

Newsletter

der Rechtsanwälte Dr. Theißen und Kollegen

Baurecht, Immobilienrecht, Ingenieurrecht, Vergaberecht

AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Editorial

Baurecht

Darlegungs- und Beweislast bei einer Kündigung eines Werkvertrages

OLG Naumburg, U. v. 10.11.98 – 1 U 80/98

LEITSATZ

1. Bei vorzeitiger Beendigung des Werkvertrages trägt der Auftragnehmer die Darlegungs- und Beweislast für die von ihm bis zur Beendigung als tatsächlich erbracht abgerechneten Leistungen.
2. Dies gilt auch, wenn nicht der Auftragnehmer Werklohn einklagt, sondern der Auftraggeber einen bereits gezahlten Abschlag zurückfordert. Auch dann obliegt dem Auftragneh-

mer der Nachweis, ab und gegebenenfalls inwieweit der Vorschub inzwischen durch Gegenansprüche verbraucht ist.

HINWEIS

Der Unternehmer hat nach vorzeitiger Vertragsbeendigung durch den Auftragnehmer einen Anspruch auf die vereinbarte Vergütung abzüglich der durch die Vertragsaufhebung ersparten Aufwendungen (§649 Satz 2 BGB, §8 Abs. 1 Satz 2 VOB/B).

Wann wird bei einer Mängelprüfung die Verjährung gehemmt?

BGH, U. v. 15.3.99 – VII ZR 415/97

LEITSATZ

Erklärt sich der Unternehmer damit einverstanden, einen Mangel anhand eines vom Besteller in Auftrag gegebenen Gutachtens zu prüfen, dann wird die Verjährung des Gewährleistungsanspruchs bereits

Mit dem Newsletter bieten wir unseren Geschäftsfreunden und Mandanten eine praxisbezogene Übersicht zu aktuellen Entwicklungen in den Bereichen des Bau-, Immobilien-, Ingenieur- und Vergaberechts. Der Newsletter wird in regelmäßiger Folge mit den Rubriken

- Aktuelles aus der Rechtsprechung
- Nachrichten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft

erscheinen. Ferner stellen wir praxisorientierte Checklisten zur Verfügung („Auf einen Blick“) und informieren in der Rubrik „Intern“ über Neuigkeiten aus der Kooperation der beteiligten Bau-Rechtsanwälte.

Dr. Theißen & Kollegen

Impressum
Herausgeber:
Rechtsanwälte
Dr. Theißen und Kollegen
Cuxhavener Straße 14
10555 Berlin
Telefon (030) 399776-0
Telefax (030) 399776-22

INHALT

Aktuelles aus der Rechtsprechung	1
Nachrichten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft	
➤ Deutscher Immobilienindex	2
➤ Preisverordnung außer Kraft	3
➤ Baubranche - Ende der Rezession	4
➤ Gesetzentwurf zur Bauvertragsrechtsänderung	5
Dr. Theißen & Kollegen - Intern	7
Auf einen Blick	
➤ Fristen der VOB	8

DIX – DEUTSCHER IMMOBILIEN INDEX

Als neuer Benchmark für den deutschen Immobilienmarkt wurde in Frankfurt der „Deutsche Immobilienmarkt Index“ (kurz: DIX) eingeführt. Der DIX soll eine Entscheidungshilfe insbesondere für ausländische Investoren sein. Der Index erfaßt mehr als 15.000 Einzeldaten von etwa 800 Großimmobilien der elf beteiligten institutionellen Investoren und somit repräsentative zwölf Prozent des institutionellen Marktes. Dem Index zufolge stieg 1998 der Wert von Immobilien um 5,1% (+1,2%) gegenüber dem Vorjahr. Dies ist auf eine Erholung des Büroimmobilienmarktes, der zu 60% den Index bildet, zurückzuführen. So hat das Segment Bürogebäude 5,5% abgeworfen. Hingegen schwächte sich der Wert von Handelsimmobilien auf 4,8% (1996: 5%, 1997: 6,7%) ab. Ebenso notierte der Wohnimmobilienmarkt 2% schlechter als im Vorjahr (Dreijahresdurchschnitt: 2,5). Der DIX erlaubt erstmals einen direkten Vergleich mit den wichtigsten Kapitalanlageformen. So erzielten Aktien in den vergangenen Jahren mit 30,4% die höchste Steigerung, gefolgt von Wertpapieren mit 8,5% und Immobilien mit 4,2%. Mit dem DIX ist ein Maßstab geschaffen worden, der es ermöglicht, den Anlagewert einer Immobilie zu messen

mit dieser Erklärung und nicht erst mit Zugang des Gutachtens beim Unternehmer gehehmt.

