



## ABWEICHUNG VON HERSTELLERVORGABEN = BAUMANGEL?

### Worum geht es?

Häufig wird zwischen den Parteien eines Bauvertrages darüber gestritten, ob eine bestimmte Ausführung einen Sachmangel darstellt oder nicht. Das Gesetz stellt in § 633 Abs. 2 BGB in erster Linie darauf ab, ob die Parteien eine bestimmte Beschaffenheit vereinbart haben. Ist dies der Fall, ist das Werk mangelhaft, auch wenn es den anerkannten Regeln der Technik (aRdT) entsprechen mag. Es kann dann darüber diskutiert werden, ob eine Nachbesserung gemäß § 635 Abs. 3 BGB verweigert werden kann, weil sie mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden wäre. Hieran stellt die Rechtsprechung aber sehr hohe Anforderungen. Ist keine bestimmte Beschaffenheit vereinbart, sind die aRdT üblicherweise Maßstab für die Beurteilung, ob ein Werk mangelfrei ist.

### Die Entscheidung:



Leichtfertigkeit im Umgang mit Herstellervorgaben kann sich rächen.

In einem vom OLG Hamburg entschiedenen Fall (Urteil vom 07.02.2023 – AZ 4 U 77/21) wurde eine Drainagepumpe in einen Schacht vor einer Kelleraußentreppe eingebaut. Die vom Hersteller der Pumpe vorgesehene Entlüftungsbohrung wurde von dem montierenden Handwerker nicht eingebracht. Der Unternehmer argumentierte, dass die Abweichung von der Herstellervorgabe für sich gesehen keinen Mangel darstelle. Der vom Gericht beauftragte Sachverständige stellt fest, dass eine Entlüftungsöffnung nicht nur nach der Vorgabe des Herstellers, sondern auch nach den aRdT für eine ordnungsgemäße Funktion der Pumpe erforderlich sei.

### Der Praxistipp!

Gehen Herstellervorgaben über die aRdT hinaus, liegt bei ihrer Nichteinhaltung nicht automatisch ein Mangel vor (so z.B. OLG Hamm, Urteil vom 02.09.2015, AZ 12 U 199/14). Auch wenn die Vorgaben des Herstellers keine aRdT abbilden, müssen sie jedoch eingehalten werden, wenn sie zur vereinbarten Beschaffenheitsvereinbarung erhoben worden sind. Das kann auch dann der Fall sein, wenn der Auftraggeber ein erkennbares Interesse an der Einhaltung der Herstellervorgaben hat. Erhöht etwa eine Abweichung von einer Herstellerrichtlinie das Risiko eines Schadenseintritts, verletzt der eigenmächtig hiervon abweichende Auftragnehmer seine Leistungspflichten und haftet in der Folge. Dem Auftragnehmer ist deshalb dringend anzuraten, nicht eigenmächtig von den Herstellervorgaben abzuweichen. Andererseits kommt es in der Baupraxis vor, dass sich Herstellervorgaben als falsch oder unzureichend herausstellen, weil bei deren Umsetzung das Werk nicht funktionstauglich ist. In diesen Fällen kann sich der Unternehmer unter bestimmten Voraussetzungen beim Hersteller schadlos halten.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER  
HAHNE PartmbB

Goethestr. 25a  
80336 München  
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0  
muenchen@mkkh-partner.de



## SIND EINZELNE STELLPLÄTZE IN DUPLEX-/PALETTENPARKERN SONDEREIGENTUMSFÄHIG?

### Worum geht es?

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse in Innenstadtlagen sind in vielen Tiefgaragen von Wohnungseigentumsanlagen Doppelstockgaragen (sog. Duplexparker) oder Parkpalettensysteme (sog. Palettenparker) vorhanden. Bei der Begründung des Wohnungseigentums werden häufig in den Teilungserklärungen einzelne Stellplätze auf diesen Mehrfachparkern den Wohnungseigentümern als „Sondereigentum“ zugewiesen. Ist das rechtlich wirksam?



