessen als in der aktuellen HOAI.

Zwar sah die HOAI 1996/2002 eine Spanne (20 bis 33 Prozent) vor, während jetzt nur noch ein Höchstsatz vorgesehen ist, die amtliche Begründung hat sich aber nicht geändert.

Kommt daher dem Umbauszuschlag auch in der HOAI 1996/2002 kein Mindestsatzcharakter zu, ist er in der Vergleichsrechnung beim fiktiven Mindestsatzhonorar mit 0 anzusetzen (Berger in Fuchs/Berger/Seifert, § 7 Rn. 86; Locher in Locher/Koebler/Frik, § 6 Rn 54). ....

Bei der Ermittlung des Mindesthonorars sind die anrechenbaren Kosten der vorhandenen und mitzuverarbeitenden Bausubstanz grundsätzlich zu berücksichtigen. Dem steht nicht entgegen, dass die Parteien im Architektenvertrag die Berücksichtigung dieser Kosten ausgeschlossen haben, denn den Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz kommt Mindestsatzcharakter zu.

Nach § 10 III a HOAI 1996/2002 ist bei Umbauarbeiten die vorhandene Bausubstanz, die vom Architekten technisch und gestalterisch mitverarbeitet wird, bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen, wobei der Umfang der Anrechnung der schriftlichen Vereinbarung bedarf. Die Vorschrift, die sich als wenig praktikabel erwiesen hat, ist in der HOAI 2009 entfallen, wobei der Wegfall nach dem Willen des Ordnungsgebers durch die Vereinbarung eines höheren Umbauszuschlags kompensiert werden sollte.

Nachdem dies in der Praxis nicht angenommen wurde, ist die Vorschrift in die HOAI 2013 in § 4 III wieder aufgenommen worden. (Zur „Geschichte“ der anrechenbaren Kosten der mitverarbeiteten Bausubstanz: Preussner, Jochem, 2014, 119 ff.; der Beitrag endet mit der Feststellung: „Die Honorarsachverständigen werden sich über vermehrte Aufträge freuen.“)

Zweck der Regelung ist nicht die Berücksichtigung erhöhter Schwierigkeiten der Planungsaufgaben, sondern es soll bei den anrechenbaren Kosten ein Ausgleich dafür geschaffen werden, dass vorhandene Bausubstanz Bestandteil des Planungskonzepts ist, daraus aber keine anrechenbaren Kosten entstehen. Für die Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz in die anrechenbaren Kosten kommt es darauf an, ob der Architekt diese Bauteile planerisch oder konstruktiv in seine Leistung einbeziehen, die alte Bausubstanz also in den Wiederaufbau oder Umbau eingliedern muss (BGH, NJW-RR 1986, 1214 = BauR 1986, 593).

Angemessene anrechenbare Kosten aus vorhandener Bausubstanz sind Bestandteil der Mindestsatz- bzw. Höchstsatzhonorare (BGH, BauR 2003, 745; Seifert/Fuchs in Fuchs/Berger/Seifert, § 4 Rn. 98; Koebler in Locher/Koebler/Frik, Rn. 63). Ein vertraglicher Ausschluss oder die Berücksichtigung zu niedriger Kosten der vorhandenen Bausubstanz kann im Ergebnis zu einer Mindestsatzunterschreitung führen. ...

Zur Bausubstanz gehören die mit dem bisherigen Bauwerk und Grund und Boden fest verbundenen Teile wie Fundamente, Wände, Stützen, Decken, Treppen, Dachstühle, Dächer usw. (Löffelmann/Fleischmann, Kap. 26 Rn. 1381). Die Ermittlung der zu berücksichtigenden vorhandenen Bausubstanz erfolgt in drei Schritten: zum einen muss der Wert der vorhandenen Bausubstanz ermittelt werden. Als zweites ist zu ermitteln, welche Bereiche der vorhandenen Bausubstanz vom Architekten „technisch und gestalterisch mitverarbeitet“ wurden. Diese beiden Schritte lassen sich auch zusammenfassen. Und drittens ist zu bewerten, bei welchen einzelnen Grundleistungen auch die vorhandene Bausubstanz mitverarbeitet wurde und in welchem Umfang. ...



Der Wert der vorhandenen Bausubstanz wird üblicherweise durch die Neubaukosten ermittelt. Diese Vergleichskosten (Neubaukosten) werden mit einem Abschlag für den Erhaltungszustand versehen, wobei dieser Abschlag in der Praxis nicht zu hoch sein kann, weil bei einem sehr schlechten Erhaltungszustand die Weiterverwendung nicht mehr sinnvoll ist.

Mitzuverarbeiten ist der Teil der vorhandenen Bausubstanz des zu planenden Objekts, der bereits durch Bauleistung hergestellt ist und bei Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch einbezogen wird, wobei die bloße zeichnerische Darstellung nicht ausreicht (BGHZ 154, 124 = NZBau 2003, 279 = NJW 2003, 1667 = BauR 2003, 745; so jetzt auch § 2 VII HOAI 2013).

Zur mitzuverarbeitenden Bausubstanz gehört zunächst nur die Bausubstanz, die unverändert erhalten bleibt. Nicht zur mitverarbeiteten Bausubstanz gehört die Bausubstanz, die im Zuge des Umbaus abgerissen oder verändert wird, denn diese Bausubstanz ist ohnehin bereits in den anrechenbaren Kosten enthalten. Auch die unverändert bleibende Bausubstanz ist nicht in vollem Umfang mitverarbeitet. Nicht mitverarbeitet ist beispielsweise die Bausubstanz, die außerhalb des Planungsbereichs des Architekten liegt und daher von ihm nicht berücksichtigt wird.

#### Kommentierung

Der Dreh- und Angelpunkt dieser Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln liegt darin, dass dem Umbauschlag nach der HOAI 2002, nach der HOAI 2009 und jetzt ausdrücklich auch nach der HOAI 2013 kein Mindestsatzcharakter zukommen soll. Wird also ein Umbauschlag vertraglich ausgeschlossen oder ein solcher von weniger als 20 Prozent vereinbart, ist dies für sich genommen keine Mindestsatzunterschreitung.

Im vorliegenden Fall war es so, dass ein Umbauschlag nach Paragraph 24 der HOAI 2002 in Höhe von sechs Prozent vereinbart worden war, also unterhalb der 20 Prozent wie in Paragraph 24 HOAI 2002 vorgesehen. Es lag damit eine schriftliche Vereinbarung eines Umbauschlages vor, der aber nach der Entscheidung des Gerichts keinen Mindestsatzcharakter hat.