HINWEIS

Unterzieht sich der Unternehmer aufgrund einer Mängelrüge des Bestellers mit dessen Einverständnis der Prüfung des Vorhandenseins des Mangels, so wird gem. §639 Abs. 2 BGB die Verjährung des Gewährleistungsanspruchs gehehmt.

Kein Verzug des Auftraggebers bei Leistungsverweigerungsrecht wegen Mängel

BGH, U.v. 6.5.99 – VII ZR 180/98

LEITSATZ

Ein Verzug des Auftraggebers mit der Zahlung der Vergütung ist insoweit ausgeschlossen, als ihm wegen Mängel der vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen ein Leistungsverweigerungsrecht zusteht.

HINWEIS

Verzug liegt vor, wenn der Gläubiger trotz Fälligkeit und Mahnung die Leistung nicht erbringt, §284 BGB. Eine Mahnung ist entbehrlich, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist. Wird die Einrede des nichterfüllten Vertrages, z.B. aufgrund von Mängel, erhoben, so wird die geforderte Leistung nicht fällig. Dem Auftraggeber steht ein Leistungsverweigerungsrecht in Höhe des 2- bis 3-fachen Betrages des „Nachbesserungswertes“ (sog. Druckzuschlag) zu.

Verzug und Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung zur Mängelbeseitigung

OLG Düsseldorf, U.v. 15.1.99 – 22 U 120/98

LEITSATZ

1. Die mit einer Fristsetzung verbundene Aufforderung an den Unternehmer, seine Bereitschaft zur Mängelbeseitigung zu erklären, ist dem Verlangen, die Mängel innerhalb der Frist zu beseitigen, nicht gleichzusetzen und genügt deshalb den Anforderungen des §634 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht.
2. Allein daraus, dass der Unternehmer Abweisung der auf §635 BGB gestützten Klage beantragt und Mängel im Prozeß in Abrede stellt, kann eine endgültige Verweigerung der Nachbesserung, die eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung nach §634 Abs. 1 Satz 1 BGB entbehrlich macht, nicht entnommen werden.
3. Der Verzug des Unternehmers mit der Mängelbeseitigung entfällt, wenn er dem Besteller die Nachbesserung in einer den Annahmeverzug begründenden Weise anbietet.

HINWEIS

Die Nachfristsetzung und die Ablehnungsandrohung müssen in derselben Erklärung des Gläubigers enthalten sein. Sie ist wegen ihrer Gestaltungswirkung bedingungsfeindlich und unwiderruflich. Die Erklärung kann erst nach Verzugsbeginn wirksam abgegeben werden. Sie kann aber mit der den Verzug begründenden Mahnung verbunden werden. Der Gläubiger muss den Schuldner

auffordern, die Leistung zu bewirken. In der Ablehnungsandrohung muss klar und unzweideutig zum Ausdruck kommen, dass der Gläubiger nach Fristablauf die Annahme der Leistung ablehnen werde. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Beseitigung des Mangels unmöglich ist, von dem Unternehmer verweigert wird oder wenn die sofortige Geltendmachung durch ein besonderes Interesse des Bestellers gerechtfertigt wird.

Tiefbau: Überprüfung des Verlaufes von Wasserleitungen

OLG Brandenbg., U. v. 30.6.98 - 11 U 195/97

LEITSATZ

Ein Tiefbauunternehmen hat seiner Verpflichtung zur Vergewisserung über die Lage einer unterirdischen Wasserleitung genügt, wenn es eine Leitungsinformationen des Wasserversorgungsunternehmens eingeholt und sie mit der Leitungsauskunft des von der Eigentümerin des Grundstücks beauftragten Ingenieur- und Vermessungsbüros verglichen hat und sich hiernach die durchzuführenden Ausschachtungsarbeiten als gefahrlos dargestellt haben.

