



HINNAHME VON MÄNGELN KANN SPÄTERE GELTENDMACHUNG VON MANGELSCHÄDEN AUSSCHLIESSEN

Worum geht es?

Ein Architekt klagt sein Honorar in Höhe von 13.727,30 € ein. Der Auftraggeber verrechnete mit Kosten der Mangelbeseitigung wegen eines vom Rohbauunternehmer zu niedrig betonierten Ringankers. Der Fehler war vom Architekten am 18.06.2012 festgestellt, aber dem Auftraggeber und dem Rohbauunternehmer erst fünf Tage später gemeldet worden. Der Auftraggeber verhängte keinen Baustopp, obwohl er wusste, dass der Rohbauunternehmer keine Mangelbeseitigungsbemühungen entfaltete. Die Rohbauarbeiten wurden im Hinblick auf eine für den 01.08.2012 geplante Übergabe der Ladenräumlichkeiten an den Mieter ohne Korrektur der Höhenlage des Ringankers zu Ende geführt. Später entschied sich der Auftraggeber doch für eine Mangelbeseitigung. Er verlangte vom Architekten die Rückbaukosten, die aufgewandt werden mussten, um die eigentliche Mangelbeseitigung vornehmen zu können.

Die Entscheidung des OLG:

Das OLG Stuttgart entschied mit Urteil vom 26.06.2017 – 10 U 62/16, dass dem Architekten vorgeworfen werden könne, dass er den Mangelbefund nicht früher an den Auftraggeber mitgeteilt hatte. Dies hätte den Auftraggeber in die Lage versetzt, früher einen Baustopp verhängen zu können. Die Kosten, die erforderlich geworden seien, um die Leistungen zurückzubauen, die in den Tagen zwischen der Entdeckung und der Mitteilung des Mangels entwickelt worden waren, müsse der Architekt tragen. Mit den Kosten des Rückbaus der Leistungen, die erbracht worden seien, nachdem der Auftraggeber Kenntnis vom Mangel hatte, könne der Architekt aber nicht belastet werden. Insbesondere sei der Architekt nicht verpflichtet gewesen, darauf hinzuweisen, dass im Falle der Fortsetzung der Rohbauarbeiten die Rückbaumaßnahmen zur Beseitigung des Mangels aufwendiger und damit teurer sein würden. Es obläge allein der Entscheidung des Bauherrn, wie er mit einem bekannten Mangel umgehe.

Der Praxistipp!

Das OLG Stuttgart hat entschieden, was der gesunde Menschenverstand nahelegt. Der Fall lehrt, dass es nicht nur darauf ankommt, ob ein Architekt oder Ingenieur einen Baumangel entdeckt, sondern auch, wann er dies tut und wann er den Auftraggeber über ihn in Kenntnis setzt.

Mit dieser Entscheidung ist nicht gesagt, dass sich der Architekt oder Ingenieur immer darauf verlassen kann, dass der Auftraggeber die Konsequenz eines nicht verhängten erforderlichen Baustopps erkennen kann. Im Zweifel ist dem Architekten bzw. Ingenieur zu raten, den Auftraggeber aufklärend zu beraten.

Das Spiegelbild der Verpflichtung des Architekten, rechtzeitig Mängel an- oder auf Bedenken hinzuweisen, existiert für den Auftragnehmer in § 4 Abs. 3 VOB/B. Das Zeitmoment dieser Verpflichtung wird häufig unterschätzt, obwohl die Schäden beträchtlich sein können.



Auf Selbstverständlichkeiten muss nicht hingewiesen werden.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

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



KEINE SACHGRUNDLOSE BEFRISTUNG BEI FRÜHERER BESCHÄFTIGUNG MEHR



Drum prüfe, wer sich mehrfach bindet ...

Worum geht es?