Dies hatte zur Konsequenz, dass das gesamte Honorarverhältnis überprüft werden musste, dem eine schriftliche Vereinbarung über Honorarzone IV (Mindesthonorar) vorlag. Wo nach verschiedenen Bewertungsmethoden nicht eindeutig feststellbar war, ob die Honorarzone III oder die Honorarzone IV Anwendung finden musste, um dem Mindestsatzcharakter der HOAI zu entsprechen, erklärte das Gericht, dann wäre nach „unten zu prüfen“ – mithin die Honorarzone III zu nehmen, die dann erhöht um den sechsprozentigen Umbauschlag immer noch unter der Honorarzone IV läge mit der Konsequenz, dass die Vereinbarung der Honorarzone IV plus dem vereinbarten Umbauschlag von sechs Prozent sowieso keine Bedeutung zukäme.

Wichtig ist allein, dass das Oberlandesgericht Köln – im Gegensatz zu anderen Obergerichten – die Meinung vertritt, bei einer Gesamtbetrachtung seien – im Vergleich mit den vereinbarten Honorarparametern – diejenigen Parameter maßgeblich, die das geringstmögliche Honorar abbilden würden. Erst wenn sich aus der Gesamtbetrachtung eine HOAI-Unterschreitung ergäbe, wäre das Mindestsatzgebot verletzt.

RA Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt

#### Haftung

## Mit welcher Genauigkeit muss der Objektüberwacher fremde Pläne über deren Plausibilität hinaus prüfen?

1.a) Der mit der Bauleitung einer zu errichtenden Produktionsstraße beauftragte Architekt muss die ihm übergebenen Pläne auf solche Mängel untersuchen, die nach den von ihm zu erwartenden Kenntnissen erkennbar sind.

1.b) Gibt ein übergebener Bauplan die vorgesehene Produktionsrichtung spiegelverkehrt wieder, so muss ihm dies grundsätzlich auffallen. Übersieht er einen solchen Fehler schuldhaft, so haftet er dem Besteller auf Schadenersatz, wenn nach dem fehlerhaften Plan gebaut worden ist.

2. Der Besteller muss sich jedoch ein Mitverschulden entgegenhalten lassen, weil er dem – nur bauaufsichtsführenden – Architekten einen mangelhaften Plan zur Verfügung gestellt hat.

2.a) Er muss sich die Mitverursachung des Schadens durch den vom ihm beauftragten planenden Architekten zurechnen lassen. Nichts anderes gilt, wenn den fehlerhaften Plan nicht ein (eigentragener) Architekt, sondern eine sonstige vom Besteller beauftragte planende Person (hier: der Lieferant der Produktionsstraße) gefertigt hat.

2.b) Der mit der Tragwerksplanung beauftragte Ingenieur braucht die ihm übergebenen Baupläne grundsätzlich nicht auf ihre Richtigkeit außerhalb der mit diesen Ingenieurleistungen verbundenen Fragen zu überprüfen. Insbesondere muss er nicht überprüfen, ob die darin vorgegebene Anordnung der Fundamente für den späteren Produktionsablauf sinnvoll ist.

BGB §§ 254 I, II 2, 278, 280 I 2 u. III, 281 I, 634 Nr. 1; OLG Karlsruhe, Urteil vom 02.03.2017 (Az.: 8 U 152/15); NJW-RR 13/2017, 788 ff.

#### Aus den Gründen

In dem „Architektenvertrag“, der insgesamt – also auch, soweit der Kläger darin die Tragwerksplanung übernommen hatte (vgl. BGHZ 197, 252 = NJW 2013, 2268 = NZBau 2013, 519 Rn. 11d) – als Werkvertrag zu qualifizieren ist (vgl. BGHZ 82, 100 = NJW 1982, 438), wurde der Kläger u.a. mit der Bauleitung für das Bauvorhaben (Architektenleistung) beauftragt (Nr. 2. a des Vertrages). Der bauleitende bzw. bauüberwachende Architekt schuldet dem Besteller die Verwirklichung des plangerechten und mangelfreien Bauwerks. Dazu gehört auch in den durch die Aufgabe vorgegebenen Grenzen die Prüfung der ihm vorgelegten Pläne, ob diese geeignet sind, das Bauwerk mangelfrei entstehen zu lassen (BGHZ 179, 55 = NJW 2009, 582 = NZBau 2009, 185 = NZM 2009, 167 Rn. 38). Der Umfang und die Intensität der Prüfungspflicht in Bezug auf Pläne Dritter oder des Bauherrn hängen von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Grundsätzlich hat der bauüberwachende Architekt die ihm vorgelegten Pläne auf solche Mängel zu untersuchen, die nach den von ihm zu erwartenden Kenntnissen erkennbar sind. Von einem bauüberwachenden Architekten kann regelmäßig erwartet werden, dass er in der Lage ist, die ihm vorgelegten Pläne darauf zu überprüfen, ob sie den geplanten oder bereits schon bestehenden tatsächlichen Verhältnissen vor Ort entsprechen.

Nach diesen Maßstäben verletzte der Kläger seine Bauüberwachungspflicht, weil er nicht bemerkte, dass der ihm von der Be-

klagten übergebene, von L für diese gefertigte (aus drei Blättern bestehende) Fundamentplan vom 30.07.2010 spiegelverkehrt war, mit diesem Plan also keine mangelfreien Schalpläne und Fundamente für die Lackieranlage erstellt werden konnten. Er durfte diesen Plan nicht – ohne auf diesen Fehler hinzuweisen und auf die Korrektur hinzuwirken – an die Statikerin (seine Subunternehmerin L + S) weitergeben, weil diese den Schalplan für die Fundamente auf der Grundlage des Fundamentplans zu fertigen hatte. Der Kläger hätte den (folglich) ebenfalls spiegelverkehrten Schalplan vom 31.08.2010 nicht an die Beklagte bzw. an die von dieser beauftragten Baufirma (N) zur Fertigung der Fundamente weiterleiten dürfen, weil damit nicht fehlerfrei gebaut werden konnte. ...

Die Beklagte muss sich jedoch ein Mitverschulden entgegenhalten lassen, weil sie dem Kläger einen mangelhaften Fundamentplan zur Verfügung stellte. Entgegen der Auffassung des Landgerichts muss sich die Beklagte insoweit das Verschulden von L gem. §§ 254 II 2, 278 BGB zurechnen lassen.

