



Aktuelle Beiträge zum Architekten-, Bauvertrags-, Wohnungseigentums-, Miet- und Vergaberecht

Architektenrecht

Schadensersatz richtet sich nicht mehr nach fiktiven Mängelbeseitigungskosten

BGH, Urteil vom 22.02.2018 - VII ZR 46/17

Der Bundesgerichtshof hat in Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung nunmehr entschieden, dass der Besteller, der das Werk behält und den Mangel nicht beseitigen lässt, im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs gegen den Unternehmer seinen Schaden nicht nach den fiktiven Mängelbeseitigungskosten bemessen kann. Somit scheidet auch im Verhältnis zum Architekten hinsichtlich etwaiger von ihm zu vertretender Planungs- oder Überwachungsfehler, die sich im Bauwerk bereits verwirklicht haben, ein Zahlungsanspruch in Höhe der fiktiven Mängelbeseitigungskosten betreffend des Bauwerks aus.

Der Besteller der den Mangel nicht beseitigen lässt, kann den Schaden in der Weise bemessen, dass er im Wege einer Vermögensbilanz die Differenz zwischen dem hypothetischen Wert der durch das Werk geschaffenen oder bearbeiteten, im Eigentum des Bestellers stehenden Sache ohne Mängel und dem tatsächlichen Wert

der Sache mit Mängel ermittelt. Hat z.B. der Auftraggeber das Objekt veräußert, ohne dass er eine Mängelbeseitigung vorgenommen hat, kann er den Schaden nach dem konkreten Mindererlös wegen des Mangels bemessen.

Der Schaden kann aber auch in der Weise bemessen werden, dass ausgehend von der für das Werk vereinbarten Vergütung der Minderwert des Werkes wegen des (nicht beseitigten) Mangels geschätzt wird.

Eine Schadensregulierung auf Basis der fiktiven Mängelbeseitigungskosten ist somit ohne Mängelbeseitigung nicht mehr möglich. Dies dürfte für alle Unternehmer, insbesondere aber für Architekten und Ingenieure von Vorteil sein. (Dr. B.)

Bauvertragsrecht

Vier Wochen Bauzeitverlängerung: Keine Vertragsstrafe ohne Mahnung

OLG Celle, Urteil vom 26.10.2016
7 U 27/16, Fundstelle: ibr-online

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit der Ausführung

von Rohbauarbeiten. In dem Vertrag ist eine Vertragsstrafe für den Fall der Überschreitung des Fertigstellungstermins i. H. v. 0,15 % je Werktag, begrenzt auf 5 % der Auftragssumme vorgesehen. Der Auftragnehmer hält den Termin nicht ein, weil er an der Ausführung der Leistung behindert gewesen sei und Nachtragsleistungen zu einem zusätzlichen Zeitaufwand durchgeführt habe. Im Ergebnis habe dies zu einer Bauzeitverlängerung von vier Wochen geführt. Die Behinderung hatte der Auftragnehmer verspätet und teilweise überhaupt nicht angezeigt. Nach Überschreiten des Fertigstellungstermins wurde der Auftragnehmer vom Auftraggeber nicht mehr gemahnt, der Auftraggeber macht seinen Vertragsstrafenanspruch geltend.

Das OLG Celle hat nun geurteilt, dass dann, wenn der gesamte Zeitplan durch Umstände völlig umgeworfen wird, die vom Auftragnehmer nicht zu vertreten sind, ein Anspruch auf die Vertragsstrafe vollständig entfällt. Als Beispiele wurden umfangreiche Sonderwünsche, Nachträge und Behinderung eines Auftragnehmers genannt. Zumindest würde sich die Fertigstellungsfrist um die Zeiträume der Behinderungen verlängern. Der vereinbarte Fertigstellungstermin wäre dann hinfällig geworden. Es kommt auch nicht darauf an, ob eine rechtzeitige Behinderungsanzeige vorlag, da es sich um einen objektiven Behinderungstatbestand handelt mit der Folge, dass der Verzug entfällt. Es hätte also einer zusätzlichen Mahnung bedurft, welche vorliegend nicht gegeben war.

Von daher ist jedem Auftraggeber zu raten, bei zeitlichen Verzögerungen den Auftragnehmer mehrfach zu mahnen. Dem Auftragnehmer ist zu

empfehlen, rechtzeitig Behinderung anzuzeigen. (HB)

Wohnungseigentumsrecht

Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken

BGH, Urteil vom 23.03.2018 - V ZR 307/16

Der beklagende Eigentümer begehrt mit seiner Klage gegenüber dem Beklagten die Unterlassung der Nutzung der Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken, da in der Gemeinschaftsordnung die Nutzung zu gewerblichen Zwecken, insbesondere zur Nutzung als Arztpraxis zugelassen ist.