HINWEIS

Eine Haftung des Unternehmens, das die Arbeiten ausgeführt und den Schaden herbeigeführt hat, kommt ausschließ-

lich unter dem Gesichtspunkt einer Verletzung der Verkehrssicherungspflichten in Betracht.

Preisverordnung außer Kraft

Seit dem 1.7.1999 ist die Verordnung PR Nr. 1/72 über die Preise für Bauleistungen bei öffentlichen oder mit öffentlichen Mitteln finanzierten Aufträge v. 6.3.1972 (BGBl. I S. 293) ausser Kraft.

Verjährungsunterbrechung durch ein Beweissicherungsverfahren

OLG Karlsruhe, U.v. 30.12.97 – 19 U 181/96

LEITSATZ

Die verjährungsunterbrechende Wirkung eines Beweissicherungsantrages (§§639 Abs. 1, 477 Abs. 2 BGB) setzt (Ausnahme §494 Abs. 1 ZPO) voraus, dass der Antragsgegner am Beweisverfahren beteiligt wird, indem diesem die Antragschrift zugestellt oder ihm das Beweisergebnis (hier schriftliches Gutachten) vom Gericht übermittelt wird.

HINWEIS

Wird ein selbstständiges Beweisverfahren beantragt, so wird die Verjährung unterbrochen, §§639 Abs. 1, 477 Abs. 2 BGB.

Gewährleistungseinbehalt und Bankbürgschaft

OLG Stuttgart, U. v. 3.2.99 – 4 U 77/97

LEITSATZ

Ist im Vertrag vorgesehen, dass der Gewährleistungseinbehalt durch eine selbstschuldnerische, unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche Bankbürgschaft abgelöst werden kann, so genügt auch eine Bankbürgschaft, die eine Hinterlegungsbefugnis enthält.

HINWEIS

Gem. §17 Ziff. 3 VOB/B hat der Auftragnehmer die Wahl unter verschiedenen Sicherheiten; d.h. er kann eine Sicherheit (hier: Einbehalt) durch eine andere (hier: Bürgschaft) ersetzen. Nach der vorstehenden Entscheidung des OLG Stuttgart ist es unschädlich, wenn die bürgschaftsstellende Bank in der Bürgschaftsurkunde eine Hinterlegungsbefugnis aufnimmt.

Ablösung eines Bareinbehalts durch Bankbürgschaft auf erstes Anfordern

OLG Hamburg, U. v. 14.5.99 – 8 U 35/99

LEITSATZ

1. Auch beim BGB-Bauvertrag benachteiligt ein formularmäßig vorgesehener Bareinbehalt von 5% für fünf Jahren nur mit Ablösungsmöglichkeit durch eine Bankbürgschaft auf erstes Anfordern den Unternehmer entgegen Treu und Glauben unangemessen, wenn ihm kein angemessener Ausgleich dafür zugestanden wird.
2. Eine 5%ige Verzinsung des vom Besteller vorgenommenen

Bareinbehalts ist kein angemessener Ausgleich für das während der Gewährleistungsfrist von fünf Jahren vom Unternehmer zu tragende Insolvenzrisiko.

HINWEIS

Die Entscheidung des OLG Hamburg steht im Einklang mit dem Urteil des BGH vom 5.6.97 - VII ZR 324/95. Hier hatte der BGH die in der Praxis beliebte Konstruktion „Bareinbehalt und Ablösung ausschließlich durch Bürgschaft auf erstes Anfordern“ für unwirksam erklärt. Nach Auffassung des BGH ist eine solche Klausel allerdings dann nicht unangemessen benachteiligend, wenn der Auftraggeber dem Auftragnehmer einen „angemessenen Ausgleich“ zugesteht. Das OLG Hamburg hat nunmehr eine 5%ige Verzinsung des Bareinbehaltes nicht als angemessenen Ausgleich bewertet.

