



Newsletter – Ausgabe Nr. 07/2020

Aktuelle Beiträge zum Bau-, Miet-, WEG- und Vergaberecht

Baurecht

Kein Nachtrag bei funktionaler Leistungsbeschreibung

OLG München, Urteil vom 13.11.2019 - 27 U 4740/18 Bau; BGH, Beschluss vom 26.08.2020 - VII ZR 276/19 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Der AN wird mit Entkernungs- und Entsorgungsleistungen zu einem Pauschalpreis beauftragt. Im Vertrag war geregelt, dass sämtliche Verkleidungen an Wänden, Decken, Trennwänden und Durchgängen ebenso wie Bodenbeläge und Wandbeschichtungen in dem Gebäude entfernt werden. Nach Ausführung begehrt der AN eine Mehrvergütung gegenüber dem vereinbarten Pauschalpreis in Höhe von 33.800,00 €, mit der Begründung, dass der Teerkork zu erheblichen Teilen auf Beton verklebt gewesen sei und sich nicht auf mineralischen Putz befunden hätte.

Die Klage des AN hat aber keinen Erfolg, denn für die vereinbarte Pauschalvergütung sind alle zur Verwirklichung des Bausolls notwendigen Leistungen zu erbringen. In dem zugrundeliegenden Vertrag wurde gerade geregelt, dass die Kalkulation die Entfernung von Verklei-

dungen an Wänden, Decken, Trennwänden und Durchgängen sowie die Entfernung von Bodenbelägen und Wandbeschichtungen beinhaltet, ohne dass eine Begrenzung hinsichtlich der Demontagemassnahmen vorgenommen wurde.

Wird demnach eine Leistung funktional beschrieben, muss der Auftragnehmer den Aufwand betreiben, der erforderlich ist, um den vereinbarten Erfolg herbeizuführen. (SP)

Mietrecht

Kündigungsbeschränkung des § 577a Abs. 1a BGB vs. Eigenbedarfskündigung, Teil 1

BGH-Urteil vom 21.03.2018 - VIII ZR 104/17

BGH-Urteil vom 02.09.2020 - VIII ZR 35/19, § 573 Abs. 2 Ziff. 2, § 577a Abs. 1a BGB

Vorwort:

Der § 577a BGB sah in seiner alten Fassung einen Kündigungsschutz für vermietete Eigentumswohnungen vor, die nach Beginn des Mietvertrages in Eigentumswohnungen

umgewandelt und dann an Dritte veräußert worden sind. Der Käufer und neue Vermieter, der gemäß § 566 BGB in das Mietverhältnis eintritt, konnte erst nach Ablauf von 3 Jahren ab Eigentumserwerb Eigenbedarf geltend machen und aus diesem Grund das Mietverhältnis kündigen. Diese Schutzvorschrift wurde vielfach mit der Vorgehensweise umgangen, das als sogenanntes „Münchner Modell“ bezeichnet wurde. Bei dieser Verfahrensweise schließen sich Personen zu einer GbR zusammen, mit dem Zweck ein Mehrfamilienhaus zu kaufen, auf die Aufteilung in Wohnungseigentum zu verzichten und einzelne Wohnungen im Wege des Eigenbedarfs zugunsten der Gesellschafter zu kündigen. Dieser Vorgehensweise wurde mit der Einführung des §§ 577a Abs. 1a BGB entgegengetreten. Der BGH hat in seinem Urteil vom 21.03.2018 VIII ZR 104/17 klargestellt, dass „nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet“ keine Tatbestandsvoraussetzung des § 577a Abs. 1a Nr. 1 und 2 ist. In dem zu entscheidenden Sachverhalt haben die Erwerber bestehend aus einem Ehepaar und einer GmbH eine Wohnung erworben, vier Monate nach Erwerb wurde von den Erwerbern die Kündigung wegen Eigenbedarf erklärt, weil ein Gesellschafter aufgrund Scheidung der Ehe die Wohnung für sich selbst benötigen würde. Die Kläger argumentierten, die Kündigungsbeschränkung des § 577a sei nicht einschlägig, weil es sich hier um Wohnräume handelt, die nicht nach der Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum aufgeteilt wurden.