Nach der Rechtsprechung des BGH trifft den Besteller in seinem Vertragsverhältnis zum bauaufsichtsführenden Architekten regelmäßig die Obliegenheit, diesem einwandfreie Pläne zur Verfügung zu stellen. Der bauaufsichtsführende Architekt kann seine Aufgabe, eine mangelfreie Errichtung des Bauwerks herbeizuführen, nur auf der Grundlage mangelfreier Pläne sinnvoll wahrnehmen. Solche zu übergeben, liegt daher im eigenen Interesse des Bestellers. Überlässt er dem bauaufsichtsführenden Architekten fehlerhafte Pläne, verletzt er dieses Interesse im Sinne eines Verschuldens gegen sich selbst. Nach §§ 254 II 2, 278 BGB muss er sich die Mitverursachung des Schadens durch den von ihm beauftragten planenden Architekten zurechnen lassen, weil er sich des Architekten zur Erfüllung der ihm aus § 254 I BGB im eigenen Interesse treffenden Obliegenheit bedient hat (BGHZ 179, 55 = NJW 2009, 582 = NZBau 2009, 185 = NZM 2009, 167 Rn. 30, 36; BGH, NJW 2016, 3022 = NZBau 2017, 164 = BauR 2016, 1943 Rn. 14).

Nichts anderes gilt, wenn die fachlichen Pläne nicht ein (eingetragener) Architekt, sondern eine sonstige vom Besteller beauftragte planende Person gefertigt hat.

Hingegen trifft den Besteller kein Mitverschulden wegen fehlerhafter Pläne, die er einem von ihm beauftragten Architekten zur Verfügung gestellt hat, wenn Letzterer die Erstellung dieser Pläne als eigene Leistung schuldet. Dann kann der Architekt nicht erwarten, dass der Besteller ihm zur Erfüllung der von ihm geschuldeten Planungsleistungen zutreffende Pläne zur Verfügung stellt (BGH, NJW 2016, 3022 = NZBau 2017, 164 Rn. 18 unter Hinweis auf OLG Karlsruhe, Urteil vom 09.03.2010 (Az.: 19 U 100/09), BeckRS 2010, 07887). ...

Die Abwägung der beiderseitigen Verursachungs- und Verschuldensbeiträge führt zu einer Haftung des Klägers von jedenfalls nicht mehr als 50 Prozent. Dem Berufungsbegehren liegt die Annahme einer hälftigen Mithaftung der Beklagten zugrunde.

Liegt ein Mitverschulden des Geschädigten im oben genannten Sinne vor, hängt der Umfang der Ersatzpflicht von einer Abwägung der Umstände des Falls ab, wobei insbesondere auf das Maß der beiderseitigen Verursachung abzustellen ist und erst in zweiter Linie auf das Maß des beiderseitigen Verschuldens. Es kommt für die Haftungsverteilung wesentlich darauf an, ob das Verhalten des Schädigers oder das des Geschädigten den Eintritt des Schadens in erheblich höherem Maße wahrscheinlich gemacht hat (BGHZ 179, 55 = NJW 2009, 582 = NZBau 2009, 185 = NZM 2009, 167 Rn 32).

Nach diesen Maßstäben scheidet jedenfalls eine Mithaftung der Beklagten von weniger als 50 Prozent aus.

### Kommentierung

Die Pflicht des Objektüberwachers, ihm übergebene Pläne auf Plausibilität zu überprüfen, gleichgültig von wem sie stammen, also von planenden Unternehmen, von sogenannten Sonderfachleuten oder von der Bauherrenschaft, ist durch die Rechtsprechung immer wieder entschieden worden. Hierbei gilt der Grundsatz, dass der „aufarbeitende Planer“ die ihm übergebenen Planungsleistungen nicht detailliert nachprüfen muss, sondern es gilt der Grundsatz, dass vorgelegte Pläne auf Plausibilität zu überprüfen sind, zumindest aber, ob sie den geplanten örtlichen Verhältnissen auch entsprechen. Wenn also – wie in diesem Fall – eine Produktionshalle geplant werden soll, muss der bauüberwachende Architekt erst einmal überprüfen, ob ihm überhaupt einwandfreie, das heißt, vollständige Pläne übergeben worden sind, nach denen er seine Objektüberwachung vornehmen kann. Liegen solche Pläne nicht vor, hat er seinen Auftraggeber hierauf hinzuweisen und zu fordern, dass ergänzte oder richtige Pläne vorgelegt werden.

Liegen nachbaubare Pläne vor, hat er in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob die Pläne tatsächlich mit der Örtlichkeit übereinstimmen und ob das Bauziel erreicht und insofern eine fehlerfreie Realisierung des Bauvorhabens im Interesse der Bauherrenschaft vorgenommen werden kann. Dies ist dann nicht der Fall, erklärt das Gericht, wenn Pläne vorgelegt werden, die der Objektüberwacher als spiegelverkehrte Pläne erkennen müsste.

Allerdings hat auch der Auftraggeber eine Mitverantwortung, denn einerseits kann der objektüberwachende Planer davon ausgehen, dass ihm fehlerfreie Bauplanungen übergeben werden – und keine spiegelverkehrten Fundamentpläne. Es kommt hierbei nicht darauf an, dass der Auftraggeber als Bauherr dem bauleitenden Architekten nicht selbst die Fundamentpläne schuldet, sondern darauf, dass er richtige und vollständige Pläne übergeben muss. Tut er dies nicht, ist der Mitverschuldensanteil der Bauherrenschaft zu gewichten.

Das Gericht meinte, dass Planungsfehler, wie hier, nämlich spiegelverkehrte Planungen, die darüber hinaus durch die Baubehörde genehmigt worden sind, einen Haftungsanteil der Bauherrenschaft von mindestens 50 Prozent auslösen würden. Dieser Haftungsanteil kann sogar so weit führen – in seltenen Ausnahmefällen –, dass der bauaufsichtsführende Planer haftungsfrei gestellt werden kann.

RA Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt

### Vergabe

## Bei RPW-Planungswettbewerben sind erste Preisträger regelmäßig, aber nicht zwangsläufig zu beauftragen

In einem Planungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) ist der erste Preisträger regelmäßig, aber nicht zwangsläufig mit den (weiteren) Planungsleistungen zu beauftragen.

1. Der Auftraggeber muss diese Verpflichtung bei der Gewichtung der Auswahlkriterien in geeigneter Weise berücksichtigen.
2. Es bleibt dem Auftraggeber überlassen, ob er sogleich ein Verhandlungsverfahren mit allen Preisträgern durchführt und

somit, für den Fall, dass eine Beauftragung des ersten Preisträgers scheitert, eine zeitnahe Beauftragung eines anderen Preisträgers ermöglicht, oder ob er zunächst ein Verhandlungsverfahren mit dem ersten Preisträger durchführt und erst bei dessen Scheitern das Verhandlungsverfahren mit den weiteren Preisträgern führt.

OLG Frankfurt, Beschluss vom 11.04.2017 (Az.: 11 Verg 4/17).

