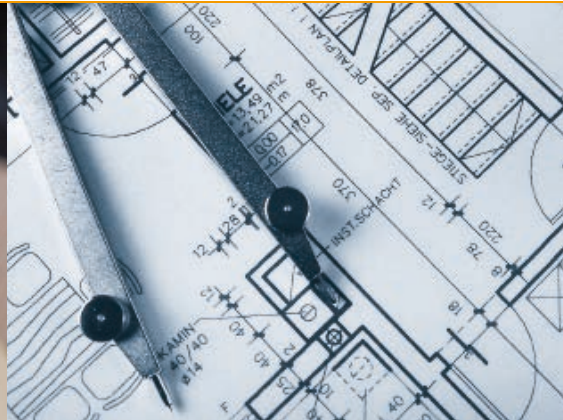


KNH

Rechtsanwälte



Newsletter

März 2016

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG

Privates Baurecht

Abnahme endgültig verweigert: Wann verjähren die Mängelansprüche des Auftraggebers?

Nimmt der Auftraggeber die Leistung endgültig nicht ab, verjähren seine Ansprüche wegen Mängeln nicht innerhalb von 5 Jahren, sondern es gilt nach Auffassung des Oberlandesgerichts Nürnberg die regelmäßige Verjährungsfrist von 3 Jahren, die aber erst mit Kenntnis der den Anspruch begründenden Umstände zu laufen beginnt.

Das Oberlandesgericht Nürnberg hatte über einen Fall zu entscheiden, bei dem der Auftraggeber den Auftragnehmer im Sommer 2000 mit Dachdeckerarbeiten beauftragte. Noch vor Fertigstellung kam es zum Streit über die Qualität der Leistung mit der Folge, dass der Auftraggeber keine weiteren Zahlungen mehr leistete und der Auftragnehmer daraufhin den Vertrag kündigte. Erwartungsgemäß forderte der Auftragnehmer anschließend restlichen Werklohn. Die Klage stammt aus dem Jahre 2001. Erstmals im September 2006 wurden von dem Auftraggeber weitere Mängel gerügt. Für die Beseitigung dieser Mängel verlangt der Auftraggeber Schadensersatz, mit dem er gegen die Werklohnforderung aufrechnet. Der Auftragnehmer beruft sich auf Verjährung, da nach seiner Auffassung die fünfjährige Gewährleistungsfrist spätestens mit der Klageerwidern im Jahre 2001 begonnen habe, in der der Auftraggeber nicht Nachbesserung, sondern Schadensersatz verlangt habe.

Das Oberlandesgericht Nürnberg stellte fest, dass der Mängleinwand im Wesentlichen Erfolg hat, da der erst im Laufe des Prozesses festgestellte Mangel tat-

sächlich bestand. Zugleich wurde festgestellt, dass der Anspruch nicht verjährt ist, und zwar selbst dann nicht, wenn in der Klageerwidern aus dem Jahre 2001 eine Verweigerung der Abnahme liegt. Bei endgültiger Verweigerung der Abnahme gilt nämlich nach Auffassung des Oberlandesgerichts nicht die Gewährleistungsfrist von 5 Jahren ab Abnahme, sondern die allgemeine Verjährungsfrist von 3 Jahren. Diese beginnt jedoch erst mit Kenntnis des Auftraggebers von den den Anspruch begründenden Umständen zu laufen. In dem vom Oberlandesgericht Nürnberg zu entscheidenden Fall war dies damit erst im Jahre 2006, sodass ab 2006 die Frist von 3 Jahren zu laufen begann (OLG Nürnberg, Urteil vom 27.11.2013, AZ: 6 U 2521/09).

Ob diese Entscheidung des Oberlandesgerichts Nürnberg von weiteren Gerichten übernommen wird, bleibt abzuwarten. Das Oberlandesgericht hat sich auf eine Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes berufen, die überholt ist. Der BGH sagt nunmehr, dass die werkvertragliche Verjährungsregelung auch dann anzuwenden ist, wenn die Gewährleistungsansprüche vor der Abnahme entstanden sind. Die Verjährungsfrist beginnt folglich schon, wenn die Abnahme erfolgt oder wenn sie endgültig verweigert wird. Allerdings hat der Bundesgerichtshof die gegen das Urteil des OLG Nürnberg eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen (BGH, Beschluss vom 10.09.2015, AZ: VII ZR 347/13). Eine endgültige Klärung steht damit in dieser Frage noch aus.



Architektenrecht

Ein Architektenvertrag gerät in Vergessenheit: Ist der Honoraranspruch nach 15 Jahren verwirkt?

