



Aktuelle Beiträge zum Kauf-, Architekten-, Bauvertrags-, Gewerbemietraum-, WEG- und Vergaberecht

Kaufrecht

Schadensberechnung auf Basis fiktiver Mangelbeseitigungskosten ist im Kaufrecht zulässig!

BGH, Urteil vom 12.03.2021 – V ZR 33/19

Eine ganz aktuelle und für die Praxis sehr bedeutsame Entscheidung des BGH zur Berechnung eines Schadensersatzanspruchs bei Mängeln im Kaufrecht!

Lesen Sie dazu den Sonderbeitrag am Ende unseres Newsletters. (Dr. R)

Architektenrecht

Detailtiefe im Rahmen der Ausführungsplanung ist nicht zu unterschätzen!

OLG Hamm, Urteil vom 28.01.2021, 21 U 68/14
Fundstelle: ibr-online

Im Rahmen der Leistungsphase 5 ist der Architekt verpflichtet, die Ausführungsdetails umfassend zeichnerisch darzustellen. Das bedeutet, dass

im Regelfall für alle Gewerke Ausführungspläne erstellt werden müssen. Andernfalls liegt ein Planungsfehler vor. Gerade wichtige Details der Ausführung erfordern eine entsprechende Detailplanung, wie z.B. die Hinterlüftung von Fassadenelementen. Bei Leistungen der Feuchtigkeitsisolierung und Wärmedämmung muss die Ausführungsplanung bis ins kleinste Detail, notfalls bis zum Maßstab 1:1 gehen. Insbesondere bei einem Zusammenspiel von verschiedenen Leistungsbereichen muss detailgenau geklärt werden, wie z.B. Materialübergänge und -anschlüsse zu lösen sind und in welchem Verantwortungsbereich welcher Detailbereich liegt.

Nur Einzelheiten zu untergeordneten Leistungen, die in zuverlässiger Weise erst im Rahmen der Überwachung an Ort und Stelle angegeben werden können, bedürfen keiner Einzeldarstellung im Rahmen der Ausführungsplanung. Auch handwerkliche Selbstverständlichkeiten, insbesondere technische Regeln, die zum handwerklichen Grundwissen gehören, müssen in der Ausführungsplanung nicht ausführlich beschrieben werden.

Im vorliegenden Fall hatte der Architekt die sich aus der Fachplanung "Wärmeschutznachweis" ergebenden Anforderungen an den U-Wert der Fenster in seiner Planung nicht integriert und den Auftraggeber nicht entsprechend beraten. Dies ist, so das OLG Hamm, ein Planungsfehler. In der Ausführungsplanung hätte der U-Wert des Glases angegeben werden müssen. (Dr. B)

Da Planungsleistungen eines Architekten sich regelmäßig nur dann werterhöhend auf das Grundstück auswirken, wenn der Unternehmer diese umsetzt, gibt es keinen Grund, wonach ein Architekt, der seine Leistungen im Regelfall vor Beginn der Bauarbeiten erbringt, schlechter gestellt wird als der nach ihm beginnende Bauunternehmer. (Dr. B)

Bauvertragsrecht

Sicherungshypothek für Planer, selbst ohne Wertsteigerung des Grundstücks?

KG, Beschluss vom 05.01.2021, 27 W 1054/20
Fundstelle: ibr-online

Der Architekt kann nach §§ 650q, 650e BGB (die auf ab dem 01.01.2018 abgeschlossene Verträge anzuwenden sind) die Einräumung einer Sicherheitshypothek beanspruchen. Umstritten war, ob dieser Anspruch eine Wertsteigerung des Grundstücks voraussetzt, oder nicht. Das Kammergericht hat in obiger Entscheidung klargestellt, dass sich aus der Gesetzgebungsgeschichte des "neuen" Bauvertragsrecht keine Anhaltspunkte einer solchen Einschränkung ergeben. Eine solche relativierende Anspruchseinschränkung durch das Erfordernis einer Wertsteigerung hätte einer ausdrücklichen Normierung bedurft. Somit ist nach § 650e S. 1 BGB einzige Voraussetzung für den Anspruch auf Einräumung einer Bauhandwerkersicherungshypothek, dass der Architekt sie für "seine Forderungen aus dem Vertrag" begehrt.

