

Baurecht Informationen

BauR-Info 02/2023

Leipzig, März 2023

Rechtsprechung

Darlegungsanforderungen an Gesamtschuldnerausgleich	Seite 1
Zustimmung zur Eigentumsübertragung vor Fertigstellung	Seite 2
Mängelhaftung trotz Bedenkenanmeldung	Seite 2
Seminarangebote	
Kommunale Ver- und Entsorgungswirtschaft	Seite 3
Mieterhöhungen wirksam durchsetzen	Seite 3

Rechtsprechung

Bauhaftungsrecht:

Darlegungsanforderungen an die Höhe des Gesamtschuldnerausgleichs BGH, Beschluss vom 10.08.2022, Az.: VII ZR 243/19

Ein Bauunternehmer (U) und ein Architekt (A) waren gemeinsam an einem Bauvorhaben beteiligt. Es stellte sich heraus, dass die Dacheindeckung nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprach und an den Balkondächern aufgrund von Undichtigkeiten Wasser eindrang. Grundlage für die Ausführung war ein von U erstellter Sondervorschlag, den A geprüft und freigegeben hatte. U beseitigte die Mängel u.a. unter Heranziehung eines Drittunternehmers und verlangte von A Gesamtschuldnerausgleich in Höhe von 70 Prozent, ca. 210.000 EUR. Die Vorinstanzen wiesen die Klage beide ab und führten zur Begründung auf, dass B zur Höhe des Anspruchs auf den gesamtschuldnerischen Ausgleich nicht schlüssig vorgetragen habe.

Der BGH gab der Revision statt und verwies die Sache zur erneuten Entscheidung zurück zum OLG. Grundsätzlich hat ein Bauunternehmer einen Anspruch auf Gesamtschuldnerausgleich, wenn er den Mangel selbst oder durch einen beauftragten Drittunternehmer beseitigt, für den er gemeinsam mit einem Architekten haftet. Vorliegend wurden die Substantiierungsanforderungen an B überspannt. B hatte ausreichend vorgetragen, auf welche einzelnen Arbeiten zur Mängelbeseitigung sich die geltend gemachten Kosten beziehen. Hierzu hatte er als Beleg die Rechnungen des Drittunternehmers beigefügt und seine Anzahl der Stunden mit entsprechenden Stundensätzen für die selbst ausgeführten Arbeiten beigelegt. Die Darlegungen waren also hinreichend substantiiert.

Bauträgervertragsrecht:

**Zustimmung zur Eigentumsübertragung vor vollständiger Fertigstellung
KG, Urteil vom 18.10.2022, Az.: 7 U 41/21**

Eine Erwerberin (E) und ein Bauträger (B) schlossen einen Bauträgervertrag über eine Wohnungseinheit. Nach dem Vertrag konnte E von B vor vollständiger Fertigstellung die Zustimmung zum Vollzug der Auflassung verlangen, wenn lediglich ein geringer Kaufpreis zur Zahlung offensteht und B mit der Beseitigung von Mängeln in Verzug geraten ist. E hatte 6 Jahre nach Vertragschluss 8,5 Prozent des Kaufpreises noch nicht beglichen. Unstrittig besteht ein wesentlicher Mangel aufgrund eines defekten Blockheizwerks. E begehrte die vorzeitige Eigentumsübertragung der Wohnungseinheit von B.

Das Kammergericht gab dem Begehren statt. E hat einen Anspruch auf Zustimmung zum Vollzug der Auflassung gegenüber B, da die Wohnungseinheit aufgrund des nicht funktionierenden Blockheizwerks noch nicht fertiggestellt ist. B war mit der Beseitigung dieses Mangels in Verzug. Die Regelung des Bauträgervertrages ist gem. §§ 133, 157 BGB dahingehend auszulegen, dass jedenfalls ein offenstehender Betrag von 8,5 Prozent noch als geringer Teil des Kaufpreises im Sinne dieser Vorschrift anzusehen ist. E konnte mithin die vorzeitige Eigentumsübertragung verlangen.

Bauhaftungsrecht:

**Mängelhaftung trotz Bedenkenanmeldung des Auftragnehmers
OLG Düsseldorf, Urteil vom 02.12.2022, Az.: 22 U 113/22**

Ein Bauunternehmer (AN) wurde von einem Auftraggeber (AG) mit der Betonierung von Wänden beauftragt. Während der Bauzeit herrschten sehr hohe Temperaturen. Aufgrund dessen teilte der AN dem Bauleiter (B) mit, dass er für eine ordnungsgemäße Durchführung der Arbeit keine Gewähr übernehmen könne. Dennoch führte AN die Betonierarbeiten durch. Später wurden in den Wänden Hohllagen und Gefügestörungen festgestellt, die die Standsicherheit des Gebäudes beeinträchtigten. Der AG setzte dem AN erfolglos eine Frist zur Mängelbeseitigung, beauftragte daraufhin einen anderen Unternehmer mit der Mängelbeseitigung und verlangte von AN Ersatzvorkosten in Höhe von rd. 54.000 Euro.

