

Mitteilungen Rechtsanwalt Kesselring Dresden

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit meiner „KESSELRING-Info“, die ich in regelmäßigen Abständen herausgebe, will ich Ihnen einen Überblick über die neuesten Entwicklungen in Rechtsprechung und Gesetzgebung in den Rechtsgebieten geben, die in meiner anwaltlichen Tätigkeit „Rund um Bau und Immobilie“ im Vordergrund stehen. Neben den Bereichen des öffentlichen wie privaten Baurechts sowie des Architekten- und Ingenieurrechts gehören hierzu auch das Immobilienrecht und – als weiterer Schwerpunkt - das Vergaberecht. Dabei werden jeweils praxisrelevante Entscheidungen der Obergerichte und des Bundesgerichtshofs/Bundesverwaltungsgerichts mit ihren möglichen Auswirkungen auf die Vertragsgestaltung vorgestellt und erläutert. Daneben finden Sie - soweit jeweils aktuell - Mitteilungen zum Arbeitsrecht und zum Bau-Tarifvertragsrecht.

Inhaltsübersicht:

In dieser Ausgabe finden Sie u.a. Anmerkungen zu ausgewählten Entscheidungen aus folgenden Rechtsgebieten:

- | | |
|---|---|
| Bauvertragsrecht: | BGH: Gewährleistungsansprüche abgetreten: gleichwohl Einrede des nicht erfüllten Vertrages wegen Mängeln möglich |
| Bauträgerrecht: | BGH: Auch Prospektangaben zur Bestimmung des Leistungssolls maßgeblich BGH: Rechtsfolgen bei unwirksamer Teilzahlungsabrede |
| Vergaberecht: | VK Düsseldorf: Veräußerung kommunaler Grundstücke im Einzelfall Ausschreibungspflichtig VK Münster: Veräußerung kommunaler Grundstücke im Einzelfall ausschreibungspflichtig |
| Architekten- und Ingenieurrecht: | BGH: Bauzeitverlängerung – Mehrvergütung? OLG Zweibrücken/BGH: Mindestsatzabrechnung trotz jahrelanger Abrechnung nach Stundensatz? |
| Aktuelles: | Neue Kanzleianschrift KESSELRING Rechtsanwalt ab 01.01.2008 Neue Herausforderung: Mitherausgabe der Zeitschrift BTR |

Bauvertragsrecht

Gewährleistungsansprüche abgetreten: gleichwohl Einrede des nicht erfüllten Vertrages wegen Mängeln möglich

BGH, Urteil vom 26.07.2007 – VII ZR 262/05

Auch wenn der Auftraggeber seine Ansprüche aus dem Bauerrichtungsvertrag an Dritte abgetreten hat: er bleibt zur Geltendmachung einzelner Rechte aus dem Vertragsverhältnis mit den ausführenden Unternehmern berechtigt, insbesondere zur Erhebung der Einrede des nicht erfüllten Vertrages wegen Mängeln. Er kann also insbesondere die Zahlung der vereinbarten Vergütung verweigern. Ob er in diesen Fällen auch berechtigt ist, Schadensersatz statt der Leistung oder den Rücktritt zu wählen, ist aber nach wie vor streitig und wohl abzulehnen. Denn die Geltendmachung dieser Rechte berührt den Bestand des Vertragsverhältnisses insgesamt, und gerade die diesbezüglichen Rechte dürften von der Abtretung umfasst sein, können also nur noch vom Zessionar (Abtretungsempfänger) geltend gemacht werden. Der BGH hat diese Rechtsfrage in der zitierten Entscheidung offen gelassen.

Bauträgerrecht

Auch Prospektangaben zur Bestimmung des Leistungssolls maßgeblich

BGH, Urteil vom 25.10.2007 – VII ZR 205/06

Vorsicht bei unterschiedlichen Angaben im Prospekt einerseits und in der notariell beurkundeten Baubeschreibung andererseits: denn eine Beschaffenheitsvereinbarung kann sich nach dieser Entscheidung nicht nur aus der Verkaufsurkunde selbst, sondern auch aus sonstigen Umständen ergeben, insbesondere aus einem vor Vertragsschluss ausgehenden Prospekt über die veräußerte Immobilie. Das hat der BGH mit der hier wiedergegebenen Entscheidung bekräftigt (hier ging es um einen im Prospekt als Wohnraum ausgewiesenen Spitzboden, der in der beurkundeten Baubeschreibung nur noch als Abstellraum bezeichnet war), auch wenn die rechtliche Herleitung wegen § 311 b BGB (Beurkundungsgebot) nicht ganz unproblematisch ist. Ansatzpunkt für die Vertragshaftung des Bauträgers/Verkäufers ist in derartigen Fällen der Grundsatz der arglistigen Täuschung oder ein Verschulden bei Vertragsschluss

Rechtsfolgen bei unwirksamer Teilzahlungsabrede

BGH, Urteil vom 22.03.2007 – VII ZR 268/05

Kennzeichnend für den Bauträgervertrag ist, dass der Bauträger als Auftragnehmer **Vermögenswerte** seines Auftraggebers (**Teilzahlungen**) **nur entsprechend dem tatsächlichen Baufortschritt** entgegennehmen darf, und zwar begrenzt nach den Vorgaben des **§ 3 Abs. 2 MaBV. Hiervon zum Nachteil des Erwerbers und Auftraggebers abweichende Zahlungsvereinbarungen sind gem. § 134 BGB nichtig.**