Auch Honoraransprüche aufgrund einer freien Kündigung muss der Architekt nach § 8 Abs. 1 HOAI 1996 abrechnen. Sie werden daher erst mit Übergabe der Schlussrechnung fällig. Wird die Leistungserbringung einvernehmlich zurückgestellt und gerät der Architektenvertrag sodann beidseits in Vergessenheit, hat der Architekt seine Honoraransprüche allein durch schlichtes Stillschweigen auch nach 15 Jahren noch nicht verwirkt.

Das Oberlandesgericht München stellt hierzu fest, dass auch nach § 8 Abs. 1 HOAI 1996 die Honoraransprüche bei freier Kündigung durch den Auftraggeber abgerechnet werden müssen. Sie werden erst mit Übergabe der Schlussrechnung fällig. Daher kann der Architekt auch noch nach 15 Jahren seinen Honoraranspruch geltend machen (OLG München, Urteil vom 24.03.2015, AZ: 9 U 3489/14).

Nach § 15 Abs. 1 HOAI 2013 wird grundsätzlich das Planerhonorar erst fällig, wenn die Leistung abgenommen und eine (prüfbare) Schlussrechnung überreicht wurde. Stellt der Architekt, warum auch immer, keine Schlussrechnung, wird sein Honoraranspruch auch nicht fällig und unterliegt somit auch nicht der Verjährung.

Will der Auftraggeber in einer derartigen Situation die Fälligkeit herbeiführen, ist ihm zu raten, dem Architekt

ten eine Frist zur Rechnungstellung zu setzen. Kommt der Architekt selbst dieser Fristsetzung nicht nach, muss er sich dann wohl nach Treu und Glauben so behandeln lassen, als habe er die Schlussrechnung in angemessener Frist erteilt.

Immobilienrecht

Skylineblick

Die gegenseitigen Pflichten von Vertragsparteien ergeben sich aus dem Vertrag. Dies gilt auch für Bauträgerverträge, bei denen die Parteien einen Vertrag über die Erstellung eines schlüsselfertigen Hauses oder einer schlüsselfertigen Eigentumswohnung abschließen. Nur das gilt, was im unterschriebenen Bauträgervertrag steht, denkt der Bauträger, und irrt sich dabei manchmal. Denn auch außerhalb der Vertragsurkunde liegende Umstände können von Bedeutung sein, z.B. sich aus den Verkaufsprospekten ergebende Erwartungen der Käufer. Diese werden auch in rechtlicher Hinsicht anerkannt, selbst wenn diese sich im Bauträgervertrag nicht wiederfinden lassen.

Schon seit einiger Zeit ist die Rechtsprechung der Auffassung, dass auch einseitige Vorstellungen des Käufers Vertragsinhalt eines Bauträgervertrags sind, wenn in Prospektunterlagen bestimmte Zusagen zur Bauausführung gemacht werden oder zur Nutzbarkeit

von Räumen als Wohnung und wenn der Käufer für den Bauträger erkennbar von der Richtigkeit dieser Prospektangaben ausgeht. Ob die Prospektangaben auch im Bauträgervertrag enthalten sind, ist unerheblich. Es ist sogar unerheblich, wenn im Vertrag etwas Abweichendes beurkundet worden ist, wenn nur die Prospektaussagen weiterhin im Vordergrund stehen und den Vertragsinhalt bestimmen. Exemplarisch wird dies in dem Skyline-Fall des Oberlandesgerichts Frankfurt, Urteil vom 12.11.2015, AZ: 3 U 4/14, deutlich. Im Verkaufsprospekt der Eigentumswohnung war betont worden, dass es sich um ein „Skyline-Wohnkonzept“ handle, dass man von der Wohnung aus die Türme der Stadt Frankfurt fest im Blick habe, dass die Wohnungen eine passende Bühne für den unverbaubaren Skyline-Blick bzw. den Blick auf die Skyline der Frankfurter Innenstadt böten. Es kam dann, wie es kommen musste: Durch die Nachbarbebauung wurde der Blick auf die Skyline versperrt, und die Käufer verlangten die Rückabwicklung des Kaufvertrages. Zu Recht, wie das Oberlandesgericht Frankfurt meinte, weil der im Prospekt versprochene Skyline-Blick zur Beschaffenheit der Eigentumswohnung gehörte.