Nach der Regelung des § 14 Abs. 2 Satz 2 des Teilzeit- und Befristungsgesetzes sind sachgrundlose Befristungen zwischen denselben Vertragsparteien auf die erstmalige Begründung eines Arbeitsverhältnisses beschränkt. Das Bundesarbeitsgericht hatte in einer Entscheidung aus dem Jahr 2011 diese Regelung dahingehend ausgelegt, dass eine wiederholte sachgrundlose Befristung zwischen denselben Vertragsparteien gestattet sein sollte, wenn zwischen den Arbeitsverhältnissen ein Zeitraum von mehr als drei Jahren lag. In der Folge war es in der Praxis üblich geworden, erneute Befristungen auch sachgrundlos zu vereinbaren, wenn ein Zeitraum von drei Jahren verstrichen war.

Die neue Rechtsprechung:

Mit Beschluss vom 06.06.2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass diese vom Bundesarbeitsgericht vorgenommene Auslegung mit dem Grundgesetz nicht zu vereinbaren sei. Richterliche Rechtsfortbildung dürfe den klar erkennbaren Willen des Gesetzgebers nicht übergehen und durch ein eigenes Regelungsmodell ersetzen. Nachdem sich der Gesetzgeber klar erkennbar gegen eine solche Frist entschieden habe, müsse diese gesetzgeberische Grundentscheidung berücksichtigt werden. Es ist deshalb zu beachten, dass eine sachgrundlose Befristung zwischen denselben Arbeitsvertragsparteien grundsätzlich nur einmal und nur bei der erstmaligen Einstellung zulässig ist.

Der Praxistipp!

Zukünftig ist jedem Arbeitgeber zu empfehlen, bei einer beabsichtigten sachgrundlosen Befristung zu klären, ob der Mitarbeiter schon zuvor bei ihm beschäftigt war. Gerade bei größeren Unternehmen oder einem Namenswechsel des Arbeitnehmers, zum Beispiel durch Heirat, dürfte diese Überprüfung aber häufig schwierig sein. Sinnvoll erscheint es daher gegebenenfalls, sich vom Mitarbeiter bestätigen zu lassen, dass dieser noch nie zuvor im Hause des Auftraggebers beschäftigt war.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbBGoethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mlk-partner.de

KANN DAS VERLANGEN EINER BAUHANDWERKERSICHERHEIT TREUWIDRIG SEIN?



Taktieren ist erlaubt.

Worum geht es?

Der Auftraggeber und der Auftragnehmer geraten über Nachträge und den Umfang der Mitwirkungspflichten des Auftraggebers in Streit. In dieser Situation verlangt der Auftragnehmer eine Bauhandwerkersicherheit nach § 648a BGB a.F. (jetzt § 650f BGB). Wegen der unterbliebenen Übergabe einer Sicherheit kündigt der Auftragnehmer den Vertrag und verlangt u.a. Vergütung für die nicht mehr ausgeführten Leistungen. Der Auftraggeber fordert den Auftragnehmer zur Fortsetzung der Arbeiten unter Fristsetzung auf, kündigt den Vertrag seinerseits mangels Wiederaufnahme der Arbeiten durch den Auftragnehmer aus wichtigem Grund und macht Schadensersatzansprüche wegen der ihm entstandenen Fertigstellungsmehrkosten geltend.

Die Entscheidung des BGH:

Das OLG Frankfurt a.M. war als Berufungsgericht der Auffassung, das Verlangen der Sicherheit verstoße wegen unzulässiger Rechtsausübung gegen Treu und Glauben. Dem Auftragnehmer sei es nicht eigentlich um die Sicherheit gegangen, vielmehr habe er das Sicherungsverlangen im Zuge der Verhandlungen als Druckmittel einsetzen wollen. Dies verstoße gegen das bauvertragliche Kooperationsgebot.

Anders als das OLG Frankfurt a.M. sieht der BGH (Urteil vom 23.11.2017 – VII ZR 34/15) keine unzulässige Rechtsausübung und keinen Verstoß gegen das bauvertragliche Kooperationsgebot. Nach dem Gesetzeszweck soll der Unternehmer eine Sicherheit für die vereinbarte und nicht gezahlte Vergütung erlangen können. Wenn der Auftragnehmer mit dem Sicherungsverlangen auch andere Motive verbinde, sei dies grundsätzlich unschädlich. Die Rechtsmissbräuchlichkeit eines Sicherungsverlangens werde allenfalls in Extremsituationen vorliegen können.