Wie der Duplexparker zu einem Raum wurde.

### Die Entscheidung:

Der BGH unterscheidet in seinem Beschluss vom 07.03.2024 (Az.: V ZB 46/23) danach, zu welchem Zeitpunkt das Sondereigentum an den Stellplätzen begründet werden sollte. In dem entschiedenen Fall stammte die Teilungserklärung aus dem Jahre 1996 und der BGH ging davon aus, dass es sich bei der Begründung von Sondereigentum um einen abgeschlossenen Sachverhalt handele, auf den noch die Rechtslage vor dem am 01.12.2020 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz Anwendung finde. Nach Ansicht des Gerichts war nach der alten Rechtslage weder der einzelne Stellplatz innerhalb eines Duplexparkers noch innerhalb eines Palettenparkers sondereigentumsfähig im Sinne des § 3 Abs. 2 S. 2 WEG a.F., da es an der Raumeigenschaft des Stellplatzes fehlte, die in der alten Vorschrift gefordert wurde.

Diese Rechtslage wurde mit der Änderung des WEG zum 01.12.2020 und der Einführung des neuen § 3 Abs. 1 S. 2 WEG geändert, in dem es ausdrücklich heißt, dass Stellplätze als Räume im Sinne des § 3 Abs. 1 S. 1 WEG n.F. gelten. Daher kann nach der ab 01.12.2020 geltenden Vorschrift nun auch an einzelnen Stellplätzen in Doppelstockgaragen sowie an Stellplätzen auf Parkpaletten, soweit ein bestimmter Palettenstellplatz zum alleinigen Gebrauch fest zugewiesen wird, wirksam Sondereigentum begründet werden.

### Der Praxistipp!

Bei allen Teilungserklärungen, die vor dem 01.12.2020 erstellt wurden, wurde somit für einzelne Stellplätze auf Duplex- und Palettenparkern kein wirksames Sondereigentum begründet und die Flächen verbleiben im Gemeinschaftseigentum. Das hat erhebliche Auswirkungen u.a. für die Tragung von Instandhaltungs- und Sanierungskosten bei diesen Stellplätzen, für die die WEG zuständig bleibt. Es müsste vorsorglich durch einen Nachtrag zur Teilungserklärung eine Neubegründung von Sondereigentum an den einzelnen Stellplätzen erfolgen oder es müssten Sondernutzungsrechte eingeräumt werden.



## KEIN HAFTUNGSAUSSCHLUSS FÜR VEREINBARE BESCHAFFENHEIT

### Worum geht es?

Ein privater Verkäufer inseriert ein fast 40 Jahre altes Kraftfahrzeug mit einer Laufleistung von ca. 150.000 km. Er beschrieb im Inserat eine einwandfrei funktionierende Klimaanlage. Der Verkauf im März erfolgt unter Ausschluss jeglicher Sachmängelhaftung. Verbleiben sollte eine Haftung für Sachmängel, die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Verletzung von Pflichten des Verkäufers beruhen sowie für Schäden in Folge einer Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Im Mai rügte der Käufer die fehlende Funktion der Klimaanlage und ließ diese, nachdem der Verkäufer eine Reparatur bzw. Verantwortlichkeit zurückgewiesen hatte, reparieren. Der Käufer klagte die Reparaturkosten ein. Er verlor die Klage vor dem Amtsgericht und dem Landgericht. Das Landgericht ließ die Revision zu, sodass der BGH zu entscheiden hatte.

### Die Entscheidung:

Die Revision hatte Erfolg (Urteil vom 10.04.2024 - VIII ZR 161/23 zu). Der Haftungsausschluss sei so auszulegen, dass er nicht für die ausdrücklich vereinbarte Beschaffenheit - die Funktionsfähigkeit der Klimaanlage - gelten solle. Ein normaler, d.h. nach Laufleistung, Alter und Qualitätsstufe nicht ungewöhnlicher, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigender Verschleiß stelle zwar keinen Mangel im Sinne des Gesetzes dar. Die Beschaffenheitsvereinbarung der Parteien überspiele jedoch dies und den Haftungsausschluss.