Regelung im Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz - Verstoß gegen das Grundgesetz?

BVerfG, Beschl. vom 2.4.1999 – 1 BvL 7/91

LEITSATZ

Eine Vorschrift, die eine Beseitigung von Kulturdenkmälern nur aufgrund eines öffentlichen Interesses zulässt und dabei Eigentümerinteressen unberücksichtigt lässt, ist wegen Verstoßes gegen die Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) mit dem Grundgesetz unvereinbar.

HINWEIS

Die Entscheidung des BVerfG setzt dem Gesetzgeber eine Frist bis zum 30.6.2001, innerhalb der er die Norm mit Hilfe von Befreiungs- und Ausgleichsregelungen aufrecht erhalten kann. Erlässt der Gesetzgeber keine Neuregelung, so muss ab 1.7.2001 eine Beseitigung von Kulturdenkmälern vorgenommen werden, wenn ihre Erhaltung dem Eigentümer nicht zugemutet werden kann. Bis zum Fristablauf kann über

Welche Anforderungen sind an die Darlegung ersparter Aufwendungen durch den Unternehmer zu stellen?

BGH, U. v. 14.1.1999 - VII ZR 277/97

LEITSATZ

1. Eine differenzierende Darstellung der Kalkulation der ersparten Aufwendungen nach Einzelpositionen des Leistungsverzeichnisses ist dann entbehrlich, wenn Unter- oder Fehlkalkulationen einzelner

Baubranche - Ende der Rezession ?

Die deutsche Baubranche blickt nach fünf Jahren Rezession nunmehr optimistischer in die Zukunft. Nach einem weiteren leichten Rückgang der Bauinvestitionen um insgesamt 0,5 Prozent (West +0,5/Ost -3,5) im laufenden Jahr könnte 2000 der Durchbruch gelingen, so der Präsident des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes, Fritz Eichbauer. Voraussetzung sei eine Senkung der Steuer- und Kostenlast, die Wiedereinführung steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten und die Erhöhung der Infrastrukturausgaben.

So leide die Baubranche derzeit noch an der Steuerreform von Anfang 1999. Die Bemühungen der Regierung um Einsparungen und Steuersenkungen gehen aber in die richtige Richtung. Es müsse aber die Verlängerung der Spekulationsfrist bei Mietwohnungen sowie die Begrenzung der Verlustzurechnungsmöglichkeiten zurückgenommen werden. Zudem müsse es für den Privatwohnungsbau einen ermäßigten Mehrwertsteuersatz geben, um die Schwarzarbeit einzudämmen.

Im vergangenen Jahr gingen die Bauinvestitionen um 4,3 Prozent (West -2,8/Ost -8,2) zurück. Dabei wurden mehr als 100.000 Arbeitsplätze abgebaut. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sank um 13,4 Prozent. Dagegen nahm die Zahl der Auftragseingänge um 0,8 Prozent (96: -9,0/97: -5,5) zu.

laufende Verfahren nicht abschließend entschieden werden; sie sind längstens bis zum 30.6.2001 auszusetzen.

Positionen zu Lasten des Bestellers nicht nennenswert verdeckt und auch sonst Interessen der Rechtswahrung des Bestellers nicht nennenswert berührt werden können.

ENTWURF ZUR ÄNDERUNG DES BAUVERTRAGSRECHTS

1997 beklagten rund 18% der Unternehmen in den alten und rund 38 % in den neuen Bundesländern Zahlungsausfälle von über ein Prozent des Gesamtumsatzes. Die bisherigen Regelungen gegen säumige Zahler sind deshalb nicht mehr zeitgemäß.

Nachdem das Land Sachsen und die Fraktion der CDU/CSU einen Gesetzentwurf zur Änderung des Bauvertragsrechts eingebracht haben, liegt nun auch ein Entwurf der Fraktion der SPD und der Bündnis 90/Die Grünen vor.