Abrechnung eines gekündigten Pauschalpreisvertrages

OLG Hamburg, Urteil vom 08.01.2020 - IV U 134/18; BGH, Beschluss vom 18.11.2020 - VII ZR 20/20 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Der Auftragnehmer wurde im vorliegenden Fall mit der Errichtung einer Doppelhaushälfte zu einem Pauschalpreis von 135.800,00 € beauftragt. Da es während der Bauphase zu Differenzen zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber kam, kündigte der Auftraggeber den Vertrag. Unter Abzug der bisher geleisteten Abschlagszahlungen errechnete der Auftragnehmer eine offene Forderung von rund 46.000,00 €, wobei er sich darauf beruft, dies ergäbe sich aus der vorgelegten Kalkulation. Der Auftraggeber hingegen behauptet, die Kalkulationsabrechnung des AN sei nicht prüfbar.

Das Gericht führte hier unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BGH aus, der Auftragnehmer muss

beim gekündigten Pauschalpreisvertrag die erbrachten Leistungen darlegen und vom nicht ausgeführten Teil abgrenzen. Die Höhe der Vergütung für die erbrachten Leistungen ist nach dem Verhältnis des Werts der erbrachten Teilleistung zum Wert der nach dem Pauschalvertrag geschuldeten Gesamtleistung zu errechnen. Der Unternehmer muss deshalb das Verhältnis der bewirkten Leistungen zur vereinbarten Gesamtleistung und des Preisansatzes für die Teilleistungen zum Pauschalpreis darlegen. Insbesondere, so das Gericht, muss diese Kalkulation nicht bereits bei Vertragsschluss vorliegen. Es reicht aus, wenn der Auftragnehmer, der bei einem gekündigten Pauschalpreisvertrag abrechnen möchte, die Kalkulation nachträglich erstellt oder in anderer Weise darlegt, wie die erbrachten Leistungen bei Vertragsschluss zu bewerten sind. (SP)

Gewerberaummietrecht

Mietmangel bei fehlender coronabedingter Nutzbarkeit

OLG Karlsruhe Urteil vom 24.02.2021 - 7 U 109/20, MZM 6/2021 Seite 224 ff. und OLG München, Hinweisbeschluss vom 17.02.2021 - 32 U 6358/20

Zunehmend gelangen Entscheidungen über die Frage, ob die coronabedingte fehlende Nutzbarkeit von Gewerberaum einen Mangel der Mietsache begründen. Dabei ist die Frage zu erörtern, in welchen Risikobereich die fehlende Nutzbarkeit fällt.

Die Oberlandesgerichte Karlsruhe und München sind sich darüber einig, dass die coronabedingte Schließungsanordnung eines Geschäftes weder einen Sachmangel der Mietsache, noch eine Unmöglichkeit der Leistungserbringung des Vermieters begründet.

Weiter war im Rahmen der Zahlungsklage des Vermieters zu prüfen, ob zugunsten des Mieters gemäß § 313 BGB (Wegfall der Geschäftsgrundlage) im Einzelfall die Unzumutbarkeit der Mietzahlung angenommen werden kann. Dies setzt eine Würdigung der Umstände des Einzelfalls voraus, bei der der Rückgang der Umsätze, mögliche Kompensation durch Online-Handel, öffentliche Leistungen, ersparte Aufwendungen, z.B. durch Kurzarbeit, oder Vermögenswerte durch nicht verkaufte und noch nicht verkaufte Ware zu berücksichtigen sind. Es ist grundsätzlich begrüßenswert, dass die Rechtsprechung die kritische Situation der Mieter erkennt, allerdings ist es nicht zu übersehen, dass die OLGs kaum zu überwindende Hürden an die Darlegung stellen. Denn entscheidungserheblich sind nicht nur die tatsächlichen Umstände, sondern auch fiktive Einnahmemöglichkeiten durch Alternativmaßnahmen zur Erwerbserzielung. (WS)

WEG-Recht

WEG-Rechts-Reform und Wirksamkeit von Beschlüssen

Das Wohnungseigentumsgesetz wurde mit Wirkung zum 01.12.2020 in maßgeblichen Punkten geändert. Bedauerlicherweise haben sich hierdurch Gefahren für die dauerhafte Werthaltigkeit des Wohnungseigentums ergeben.

