

Baurecht Informationen

BauR-Info 06/2024

Leipzig, November 2024

Rechtsprechung

Kostenvorschussanspruch trotz Minderungserklärung	Seite 1
Keine Haftung für Mängel des Vorunternehmers	Seite 2
Geänderte Bauablaufpläne sind keine Anordnung	Seite 2
Seminarangebote	
Sicherung des Honoraranspruchs	Seite 3
Rechtssichere Gestaltung städtebaulicher Verträge	Seite 3

Rechtsprechung

Mängelrecht:

Kostenvorschussanspruch trotz Minderungserklärung BGH, Urteil vom 22.08.2024, Az.: VII ZR 68/22

Ein Auftraggeber (A) ließ sich von einer Baufirma (B) ein Haus errichten. A weigerte sich, den vereinbarten Werklohn in ganzer Höhe zu zahlen. Er machte verschiedene bauliche Mängel geltend, die den Verkehrswert des Hauses mindern würden. B erhob Klage und forderte den restlichen Werklohn erfolgreich ein. Die Widerklage des A auf Minderung hatte nur teilweise Erfolg. Einige Mängel würden nicht zu einer Minderung des Verkehrswertes führen. Dagegen ging A in Berufung und verlangte einen Kostenvorschuss zur Beseitigung der bei der Minderung nicht berücksichtigten Mängel. Das OLG stimmte dem zu. Gegen dieses Urteil legte B Revision beim BGH ein.

Ohne Erfolg! Ein Kostenvorschussanspruch wird nicht durch die vorherige erfolglose Geltendmachung einer Minderung ausgeschlossen. Der Besteller hat weiterhin Anspruch auf einen Aufwendungsersatz oder Schadensersatz für die selbständige Mängelbeseitigung. Ein umfassender Leistungsausgleich ist nur gewährleistet, wenn der Besteller eines Werkes nach der Forderung von Schadensersatz statt der Leistung weiterhin Vorschuss verlangen kann. Die Rechtsnatur der Minderung stehe dem nicht entgegen. Bei einer anerkannten Minderung besteht hingegen kein Anspruch auf Nacherfüllung, Rücktritt oder Schadensersatz.

Schadensersatz:

Keine Haftung des Auftraggebers für Mängel des Vorunternehmers
OLG Hamm, Urteil vom 10.07.2024, Az.: 12 U 80/22

Ein Auftraggeber (A) beauftragte einen Auftragnehmer (B) mit Heizungsinstallationsarbeiten. Darunter fiel der Anschluss der Heizungsanlage an einen Pufferspeicher. Das zuvor mit dem Einbau des Pufferspeichers beauftragte Unternehmen hatte einen für den Transport vorgesehenen Verschluss nicht durch den geeigneten Verschluss ausgetauscht. Nach dem ordnungsgemäßen Anschluss des Speichers durch B trat Wasser aus und führte zu einem Wasserschaden. Die Versicherung des A forderte von B Schadensersatz aus übergegangenem Recht.

Mit Erfolg! A muss sich die mangelhafte Vorunternehmerleistung nicht als Mitverschulden zurechnen lassen. Das OLG folgte der Rechtsprechung des BGH. Demnach sind dem Auftraggeber mangelhafte Leistungen des Vorunternehmers regelmäßig nicht als Mitverschulden zuzurechnen, weil der Vorunternehmer kein Erfüllungsgeld des Auftraggebers ist. Die vermeintlich verletzte Obliegenheit, eine mangelfreie Vorunternehmerleistung des Lieferanten zur Verfügung zu stellen, dient nicht dem Zweck, vor einer Schädigung infolge einer mangelhaften Leistung des B zu schützen.

Privates Baurecht:

Geänderte Bauablaufpläne sind keine Anordnung
BGH, Urteil vom 19.09.2024, Az.: VII ZR 10/24

Ein Auftraggeber (A) beauftragte einen Auftragnehmer (B) nach einer öffentlichen Ausschreibung unter Einbeziehung der VOB/B mit der Errichtung von Starkstromanlagen. Die Bauarbeiten hätten im Juni 2018 beginnen und im Januar 2019 enden sollen. Nachdem B im Juli eine Baubehinderung anzeigte, übermittelte A einen Bauablaufplan. B begann mit Teilleistungen. Im Januar 2019 übermittelte A einen korrigierten Plan zur weiteren Ausführung. Dieser sah eine Abnahme der Arbeiten im Oktober 2019 vor. Die Arbeiten wurden im November 2019 abgeschlossen. B machte wegen der Bauverlängerung Mehrkosten i.H.v. 56.729 Euro geltend. Er berief sich auf § 2 Abs. 5 VOB/B. A zahlte die Mehrkosten nicht. Vorinstanzlich blieb B erfolglos.

Nach der gescheiterten Berufung legte er Revision ein. Ohne Erfolg! Der BGH schloss sich der Vorinstanz an. Die VOB/B sind aufgrund der Einbeziehung in den Bauvertrag als AGB auszulegen. Eine Anordnung nach § 2 Abs. 5 VOB/B setzt eine rechtsgeschäftliche Erklärung des Auftraggebers voraus, nach der die Vertragspflichten einseitig geändert werden. Die Übermittlung von Bauablaufplänen aufgrund einer Bauverzögerung ist keine rechtsgeschäftliche Erklärung. A reagierte lediglich auf die Störungen des Vertrages und kam seiner Koordinierungsaufgabe nach. Des Weiteren sei die verspätete Übermittlung der Pläne durch A nicht kausal für die Behinderung des B gewesen.

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.