

Baurecht Informationen

BauR-Info 05/2024

Leipzig, September 2024

Rechtsprechung

Architekt schuldet weder ideale noch optimale Planung	Seite 1
Trockener Keller als vereinbarte Beschaffenheit	Seite 2
Kostenvorschuss bei Mängelbeseitigung nach Fristablauf	Seite 2
Seminarangebote	
Sicherung des Honoraranspruchs	Seite 3
Rechtssichere Gestaltung städtebaulicher Verträge	Seite 3

Rechtsprechung

Mängelrecht:

Ein Architekt schuldet weder eine ideale noch optimale Planung.

BGH, Beschluss vom 24.04.2024, Az.: VII ZR 53/22

OLG Schleswig, Urteil vom 09.03.2022, Az.: 12 U 16/21

Ein Bauherr (B) beauftragte einen Architekten (A) mit Planungs- und Überwachungsleistungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Parteien vereinbarten, dass für die barrierefreie Gestaltung der Außenanlage zwischen Oberkante Gelände und Fertigfußboden ein Höhenunterschied von 18 cm festgelegt wird. Der Höhenunterschied konnte in der Ausführung nicht eingehalten werden. A kannte die tatsächliche Höhe der ausgeführten Außenanlage nicht. Infolgedessen plante A mit einer Höhe, die die Errichtung einer Drainage erforderlich machte. Die Planung erfolgte fehlerfrei, jedoch ohne Absprache mit B. Es entstanden Mehrkosten von ca. 30 Prozent, welche B geltend machte. B wandte ein, dass auch eine Planung ohne Drainage möglich gewesen wäre. Das Landgericht gab der Kosten-

vorschussklage des B statt. A legte Berufung ein. Mit Erfolg. Die Nichtzulassungsbeschwerde des B wies das Gericht zurück. Architekten schulden grundsätzlich weder eine ideale noch eine optimale Planung. Es muss lediglich eine Lösung gewählt werden, die am besten geeignet ist. Zwar weicht A von dem vereinbarten Höhenunterschied von 18 cm ab, sodass dahingehend eine mangelhafte Planung vorliegt. Jedoch kannte er die tatsächliche Höhe der ausgeführten Außenanlage nicht. Darüber hinaus sah die ursprüngliche Planung den vereinbarten Höhenunterschied vor, sodass die Planung fehlerfrei erfolgte. Hinsichtlich der entstandenen Mehrkosten wurde der bei Baukostenüberschreitungen üblicherweise angenommene Toleranzrahmen von 30 Prozent nicht überschritten.

Mängelbeseitigungsrecht:

Trockener Keller eines Neubaus als vereinbarte Beschaffenheit
OLG Nürnberg, Urteil vom 21.03.2024, Az.: 13 U 695/23

Ein Projektentwickler (P) ließ mehrere Reihenhäuser errichten. Nach Ausführung der Arbeiten kam es zu Feuchtigkeit in einigen Kellern. Infolgedessen ließ P die Keller sanieren und verkaufte eines der Häuser schließlich an den Käufer (K). Der Vertrag zwischen den Parteien regelte, dass das werkvertragliche Gewährleistungsrecht Anwendung findet. K stellte später fest, dass der Keller feucht war und verlangte von P außergerichtlich erfolglos die Beseitigung des Mangels. Anschließend erhob K Klage gegen P. Die Vorinstanz gab K Recht. Hiergegen richtete sich die Berufung des P.

Die Berufung blieb erfolglos. K hat gegen P einen Nacherfüllungsanspruch aus §§ 633, 634 Nr. 1, 635 BGB und kann von P die Beseitigung der Undichtigkeit der Kellerkonstruktion verlangen. Grundsätzlich gehört die Trockenheit eines Neubaus, auch in Bezug auf die Kellerräume, zur (jedenfalls) konkludent vereinbarten Beschaffenheit des Werkes. In den Keller eindringende Feuchtigkeit stellt einen Mangel dar, wenn dieser Umstand auf einer baulichen Ursache fußt. Folglich handelt es sich bei der Feuchtigkeit im Keller des neu errichteten Reihenhauses um einen Sachmangel i.S.v. § 633 BGB.

Mängelbeseitigungsrecht:

Kostenvorschuss bei Mängelbeseitigung nach Fristablauf
OLG Köln, Urteil vom 19.06.2024, Az.: 11 U 73/23

Ein Bauunternehmer (U) war mit Sanierungsarbeiten an einer Eigentumswohnung beauftragt. Die Arbeiten am Sondereigentum wurden vom Eigentümer (E) abgenommen. Eine Abnahme bzgl. des Gemeinschaftseigentums der WEG stand jedoch noch aus. Später rügte E mehrere Mängel und setzte erfolglos eine Frist zur Mängelbeseitigung. Anschließend leitete E ein selbstständiges Beweisverfahren ein, in dem noch mehr Mängel ans Licht kamen. Daraufhin verlangte E von U einen Kostenvorschuss für die Mängel am Sonder- sowie am Gemeinschaftseigentum. Die auf Zahlung des Kostenvorschusses gerichtete Klage hatte vorinstanzlich Erfolg. U legte dagegen Berufung ein und führte u.a. zur Begründung auf, dass er einige Mängel nach Ablauf der Frist ohne Zustimmung des E beseitigt habe.

Die Berufung war teilweise erfolgreich. E kann als Eigentümer nur einen Kostenvorschuss für das Sondereigentum verlangen. Für den Kostenvorschussanspruch ist es nicht von Bedeutung, dass nach Ablauf der Mängelbeseitigungsfrist eine Nacherfüllung erfolgt. Darüber hinaus ist auch keine gesonderte Fristsetzung zur Nacherfüllung nach Abschluss des selbstständigen Beweisverfahrens erforderlich. Eine solche wäre wegen des engen Zusammenhangs mit den übrigen Mängeln ohnehin gem. § 637 Abs. 2 S. 1, § 323 Abs. 1 Nr. 1 BGB entbehrlich gewesen. Das Nacherfüllungsrecht des U ist daher mit fruchtlosem Ablauf der Mängelbeseitigungsfrist erloschen. Aufgrund der fehlenden Abnahme für das Gemeinschaftseigentum besteht jedoch der vertragliche Erfüllungsanspruch fort.

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.

Sicherung des Honoraranspruchs in der Krise des Bauherrn

Angebot einer Online-Schulung

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

Rechtssichere Gestaltung städtebaulicher Verträge

Angebot einer Online-Schulung

Aufgrund zunehmender Finanzknappheit der öffentlichen Kassen gewinnen städtebauliche Verträge als Handlungsinstrument von Kommunen und Zweckverbänden zunehmend 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.