Bereits zur WEG-Reform 2007 war der Wohnungserwerber und Wohnungseigentümer gehalten, sich im Hinblick an sein tatsächlich erworbenes Recht an die Teilungserklärung inklusive Gemeinschaftsordnung, Beschlusssammlung und natürlich dem Grundbucheintrag zu orientieren. Ein Erwerber, bzw. Rechtsnachfolger eines Erwerbers sollte sich daher von diesen Unterlagen Kenntnis verschaffen. Umgekehrt müssen aber auch die bisherigen übrigen Eigentümer darauf achten, dass die Wirksamkeit von Beschlüssen und Vereinbarungen auch gegenüber dem Rechtsnachfolger gelten.

Während nach § 10 Abs. 3 WEG (nF) nun Beschlüsse aufgrund gesetzlicher Beschlusskompetenz ohne weiteres für den Rechtsnachfolger wirksam sind (einem Erwerber reicht also nicht der Blick allein ins Grundbuch, denn dort ist der Beschluss nicht niedergeschrieben), bedarf der Beschluss aufgrund vereinbarter Beschlusskompetenz, sogenannte Öffnungsklausel, der Eintragung im Grundbuch, um für den Rechtsnachfolger Wirksamkeit zu erlangen.

Dies hat zur Folge, dass alle Beschlüsse, die bislang wirksam waren, für die aber heute keine gesetzliche Beschlusskompetenz besteht, sondern lediglich eine aufgrund der Regelung in der Teilungserklärung, müssen bis 01.01.2026 neu gefasst werden, um einen Grundbucheintrag zu ermöglichen. Hier ist besonderes Augenmerk auf Kostenverteilerschlüssel zu legen, die abweichend vom Gesetz (§ 16 Abs. 2 WEG) und aufgrund der Öffnungsklausel in der Teilungserklärung beschlossen und/oder vereinbart wurden. Sollte in der übrigen Gemeinschaft hierfür kein Verständnis bestehen, so ist nach entsprechender Vorbefassung eine Beschlussersetzungsklage möglich. (WS)

Vergaberecht

Wie ist der Auftragswert von Bauleistungen zu schätzen?

OLG Schleswig, Beschluss vom 07.01.2021 – 54 Verg 6/20
Fundstelle: IBRRS 2021, 0355

Das OLG Schleswig hat sich mit der konkreten Berechnung des geschätzten Auftragswertes für Bauleistungen beschäftigt. In den Leitsätzen wird ausgeführt, dass bei der Schätzung des Auftragswertes vom voraussichtlichen Gesamtwert der vorgesehenen Leistung ohne Umsatzsteuer auszugehen ist. Hierbei ist der Auftrag, dessen Wert zu schätzen ist, anhand einer funktionalen Betrachtungsweise zu ermitteln. Organisatorische,

inhaltliche, wirtschaftliche und technische Zusammenhänge sind hierbei zu berücksichtigen. Von einem einheitlichen Auftrag ist insbesondere dann auszugehen, wenn der eine Teil ohne den anderen keine sinnvolle Funktion zu erfüllen vermag. Wenn jedoch zwischen zwei Bauvorhaben kein so enger Zusammenhang besteht, dass der eine Komplex nicht ohne den anderen genutzt werden kann, führt die damit mögliche getrennte funktionale Nutzung zur Annahme verschiedener Vorhaben. Es ist immer darauf zu achten, dass die Auftragswertschätzung konkret dokumentiert ist. Dies umso genauer, je mehr sich der Auftragswert dem Schwellenwert nähert. Grundsätzlich kann jedoch eine unterlassene Dokumentation sogar noch im Beschwerdeverfahren geheilt werden.