Es bleibt zu festzustellen: Der Wunsch des Bauträgervertriebs, durch schönfärberische Prospekte und Prospektaussagen eine hohe Verkaufsquote zu erzielen, kann sich für den Bauträger als tückische Angelegenheit herausstellen. Wenn der Bauträger feststellt, dass Prospektaussagen falsch sind, kann er sich nur durch detaillierte Abkehr von einzelnen dieser Aussagen im Bauträgervertrag distanzieren. Pauschale Aussagen dahingehend, dass nur die Regelungen des Bauträgervertrages gelten, sind unwirksam.

Vergaberecht

Vergaberechtliche Relevanz von Auftragsänderungen

In jüngerer Zeit hat sich die vergaberechtliche Entscheidungspraxis vermehrt mit der vergaberechtlichen Bedeutung von Änderungen bestehender Verträge auseinandergesetzt. Derartige Änderungen bestehender Verträge betreffen beispielsweise den Austausch eines Auftragnehmers, die Vereinbarung geänderter oder zusätzlicher Leistungen, die Anpassung von Terminen oder die Änderung der kaufmännischen Geschäftsbedingungen. Lange Zeit wurde dieser Thematik sowohl

von Vergabestellen als auch von Auftragnehmern keine allzu große Aufmerksamkeit geschenkt. Die bisherige vergaberechtliche Entscheidungspraxis macht jedoch deutlich, dass die Vertragsparteien bei beabsichtigten Änderungen bestehender Verträge äußerste Sorgfalt im Hinblick auf deren vergaberechtliche Bedeutung walten lassen müssen. Anderenfalls droht die Gefahr, dass Auftragsänderungen mit haushaltsrechtlichen Vorgaben in Konflikt geraten oder – im schlimmsten Fall (sofern das Auftragsvolumen die maßgeblichen EU-Schwellenwerte erreicht oder überschreitet) – nach §§ 101a, 101b GWB von Anfang an als unwirksam eingestuft werden.

Allerdings bestehen über die Frage, wann eine Auftragsänderung einen vergaberechtlich relevanten Vorgang darstellt, in der vergaberechtlichen Entscheidungspraxis und auch in der vergaberechtlichen Literatur keine klaren Vorgaben. Der Europäische Gerichtshof (vgl. EuGH, Urteil vom 19.06.2008, Rs. C-454/06) hatte in seiner viel zitierten „Presetext“-Entscheidung klargestellt, dass „wesentliche Vertragsänderungen“ vergaberechtlich relevante Vorgänge darstellen können.

Aus der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes wird ersichtlich, dass die Frage der „wesentlichen Vertragsänderung“ im Rahmen einer wertenden Betrachtungsweise zu beantworten ist. Auch die nationale Entscheidungspraxis, beispielsweise der Vergabekammer des Bundes (vgl. VK Bund, Beschluss vom 12.11.2012 – VK 1-109/12), der Vergabekammer Sachsen-Anhalt (vgl. VK Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 16.01.2013 – 2 VK Lsa 40/12) und des Oberlandesgerichts Schleswig (vgl. OLG Schleswig, Beschluss vom 28.08.2005 – 1 Verg 1/15), stellen im Sinne einer wertenden Betrachtungsweise darauf ab, ob eine „wesentliche Vertragsänderung“ vorliegt.

Im Hinblick auf die zum 18.04.2016 in Kraft tretende Vergaberechtsreform ist zu beachten, dass die vergaberechtliche Bedeutung von Vertragsänderungen zukünftig noch steigen dürfte. Dies hat seine Ursache darin, dass in dem grundlegend neu gefassten Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) in § 132 GWB eine ausführliche Regelung zu Auftragsänderungen während der Vertragslaufzeit aufgenommen wurde. Mit dieser Regelung werden die Anforderungen aus Artikel 72 Abs. 1 lit. a) der Europäischen Vergaberichtlinie 2014/24/EU umgesetzt. Die Neureglung in § 132



GWB unterstellt – im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes – „wesentliche Änderungen“ grundsätzlich dem Vergaberecht. Von einer derartigen „wesentlichen Änderung“ soll danach beispielsweise auszugehen sein,

- wenn Bedingungen in den Vertrag eingeführt werden, die die Zulassung anderer Bewerber oder Bieter ermöglicht hätten oder aber das Interesse weiterer Teilnehmer am Vergabeverfahren geweckt hätten,
- wenn das wirtschaftliche Gleichgewicht eines öffentlichen Auftrags durch eine Vertragsänderung in einer Weise verschoben wird, die im ursprünglichen Auftrag nicht vorgesehen war oder
- wenn mit der Änderung der Umfang des öffentlichen Auftrags erheblich ausgeweitet wird.