In der Entscheidung ging es noch um die Frage, welche Frist für die Stellung einer Sicherheit angemessen ist, weil erst nach Ablauf einer solchen Frist eine Kündigung gefahrlos ausgesprochen werden könne. Nach dem Urteil des BGH kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an. In aller Regel befindet man sich mit einer Frist von 10-14 Tagen auf der sicheren Seite.

Der Praxistipp!

Das Verlangen einer Sicherheit nach § 648a BGB a.F. bzw. der neuen Regelung in § 650f BGB hat in konfliktgeladenen Situationen oft eine disziplinierende Wirkung. Ein unbefriedigtes Sicherungsverlangen kann Leistungsverweigerungsrechte und die Möglichkeit zur Befreiung von einem lästigen Vertragsverhältnis verschaffen. Allerdings sollte der Auftragnehmer nicht vergessen, dass die Avalprovision für die vom Auftraggeber ausgereichte Sicherheit von ihm zu zahlen ist. Schließlich darf nicht aus dem Blick verloren werden, dass das eigentliche Ziel der Insolvenzausfallsicherung gefährdet sein kann, wenn die Sicherung erst geltend gemacht wird, wenn die Anzeichen eines Vermögensverfalls schon zu Tage getreten sind.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbB

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



WANN IST EIN MÄNGELBESEITIGUNGSVERLANGEN UNVERHÄLTNISSMÄSSIG?

Worum geht es?

Eine Baubeschreibung sieht eine Dreifach-Wärmeschutz-Verglasung vor. Eingebaut wird lediglich eine Zweifach-Wärmeschutz-Verglasung. Der Erwerber verlangt Austausch der Verglasung. Der Bauträger-Unternehmer wendet ein, dass dies Kosten von 4.500 € verursache, während die Ersparnis an Heizkosten laut Sachverständigengutachten jährlich lediglich bei 8,10 € liege.

Die Entscheidung des OLG Karlsruhe:

Das OLG lässt in seinem Beschluss vom 01.02.2018 (Az. 9 U 52/17) den Einwand des Unternehmers nicht zu. Der Mangel müsse auf Verlangen des Käufers beseitigt werden. Der Unternehmer könne die Mängelbeseitigung auch nicht wegen der Unverhältnismäßigkeit des Mängelbeseitigungsaufwandes verweigern. Insofern komme es nicht allein auf das rechnerische Verhältnis der Mängelbeseitigungskosten zum wirtschaftlichen Vorteil an. Eine Unverhältnismäßigkeit komme nur in Betracht, wenn der Käufer oder Auftraggeber kein nachvollziehbares Interesse an einer vertragsgemäßen Ausführung habe. Die Einhaltung bestimmter Wärmeschutzstandards sei aber möglicherweise auch bei einem späteren Verkauf der Wohnung von erheblicher Bedeutung. Erschwerend hinzu komme der Umstand, dass dem Unternehmer die Qualitätsvereinbarung bekannt gewesen sei und er hiergegen bewusst verstoßen habe.



Hohes Risiko bei eigenmächtigem Produktwechsel

Der Praxistipp!

Abweichungen vom Leistungsverzeichnis stellen selbst dann einen Mangel dar, wenn die ausgeführte Leistung gegenüber der vertraglich vereinbarten nach Auffassung des Auftragnehmers besser sein sollte. Ist eine bestimmte Beschaffenheit nach dem Vertrag vereinbart, ist diese umzusetzen. Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung, muss er diese in der gehörigen Form gegenüber dem Auftraggeber anmelden. Zur Bedenkenanzeige gehören die Begründung der Bedenken und der Hinweis auf die technischen und wirtschaftlichen Folgen der vorgesehenen Ausführung. Die Pflicht zur Bedenkenanzeige setzt keine Gewissheit des Auftragnehmers über die fehlende Eignung des Produktes voraus; Zweifel genügen. Ist ein vereinbartes Produkt nicht (mehr) auf dem Markt erhältlich, muss der Auftragnehmer beim Auftraggeber zurückfragen (OLG München, Beschluss vom 03.08.2017 - 28 U 3844/16 Bau). Wer ohne eine Bedenkenanzeige von den Vorgaben einer Baubeschreibung oder eines Leistungsverzeichnisses zum Nachteil des Auftraggebers abweicht, hat es bei den Gerichten schwer. Insbesondere derjenige, der bewusst vom Vertrag abweicht, verdient keinen Schutz. Die Unverhältnismäßigkeit einer Mängelbeseitigung wird eher anzunehmen sein, wenn die Austauschleistung gleich- oder sogar höherwertig ist. Bei einer im Ausnahmefall vorliegenden Unverhältnismäßigkeit wird sich die Minderung jedenfalls auf die dem Auftragnehmer durch den Produktwechsel entstandene Kostenersparnis erstrecken.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER
HAHNE PartmbBGoethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mlk-partner.de