Drum prüfe, wer eine Beschaffenheit zusichert.

### Der Praxistipp:

Dass das Fahrzeug alt sei und die Klimaanlage selbst einem Verschleiß unterliege, spiele keine Rolle. Unerheblich war auch, dass die Fehlfunktion erst deutlich nach der Übergabe auftrat und der Verkäufer von ihm möglicherweise nichts wusste. Entscheidend ist vielmehr, dass der Mangel, der der späteren Fehlfunktion zugrunde lag, schon bei der Übergabe vorlag (Riss im Klimakompressor?). Um dies zu klären, ging der Vorgang zurück an das Landgericht. Hier kann sich für den Käufer in einer gerichtlichen Auseinandersetzung ein Nachweisproblem ergeben. Das Ergebnis eines Sachverständigengutachtens wird regelmäßig kaum zu prognostizieren sein.



## FREIFAHRTSCHEIN FÜR PARKSÜNDER? AUCH BEI PARKVERSTÖßEN GILT DAS TÄTERPRINZIP

### Worum geht es?



Der Halter haftet nicht für alles.

Bei Verkehrsdelikten, wie etwa Geschwindigkeitsüberschreitungen oder Rotlichtverstößen kann die Person des Fahrers in der Regel durch Foto oder im Rahmen einer direkten Kontrolle durch die aufnehmenden Polizeibeamten ermittelt werden. Die Bußgeldvorschriften stellen grundsätzlich auf den Täter ab. Der Halter eines Fahrzeugs kann nicht unmittelbar für Verstöße des Fahrers belangt werden.

### Die Entscheidung:

Mit Bußgeldbescheid vom 29.12.2022 setzte die Kreisstadt Siegburg gegen den Halter eines PKWs eine Geldbuße in Höhe von 30 Euro fest. Dieser habe als Halter und Fahrer die vor Ort zulässige Höchstparkdauer von einer Stunde überschritten. Der Beschwerdeführer erhob gegen diesen Bescheid Einspruch. Das AG Siegburg bestätigte die Entscheidung der Stadt, wobei es nicht überprüfte, welche Person den Pkw vor Ort abgestellt hatte. Die Entscheidung beruhte vor allem auf der Inaugenscheinnahme eines Lichtbildes, welches das Auto zeigte und dem Umstand, dass der Mann Halter des Fahrzeugs war. Seine Verfassungsbeschwerde gegen das Urteil hatte beim BVerfG Erfolg. Die Karlsruher Richterinnen und Richter hoben die Verurteilung auf und verwiesen die Sache an das AG zurück (Beschluss vom 17.05.2024 – 2 BvR 1457/23). Da keine Feststellungen zum Täter getroffen wurden, stelle dies einen Verstoß gegen das Willkürverbot nach Art. 3 Abs. 1 GG dar. Das Urteil des AG enthalte keinerlei Feststellungen und Erwägungen zur Täterschaft des Beschwerdeführers, kritisierte der Zweite Senat. Darauf könne bei einer Verurteilung allerdings nicht verzichtet werden, zumal der Betroffene selbst zu den Vorwürfen geschwiegen habe. Aus dem Umstand, dass der Mann Halter des Pkws sei, dürfe bei Fehlen jedes weiteren Beweisanzeichens nicht automatisch auf seine Täterschaft geschlossen werden. Die Verfassungsrichterin und -richter hielten fest: „Angesichts der dargestellten zwischenzeitlich einhelligen Auffassung in Literatur und fachgerichtlicher Rechtsprechung zum unzureichenden Beweiswert der Haltereigenschaft als solcher ist nicht auszuschließen, dass das Amtsgericht bei sachgerechter Verfahrensweise und bei Zugrundelegung sachgerechter Erwägungen zu einer abweichenden Entscheidung gelangt wäre.“