Dieser sieht eine Anhebung des gesetzlichen Zinssatzes auf 5% über den des Basiszinssatzes vor. Ferner soll der Unternehmer ein Recht auf Abschlagszahlungen für abgeschlossene Teile des Werkes und beschafftes Material haben. Der Besteller kann die Abnahme nicht mehr wegen geringfügiger Mängel verweigern. Der Abnahme soll gleichstehen, wenn nicht fristgerecht abgenommen wird. Die Fälligkeit der Vergütung tritt auch bei Vorlage einer sog. Fertigstellungsbescheinigung eines unabhängigen Sachverständigen ein, gegebenenfalls nach Sicherheitsleistung in 3facher Höhe der bescheinigten Mängelbeseitigungskosten. Die Höhe der Handwerkssicherheit bestimmt sich nach der vertraglich vereinbarten Vergütung plus 10% für Nebenforderung. Letztlich wird der Schaden bei Rücktritt wegen Verweigerung der Handwerkssicherheit auf 5% vermutet.

2. Die Anforderungen an die Darstellung der Kalkulation des um die ersparten Aufwendungen verkürzten Vergütungsanspruchs lassen sich nicht schematisch festlegen. Sie ergeben sich aus dem Vertragsgegenstand im Einzelfall. Durch diesen werden sie bestimmt und begrenzt. Der Unternehmer genügt seiner Darlegungslast in aller Regel, wenn er ersparte Aufwendungen unter Zugrundelegung seiner Kalkulation vorträgt, die nach System und Differenzierung für Aufträge der konkret vorliegenden Art gebräuchlich ist.

HINWEIS

Der Unternehmer hat bei vorzeitiger Vertragsbeendigung durch den Auftragnehmer einen Anspruch auf die vereinbarte Vergütung abzüglich der durch die Vertragsaufhebung ersparten Aufwendungen (§649 Satz 2 BGB, §8 Abs. 1 Satz 2 VOB/B).

Architekten- recht

**Vergütungsvereinbarung –
Verstoß gegen Preisvorschriften der HOAI?**

BGH, U. v. 6.5.99 – VII ZR 379/97

LEITSATZ

1. Die für die anrechenbaren Kosten des Objektes gem. §10 Abs. 1 HOAI maßgeblichen Kosten werden durch den Vertragsgegenstand bestimmt und begrenzt.

2. Eine Vergütungsvereinbarung, die vorsieht, dass zu den anrechenbaren Kosten des Vertragsgegenstandes Kosten eines Objekts der Berechnung des Honorars zugrunde gelegt werden sollen, das nicht Gegenstand des Auftrages ist, ist unwirksam.

HINWEIS

Dass die anrechenbaren Kosten durch den Vertragsgegenstand bestimmt und begrenzt werden, ist Voraussetzung dafür, dass die zwingenden Preisvorschriften des §10 HOAI und der Regelungen über Mindest- und Höchstsätze nicht obsolet werden.

Projektsteuerungsvertrag nach DVP-Modell ein Dienstvertrag?

OLG Düsseldorf, U. v. 16.4.99 – 22 U 174/98

LEITSATZ

1. Wenn ein Projektsteuerungsvertrag rechtlich als Dienstvertrag einzuordnen ist, kann nach §627 BGB gekündigt werden und sind nach §628 Abs. 1 Satz 1 BGB nur erbrachte Leistungen zu vergüten.

2. Ein Projektsteuerungsvertrag ist bei Vereinbarung des Vollbildes der Leistungen nach §31 HOAI oder des vergleichbaren, im wesentlichen gegenüber §31 HOAI nur genauer

differenzierten DVP -Modells, ohne dass die Abrede konkreter werkvertraglicher Erfolgsverpflichtungen hinzutritt, nicht als Werkvertrag, sondern als Dienstvertrag einzuordnen.

HINWEIS

Die rechtliche Qualifizierung eines Projektsteuerungsvertrages als Werk- oder als Dienstvertrag ist in der juristischen Literatur umstritten. Für das vom deutschen Verband für Projektsteuerer entwickelte Leistungsmodell (sog. DVP-Modell) hat das OLG Düsseldorf nunmehr eine Zuordnung zum Dienstvertragsrecht vorgenommen. Das DVP-Modell differenziert die allgemeine Bestimmung des §31 Abs. 1 HOAI. Dieses Modell strukturiert die Projektsteuerung in 5 Projektphasen sowie in 4 Handlungsbereiche (näheres: Theißen/Rühling, Ingenieurleistung, 1998, S. 56ff.).