Zum Sachverhalt:

Die Antragsgegnerin betreibt ein Messegelände. Der Neubau und die Erweiterung eines Kongresszentrums waren hier ausgeschrieben, wobei die Antragsgegnerin eine europaweite Bekanntmachung freiwillig durchgeführt hat, da aus ihrer Sicht isoliert gesehen der Schwellenwert für den Neubau und die Erweiterung des Kongresszentrums nicht erreicht war. Die Antragstellerin geht jedoch davon aus, dass der Schwellenwert hier überschritten ist, da zum einen die Kosten für die Modernisierung und Erweiterung des Messegeländes selbst ebenfalls zu berücksichtigen seien sowie auch die Kosten für Planung und Bauherrnaufgaben für die Ermittlung der Gesamtkosten mit herangezogen werden müssten.

Das OLG Schleswig führt hierzu aus, dass aus seiner Sicht der Schwellenwert für die Bauleistungen vorliegend nicht erreicht worden sei, da insbesondere nicht die Kosten für die Modernisierung und Erweiterung des Messegeländes mitberücksichtigt werden müssten, ebenso wenig die Kosten für Planung und Bauherrnaufgaben. Konkret wird folgendes ausgeführt:

Nach § 3 Abs. 3 VgV ist der maßgebliche Zeitpunkt für die Schätzung des Auftragswertes der Tag, an dem die Auftragsbekanntmachung abgesendet oder das Vergabeverfahren sonst eingeleitet wird. Es kommt auf den Wert des einzelnen Auftrags an. Vorliegend sei der Wert des Vorhabens Modernisierung und Erweiterung des Messegeländes nicht in den Wert des Vorhabens Neubau und Erweiterung des Kongresszentrums einzubeziehen. Eine funktionale Betrachtungsweise müsse erfolgen. Organisatorische, inhaltliche, wirtschaftliche und technische Zusammenhänge müssten berücksichtigt werden. Auch räumliche und zeitliche Zusammenhänge seien entscheidend. Ein einheitlicher Auftrag sei insbesondere dann anzunehmen, wenn der eine Teil ohne den anderen keine sinnvolle Funktion zu erfüllen vermag. Diese Grundsätze angewendet ergebe sich jedoch im vorliegenden Fall, dass zweifellos zwar organisatorische, räumliche und inhaltliche Zusammenhänge vorhanden seien. Andererseits bestehe kein so enger Zusammenhang, dass der eine Komplex nicht ohne den anderen genutzt werden könnte. Auch sei das andere Vorhaben bereits abgeschlossen. Es sei jedoch immer zu prüfen, ob in der Aufteilung in verschiedene Aufträge

eine Umgehung nach § 3 Abs. 2 VgV zu sehen ist. Für eine solche Umgehung könne sprechen, wenn der Bedarf gleichzeitig bekannt wird. Jedoch seien keine Anhaltspunkte erkennbar, wenn verschiedene Maßnahmen zeitlich getrennt geplant werden, was vorliegend der Fall war, das sich auch insbesondere der Bedarf für die Ausweitung des Konferenzbetriebes erst später zeigte.

Zu Beginn einer jeden Ausschreibung müsse der Auftragswert konkret errechnet und auch insbesondere dokumentiert werden. Maßgeblicher Zeitpunkt sei hier der Tag an dem die Auftragsbekanntmachung abgesandt oder das Vergabeverfahren sonst eingeleitet wird. Eine realistische, vollständige und objektive Prognose sei notwendig, die sich an den Marktgegebenheiten orientieren muss. Kosten für Baustrom und Bauwasser müssten ebenfalls mitberücksichtigt werden, da diese nach den Auftragsbedingungen von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellt werden. Damit handele es sich um Lieferungen, die nach § 3 Abs. 6 VgV in die Schätzung des Auftragswertes einzubeziehen sind. Andererseits seien Bauherrnkosten sowie Kosten für die Projektplanung, sonstige Nebenkosten wie die Kosten für Rechtsberatung und Kosten für Planungsleistungen, die alleine im Interesse des Bauherrn erbracht werden, nicht für die Ermittlung des Auftragswertes heranzuziehen, da sie nicht für den Bauauftrag als solchen anfallen. Wenn Bau- und Planungsleistungen getrennt vergeben werden können, müssen die Auftragswertes bei getrennter Vergabe auch nicht zusammengerechnet werden. Planungsleistungen würden im