Es ist bereits jetzt absehbar, dass sich die vergaberechtliche Entscheidungspraxis mit der Neuregelung des § 132 GWB zukünftig verstärkt auseinandersetzen werden. Auf welche Weise die Vergabekammern und die Oberlandesgerichte die in der Regelung enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe mit Leben füllen werden, bleibt abzuwarten. In jedem Fall sind Auftraggeber und Auftragnehmer zukünftig gut beraten, Vertragsänderungen eines bestehenden Vertrages auch aus vergaberechtlicher Sicht mit besonderer Sensibilität zu behandeln. Vergabestellen müssen sich bewusst sein, dass Vertragsänderungen stets nach dem Maßstab des § 132 GWB zu beurteilen sind und dass die durch die Vergabestelle anzustellende Prüfung entsprechend zu dokumentieren ist. Vergabestellen und Auftragnehmer tun also gut daran, sich von dem weit verbreiteten Irrglauben zu verabschieden, Vergabe-

recht würde dann keine Anwendung mehr finden, wenn ein Vertrag erst einmal abgeschlossen ist.

Mietrecht

Mängel an der Mietsache: Was kann der Vermieter tun, um Minderungen zu vermeiden?

Baulärm gegenüber oder im Haus, ein ständig defekter Aufzug, Feuchtigkeit in der Lagerhalle: Eine Vielzahl von tatsächlichen oder vermeintlichen Unzulänglichkeiten der Mietsache können private oder gewerbliche Mieter veranlassen, die Miete nicht in vereinbarter Höhe zu zahlen. Die Mietminderungen schmälern dann den Ertrag aus einer Vermietung.

Nach § 536 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit des Objekts zum vereinbarten Zweck aufgehoben ist, von der Zahlung der Miete oder eines Teils der Miete befreit. Dies dann, wenn 1. das Mietobjekt zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel hat oder 2. ein Mangel während der Mietzeit entsteht. Ein sogenannter Sachmangel liegt dann vor, wenn die tatsächliche „Ist-Beschaffenheit“ des Objekts von der vertraglich vereinbarten „Soll-Beschaffenheit“ abweicht. Auf ein Verschulden des Vermieters kommt es nicht an, ferner auch nicht darauf, ob der Vermieter den Mangel überhaupt beseitigen kann. Die Höhe der Minderung richtet sich nach der Gebrauchsbeeinträchtigung. Die Befugnis zur Mietminderung beginnt mit dem Auftreten des Mangels kraft Gesetz, das heißt, die Minderungsabsicht muss dem Vermieter im Regelfall nicht mitgeteilt werden, vertragliche Ausnahmen sind möglich. Wie kann nun ein Vermieter Mietminderungen vermeiden?



1. Anfängliche Mängel

Sind dem Vermieter nicht sichtbare Mängel bekannt, sollte er den Mieter hierauf hinweisen und in den Mietvertrag aufnehmen, dass der Mieter den Mangel kennt, das Objekt dennoch übernimmt und auf eine Mietminderung verzichtet. Kennt der Mieter einen Mangel bei Einzug, ist er weder zur Mietminderung berechtigt noch kann er Schadensersatz geltend machen oder Ersatz für erforderliche Aufwendungen für die Mangelbeseitigung verlangen (§ 536 b BGB). Weiß beispielsweise der Mieter, dass in dem Wohnhaus ein lärmender Gewerbebetrieb untergebracht ist und hat er positive Kenntnis von Art und Umfang des Lärms, kann keine Mietminderung geltend gemacht werden. Um dokumentieren zu können, dass der Mieter Kenntnis hatte, empfiehlt sich die Aufnahme in den Mietvertrag.

2. Während der Mietzeit auftretender Mangel

Tritt während der Mietzeit ein Mangel auf, ist der Mieter verpflichtet, den Mangel unverzüglich anzuzeigen (§ 536 c Abs. 1 BGB). Unterlässt er die rechtzeitige Anzeige, kann keine Mietminderung geltend gemacht werden. Unverzüglich in diesem Sinn bedeutet, dass der Mieter „ohne schuldhaftes Zögern“ den Vermieter informieren muss, nachdem er von den anzeigepflichtigen Umständen Kenntnis erlangt hat. Grundsätzlich gilt eine Frist von wenigen Tagen. Für die Zeit zwischen Mangelaufreten und Anzeige an den Vermieter darf nicht gemindert werden. Nach Mängelanzeige bis zur Beseitigung des Mangels allerdings besteht eine Minderungsberechtigung. Der Vermieter sollte damit unmittelbar nach Erhalt der Mängelanzeige den Mangel in Augenschein nehmen und möglichst beseitigen. Eine Mietminderung ist grundsätzlich nicht rückwirkend möglich. Zeigt der Mieter daher einen Mangel an, zahlt

jedoch weiterhin ohne Vorbehalt die Miete, kann er nicht rückwirkend mindern.