Kündigung eines Architektenvertrages ohne wichtigen Grund

OLG Celle, VU. v. 16.7.98 – 14 U 198/97

LEITSATZ

1. Macht der Inhaber eines Einmann-Architektenbüros ohne Personalkosten nach Kündigung des Architektenvertrages durch den Auftraggeber seinen Honoraranspruch für nicht erbrachte Leistungen für Teile der Leistungsphase 8 geltend, bedarf es zur schlüssigen Darlegung der Klageforderung weder der Vorlage einer Nach-

kalkulation für das konkrete Vertragsverhältnis noch der Angabe der für das Büro des Architekten maßgeblichen, durchschnittlichen Prozentsätze von Personalkosten, Bürokosten und Rohgewinn für das betreffende Geschäftsjahr.

2. Für den Ausschluß anderweitiger Verwendung der Arbeitskraft im Sinne des §649 BGB reicht es für einen schlüssigen Vortrag aus, wenn der Kläger behauptet, keine Füllaufträge (Ersatzaufträge) herein bekommen zu haben.

HINWEIS

Im vorstehenden Verfahren wurden nur die Anforderungen an den Vortrag des klagenden Architekten bei Säumnis des Beklagten geprüft. Der Kläger muß daher seinen Vortrag näher substantiieren, wenn der Vortrag aufgrund der Stellungnahme der Gegenseite unklar und deshalb ergänzungsbedürftig wird.

Entwurf eines Wohnhauses - ein geschütztes Werk der Baukunst?

OLG Hamm, U. v. 20.4.99 – 4 U 72/97

LEITSATZ

1. Auch der Entwurf eines Wohnhauses kann ein geschütztes Werk der Baukunst sein, wenn er Ausdruck einer eigenen und persönlichen geistigen Schöpfung ist, die einen über die technische Lösung der Baufrage hinausgehenden ästhetischen Gehalt ausweist.
2. Die Honorierung eines Vorentwurfes gibt dem Bauherrn

noch nicht das Recht, diesen Vorentwurf auch bei der späteren Ausführung ohne den Urheber zu verwenden. Eine dahingehende Gestattung des Urhebers müsste zum Ausdruck kommen. Für die Übertragung eines Nutzungsrechts trägt die Bauherrin die Beweislast.

HINWEIS

In dieser Entscheidung wird die Urheberrechtsfähigkeit des Entwurfs für ein Wohnhaus behandelt. Grundsätzlich steht bei einem Wohnhaus die reine Funktionalität im Vordergrund. Rein funktionsbezogene Bauwerke genießen aber in der Regel keinen Urheberrechtsschutz. Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn - wie im vorliegenden Fall - das Bauwerk einen über die Funktionalität „hinausgehenden ästhetischen Gehalt“ ausweist.

Höhe eines Architektenhonorars

OLG Düsseldorf, U. v. 17.6.99 – 5 U 225/98

LEITSATZ

1. Ist der Auftraggeber, nicht jedoch der Architekt im Besitz sämtlicher Unternehmerrechnungen, so muss er substantiiert darlegen, in welchen Positionen die vom Architekten zur Begründung seiner Honorarforderung angefertigten Kostenermittlungen unrichtig sind.
2. Hat der Architekt während der Planung und Ausführung des Bauvorhabens keine Kostenberechnung, keinen Kostenanschlag und keine Kostenfeststellung angefertigt, so steht

ihm aus den Leistungsphasen 3, 7 und 8 des §15 Abs. 1 HOAI nur ein geminderter Honoraranspruch zu, und zwar auch dann, wenn das Bauvorhaben fertiggestellt ist und der Auftraggeber diese Kostenermittlungen vorher nicht ausdrücklich angefordert hat.

HINWEIS

In der Praxis ist es oftmals schwierig, das angemessene Maß für die Honorarminderung bei Nichtdurchführung einzelner Leistungselemente (hier Kostenermittlung) zu bestimmen. Eine Hilfe bietet hier die sog. „Steinfort-Tabelle“. Eine aktuelle Aufschlüsselung findet sich im Anhang III des Kommentars Pott/Dahlhoff/Kniffka, HOAI, 7. Auflage.