Der Beklagte wendet ein, dass er zur Wohnnutzung berechtigt sei, da sich die ursprünglich vorgesehene Nutzung als Arztpraxis nicht mehr möglich ist. In der Nachbarschaft wurde ein Ärztehaus errichtet. Eine Vermietung als Arztpraxis sei nicht mehr rentabel.

Der BGH gab dem Kläger recht. Eine geänderte Nutzung sei zwar möglich anhand der Kriterien, die § 15 Abs. 3 WEG und § 15 Abs. 2 S. 3 WEG vorsieht. Während das Berufungsgericht den Unterlassungsanspruch anhand von § 15 WEG prüfte, weil in einem reinen Geschäftshaus Wohnraumnutzung einen störenden Faktor darstellt (Küchengerüche, Freizeit- und Kinderlärm oder Musik), weist der BGH darauf hin, dass eine Änderung der Nutzung auch nach § 10 Abs. 3 S. 2 WEG verlangt werden könne, wenn eine umfassende Interessenabwägung ergebe, dass ein Eigentümer eine vom Gesetz

abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen kann, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer unbillig erscheint. Im vorliegenden Fall war hierzu zutreffend vorgetragen, dass die Nutzung als Arztpraxis nicht mehr möglich und damit dem Eigentümer die Verwertbarkeit seines Eigentums genommen sei. Allerdings kam der BGH zu dem Ergebnis, dass die Einwendung nicht greift, sondern die Gemeinschaftsordnung maßgeblich ist. Der Bundesgerichtshof hat nun mit dieser Entscheidung geklärt, dass berechtigte Anpassungsbegehren erst in der Gemeinschaftsordnung umgesetzt werden müssen, damit klar und eindeutig ist, welche Vereinbarung für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten. Dieses Ziel würde verfehlt, wenn man den Anpassungsanspruch im Wege der Einrede geltend machen dürfte. (WS)

Mietrecht

Schadensersatzanspruch ohne vorherige Mängelbeseitigungsaufforderung

BGH, Urteil vom 28.02.2018 - VIII ZR 157/17

Der BGH hat sich überraschenderweise der Frage angenommen, ob bei Beschädigung der Mietsache der Vermieter verpflichtet ist dem Mieter bei Rückgabe der Mietsache eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung zu setzen, um seine Schadensersatzansprüche in Form der Selbst-

vornahmekosten zu wahren. Vorausgeschickt werden muss, dass zwischen Schadensersatzansprüchen, die auf der Nichtdurchführung vertraglich vereinbarter Schönheitsreparaturen (Schönheitsreparaturen betreffen solche Abnutzungserscheinungen, die im Zusammenhang mit der vertragsgemäßen Nutzung auftreten) und Schadensersatzansprüchen aufgrund nicht vertragsgemäßer Nutzung der Wohnung zu unterscheiden ist.

Der BGH stellt klar, dass das in § 280 Abs. 1 und Abs. 3, § 281 Abs. 1 BGB als Anspruchsvoraussetzung vorgesehene Fristsetzungserfordernis nur für die Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten (§ 241 Abs. 1 BGB) durch den Schuldner gilt. In diesen Fällen muss der Gläubiger (Vermieter) dem Schuldner (Mieter) grundsätzlich zunächst eine weitere Gelegenheit zur Erfüllung seiner Leistungspflicht geben, bevor er (statt der geschuldeten Leistung) Schadensersatz verlangen kann. Als eine derartige Leistungspflicht hat der Bundesgerichtshof etwa die vom Mieter wirksam aus dem Pflichtenkreis des Vermieters übernommene Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen angesehen.

Dagegen handelt es sich bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einen dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten und insbesondere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln, um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht (§ 241 Abs. 2 BGB). Deren Verletzung begründet einen Anspruch des geschädigten Vermieters auf Schadensersatz (neben der Leistung) bereits bei Vorliegen der in § 280 Abs. 1 BGB genannten Vorausset-

zungen. Einer Fristsetzung bedarf es nicht. Nichts anderes ergibt sich aus § 546 Abs. 1 BGB, der lediglich die Rückgabe der Mietsache regelt, nicht aber in welchem Zustand die Mietsache zurückzugeben ist.