#### Sachverhalt:

Der Auftraggeber führte einen nichtoffenen Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 durch, aus dem der Antragsteller als Sieger hervorging. Die Beigeladene liegt, gemeinsam mit einem weiteren Bieter, auf dem dritten Platz. Der Auftraggeber führte anschließend ein Verhandlungsverfahren mit den drei Preisträgern durch, wobei der Antragsteller als erstplatzierter Bieter beim Zuschlagskriterium „Ergebnis des Wettbewerbs“ für seinen Wettbewerbssieg die Höchstpunktzahl von 30 Punkten erhielt. Für die Plätze zwei und drei war jeweils ein Abschlag von sechs Punkten vorgesehen, sodass die Beigeladene als drittplatzierte Bieterin 18 Punkte erhielt.

Weiteres Zuschlagskriterium war die „Umsetzung der Anmerkungen des Preisgerichts“, für die maximal 22,5 Punkten vorgesehen waren. Nach der Gesamtbewertung aller benannten Zuschlagskriterien geht die Beigeladene als Bestbieterin aus dem Verhandlungsverfahren hervor. Gegen die beabsichtigte Beauftragung der Beigeladenen beantragt der Wettbewerbssieger ein Nachprüfungsverfahren. Vor der Vergabekammer siegt er. Dagegen richten sich die sofortigen Beschwerden des Auftraggebers und der Beigeladenen, die vor dem Oberlandesgericht gewinnen.

#### Entscheidung

Die Entscheidung ist noch nach dem alten Vergaberecht (VOF/GWB) ergangen, aber auf das aktuell geltende Vergaberecht inhaltlich übertragbar.

Die sich aus Paragraph 8 Absatz 2 der RPW 2013 ergebende Verpflichtung, regelmäßig den ersten Preisträger zu beauftragen, wirkt sich vorrangig auf die Gewichtung des Wettbewerbsergebnisses zwischen dem ersten Preisträger und den übrigen Preisträgern aus, und zwar vorrangig innerhalb des Beurteilungskriteriums „Ergebnis des Wettbewerbs“. Das Oberlandesgericht entscheidet, dass es zur Umsetzung der Verpflichtung, regelmäßig den ersten Preisträger zu beauftragen, normalerweise nicht ausreichend ist, den Wettbewerbssieger gegenüber den weiteren Preisträgern im Wettbewerb lediglich mit einem Punktevorsprung von nicht einmal zehn Prozent der für das Verhandlungsverfahren insgesamt erreichbaren Maximalpunktzahl (6 von 100) zu berücksichtigen.

Ist neben dem Kriterium „Ergebnis des Wettbewerbs“ als weiteres Kriterium die Umsetzung der vom Preisgericht benannten Anmerkungen vorgesehen, muss auch bei Gewichtung dieses Kri-

teriums die Verpflichtung berücksichtigt werden, regelmäßig den ersten Preisträger zu beauftragen. Dies gilt insbesondere dann, wenn dem letztgenannten Kriterium ein erhebliches, der Bewertung des Kriteriums „Ergebnis des Wettbewerbs“ möglicherweise vergleichbares Gewicht zukommt (hier: bis zu 22,5 Punkte gegenüber 30 Punkten). Bei den vom Preisgericht gemachten Anmerkungen handelt es sich um Punkte, die das Preisgericht nicht davon abhielten, der Antragstellerin einstimmig den ersten Preis zuzuerkennen und ihre Beauftragung zu empfehlen. Würde die Antragstellerin als erste Preisträgerin diese Anmerkungen überhaupt nicht umsetzen und daher in diesem Kriterium mit „0“ bewertet, hätte sie kaum eine Chance, gleichwohl noch als Sieger aus dem Verhandlungsverfahren hervorzugehen, was der Wertung des Preisgerichts widerspräche.

#### Praxishinweis

Wo die Grenze für den vergaberechtlich gebotenen Punktabstand liegt, lässt das Oberlandesgericht offen. Bloß zehn Prozent Wertungsvorteil für den Wettbewerbssieger reichen allerdings nicht aus.

Zu Recht betont das Oberlandesgericht, dass sich der in Paragraph 8 Absatz 2 der RPW vorgesehene Grundsatz – regelmäßige Beauftragung des Wettbewerbssiegers – auf alle vorgesehenen Zuschlagskriterien auswirkt. Eine stärkere Berücksichtigung anderer Kriterien, zum Beispiel eine starke Gewichtung des Kriteriums „Umsetzung der Anmerkungen des Preisgerichts“ bleibt aber möglich. Sie ist allerdings nur dann gerechtfertigt, wenn den vom Preisgericht benannten Anmerkungen im Einzelfall für die Realisierung der Planung ein besonderes Gewicht zukommt.

Von besonderer Bedeutung ist auch die hinreichende Dokumentation des Vergabeverfahrens, insbesondere der Wertung der Angebote. Dabei genügt es nicht, wenn bei Vergabe der Maximalpunktzahl in keiner Weise schriftlich dokumentiert wird, worauf die Wertung des jeweiligen Kriteriums mit „sehr gut“ beruhte.

Ein Auftraggeber, der sich durch das Wettbewerbsergebnis nicht binden will, kann bereits in der Vergabebekanntmachung darauf hinweisen, dass Paragraph 8 Absatz 2 der RPW 2013 keine Anwendung findet.

#### Schadenfall

## Vor der Sanierung alter Betonbalkone sollte heute ein Vergleich der Kosten für neue Balkone immer zwingend sein

#### Sachverhalt

Bei den hier zu betrachtenden Objekten handelt es sich um sechs Mehrfamilienhäuser in Nordrhein-Westfalen, die einen mehr oder weniger großen Sanierungsaufwand an ihren Balkonkonstruktionen aufweisen. Ein Architekt stellt fest, dass (vermutlich) alle Balkone sanierungsfähig seien. Hierbei wird insbesondere auf die zu bearbeitenden Balkonbetonflächen abgestellt, die teilweise auch eine umfassende Betonsanierung benötigen. Er schreibt bewusst „vermutlich“, da ohne eine genaue Untersuchung jeder einzelnen Betonfläche (zum Beispiel durch hämmerndes Abklopfen) natürlich nicht sicher davon ausgegangen werden könne, dass der Umfang der Betonsanierung wirtschaftlich erträglich bleiben werde. Tatsächlich könne und wolle er jedoch aus der Erfahrung heraus festhalten, dass die zu erwartende Betonsanierung in einem durchaus üblichen und angemessenen Rahmen liege, wie er häufig bei Objekten dieser Altersklasse anzutreffen sei.



