

Baurecht Informationen

BauR-Info 04/2024

Leipzig, Juli 2024

Rechtsprechung

Zur Unwirksamkeit von Sicherungsabreden	Seite 1
Auswirkungen einer fehlenden Belehrung	Seite 2
Teilabnahmefähigkeit gem. § 12 Abs. 2 VOB/B	Seite 2
Seminarangebote	
Sicherung des Honoraranspruchs	Seite 3
Rechtssichere Gestaltung von städtebaulichen Verträgen	Seite 3

Rechtsprechung

Bausicherheiten:

Unwirksame Sicherungsabrede nebeneinander bestehender Bürgschaften OLG Stuttgart, Urteil vom 25.04.2024, Az.: 13 U 97/23

Ein Bauherr (AG) vereinbarte mit dem Bauunternehmer (U) im Bauvertrag zum einen, dass eine Vertragserfüllungsbürgschaft i.H.v. fünf Prozent zu stellen ist. Die Rückgabe der Bürgschaft sollte nach Abnahme erfolgen, wobei vereinbart war, dass die Abnahme die Übergabe bestimmter Unterlagen voraussetzt. Darüber hinaus sah der Vertrag eine Mängelhaftungsbürgschaft ebenfalls i.H.v. fünf Prozent vor. Später nahm der AG die zwei Bürgen (B) aus der Vertragserfüllungsbürgschaft in Anspruch. Die B waren jedoch der Ansicht, dass Klauseln über die Vertragserfüllungs- und Mängelhaftungsbürgschaft zusammen zur Unwirksamkeit der Sicherungsabrede wegen Übersicherung führen. Die Vorinstanz stimmte dem zu. Der AG ging in Berufung.

Die Berufung war erfolglos. Das Zusammenwirken der Klauseln über die Vertragserfüllungs- und Mängelhaftungsbürgschaft stellen eine Übersicherung dar und führen zu einer unangemessenen Benachteiligung i.S.d. § 307 Abs. 1 BGB. Dies können die B dem AG gem. § 768 Abs. 1 S. 1 BGB entgegenhalten. Sofern U also nicht alle Unterlagen einreichen kann oder ein Streit über die Vollständigkeit der Unterlagen besteht, obwohl das Werk nach dem Gesetz fertig und abnahmereif wäre, kann dies dazu führen, dass dem AG weiterhin Ansprüche aus der Vertragserfüllungsbürgschaft zustehen. Gleichzeitig würden jedoch auch Ansprüche aus der Mängelhaftungsbürgschaft bestehen. Hierin besteht die Übersicherung.

Architektenrecht:

**Auswirkungen einer fehlenden Belehrung gem. § 7 Abs. 2 S. HOAI 2021
OLG Köln, Urteil vom 08.04.2024, Az.: 11 U 215/22**

Ein Bauherr (B) beauftragte im Februar 2021 einen Architekten (A) mit Planungs- und Überwachungsleistungen für sein privates Bauvorhaben. Die Parteien bezogen dabei die HOAI 2021 in den Vertrag ein und regelten eine Abrechnung nach Stundenaufwand. Eine Belehrung seitens des A gem. § 7 Abs. 2 HOAI 2021 über die Möglichkeit eines höheren oder niedrigeren Honorars als die in den Honorartafeln vereinbarten Werte unterblieb. Später stellte A eine Rechnung nach Stundenaufwand i.H.v. 6.305 EUR aus. B verweigerte die Zahlung, weshalb A Klage erhob. Vorinstanzlich hatte die Klage keinen Erfolg, weshalb A in Berufung ging.

Die Berufung hatte keinen Erfolg. B ist Verbraucher i.S.v. § 13 BGB, sodass A gem. § 7 Abs. 2 S. 1 HOAI 2021 hätte darauf hinweisen müssen, dass es Orientierungswerte für Honorare gibt und das von diesen nach unten und oben abgewichen werden kann. Der Wortlaut der Norm bezieht sich nicht nur auf sog. Berechnungshonorarvereinbarungen. Daher besteht die Hinweispflicht auch bei Stunden- oder Pauschalhonorarvereinbarungen. Wegen der unterbliebenen Belehrung wird jedoch nicht der gesamte Vertrag unwirksam. Vielmehr wird die Honorarvereinbarung auf die maximale Höhe des sog. Basishonorars beschränkt.