3. Abweichende vertragliche Vereinbarungen

Gemäß § 536 Abs. 4 BGB ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Regelung über die Mietminderung in einem Mietverhältnis über Wohnraum unwirksam. Dies gilt für Formularmietverträge und auch individuelle Vereinbarungen. Klauseln, die beispielsweise das Mietminderungsrecht ausschließen, beschränken oder erschweren, sind unwirksam. Im Geschäftsraumvertrag sind dagegen weitreichende Einschränkungen möglich.

4. Minderungsausschluss

Ausgeschlossen ist eine Minderung auch für unerhebliche Mängel. Sogenannte Bagatellmängel sind diese: Zeitweiser Ausfall der Heizung im Sommer, Haarrisse in der Zimmerdecke, nicht schließendes Garagentor, mangelhafte Verklebung des Teppichbodens, nicht vollständige Abdichtung der Fugenverfliesung im Bad, eine fehlende Kachel, unansehnliche Hausfassade und Treppenhaus und vergleichbares. In diesen Fällen verbleibt es lediglich bei dem Mangelbeseitigungsanspruch des Mieters. Eine Mietminderung ist auch dann ausgeschlossen, wenn der Mangel vom Mieter zu vertreten ist. Mietmängel beispielsweise bezüglich einer defekten Fensterscheibe berechtigen nicht zur Mietminderung, wenn der Mieter diese selbst beschädigt hat. In der Praxis häufig sind auch diejenigen Fälle des unzureichenden Lüftens mit anschließender Schimmelbildung. Ausgeschlossen wäre eine Mietminderung auch dann, wenn der Mieter vom Vermieter beauftragte Handwerker nicht in das Objekt lässt. Dann ist für den Zeitraum des sogenannten Annahmeverzugs die Mietminderung ausgeschlossen.

ACHTUNG:

Nochmalige Mietrechtsreform

Erneut soll es Änderungen im Mietrecht geben. Das seit 30.11.2015 vorliegende sog. Grundlinienpapier des Bundesjustizministeriums sieht nochmals wesentliche mietrechtliche Veränderungen vor. Ob und wann diese in Kraft treten werden, ist zwar offen. Vermieter sollten sich die Planungen aber genau ansehen, ob möglicherweise zuvor Schritte notwendig sind.

Mieterhöhung nach Modernisierung (nur) 8 % statt 11 %

Statt wie bisher 11 % sollen Vermieter nach einer Modernisierung künftig nur noch 8 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen dürfen.

Kappungsgrenze nach Modernisierung

Für Mieterhöhungen nach einer Modernisierung soll eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Innerhalb von acht Jahren soll die Miete nur noch um höchstens 50 %, maximal um vier Euro pro Quadratmeter, steigen dürfen.

Strenger Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

Es ist geplant, einen strengeren Wirtschaftlichkeitsgrundsatz einzuführen. Es dürfen nach den Grundlinien des Ministeriums nur noch solche Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die ein verständiger Vermieter vorgenommen hätte, wenn er sie selbst zahlen müsste.

Härtefallabwägung

Künftig soll eine Modernisierungsmieterhöhung ausgeschlossen sein, wenn durch die Mieterhöhung der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen des Mieters 40 Prozent übersteigt. Entgegen der bisherigen Rechtslage soll zudem auch dann eine Härtefallprüfung stattfinden, wenn die Wohnung lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist.

INFORMATIONEN

Dieser KNH-Newsletter kann nur erste allgemeine Informationen bieten und ersetzt nicht die Rechtsberatung im konkreten Einzelfall. Bitte sprechen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben:

KNH Rechtsanwälte Berlin,
Kurfürstendamm 52, 10707 Berlin,
030/590047-0 Fax -299

KNH Rechtsanwälte Frankfurt a.M.,
Friedrichstraße 2-6, 60323 Frankfurt a.M.,
069/9055699-0 Fax -49

KNH Rechtsanwälte Essen,
Huysenallee 105, 45128 Essen,
0201/20163-0 Fax -33

www.knh-rechtsanwaelte.de

IMPRESSUM

KNH Rechtsanwälte
Kemper Hochstadt & Partner PartGmbH
Kurfürstendamm 52
10707 Berlin
(Herausgeber)

Verantwortlich für die fachliche Koordination:
Dr. Karl Schwarz