Autor



Oliver Wehrauch  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Vergaberecht

Leiter des Fachbereichs Vergaberecht  
caspers mock Anwälte Bonn, Berlin, Mainz  
Koblenz, Frankfurt, Köln, Saarbrücken  
E-Mail: [wehrauch@caspers-mock.de](mailto:wehrauch@caspers-mock.de)

Die weiteren Sanierungsarbeiten betreffen die Beläge, die Abdichtungen und die Balkongeländer, die unbedingt im Rahmen der erforderlichen Arbeiten zu demontieren sind. Selbstverständlich könnten diese auch nach der Demontage wieder montiert werden, was allerdings aus verschiedenen Gründen nicht zu empfehlen ist. Erstens sind Teilbereiche der Geländer zu erneuern und zweitens ergibt sich durch die Neuanfertigung die gute Chance, die Gebäude optisch anzugleichen, was die Wertigkeit der Anlage durch ein angeglichenes Aussehen weiter erhöhen würde.

### Ursachen und Zusammenhänge

Im Rahmen der beschriebenen Sanierungsüberlegungen tritt die Frage auf, ob eine Neuerrichtung von Bauteilen, hier der Balkonanlagen, nicht gegebenenfalls die günstigere Lösung darstellen könne.

Um für diesen Vorschlag einen genauen Vergleich zu ermöglichen, werden sowohl die Sanierungsarbeiten als auch die Neuerrichtungsarbeiten auf die kompletten 42 Balkonanlagen bezogen. Dabei ergeben sich für den Neubau der Balkonanlagen folgende Leistungen:

#### Abbruch alter Balkone und Entsorgung

Der Abbruch erfolgt durch Abschneiden der Balkone. Hierbei sind alle Aufbauten und Anbauten, sofern sie mit dem Balkon fest verbaut wurden, durch die Abbruchfirma zu demontieren und zu entsorgen. Lose Bestandteile oder durch die Bewohner zusätzlich montierte Anbauteile (Antennen, Verkleidungen etc.) sind vorab durch die Bewohner zu demontieren und zu entsorgen. Die senkrechten und gemauerten Trennwände können vermutlich nicht erhalten bleiben und müssen ebenfalls abgebrochen und entsorgt werden.

#### Abstemmen und Beiputz vorhandener Betonstreifen nach dem Abschnitt vorhandener Balkone

Nach den Betonschneidearbeiten verbleibt in der Regel ein Restbestandteil der Betonbodenplatte des Balkons. Dieser muss zusätzlich abgestemmt werden. Sollte ein Wärmedämmverbundsystem oder Ähnliches geplant sein, könnten diese Streifen, je nach Dicke des Wärmedämmverbundsystems (WDVS) bestehen bleiben.

#### Neue Balkonkonstruktionen:

- Stahl-Glasgeländer satiniert,
- Fundamente,
- Bodenbelag (Betonwerkstein komplett).

Der Architekt geht davon aus, dass bei Errichtung neuer Balkone diese auch vergrößert werden sollen. Dies bedingt jedoch zusätzliche Maßnahmen, wie Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, Vermessungsarbeiten, Bauantragstellung etc.

Ob der Balkon dann 1,80 oder zwei Meter tief errichtet werden soll, ist für die Gesamtkosten nicht gravierend ausschlaggebend, da nur geringfügige Massenmehrungen auftreten, jedoch die sogenannten Ohnehinkosten kaum berührt werden.

#### Übergänge Altbau unter Berücksichtigung späterer WDVS-Maßnahmen bearbeiten

Es ist erfahrungsgemäß zu erwarten, dass die Balkone nicht knirsch vor die Fassaden gestellt werden können. Somit werden voraussichtlich mehr oder weniger große Übergänge und Anschlussituationen entstehen (zumindest an den Türübergängen, die tiefer in der Fassade liegen), die zu überarbeiten oder zu überdecken sind.

Zu diesen Leistungen ergibt sich folgende Kostenschätzung für die neuen Balkone:

Abbruch Balkone:	54.000 Euro
Abstemmen der Restbetonstreifen am Gebäude:	9.000 Euro
Konstruktion neuer Balkone:	216.000 Euro
Regulierung der Übergänge zu den Türen:	9.000 Euro
Bauantrag für größere Balkone:	36.000 Euro
Gartenbauarbeiten nach Fundamenterstellung:	10.000 Euro
<hr/>	
Neue Balkone, Summe netto:	334.000 Euro

Im Vergleich mit der Neuerrichtung der Balkone ergeben sich für die Sanierung der Balkone folgende Leistungen:

#### Bodenbeläge/Abbruch

Aufnehmen, Entsorgen der Fliesen und sonstigen Belags-Aufbauten; der Unterbau und die Abklebung sind zu entfernen (komplett bis auf die Betonplatte) und zu entsorgen.

#### Balkongeländer

Die Balkongeländer sind vorher zu demontieren, seitlich zu lagern oder zu entsorgen; nach Absprache und letztendlicher Beauftragung durch die Wohnungseigentümergeinschaft

#### Gefälleestrichaufbau als Unterbau für eine Epoxidharzbeschichtung

Die Entwässerungsführung ist auch bei Epoxidbelägen aufrechtzuerhalten. Um eine geregelte Entwässerung zu erhalten, ist, egal in welchem System gearbeitet wird, ein Gefälle hin zu einer Rinne oder einem Balkoneinlauf erforderlich. Dieses Gefälle erzielt man in der Regel am günstigsten durch einen Gefälleestrich.

#### Epoxidharzbeschichtung

Einschließlich der Grundierung und aller sonstigen hierzu erforderlichen Arbeiten (Ausrunden der Kehlen an aufgehendes Mau-



DIESE SCHWEREN BALKONKONSTRUKTIONEN, die ohne thermische Trennung von innen nach außen geführt worden waren; wurden, nach sorgfältiger Abwägung, durch ...



... SOLCHE MODERNE BALKONE ersetzt, die mit Wärmedämmverbundsystem und ihren optischen Vorteilen, nur etwas teurer waren, als die Sanierung der alten Balkone.

erwerk; senkrechte Anschlussausbildung). Die Epoxidbeschichtung ist das Kernstück der hier gewählten Abdichtung, sie muss sehr sorgfältig und fehlerfrei erbracht werden. Insbesondere ist hierbei auf Temperaturen, Materialuntergründe und -verträglichkeiten zu achten.

*Neue Entwässerungsführung mittels Rinnen und Fallrohren an vorhandenem Entwässerungssystem*  
 Mit dem vorhandenen Entwässerungssystem sind die Fallrohre gemeint. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass diese bestehen bleiben und die Balkonentwässerung wieder daran angeschlossen werden kann.