Praxistipp: Da nicht immer eindeutig abgrenzbar ist, bei welchem Mangel es sich um eine Folge nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen handelt oder einer Beschädigung wegen nicht vertragsgemäßer Benutzung, wird in der Regel dennoch zu empfehlen sein eine Fristsetzung zur Nachbesserung vorsorglich zu setzen. (WS)

Vergaberecht

Informations- und Wartepflicht bei Vergabeverfahren auch unterhalb der Schwellenwerte?

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 13.12.2017, 27 U 25/17; Fundstelle: ibr-online

Im vorliegenden Fall hat die Stadt X einem gemeinnützigen Verein eine in ihrem Eigentum stehende Teilfläche eines ehemaligen Freibadgeländes überlassen, damit der Verein dort die auf dem Gelände vorhandene Freizeitanlage ausbauen und unterhalten und diese der Öffentlichkeit unentgeltlich zur Verfügung stellen soll. Hiergegen wendet sich die Antragstellerin mit der Behauptung, sie habe ein Interesse an dem nicht ausgeschriebenen Vertrag. Der Auftragswert erreicht den Schwellenwert nicht, sodass es sich um nationales Recht handelt. Die Antragstellerin beantragte den Erlass einer einstweiligen Verfügung. Der Vertrag war zu diesem Zeitpunkt jedoch bereits ge-

schlossen worden. Das OLG Düsseldorf hält den Verfügungsantrag zwar für unzulässig, da im vorliegenden Fall das Rechtsschutzinteresse verneint worden ist. Die Antragstellerin habe nicht hinreichend glaubhaft gemacht, ein eigenes Interesse am Vertragsschluss zu haben. Gleichwohl hat das OLG in diesem Fall ausgeführt, dass bezüglich dieser Dienstleistungskonzession der bereits erfolgte Abschluss des Vertrages der Zulässigkeit des Antrags nicht von vornherein entgegenstehe. Das OLG Düsseldorf entschied in einem obiter dictum, dass eine Vertragsnichtigkeit daraus resultieren könnte, dass die Antragsgegnerin die Antragstellerin weder über den beabsichtigten Vertragsschluss informiert, noch im Anschluss hieran eine angemessene Wartefrist eingehalten hat. Zwar ist eine solche Informations- und Wartepflicht im Unterschwellenbereich nicht gesetzlich geregelt, das OLG Düsseldorf hält es jedoch für einen vollständigen Primärrechtsschutz für notwendig, dass zwischen der Unterrichtung abgelehnter Bieter und der Unterzeichnung des Vertrages eine angemessene Frist liegt, innerhalb derer für den Bieter ein vorläufiger Schutz gewährt werden kann. Es wird ausgeführt, dass es auch im nationalen Recht in einigen Rechtsgebieten anerkannt ist, eine Informations- und Wartepflicht zu beachten. Das OLG zeigt auf, dass ein effektiver Rechtsschutz im Unterschwellenbereich nur dann sichergestellt ist, wenn ein unter Verstoß gegen die ungeschriebene Informations- und Wartepflicht geschlossener Vertrag gemäß § 134 BGB wegen Verstoßes gegen ein ungeschriebenes Gesetz als nichtig eingestuft wird. Eine abschließende Entscheidung und Vertiefung fand im vorliegenden Fall jedoch nicht statt, da der Antrag aufgrund des fehlenden Rechtsschutzbe-

dürfnisses als unzulässig angesehen wurde.

Diese Entscheidung, wonach auch im Unterschwellenbereich eine Informations- und Wartepflicht eingehalten werden soll, ist kritisch einzuschätzen. Der Normgeber hat sich bei der UVgO bewusst dagegen entschieden, eine eigenständige Informations- und Wartepflicht einzuführen. Auch gibt es eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2006, wonach es nicht den Gleichheitssatz verletzt, wenn der Gesetzgeber den Rechtsschutz gegen Vergabeentscheidungen unterhalb der Schwellenwerte anders gestaltet als den gegen Vergabeentscheidungen, welche die Schwellenwerte übersteigen. Inwieweit sich die übrigen Gerichte dieser Auffassung anschließen werden bleibt abzuwarten. Um unnötige Risiken zu vermeiden, sollte die Informations- und Wartepflicht auch im Unterschwellenbereich eingehalten werden. Wie diese jedoch genau auszugestaltet ist, dazu hat das OLG Düsseldorf keine Aussagen getroffen. (SC)

Regensburg / Passau
im Mai 2018