DAUERHAFTER KÜNDIGUNGSAUSSCHLUSS DURCH INDIVIDUALVEREINBARUNG WIRKSAM



Drum prüfe, wer sich ewig bindet ...

Worum geht es?

Durch eine formularmäßige Regelung in einem Mietvertrag kann es Mietern und Vermietern von Wohnraum für einen Zeitraum bis zu maximal vier Jahren verwehrt sein, die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses auszusprechen. Sieht der Mietvertrag durch eine Formularvereinbarung vor, dass die Kündigung für einen längeren Zeitraum ausgeschlossen werden soll, ist der Kündigungsausschluss insgesamt unwirksam. Fraglich war, für welchen Zeitraum sich die Parteien durch eine individuell vereinbarte Klausel (hier: handschriftliche Abänderung eines Formularmietvertrags) vertraglich binden können.

Die Entscheidung:

Gegenstand des Verfahrens vor dem Bundesgerichtshof war die Räumungsklage eines Vermieters. Dieser hatte die Wohnung vom Rechtsvorgänger des Klägers erworben. Der vormalige Vermieter hatte im Jahr 2013 einen Formularmietvertrag verwendet. Dieser bot die Möglichkeit, durch Ankreuzen eines Kästchens zu bestätigen, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen wird und beide Mietparteien für die Dauer von insgesamt ___ [die exakte Zahl sollte eingetragen werden] Jahren, maximal jedoch vier Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrags verzichten. Weiteren sah die Regelung vor, dass beide Parteien des Mietvertrags zum Ablauf des Verzichtszeitraums des Mietverhältnisses erstmalig mit den gesetzlichen Kündigungsfristen kündigen könnten. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung wurde von dieser Regelung ausdrücklich nicht berührt. Das Kästchen „Kündigungsverzicht“ wurde bei Vertragsschluss handschriftlich angekreuzt, jedoch wurde eine Verzichtsdauer nicht genannt. Im Weiteren wurde die Formulierung „maximal vier Jahre ab Vertragsschluss“ per Hand gestrichen.

Der Kläger erwarb die Wohnung in 2015 und kündigte das Mietverhältnis mehrfach, unter anderem wegen Eigenbedarfs.

Das Amtsgericht und Landgericht gaben der Räumungsklage statt.

Dagegen hob der Bundesgerichtshof mit seinem Beschluss vom 08.05.2018 (VIII ZR 200/17) das Urteil des Berufungsgerichts auf und verwies die Sache zurück. Es sei zu prüfen, ob aufgrund der Streichung eine Individualvereinbarung vorliege. Sollte dies der Fall sein, könne sich der Ausschluss der Kündigung über die Dauer von vier Jahren hinweg erstrecken. Dabei erklärte der BGH, die Vertragsparteien könnten im Wege individuell getroffenen Vereinbarung die ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses auch für sehr lange Dauer ausschließen. Denkbar sei eine Frist von bis zu 30 Jahren.

Der Praxistipp!

Auch wenn der Bundesgerichtshof mit seiner Entscheidung letztendlich den Mietern zur Hilfe kommen will, bleibt festzuhalten, dass die Parteien eines Mietvertrags durch eine individualvertragliche Vereinbarung für einen Zeitraum bis zu 30 Jahren wirksam gebunden werden können. Da dies in den seltensten Fällen gewünscht ist, kann die Verwendung und Abänderung von Formularverträgen gravierende Auswirkungen zur Folge haben.