Haftet ein Architekt gegenüber einer Bauherrengemeinschaft voll oder anteilig?

BGH, U. v. 25.2.1999 – VII ZR 208/97

LEITSATZ

Der Schadensersatzanspruch nach §635 BGB, der dem einzelnen Bauherrn einer Bauherrengemeinschaft wegen eines behebbaren Mangels am Gemeinschaftseigentum zusteht, ist auf den Ersatz der gesamten Kosten gerichtet, die zur Mängelbeseitigung erforderlich sind. Das gilt auch für die Haftung des Architekten wegen fehlerhafter Planung oder Bauaufsicht.

HINWEIS

Ein anderes gilt beim Kauf einer Eigentumswohnung, bei dem der Käufer nur den Bruchteil des Schadensersatzes verlangen kann, der dem gekauften

Sondereigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum zugeordnet ist.

Haftet ein Architekt für Genehmigungsfähigkeit einer Genehmigungsplanung?

BGH, U. v. 25.3.1999 - VII ZR 397/97

LEITSATZ

Ein Architekt, der sich zur Erstellung einer Genehmigungsplanung verpflichtet, schuldet als Werkerfolg eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung.

HINWEIS

Ein Architekt hat seine vertraglich zugesagte Leistung auch dann nicht erbracht, wenn die angestrebte Baugenehmigung zunächst zwar erteilt, jedoch später von einem Dritten erfolgreich angefochten worden ist.

Dr. Theißen & Kollegen Intern

➤ Erweiterung der Abteilung Notariat in Berlin:

Der Kanzlei Berlin steht mit **Frau Rechtsanwältin und Notarin Gabriele Riemann** ein weiterer erfahrener Notar zur Verfügung. Frau Notarin Riemann hat im Rahmen ihrer bisherigen langjährigen Tätigkeit u.a. die Notargeschäfte großer Berliner Bauträger abgewickelt sowie auch den Grundstückserwerbsverkehr eines europäischen Mineralölkonzerns notariell bearbeitet.

➤ Gewerberaummietrecht/Facility-Management:

In der Kanzlei Berlin der Rechtsanwälte Dr. Theißen & Kollegen wurde der Bereich des Gewerberaummietrechts verstärkt durch **Herrn Rechtsanwalt Ingo Holtfester**.

➤ Berliner Vertragshandbuch:

Unter der Mitarbeit der Rechtsanwälte Dr. Theißen & Kollegen, Kanzlei Berlin, erscheint in Kürze das **Berliner Vertragshandbuch** (eine Formularsammlung für Rechtsanwälte und Steuerberater)

➤ Informationen zum Energiewirtschaftsrecht

Aktuelle Informationen zum Energiewirtschaftsrecht, zusammengestellt von **Herrn Rechtsanwalt Uwe Rühling**, Kanzlei Düsseldorf, sind frei verfügbar über: <http://www.dira.de>.