Interesse des Bauherren erstellt. Die Pläne würden aber nicht zur Verfügung gestellt, um die Leistung den Bauunternehmen zu ermöglichen, sondern ihnen vorgeschrieben, um den Inhalt der Leistung zu bestimmen. Planungsleistungen seien somit auch nicht im Rahmen der Errichtung des Bauwerks erforderlich, sondern Voraussetzung für die Errichtung des Bauwerks. Aus diesem Grund seien derartige Leistungen nicht zu berücksichtigen, jedenfalls, so führt das OLG Schleswig aus, nicht die Leistungen der Leistungsphasen 6 - 9 nach HOAI.

Zu den Leistungen der Leistungsphasen 1 - 5 wurde keine explizite Entscheidung getroffen, aber auch derartige Leistungen sind nicht zu den Bauleistungen hinzuzuaddieren. Sofern Planungsleistungen somit gesondert beauftragt sind, sind diese bei der Schätzung des Auftragswertes der Bauleistungen unerheblich. Kosten für Baustrom und Bauwasser sind jedoch zu berücksichtigen, wenn diese vom Auftraggeber gestellt werden. Bei der Beurteilung, ob es sich um getrennte Vorhaben handelt, spielt auch die funktionale Nutzung eine entscheidende Rolle. Es ist jedoch immer im konkreten Einzelfall zu prüfen, ob eine Umgehung gegeben ist, oder nicht. Bei gleichzeitigem Bedarf kann eine solche gegeben sein. Die Schätzung des Auftragswertes ist immer zu Beginn eines Verfahrens durchzuführen und zu dokumentieren! Auch wenn die Dokumentation (nicht die Schätzung!!!) grundsätzlich nachgeholt werden kann, empfiehlt es sich, diese bereits von Anfang an ordnungsgemäß durchzuführen. (SC)

Schadensberechnung auf Basis fiktiver Mangelbeseitigungskosten im Kaufrecht

BGH, Urteil vom 12.03.2021 – V ZR 33/19

Keine Schadensberechnung auf Basis fiktiver Mangelbeseitigungskosten im Werkvertragsrecht

BGH, Urteil vom 22.02.2018 – VII ZR 46/17; Urteil vom 19.12.2019 – VII ZR 6/19

Nach einer mit Spannung erwarteten brandneuen Entscheidung des für Kaufrecht zuständigen V. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs kann ein Käufer einen ihm gegen den Verkäufer zustehenden Schadensersatzanspruch auf Basis fiktiver Mangelbeseitigungskosten berechnen.

Das war über viele Jahrzehnte auch die Auffassung des für das Werkvertragsrecht zuständigen VII. Zivilsenats, der jedoch seine langjährige Rechtsprechung mit Urteil vom 22.02.2018 geändert und entschieden hat, dass ein Auftraggeber einen ihm gegen den Auftragnehmer zustehenden Schadensersatzanspruch nicht (mehr) auf Basis fiktiver Mangelbeseitigungskosten berechnen kann. (Dr. R)

Worum geht es, wo liegen die Unterschiede zwischen dem Kaufrecht und dem Werkvertragsrecht und welche praktischen Auswirkungen hat dies?

Beispiel aus dem Kaufrecht:

Der Käufer einer gebrauchten Wohnung stellt fest, dass der Verkäufer ihm einen Mangel der Wohnung (z.B. Feuchtigkeit) arglistig verschwiegen hat. Die Mangelbeseitigungskosten belaufen sich nach einem Sachverständigengutachten auf 100.000,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer. Der Käufer, der Schadensersatzansprüche geltend macht, kann nun vom Verkäufer 100.000,00 € (die Kosten der Mangelbeseitigung ohne Mehrwertsteuer) verlangen, ohne dass er im Mangelbeseitigung durchführt. Für die Mangelbeseitigung durch, erhält er auch die Mehrwertsteuer und auch eventuelle Mehrkosten über den Betrag von 100.000,00 € hinaus.