Über die Folgen dieser Nichtigkeit wurde im Hinblick auf die Fälligkeit des Vergütungsanspruchs des Bauträgers bislang sehr kontrovers diskutiert. Zum einen wurde die Auffassung vertreten, dass als „Ersatzregelung“ dann gleichwohl der Zahlungsplan des § 3 Abs. 2 MaBV eingreift, zum anderen wurde die Auffassung vertreten, dass dann Abschlagszahlungen unter den Voraussetzungen des § 632 a BGB beansprucht werden können. Eine dritte Auffassung, der sich der BGH nochmals deutlich angeschlossen hat, geht davon aus, dass der Bauträger die **Gesamtvergütung dann erst mit der Abnahme** seiner Leistungen beanspruchen kann; ein Anspruch auf Teilzahlungen und Abschlagszahlungen zu einem früheren Zeitpunkt besteht demnach nicht, gleichwohl getätigte Zahlungen des Erwerbers und Auftraggebers können grundsätzlich nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen zurückgefordert werden; diesem bereicherungsrechtlichen Rückzahlungsanspruch des Erwerbers steht auch § 813 Abs. 2 BGB grundsätzlich nicht entgegen.

Etwas anderes gilt nach BGH dann, wenn es des Rückforderungsanspruchs deshalb nicht bedarf, weil der von der MaBV bezweckte Schutz des Erwerbers im Einzelfall schon verwirklicht ist. Im konkreten Fall hatten die Vertragsparteien abweichend von § 3 Abs. 2 MaBV die 1. Teilzahlung mit 36 % vereinbart (statt 30 %); wegen der bereits erfolgten Eigentumsverschaffung begrenzte der BGH den Rückforderungsanspruch des Erwerbers auf die sich daraus ergebende Differenz (6 %). Konsequenz ist dies nach den dargelegten Grundsätzen allerdings nicht.

Vergaberecht

Veräußerung kommunaler Grundstücke ausschreibungspflichtig

VK Düsseldorf, Beschluss vom 02.08.2007 – VK-23/2007

VK Münster, Beschluss vom 26.09.2007 – VK 17/07

Jeweils unter Berufung auf eine Entscheidung des OLG Düsseldorf (Beschluss vom 13.06.2007) halten beide Vergabekammern eine Grundstücksveräußerung durch die öffentliche Hand jedenfalls dann für ausschreibungspflichtig, wenn mit dem Zuschlag auch eine Bauverpflichtung verbunden ist. Auch wenn es um keine reinen Beschaffungsvorgänge geht: die Beschlüsse dürften richtig sein, sie entsprechen der derzeitigen Rechtsauffassung zum Anwendungsbereich des Vergaberechts und sind insbesondere von Gemeinden zu beachten.

Architekten- und Ingenieurrecht

Bauzeitverlängerung - Mehrvergütung?

BGH, Urteil vom 10.05.2007 – VII ZR 288/05

Die hier mitgeteilte Entscheidung des BGH kann man aus der Sicht der Architekten durchaus als „Meilenstein“ bezeichnen, weil sie die Durchsetzung von Ansprüchen wegen verlängerter Bauzeit gegenüber der bisherigen Rechtslage erheblich vereinfacht. Das gilt jedenfalls in den Fällen, in denen die Vertragsparteien eine dahingehende, ausdrückliche Regelung getroffen haben, wonach dem Architekten ein nachgewiesener Mehraufwand, der ihm durch die verlängerte Bauzeit entstanden ist, erstattet wird.

In rechtlicher Hinsicht geht es um die Folgen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage, wenn eine weiterhin vereinbarte Regelbauzeit überschritten wird, ohne dass der Architekt dies zu vertreten hätte. Anders als einige Instanzgerichte (z.B. das OLG Düsseldorf in seiner Entscheidung vom 26.10.2006 - 5 U 100/02), die zur Ermittlung des Mehraufwandes auf die Differenzhypothese abstellen und vom Architekten insbesondere einen Nachweis der Gesamtaufwendungen für die Baumaßnahme und die kalkulatorische Darlegung des geschätzten Aufwandes bei reibungslosem Bauablauf fordern, ist der Architekt nach BGH nur zur **Darlegung des tatsächlich entstandenen Aufwandes innerhalb der verlängerten Bauzeit** verpflichtet. Hierauf beschränkt sich auch prozessual seine Darlegungs- und Beweislast, was die Rechtsverfolgung deutlich erleichtert. Aufgabe des beklagten Bauherrn/Auftraggebers wäre es dann, eine etwa anzurechnende Ersparnis an Aufwendungen in der ursprünglich angesetzten Bauzeit darzulegen oder etwa vorzutragen, dass die Bauzeitüberschreitung jedenfalls auch vom Architekten zu vertreten ist (z.B. durch Planungs- oder Koordinierungsfehler).

Mindestsatzabrechnung trotz jahrelanger Abrechnung nach Stundensatz?

OLG Zweibrücken, Urteil vom 09.05.2007 – 1 U 56/00

BGH, Nichtannahmebeschluss vom 22.11.2007 – VII ZR 164/07

Eine preisrechtlich konsequente und völlig zutreffende Entscheidung, die aber nicht jedes Oberlandesgericht so getroffen hätte: ein Architekt/Ingenieur hatte über Jahre hinweg