Auf einen Blick

Die wichtigsten Fristvorschriften in der VOB

Stichwort	Vorgang	Fristen	VOB/B
Abhilfe	Abhilfe bei unzureichender Ausstattung der Baustelle (Arbeitskräfte, Geräte, Gerüste, Stoffe, Bauteile)	unverzüglich auf Verlangen	§ 5 Nr. 3
Abnahme	Abnahmeverpflichtung der Werkleistung nach Fertigstellung, falls nicht anders vereinbart	12 Werktage	§ 12 Nr. 1
Abnahme	Abnahmefiktion mit Fristablauf nach schriftlicher Mitteilung der Fertigstellung, falls keine formelle Abnahme vereinbart	12 Werktage	§ 12 Nr. 5 Abs. 1
Abnahme	Abnahmefiktion durch Benutzung der Bauleistung nach	6 Werktage	§ 12 Nr. 5 Abs. 2
Abschlagszahlung	Fälligkeit der Abschlagszahlung nach Zugang der Aufstellung nach	18 Werktage	§ 16 Nr. 1 Abs. 3
Auftragsentzug	Fälligkeit über entstandene Mehrkosten bei Ausführung durch Dritte nach Auftragsentzug nach	12 Werktage nach Abrechnung mit Dritten	§ 8 Nr. 3 Abs. 4
Ausführungsbeginn	Beginn der Ausführung nach Aufforderung durch den Auftraggeber, wenn keine Fristvereinbarung	12 Werktage nach Aufforderung	§ 5 Nr. 2
Bedenken	schriftliche Mitteilung von Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung	unverzüglich; möglichst vor Beginn der Arbeiten	§ 4 Nr. 3
Behinderung	schriftliche Anzeige einer Behinderung der Ausführung	unverzüglich	§ 6 Nr. 1
Behinderung	Inkenntnissetzung des Auftraggebers bei Wegfall der Behinderung und Wiederaufnahme der Arbeit des Auftragnehmers	unverzüglich	§ 6 Nr. 3
Kündigung	wegen Wettbewerbsabreden	12 Werktage nach Bekanntwerden	§ 8 Nr. 4
Kündigung	Vorlage prüfbarer Rechnung über ausgeführte Leistungen nach Kündigung durch den Auftraggeber	unverzüglich	§ 8 Nr. 6
Schlußrechnung	Fälligkeit der Schlußzahlung	2 Monate nach Zugang der Schlußrechnung	§ 16 Nr. 3 Abs. 1



Schlußrechnung	Einreichung der Schlußrechnung bei Ausführungsfristen bis zu 3 Monaten	12 Werktage nach Fertigstellung	§ 14 Nr. 3
Schlußzahlung	Erklärung des Vorbehalts gegen die Schlußzahlung oder prüfbare Rechnung und Begründung des Vorbehalts	24 Werktage weitere 24 Werktage	§ 16 Nr. 3 Abs. 5
Sicherheitsleistung durch Einbehalt	Einzahlung einbehaltener Teilbeträge (von Abschlagszahlungen) auf Sperrkonto	18 Werktage nach Mitteilung des Einbehalts	§ 17 Nr. 6 Abs. 1
Streitigkeiten bei öffentlichen Aufträgen	schriftliche Entscheidung durch vorgesetzte Behörde	2 Monate nach Anrufung	§ 18 Nr. 2
Streitigkeiten bei öffentlichen Aufträgen	Einspruchsfrist gegen Entscheidung der vorgesetzten Behörde	2 Monate nach Eingang des Bescheides	§ 18 Nr. 2
Stundenlohnabrechnung	Einreichung durch den Auftragnehmer	spätestens in Abständen von 4 Wochen	§ 15 Nr. 4
Stundenlohnzettel	Rückgabe durch den Auftraggeber	spätestens 6 Werktage nach Zugang	§ 15 Nr. 3
Unterbrechung	Kündigungsmöglichkeit bei Unterbrechung	länger als 3 Monate	§ 6 Nr. 7
Verjährungsfrist	Gewährleistungsverpflichtung für Arbeiten an Grundstücken und für die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen	1 Jahr nach Abnahme	§ 13 Nr. 4 Abs. 1
Verjährungsfrist	Gewährleistungsverpflichtung für Bauwerke und Holzerkrankungen, falls nicht anders vereinbart	2 Jahre nach Abnahme	§ 13 Nr. 4
Verjährungsfrist	für verschuldete Mängel, die die Gebrauchsfähigkeit beeinträchtigen und versicherbar sind	BGB-Verjährungsfristen	§ 13 Nr. 7 Abs. 3
Verjährungsfrist	bei nicht übertragener Wartung von maschinellen und elektrotechnischen bzw. elektronischen Anlagen oder Teilen	1 Jahr nach Abnahme	§ 13 Nr. 4 Abs. 2
Verjährungsfrist	bei Minderung der Vergütung	2 Jahre für Bauwerke 1 Jahr für Grundstücke	§ 13 Nr. 6
Verjährungsfrist	Beseitigung bezüglich vertragswidriger Stoffe oder Bauteile	30 Jahre	§ 4 Nr. 6