Entscheidung:

Der BGH wies die Argumentation zurück. Die vorgetragene Argumentation sei das Paradebeispiel für die Einführung des neuen Abs. 1a gewesen. Die Sperrfrist greift bei jeder Veräußerung eines mit Mietwohnraum bebauten Grundstücks an eine GbR oder an mehrere Erwerber ein. Denn bereits durch die größere Anzahl an Personen auf der Vermieterseite wird das Verdrängungsrisiko für den Mieter deutlich erhöht. Deswegen bedürfe der Mieter insoweit eines Schutzes durch die Rechtsordnung. (WS)

Kündigungsbeschränkung des § 577a Abs. 1a BGB vs. Eigenbedarfskündigung, Teil 2

BGH-Urteil vom 21.03.2018 - VIII ZR 104/17

BGH-Urteil vom 02.09.2020 - VIII ZR 35/19, § 573 Abs. 2 Ziff. 2, § 577a Abs. 1a BGB

In dem mit Urteil vom 02.09.2020 - VIII ZR 35/19 zu entscheidenden Fall hatte der BGH über den Sachverhalt zu entscheiden, wonach der Vater das Eigentum am Grundstück auf seinen Sohn und seine Schwiegertochter übertrug, diese bereits getrennt lebten, sich nach Eigentumsübertragung scheiden ließen und dann für die geschiedene Ehefrau die Kündigung wegen Eigenbedarfs des Mietverhältnisses erklärten. Auch hier sah die Rechtsprechung grundsätzlich einmal den Anwendungsbereich des §§ 577a Abs. 1a BGB eröffnet, denn die Übertragung des Wohnraumes von

Vater auf Sohn und Schwiegertochter stelle eine Veräußerung auf „mehrere Erwerber“ dar. Es bedarf nicht der Voraussetzung der Absicht Räume in Wohnungseigentum umzuwandeln. Allerdings sieht der BGH die Einschränkung der Kündigungssperrvorschrift des § 577a Abs. 1 S. 2 eröffnet, wonach wenn die Erwerber derselben Familie oder dem selben Haushalt angehören eine Kündigung ohne Sperrfrist möglich ist. Zu diesem Personenkreis gehört auch die geschiedene Ehefrau, da die Regelung dem § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nachgebildet worden sei, wonach die persönliche Nähebeziehung (z.B. über die gemeinsam zu betreuenden Kinder) maßgeblich ist.

Praxishinweis:

Die Argumentation des BGH eröffnet nun die (wohl falsche) Argumentation für alle Mieter sich auf die Sperrfrist zu berufen, wenn die Erwerber (Ehepaar) nicht mit dem Veräußerer verwandt sind und eine Bestandswohnung kaufen, um diese selbst zu bewohnen. Dagegen stünde die Eigenbedarfskündigung nicht zur Debatte, wenn eine Einzelperson erwirbt. Es wäre wünschenswert gewesen, bei der Argumentation die Schnittstelle zwischen Anwendung der Sperrfrist und Nichtanwendung der Sperrfrist deutlich herauszustellen. (WS)

WEG-Recht

Interne Übertragung der Garage als Sondereigentum

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 17.01.2020
- 3 Wx 173/19,

Fundstelle: Seite 463 IMR November 2020

Das OLG Düsseldorf hatte über einen Sachverhalt zu entscheiden, bei welchem ein Miteigentümer einer Gemeinschaftsanlage das Sondereigentum in Form einer Garage an einen anderen Eigentümer übertragen hatte. Er hatte es sich offensichtlich anders überlegt und beim Grundbuchamt Berichtigung des Grundbuches verlangt, weil eine solche Übertragung die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer und auch der Änderung der Teilungserklärung bedürfe.

Entscheidung:

Der Antrag wurde zurückgewiesen. Der Eigentumswechsel bedarf nicht der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer und nicht der Änderung der Teilungserklärung, da ein Wohnungseigentum unter Aufteilung der bisherigen Raumeinheiten in mehrere in sich wiederum abgeschlossene Raumeinheiten in eine der Zahl dieser Raumeinheiten entsprechende Zahl von selbstständigen Wohnungseigentumsrechten unterteilt werden darf, ohne dass es dazu nach dem Gesetz der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf (BGH, Beschluss vom 24.11.1978 - V ZP II/78 IMRRS 2007, 2560, OLG München, Beschluss vom

30.08.2018 - 34 Wx 66/18, IMRRS 2018, 1010). Ein Nachteil für die anderen Wohnungseigentümer sei nicht erkennbar. Im vorliegenden Fall bestimmte auch die Teilungserklärung nicht, dass eine Zustimmung erforderlich sei. Nach § 6 Abs. 1 WEG sei eine Veränderung in der Zuordnung sondereigentumsfähiger Räume zulässig, wobei allerdings zu vermeiden ist, dass isoliertes Sondereigentum entsteht! Zu beachten ist ferner, dass die nach der Teilungserklärung vorgesehene Zweckbestimmung nicht geändert wird. (WS)

Vergaberecht

Wann erscheint ein Angebotspreis ungewöhnlich niedrig?