Der AN haftet in vollem Umfang für die Mängel. Ein Bedenkenhinweis muss so formuliert sein, dass der Auftraggeber hinreichend gewarnt wird und nachteilige Folgen dargelegt werden. Ein vager Hinweis des AN, dass er aufgrund der Hitze keine Gewähr für eine ordnungsgemäße Durchführung geben könne, reicht für einen Haftungsausschluss nicht aus. Insbesondere verdeutlichte er nicht die erheblichen Folgen für die Standsicherheit der Wände. Des Weiteren hätte der AN den Hinweis direkt an den AG richten müssen. Ein Bedenkenhinweis an den Bauleiter reicht folglich nicht aus.

Seminarangebote

Die Kanzlei veranstaltet Fachseminare zu Schwerpunktbereichen unserer juristischen Beratungstätigkeit. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene *Inhouse*Schulungen als Präsenzveranstaltung in Ihren Räumlichkeiten oder als Online-Schulung zu buchen. Kontaktieren Sie uns unter info@kanzlei-schenderlein.de.

Online-Schulung

Vergaberecht für die kommunale Ver- und Entsorgungswirtschaft

Mittwoch, den 03.05.2023, 09:30 bis 12:00 Uhr,

Rechtsanwalt Christoph Naumann

Die Unternehmen der kommunalen Ver- und Entsorgungswirtschaft (Wasser, Abwasser und Abfall) sind bei der Beschaffung von Bau- und Dienstleistungen sowie freiberuflichen Leistungen, aber auch bei der Zusammenarbeit mit anderen öffentlichen Körperschaften, an das Vergaberecht gebunden. Deshalb müssen vergaberechtliche Hürden frühzeitig erkannt werden, um sie sicher und schadensfrei zu überwinden. Folgende branchenspezifische Themen sind Gegenstand der Schulung:

- Vergaberechtliche Anforderungen an die Gründung von Zweckverbänden und kommunalen Gesellschaften

- Interkommunale Zusammenarbeit und Kooperationen
- Besonderheiten bei Sektorentätigkeit
- Freiberufliche Leistungen einschließlich HOAI 2021
- Aufhebung von Vergabeverfahren

Die Schulung richtet sich an Mitarbeiter von Zweckverbänden, Eigenbetrieben und Gesellschaften der kommunalen Ver- und Entsorgungswirtschaft, die mit der Vergabe von Aufträgen befasst sind. Weitere Informationen erhalten sie unter:

www.kanzlei-schenderlein.de

Mieterhöhungen wirksam durchsetzen

Angebot einer Online-Schulung

Für eine rentable Vermietung von Wohnimmobilien ist das Verhältnis der Mieteinnahmen zur Höhe der Bewirtschaftungskosten essenziell. Während sich Kostensteigerungen oft nicht vermeiden lassen, gestaltet sich die Durchsetzung von Mieterhöhungen im Wohnungsmietverhältnis zuweilen schwierig. Um so wichtiger ist es für Vermieter, die gesetzlichen Anforderungen und deren korrekte Umsetzung zu kennen. Häufig schöpfen die Vermieter die vorhandenen Möglichkeiten nicht aus oder scheitern an Formfehlern. Das Seminar beinhaltet u.a. folgende Themen:

- Staffelmietvereinbarungen
- Indexmiete
- Mieterhöhung nach Modernisierung
- Härteeinwendungen des Mieters
- Mieterhöhungsvereinbarungen

Das Seminar richtet sich an Vermieter und Verwalter von Wohnräumen. Die maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften werden ausführlich behandelt und Anregungen für die tägliche Arbeit geboten. Weitere Informationen erhalten sie unter:

www.kanzlei-schenderlein.de

Zur Anmeldung für den kostenfreien E-Mail-Versand unserer Newsletter mit aktueller Rechtsprechung im Verwaltungsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Mietrecht und Arbeitsrecht nutzen Sie bitte unsere Homepage www.kanzlei-schenderlein.de Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen formlos abbestellen.

Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig
Telefon: 0341/ 46 23 50
Telefax: 0341/ 46 23 525
E-Mail: info@kanzlei-schenderlein.de
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>
USt-ID: DE 227724334

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen. Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung
RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte
FAO Fachanwaltsordnung
Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.