*Kontrolle und Überarbeitung der vorhandenen Balkongeländer wird ausgeschlossen, da unwirtschaftlich*  
 Nach Einschätzung des betreuenden Architekten ist es unter Berücksichtigung aller Faktoren günstiger, die alten Geländer gegen neue Geländer auszutauschen. Es ist zu erwarten, dass die Überarbeitung von Schadstellen, die Reinigung und Aufarbeitung nicht zufriedenstellend zu einem vertretbaren Preis erfolgen kann. Schon die Demontage und das Lagern der Geländer werden unter Berücksichtigung der Wiedermontage erheblich aufwendiger als die sofortige Demontage und Entsorgung. Hierbei ist vom Unternehmer nicht auf absolut ordnungsgemäße Demontage, Lagerung und passgenaue Zuordnung zu achten, was eine erhebliche Zeitersparnis bedeutet.

*Neue Balkongeländer verzinkte Stahlrohrkonstruktion einschließlich satinierter Glasfüllung*  
 Wie die Geländer später ausgestaltet werden, ist an dieser Stelle und aufgrund der vorhandenen Vielfalt des Produktangebots nicht zu sagen. Konstruktiv ist es wichtig, darauf zu achten, dass die Geländer nicht oberseitig der Betonplatten befestigt werden, sondern unter- oder allenfalls stirnseitig eine Befestigung finden.

**Betonsanierung**  
 Bei der Betonsanierung ist der Umfang nur sehr schwierig abzuschätzen. Ohne die genaue Überprüfung der Betonflächen lässt sich nur eine optische Kontrolle als Grundlage der Sanierung heranziehen. Heute ist davon auszugehen, dass die Betonschädigung bisher nur verhältnismäßig geringfügige Bereiche erfasst hat. Insofern ist allerdings unbedingt dennoch davon abzuraten, die Beseitigung der erkennbaren Schäden hinauszuzögern. Grundlage einer sinnvollen Betonsanierung ist die Vermeidung weiterer Wasserbelastung der Betonplatten, was zurzeit durch die Bodenbeläge nicht sichergestellt ist. Dann sind natürlich die betroffenen Stellen ausfindig zu machen (Abhämmern der Betonplatten) und sachgerecht zu sanieren. Für den Sanierungsvorgang ist davor zu warnen, die üblichen malermäßigen Betonsanierungsmethoden, durch Anstrich der Bewehrungsstähle nach Freilegen derselben, anzuwenden. Diese sind in der Fachwelt nicht mehr anerkannt, und es ist stattdessen eine Torkretierung oder etwas Ähnliches anzuwenden. Hierbei handelt es sich um Systeme, bei welchen die aufzubringenden Sanierungsmörtel den eigentlichen Prozess der Carbonatisierung rückgängig machen und so den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen versuchen.

Für diese Leistungen der Balkonsanierung ergibt sich folgende Kostenschätzung:

Sanierung Balkone, Summe netto:	253.000 Euro
(zusätzlich erforderliche weitere Maßnahmen)	
Bauantrag für größere Balkone:	48.000 Euro
Gartenbauarbeiten nach Fundamenterstellung:	18.000 Euro
<hr/>	
Sanierung Balkone, Summe netto:	319.000 Euro

**Schlussbetrachtung**  
 Die Neuerstellung der Balkone bedingt gravierende Vorteile bei späterer Erstellung eines Wärmedämmverbundsystems. Der Abstand der Wärmedämmung könnte festgelegt und bei den vorgesetzten Balkonen berücksichtigt werden. Die Neuerstellung der Balkone lässt kein Wasser an das Gebäude heran; zudem wären die Abschlusshöhen der Beläge zu den Türschwellen zu berücksichtigen, sodass späterer Starkregen besser abgewehrt werden könnte.

**Autor**



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

**Autor**



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

Die Kosten einer WDVS-Maßnahme im Zusammenhang mit der Balkonsanierungsmaßnahme (Ablauf: Abbruch Balkone → WDVS-Maßnahme → Neuaufbau Balkone) sind für die Entscheidung nicht unwichtig, weshalb diese hier (grob) mit angegeben werden.

Für die WDVS Maßnahme ist von einer Wandfläche (inklusive der Öffnungen) von 1.800 Quadratmetern auszugehen. Die WDVS-Stärke wird mit 16 Zentimeter angenommen. Der vorbeugende Brandschutz wurde in dieser Überlegung mittels Brandriegeln berücksichtigt. Die Kosten einer WDVS Maßnahme betragen netto rund 240.000 Euro für alle sechs Mehrfamilienhäuser. Es ist zu beachten, dass die hier vorliegende Kostenermittlung auf Kostenannahmen basiert und der Orientierung und grundsätzlichen Entscheidungshilfe dienen soll. Die Neuerstellung der Balkonanlagen schafft eine sofortige Vermeidung der durch die alte Balkonkonstruktion hervorgerufenen Wärmebrücken jeglicher Art.

Die Mehrkosten der Balkonneuanlagen betragen im Rahmen des hier vorgestellten Kostenrahmens lediglich rund 15.000 Euro, was verdeutlicht, dass bei Bestandsgebäuden, insbesondere bei den Balkonkonstruktionen aus energetischen, optischen (und damit wertsteigernden) sowie letztendlich wirtschaftlichen Gründen ein Vergleich der möglichen Maßnahmen für den begleitenden Architekten fast zwingend zu nennen ist.

## Büro

### Auch ohne ausdrückliche Vollmacht dürfen Planer Mängel rügen, Fristen setzen und Kündigungen androhen

Da der bauleitende Architekt auf die plangemäße Herstellung des Baus hinzuwirken und die Bauarbeiten zu koordinieren hat, ist in der Regel anzunehmen, dass er Mängelrügen aussprechen, Fristen setzen und vereinbaren sowie für den Fall des Fristablaufs die Kündigung androhen darf.

BGB § 164;  
OLG Köln, Urteil vom 29.12.2016 (Az.: 7 U 131/15);  
BauR 8/2017, 1386 ff.

#### Aus den Gründen

*Die Einwände, die die Klägerin gegen die Anwendung der Grundsätze über das kaufmännische Bestätigungsschreiben erhebt, sind unerheblich. Der persönliche Anwendungsbereich dieser Grundsätze ist eröffnet. Sie gelten für alle, die in größerem Umfang selbstständig am Rechtsverkehr teilnehmen. Insbesondere ist möglicher Absender jeder, der ähnlich wie ein Kaufmann am Rechtsverkehr teilnimmt und erwarten kann, dass ihm gegenüber nach kaufmännischer Sitte verfahren wird. Das ist bei dem Beklagten, der laufend Bauaufträge größeren Umfangs vergibt, zweifelsfrei der Fall.*

*Auch der Einwand, der Architekt und dessen Mitarbeiter hätten ohne Vollmacht gehandelt, verfährt nicht. Abgesehen davon, dass es genügt, wenn für eine Partei ein vollmachtloser Vertreter aufgetreten ist, ist, da auch der bauleitende Architekt auf die plangemäße Herstellung des Baus hinzuwirken und die Bauarbeiten zu koordinieren hat, in der Regel anzunehmen, dass er Mängelrügen und Mahnungen aussprechen, Fristen setzen und vereinbaren sowie für den Fall des Fristablaufs die Kündigung androhen darf. Durch derartige Handlungen geht er für den Auftraggeber keine besonderen Pflichten ein, vielmehr handelt*