VK Sachsen, Beschluss vom 14.08.2020 - 1/SVK/022-20
Fundstelle: IBRRS 2020, 3175

Erscheint der Preis eines Angebots im Verhältnis zu der zu erbringenden Leistung ungewöhnlich niedrig, hat der öffentliche Auftraggeber die Angemessenheit des Preises anhand vorliegender Unterlagen über die Preisermittlung zu beurteilen. Beträgt der Abstand zum zweitplatzierten Angebot 20 % oder mehr, ist der Auftraggeber zur Preisprüfung verpflichtet. Die Vergabekammer hat nicht zu prüfen, ob das Angebot des Bieters auskömmlich ist, sondern ob die Entscheidung des Auftraggebers das betreffende Angebot als auskömmlich zu bewerten auf Basis

eines zutreffend und hinreichend ermittelten Sachverhalts und einer gesicherten Erkenntnisgrundlage getroffen wurde und im Ergebnis nachvollziehbar und vertretbar ist. Dies stellt die VK Sachsen, in Reaktion auf die Entscheidung des BGH vom 31.01.2017, X ZB 10/16 klar, der seinerzeit die drittschützende Wirkung entsprechender Auskömmlichkeitsprüfungen bejahte.

Gegenstand des Nachprüfungsverfahrens war die Vergabe von Bauleistungen zur Sanierung eines Gymnasiums im Wege eines europaweiten Verfahrens. Die Antragstellerin ruft die Vergabekammer an und rügt Zweifel an der Angemessenheit des Preises der Besbieterin. Das eigene Angebot sei sehr wirtschaftlich abgegeben worden. Ein niedrigeres Angebot sei unauskömmlich.

Die VK Sachsen betont in ihrer jüngsten Entscheidung zur Prüfung unangemessen niedriger Preise eine Aufklärungspflicht des öffentlichen Auftraggebers. Wann ein Angebotspreis ungewöhnlich niedrig erscheint, bestimme sich nach den Umständen des Einzelfalls. Maßgeblich sei nicht nur der Abstand zum zweitplatzierten Angebot. Der Auftraggeber könne auch Erfahrungen aus vergleichbaren Vergabeverfahren sowie seine eigene Kostenschätzung heranziehen, sofern diese vertretbar, umfassend und aktuell ist. Eine Aufklärungspflicht bestehe immer dann, wenn der Abstand zwischen dem erst- und zweitplatzierten Angebot mindestens 20 % betrage. Die Aufgreifschwelle von 20 % sei jedoch nicht als unverrückbare Untergrenze anzusehen, im Einzelfall könne ein Aufklärungsbedarf auch bei niedrigeren Abständen

indiziert sein. Die Vergabekammer prüfe dabei nicht die Auskömmlichkeit eines Angebots, sondern lediglich, ob die Prognoseentscheidung des Auftraggebers über die Auskömmlichkeit auf einer gesicherten Erkenntnisgrundlage beruhe und im Ergebnis nachvollziehbar und vertretbar sei.

Ogleich sich die Ausführungen der Vergabekammer auf § 16d EU VOB/A beziehen, gelten diese für Vergaben nach § 60 VgV entsprechend und erlangen insbesondere auch für Vergaben von Planungsleistungen nach HOAI zunehmend Bedeutung. Dies gilt umsomehr, seitdem der EuGH die europarechtswidrigkeit von Mindest- und Höchstsätzen festgestellt hat und die Relevanz des Preises als Wettbewerbsparameter für den Zuschlag wächst.

Öffentliche Auftraggeber sind daher gehalten, die Angemessenheit des Preises bzw. die Auskömmlichkeit des Angebots bei der Angebotswertung stets zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte für einen unangemessenen Preis vorliegen sollte eine belastbare Aufklärung durchgeführt und die Prognoseentscheidung des Auftraggebers hinreichend genau im Vergabevermerk dokumentiert werden. (TM)

Regensburg / Passau
im November 2020