Der Käufer kann sich also entscheiden, ob er mit dem Mangel lebt und den als Schadenersatz erhaltenen Betrag anderweitig verwendet.

Beispiel aus dem Werkvertragsrecht:

Ein Auftragnehmer arbeitet bei einem Bauvorhaben mangelhaft. Ein Werk ist mangelhaft, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit nicht hat. Angenommen es war vereinbart, dass ein Paket mit einer Stärke von 5 mm eingebaut wird. Der Unternehmer hat aber ein Parkett mit einer Stärke von nur 3 mm eingebaut. Die Auswechslung des Parketts würde Kosten i.H.v. 100.000,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer verursachen. Der Auftraggeber hat natürlich einen Anspruch auf Auswechslung des Pakets auf Kosten des Auftragnehmers. In diesem Zusammenhang könnte er auch einen Vorschussanspruch geltend machen. Der Auftraggeber möchte aber das Parkett nicht auswechseln lassen, vielmehr mit dem „mangelhaften“ Parkett leben und Schadensersatz geltend machen.

Anders als im Kaufrecht kann er nun nicht die fiktiven Mangelbeseitigungskosten i.H.v. 100.000,00 € netto verlangen. Der Besteller, der das Werk behält und den Mangel nicht beseitigen lässt, kann nach der seit Anfang 2018 geltenden Rechtsprechung des BGH seinen Schaden vielmehr in der Weise bemessen, dass er im Wege einer Vermögensbilanz die Differenz zwischen dem hypothetischen Wert der durch das Werk geschaffenen oder bearbeiteten Sache ohne Mangel und dem tatsächlichen Wert der Sache mit Mangel ermittelt. Konkret bedeutet dies, er kann als Schaden den Betrag verlangen, um den sein Haus oder seine Wohnung durch den Parkett mit einer Stärke von 3 mm statt 5 mm weniger wert ist. Der Minderwert seines Eigentums wird in diesem Fall geringer sein als der zur Auswechslung des Pakets erforderliche Betrag von 100.000,00 €. (Dr. R)

Warum der Unterschied in der Schadensberechnung zwischen Kaufrecht und Werkvertragsrecht?

Der Unterschied liegt nach der Rechtsprechung des BGH darin, dass dem Käufer anders als dem Besteller im Werkvertragsrecht kein Vorschussanspruch zusteht. Es ist – so der BGH in seiner Entscheidung vom 12. März – nicht vertretbar, wenn der Käufer einer Sache die beabsichtigte Mängelbeseitigung vorfinanzieren müsste. Eine Ausnahme gelte nur im Hinblick auf die Umsatzsteuer, die – wie im Werkvertragsrecht – nur ersetzt werden muss, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist. (Dr. R)

Was gilt also beim Wohnungskauf?

Das kommt darauf an, ob es sich um eine neu hergestellte Wohnung oder um eine gebrauchte Wohnung handelt. Der Kauf einer neu hergestellten Wohnung vom Bauträger (Ersterwerb) wird nach Werkvertragsrecht und nicht nach Kaufrecht beurteilt. Beim Zweiterwerb, also dem Kauf einer gebrauchten Wohnung, handelt es sich um Kaufrecht.

Der oben geschilderte „Parkettfall“ würde also unterschiedlich behandelt werden, je nachdem ob es sich um einen Ersterwerb oder einen Zweiterwerb handelt.

Der Zweiterwerber, dem sein Verkäufer mitgeteilt hat, dass der Parkett eine Stärke von 5 mm hat, was sich nachträglich als falsch herausgestellt hat, kann also 100.000,00 € als Schadensersatz verlangen.

Der erste Erwerber, der die Wohnung vom Bauträger kauft, muss sich entscheiden, ob er die Nachbesserung durchführt oder nicht, wenn nicht, kann er nicht die fiktiven Kosten i.H.v. 100.000,00 € als Schadensersatz verlangen, vielmehr „nur“ den Minderwert.

Prof. Dr. B. Rauch

Regensburg / Passau
im März 2021