*es sich um Maßnahmen zu Gunsten seines Auftraggebers, mit denen er die Änderung der Rechtslage durch Willenserklärungen erst vorbereitet und zur Durchführung des Bauauftrages beiträgt. Ansonsten ergäbe sich die Vollmacht aus den Grundsätzen der Duldungsvollmacht, nämlich aus dem – von der Klägerin nicht substantiiert bestrittenen – Umstand, dass der Beklagte Kenntnis vom fortgesetzten Auftreten des Architekten in seinem Namen hatte und dieses – in Bezug auf die Fristvereinbarung für ihn günstige – Auftreten nicht unterbunden hat.*

*Die folglich wirksam vereinbarte Frist zur mangelfreien Herstellung hat die Klägerin trotz Nachfristsetzung zur Mangelbeseitigung nicht eingehalten, sodass sie dem Beklagten nach Paragraph 4 Absatz 7 der VOB/B zum Ersatz der entgangenen Miete in Höhe von 43.691,33 Euro für den Monat Februar 2012 verpflichtet hat.*

#### Kommentierung

Im Rahmen der Erweiterung einer Justizvollzugsanstalt (JVA) sollte eine Metallbaufirma diverse Arbeiten ausführen, insbesondere Türen mit besonderen Schlössern. Der Einbau dieser Bauteile verzögerte sich, weshalb die JVA nur verspätet fertiggestellt werden konnte. Das Land machte nach Paragraph 4 Absatz 7 Satz 2 der VOB/B als zu ersetzenden Schaden Mietausfallkosten geltend. Das beklagte Unternehmen verteidigte sich damit, der insoweit für das Land handelnde Architekt wäre überhaupt nicht berechtigt, Fristen, Nachfristen oder Kündigungsandrohungen zu erklären. Hierzu meint das Oberlandesgericht Köln, zu Recht, dass der bevollmächtigte Architekt alles tun müsse, damit das Bauvorhaben planmäßig und zeitgerecht hergestellt werden könne. Dies sei seine Koordinierungsaufgabe, in deren Rahmen er auch berechtigt sei, Mängelrügen und Mahnungen auszusprechen, Fristen zu setzen und zu vereinbaren und für den Fall des Fristablaufs selbst Kündigungen anzudrohen.

Auch wenn der Architekt von seiner Bauherrenschaft hierzu nicht ausdrücklich bevollmächtigt worden sei, entspreche dies notwendigerweise dem Koordinierungsauftrag des Architekten, sodass die beklagte Firma sich nicht darauf zurückziehen könne, rechtlich bindende Erklärungen hätte der Architekt für seine Bauherrenschaft überhaupt nicht bewirken können.

Das Gericht weist ergänzend darauf hin, dass rechtsgestaltende Erklärungen, nämlich tatsächliche Kündigung oder die Geltendmachung von Ansprüchen, der Bauherrenschaft selbst vorbehalten bleiben. Vorbereitende Handlungen dagegen, die im Interesse der Bauherrenschaft liegen und nicht zu deren besonderen Pflichten gehören, vielmehr zu deren Gunsten positive Rechtsfolgen auslösen, dürfte der objektüberwachende Architekt jederzeit veranlassen. Zum einen folge dies aus der Koordinationsaufgabe des Architekten, zum anderen handle der Architekt zumindest dann aber nach den Grundsätzen der Duldungsvollmacht für seine Bauherrenschaft.

RA Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt

## Büro

### Achtung: Silvester ist der Stichtag für den bei Unwissenheit möglichen Verlust berechtigter Honoraransprüche

Am 1. Januar 2018 können Honoraransprüche aus dem Jahr 2014 verjähren, die bis dahin nicht gerichtlich geltend gemacht worden sind, also mit einem Mahnbescheid oder einer Klage einem Gericht vorliegen.

Es ist ein weit verbreiteter Irrtum zu meinen, durch bloße Mahnung würde die Verjährung gehemmt. Hemmung tritt ein, wenn

- der Honoraranspruch gerichtlich geltend gemacht worden ist,
- die Parteien sich geeinigt haben, dass der Auftraggeber auf die Einrede der Verjährung verzichtet,
- der Auftraggeber den Honoraranspruch anerkennt.

An die letzten beiden Möglichkeiten sind strenge Anforderungen zu richten. Der Verzicht auf die Einrede der Verjährung muss nachweisbar geschehen sein, am besten in Schriftform. Ein Anerkenntnis, am besten auch in Schriftform, muss unzweifelhaft erkennen lassen, dass der Honoraranspruch so, wie er geltend gemacht worden ist, vom Auftraggeber anerkannt worden ist.

Liegen diese beiden Alternativen nicht vor, hilft nur noch, in letzter Sekunde einen Mahnbescheid bei Gericht einzureichen oder eine Klage jeweils am 31.12.2017 in den Nachbriefkasten des zuständigen Gerichts einzuwerfen. Weil in diesem Jahr der 31.12. ein Sonntag und der 01.01.2018 ein gesetzlicher Feiertag ist, läuft die diesbezügliche Frist ausnahmsweise erst am 02.01.2018 ab, und zwar um 24 Uhr.

Bevor es allerdings zur Verjährung kommen kann, ist zuerst einmal festzustellen, ab wann die Verjährung läuft.

Erst mit der Fälligkeit beginnt die Verjährungsfrist zu laufen nach Paragraph 199 des Bürgerlichen Gesetzbuches in Verbindung mit Paragraph 15 der HOAI. Das Jahr, in dem die Fälligkeit eingetreten ist, bleibt außer Betracht. Dann bleiben dem Architekten oder Ingenieur noch drei weitere Jahre, um seinen Anspruch durchzusetzen. Tut er dies nicht, ist der Anspruch verjährt.

Die Verjährungsfrist für den Honoraranspruch beginnt erst mit der Erteilung einer prüfbaren Honorarabschlussrechnung, da dies die Fälligkeitsvoraussetzung nach Paragraph 15 HOAI ist.