### Der Praxistipp!

Das Urteil bedeutet jedoch nicht, dass Fahrzeuge zukünftig ohne jegliche Folge verkehrswidrig abgestellt werden können. Ein Fahrzeughalter, der bestreitet, sein Auto selbst im Parkverbot abgestellt zu haben, erhält zwar unter Umständen keinen Bußgeldbescheid, sondern nur einen Bescheid über die Verfahrenskosten. Im Wiederholungsfall droht jedoch die Auflage und damit das größere Übel, zukünftig ein Fahrtenbuch führen zu müssen.

## ARBEITSZEITERFASSUNG – QUO VADIS?

### Worum geht es?

Derzeit besteht in Literatur und im Internet Verwirrung über die Frage, ob und wie Arbeitgeber die Arbeitszeit von Arbeitnehmern erfassen müssen.

### Die Entscheidung:

#### Die maßgeblichen Urteile, Gesetze und der Gesetzesentwurf

- 14.05.2019: Der Europäische Gerichtshof (EuGH) beschließt, dass in der gesamten EU die Erfassung der Arbeitszeit in allen Unternehmen für Arbeitnehmer, für die der Gesetzgeber nicht ausdrücklich Ausnahmen zulässt, Pflicht ist (EuGH, Urteil vom 14.05.2019, Az. C-55/18; Stechuhr-Urteil).
- 20.02.2020: Das Arbeitsgericht Emden entscheidet im Sinne des EuGH-Urteils, dass Aufzeichnungen der Arbeitszeit nötig sind. Das LAG Niedersachsen kippte das Urteil, weil die Klage die Vergütung von Überstunden betraf, nicht die Dokumentation (Urteil vom 13.09.2022). In dritter Instanz folgt das Bundesarbeitsgericht (BAG) dem EuGH:  
Aus aktuellem deutschem Recht (namentlich aus § 3 Arbeitsschutzgesetz) ergebe sich bereits die Pflicht zur Arbeitszeiterfassung (BAG, *Beschluss vom 13.09.2022, Az. 1 ABR 22/21*).  
Diese Entscheidung ist für alle Gerichte in unteren Instanzen bindend. Die genaue Ausgestaltung der Zeiterfassung überließ das BAG aber den Arbeitgebern. Es formulierte lediglich Mindestanforderungen an den Inhalt der Zeiterfassung.
- 18.04. 2023: Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) legt einen Referentenentwurf zur Änderung des Arbeitszeitgesetzes vor, der die Vorgaben des BAG und EuGH zur verpflichtenden Arbeitszeiterfassung konkretisieren soll. Dieses Gesetzgebungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Das „Ob“ und das „Wie“ der Arbeitszeiterfassung sind politisch hoch umstritten. Wann und wie das Gesetz kommt, ist offen.



Wer bringt Licht ins Dunkel?

### Der Praxistipp!

Die Zeiterfassung ist verpflichtend. Es bestehen keine konkreten Vorgaben zur Art und Weise der Zeiterfassung. Diese muss aktuell lediglich den Beginn und das Ende der täglichen Arbeitszeit sowie der Pausen umfassen und eine Auswertung durch zuständige Behörden ermöglichen. Arbeitgeber sind bislang nicht verpflichtet, die Arbeitszeiten der Arbeitnehmer selbst zu erfassen. Diese Aufgabe darf an die Mitarbeitenden delegiert werden, sodass jeder Arbeitnehmer seine eigenen Zeiten erfasst. Der Arbeitgeber muss diese aber kontrollieren, er muss die Mitarbeiter ausreichend anleiten und überwachen. Der Arbeitgeber ist verantwortlich dafür, dass die maximal zulässigen Arbeitszeiten und Pausen eingehalten werden – er trägt die Risiken einer defizitären Zeiterfassung.