Bauvertragsrecht:

**Zur Teilabnahmefähigkeit gem. § 12 Abs. 2 VOB/B
BGH, Beschluss vom 13.03.2024, Az.: VII ZR 57/23
OLG Bamberg, Urteil vom 02.03.2023, Az.: 12 U 48/22**

Ein Bauherr (B) beauftragte ein Bauunternehmen (U) unter Einbeziehung der VOB/B mit Elektroarbeiten für ein größeres Neubauvorhaben. Nach der Ausführung der Arbeiten im Untergeschoss forderte U den B förmlich zur Teilabnahme auf. Ein paar Wochen später schloss U die Arbeiten vom UG bis 2.OG ab und forderte B wieder zur Teilabnahme auf. B wies beide Teilabnahmeverlangen zurück. Seiner Ansicht nach handelte es sich nicht um teilabnahmefähige abgeschlossene Teile der Leistung nach § 12 Abs. 2 VOB/B. U erhob daraufhin Klage und verlangte die Feststellung der Teilabnahmefähigkeit. Vorinstanzlich hatte die Klage keinen Erfolg. U legte daraufhin Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH ein.

Die Nichtzulassungsbeschwerde wurde zurückgewiesen. Gem. § 12 Abs. 2 VOB/B sind auf Verlangen in sich abgeschlossene Teile der Leistung gesondert abzunehmen. Eine solche Teilleistung liegt vor, wenn sie nach allgemeiner Verkehrsauffassung als selbstständig gilt, also von den anderen Teilleistungen aus demselben Bauvertrag unabhängig ist. Dies ist vor allem der Fall, wenn sich ihre Gebrauchsfähigkeit hinsichtlich ihrer technischen Funktionsfähigkeit und ihrer vorhergesehenen Nutzung abschließend für sich beurteilen lässt. Dabei können Leistungsteile innerhalb eines Gewerks grundsätzlich nicht als in sich abgeschlossen angesehen werden. Vorliegend beziehen sich die Elektroarbeiten nicht auf in sich abgeschlossene, räumlich getrennte Gebäudeteile, sodass keine Teilabnahmefähigkeit gem. § 12 Abs. 1 VOB/B vorliegt.

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

Sicherung des Honoraranspruchs in der Krise des Bauherrn

Mittwoch, den 06.11.2024, 09:00 bis 12:00 Uhr,

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Christoph Naumann

Architekten und Ingenieure stehen den anspruchssichernden Instrumenten, wie der Sicherungshypothek (§ 650e BGB) oder der Bürgschaft (§ 650f BGB) noch immer eher skeptisch gegenüber, will man es sich mit dem Bauherrn oder langjährigen Vertragspartner nicht verscherzen. Was in Zeiten niedriger Bauzinsen und großer Nachfrage durchaus seine Berechtigung hatte, da sich am Horizont schon das Folgeprojekt abzeichnete, verliert bei schwächelnder Baukonjunktur und stockender Projektabwicklung an Bedeutung. Planer und Bauüberwacher müssen ihre Sicherungsrechte heute mehr denn je kennen und darauf vorbereitet sein, bei Zahlungsschwierigkeiten des Auftraggebers ihr gutes Geld zu schützen. Das gilt nicht nur für das Honorar für erbrachte

Leistungen, sondern auch für die Vergütung für nicht erbrachte Leistungen, mag diese in der Praxis auch nur ein Faustpfand für eine gelungene Einigung sein. Die Online-Schulung zeigt anhand praktischer Beispiele auf, unter welchen Voraussetzungen und mit welcher Strategie die Anspruchssicherung effektiv durchgesetzt werden kann. Zudem werden Details, wie z. B. die notwendige Informationsbeschaffung (Grundbuchamt, Handelsregister usw.) oder konkrete Formulierungsvorschläge, vorgestellt.

Die Veranstaltung richtet sich vorrangig an Architekten und Ingenieure, aber auch an private und öffentliche Bauherren, Bauträger und Bauunternehmen. Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.kanzlei-schenderlein.de

Online-Schulung

Rechtssichere Gestaltung von städtebaulichen Verträgen

Mittwoch, den 27.11.2024, 09:30 bis 12:00 Uhr,

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Michael Franke

Aufgrund zunehmender Finanzknappheit der öffentlichen Kassen gewinnen städtebauliche Verträge als Handlungsinstrument von Kommunen und Zweckverbänden zusehends an Bedeutung. Sie eröffnen die Möglichkeit, etwa Fragen der Erschließung, der Bodenordnung sowie der Finanzierung und Abrechnung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen „auf Augenhöhe“ konsensual und damit konfliktarm zu regeln. Ergeben sich allerdings Probleme bei der Umsetzung oder erbringt ein Vorhabenträger seine Leistungen nicht ordnungsgemäß, ist guter Rat oft teuer. Das Seminar geht auf die typischen Fallstricke ein und zeigt an-

hand von Beispielen aus der täglichen Praxis Gestaltungsmöglichkeiten zur Risikominimierung auf.

Schwerpunkte des Seminars sind:

- Aufbau und Inhalt von städtebaulichen Verträgen
- Typische Vertragsklauseln, Kerninhalte und Grenzen
- Städtebauliche Verträge und interkommunale Zusammenarbeit

Das Seminar richtet sich an Bürgermeister, Geschäftsleiter von Zweckverbänden und leitende Angestellte in der öffentlichen Verwaltung. 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 hier 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.