Stellt der Architekt/Ingenieur überhaupt keine Schlussrechnung, so läuft die Verjährung nicht. Selbst, wenn seit Leistungserbringung mehr als sieben Jahre verstrichen waren (so zum Beispiel das Oberlandesgericht Hamm, *BauR* 10/2007, 1773). Die bloße Möglichkeit, dass der Architekt/Ingenieur bereits sieben Jahre vor Erstellung seiner Schlussrechnung hätte abrechnen können, berührt also die Verjährung des Anspruchs nicht. Im Gegenteil, der Bundesgerichtshof hat immer wieder, nämlich 1991, 2000 und 2004, entschieden, dass es nicht auf die bloße Möglichkeit ankommt, eine Honorarabschlussrechnung zu erstellen. Entscheidend ist, dass eine prüffähige Honorarabschlussrechnung auch gestellt und überreicht wird. Nach Prüfungsfrist, nämlich nach zwei Monaten, beginnt die Verjährung zu laufen. Dies gilt übrigens auch für eine gestellte aber nicht prüffähige HOAI-Honorarabschlussrechnung.

Der Auftraggeber des Architekten oder Ingenieurs kann nach dem Bundesgerichtshof froh sein, wenn spät abgerechnet wird. Einerseits sind dann keine Zinsen fällig, andererseits kann der Auftraggeber mit dem ihm noch zur Verfügung stehenden Geld wirtschaften.

Anders sieht die Situation aus, wenn Leistungen erbracht worden sind, die nicht in der HOAI honorarrechtlich geregelt sind. Dann setzt die Fälligkeit mit der letzten vertraglichen Leistung des Architekten oder Ingenieurs ein, die gegenüber der Bauherrenschaft erbracht wird auch wenn nicht abgerechnet worden ist.

Der Zeitpunkt der Abnahme, zum Beispiel durch Ingebrauchnahme, löst auch ohne Rechnungsstellung dann die Fälligkeit der Werklohnforderung in Form eines Honoraranspruchs aus. Das Abnahmejahr wird nicht berücksichtigt bei der Berücksichtigung des Verjährungszeitraums, nämlich drei Jahren. Ist der Anspruch verjährt, so ist er trotzdem nicht wertlos. Auch verjährte Honoraransprüche sind noch etwas wert, so können diese aufgerechnet werden gegen später gestellte Schadensersatzansprüche eines Auftraggebers.

(All diese Überlegungen gelten nicht für sämtliche Fassungen der HOAI.)

*RA Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt*

## Buchbesprechung

### Das neue AVA-Handbuch von Busch/Rösel: Alle wichtigen technischen Regeln und Zusammenhänge in einem Buch

Vor ein paar Wochen ist im Springer-Vieweg-Verlag (Heidelberg) die 9. Auflage jenes AVA-Handbuchs herausgekommen, das seit seinem ersten Erscheinen im November 2004 eine stetig wachsende Zahl zufriedener Leser und Nutzer gewinnen konnte. Die beiden Autoren dieses Buches, Univ.-Prof. i. R. Dr.-Ing. Wolfgang Rösel, zeit seiner universitären Tätigkeit Gründer und geschäftsführender Direktor des Instituts für Bauwirtschaft der Universität Kassel, und Univ.-Prof. Dr.-Ing. Antonius Busch, Inhaber des Lehrstuhls für Bauwirtschaft und Projektentwicklung am Fachbereich Architektur, Stadtplanung und Landschaftsplanung und Mitglied im Direktorium des Instituts für Bauwirtschaft der Universität Kassel, haben es verstanden, ihren Lesern in all' den Jahren und in allen neun Ausgaben alle wesentlichen Regelungen und Zusammenhänge, die von der Ausschreibung über die Vergabe bis zur Abrechnung zu beachten sind zu erklären und aus jeweils mehreren Blickwinkeln zu erläutern. Sie haben nun auch in der neunten Auflage ihres Werkes ihren Lesern das Geflecht aus Zivilrecht (BGB), Vergabe- und Vertragsordnung (VOB), öffentlichem Baurecht und den verschiedenen technischen Regeln aus der Sicht des Architekten und Ingenieurs praxisnah erschlossen und mit zahlreichen treffenden Beispielen gewürzt.

Übersichtliche Grafiken und notwendige Formularmuster veranschaulichen überdies ihre textlichen Ausführungen, die trotz der Komplexität und Vielschichtigkeit ihrer Themen und der in der alltäglichen Praxis des Architekten und Ingenieurs mit ihnen zusammenhängenden Probleme flüssig geschrieben und glatt lesbar sind. Es versteht sich von selbst, dass diese 9. Auflage die Änderungen der VOB 2016, der HOAI 2013 und die aktuelle Rechtsprechung vollinhaltlich berücksichtigt. Deswegen ist dieses Handbuch eine sehr brauchbare Arbeitshilfe, die den Ingenieuren und Architekten im Büro eine jederzeit griffbereite und nützliche Hilfe sein dürfte.

**Antonius Busch/Wolfgang Rösel:**

**AVA-Handbuch**

**Ausschreibung – Vergabe – Abrechnung**

**2017, X, 247 Seiten, 38 Abbildungen, Softcover**

**ISBN: 978-3-658-15052-5**

# Infomaterial bestellen

Fax: 0221 / 144-66770 oder  
per E-Mail: [verbaende@hdi.de](mailto:verbaende@hdi.de)



## Online-Service



**HDI INGLetter**  
Das umfangreiche INGLetter-Archiv  
zum Nachlesen.  
→ [www.hdi.de/ingletter](http://www.hdi.de/ingletter)



**HDI Online-Newsletter**  
Interessante Themen ausführlich und praxisnah  
beleuchtet – einfach im Internet herunterladen.  
→ [www.hdi.de/newsletter](http://www.hdi.de/newsletter)

## Ihre Zukunft in besten Händen.

HDI steht für umfassende Versicherungs- und Vorsorgelösungen, abgestimmt auf die Bedürfnisse unserer Kunden aus mittelständischen Unternehmen, den Freien Berufen und Privathaushalten. Was uns auszeichnet, sind zukunftsorientierte, effiziente Produktkonzepte mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis sowie ein exzellenter Service.

## i Impressum

**INGLetter**  
Ein Informationsdienst für die Kooperationspartner der HDI Vertriebs AG.  
ISSN 1430-8134

**Herausgeber**  
Nicole Gustiné, Verkaufsförderung Firmen/Freie Berufe  
HDI Vertriebs AG, HDI-Platz 1, 30659 Hannover  
Telefon: +49 511 645-3661, PC-Fax +49 511 645-1113661  
E-Mail: [nicole.gustine@hdi.de](mailto:nicole.gustine@hdi.de), [www.hdi.de](http://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](mailto:sangenstedt@caspers-mock.de), [www.caspers-mock.de](http://www.caspers-mock.de)

**Redaktion:** Klaus Werwath, E-Mail: [redaktionsbuerowerwath@t-online.de](mailto:redaktionsbuerowerwath@t-online.de)

Verantwortlich für den Schadenfall auf Seite 11:  
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](mailto:info@Dr-A-Busch.de)

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