



DAS NEUE BAUPRODUKTENRECHT



Augen auf beim Materialeinkauf

Worum geht es?

Das deutsche Bauordnungsrecht stellt nationale Anforderungen an ein Bauwerk. Für die zur Verwendung kommenden Baustoffe legen die europäischen DIN EN Normen Anforderungen an Produkte fest. Der Hersteller erklärt mit dem „CE-Zeichen“ die Konformität des von ihm hergestellten Produkts mit der einschlägigen europäischen Produktnorm.

Bisher hat das deutsche Recht zusätzliche nationale Anforderungen an Bauprodukte gestellt. Auf Basis der nationalen DIN-Normen wurden Bauprodukte vom DIBt (Deutsches Institut für Bautechnik) geprüft und bei Bestehen der Prüfung mit einem „Ü-Zeichen“ gekennzeichnet.

Das Problem:

Der BGH hat durch Urteil vom 16.10.2014 festgestellt, dass die Bundesrepublik Deutschland gegen die EU-Bauproduktenrichtlinie verstoßen hat, weil sie in drei Fällen zusätzliche nationale Anforderungen an harmonisierte Bauprodukte gestellt hat. Damit sind zusätzliche nationale Anforderungen an harmonisierte Bauprodukte nicht mehr möglich.

Die Leistungserklärung im Rahmen der CE-Kennzeichnung kann die bisherige Ü-Kennzeichnung mangels Vollständigkeit in vielen Fällen nicht ersetzen. Andererseits hat sich an den Anforderungen an das Bauwerk nichts geändert. Ein Bauwerk muss dem Bauordnungsrecht entsprechen und in zivilrechtlicher Hinsicht die Anforderungen der anerkannten Regeln der Technik erfüllen. Ob dies mit Bauprodukten möglich ist, die über ein CE-Kennzeichen verfügen, ist im Einzelfall fraglich. Die CE-Kennzeichnung jedenfalls besagt in dieser Hinsicht nichts. Der Werkunternehmer steht deshalb vor der Frage, wie er bezüglich der von ihm verwendeten Bauprodukte die Einhaltung der nationalen Anforderungen an Bauwerke erfüllen kann.

Problemlösung:

Solange keine zuverlässige Prüfung von Bauprodukten mehr erfolgt, muss der Käufer vom Verkäufer gegebenenfalls technische Nachweise zu den Bauprodukten verlangen und dies vertraglich vereinbaren. Nachdem der Käufer mit einer Bestimmung der Eigenschaften eines Bauprodukts überfordert ist, empfiehlt sich eine allgemeine vertragliche Regelung, wonach mit dem jeweiligen Bauprodukt die in bauordnungsrechtlicher Hinsicht erforderlichen Nachweise sowie die Anforderungsdokumente zur Einhaltung der nationalen Anforderungen erfüllt und die anerkannten Regeln der Technik (bei ordnungsgemäßer Ausführung) eingehalten werden.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER LERCH KITTLER &
PARTNER mbB

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



ARBEITSUNFÄHIG ERKRANKTER ARBEITNEHMER MUSS NICHT AN PERSONALGESPRÄCH IM BETRIEB TEILNEHMEN

Worum geht es?

Im Arbeitsverhältnis kommt es immer wieder dazu, dass Mitarbeiter längerfristig arbeitsunfähig erkrankt sind. In dieser Situation möchte der Arbeitgeber diese zu einem Gespräch in dem Betrieb bitten, um die weitere Beschäftigungsmöglichkeit abklären zu können. Unklar war bisher, ob der Mitarbeiter in einem solchen Fall verpflichtet ist, dem Gesprächswunsch nachzukommen.



Eine Krankheit schränkt die Arbeitgeberrechte ein.

Die neue Rechtsprechung:

In einer neuen Entscheidung vom 02.11.2016 hat das BAG entschieden, dass es zwar zur Arbeitspflicht des Arbeitnehmers gehöre, an einem vom Arbeitgeber während der Arbeitszeit im Betrieb angewiesenen Gespräch teilzunehmen. Da aber der erkrankte Arbeitnehmer während der Arbeitsunfähigkeit seiner Arbeitspflicht nicht nachkommen müsse, sei er grundsätzlich auch nicht verpflichtet, im Betrieb zu erscheinen oder sonstige mit seiner Hauptleistung unmittelbar zusammen hängenden Nebenpflichten zu erfüllen. Dem Arbeitgeber ist es damit verwehrt, während der Arbeitsunfähigkeit ein Erscheinen des Arbeitnehmers zu verlangen. Allerdings sei es dem Arbeitgeber nicht schlechthin untersagt, mit dem erkrankten Arbeitnehmer in einem zeitlich angemessenen Umfang in Kontakt zu treten, um die weitere Beschäftigung nach dem Ende der Arbeitsunfähigkeit zu erörtern, sofern hieran ein berechtigtes Interesse bestehe. Zu einem Erscheinen im Betrieb sei der Arbeitnehmer hierbei aber nicht verpflichtet, es sei denn, dies sei ausnahmsweise aus betrieblichen Gründen unverzichtbar und der Arbeitnehmer hierzu in der Lage.

Der Praxistipp!

Da eine Vorladung in den Betrieb nach dieser Rechtsprechung nicht mehr möglich ist, kann im Einzelfall erwogen werden, den Mitarbeiter zu einem Krankengespräch zu Hause aufzusuchen oder zumindest telefonisch mit ihm in Kontakt zu treten. Eine solche Kontaktaufnahme sollte weiterhin problemlos möglich sein.



DURCHFÜHRUNG VON DACHSANIERUNGSARBEITEN: BESTANDSSCHUTZ UND VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

Worum geht es?

Ein Auftraggeber muss am Dach eines großen Objekts Reparaturarbeiten durchführen lassen. Unter anderem werden die Bleche im Traufbereich erneuert und die Brandwände ertüchtigt. In den bearbeiteten Bereichen wird die alte Eindeckung mit Biberschwanzziegeln nach Durchführung der Arbeiten wieder aufgebracht und diese Dachfläche nach den anerkannten Regeln der Technik verklammert. An der übrigen Hauptdachfläche werden keine Änderungen vorgenommen. Circa ein Jahr vor Planung und Durchführung der Arbeiten wurden bei einem größeren Sturmereignis Dachziegel abgedeckt und fielen in den Hof und auf die Straße, wobei niemand verletzt wurde. Wegen verschiedener Mängelpunkte beauftragt der Auftraggeber einen Sachverständigen mit der Prüfung der Arbeiten. Neben den Mängelfeststellungen weist der Sachverständige darauf hin, dass nach seiner Auffassung auch die Hauptdachfläche nach den heute anerkannten Regeln der Technik verklammert werden müsse. Der Architekt stellt dies in Abrede und beruft sich darauf, dass für die Hauptdachfläche Bestandsschutz gelte.



Vorrang der Verkehrssicherungspflicht

Das Problem:

Aufgrund des überschaubaren Umfangs der Arbeiten sind die Vorschriften der EnEV nicht anwendbar. Es stellt sich aber die Frage, ob Bestandsschutz besteht oder ob auch die Hauptdachfläche im Zuge der Sanierungsarbeiten nach den heute anerkannten Regeln der Technik verklammert werden muss.

Im Regelfall genießt der Eigentümer für eine Immobilie Bestandsschutz und muss sein Eigentum nicht fortlaufend auf den bautechnisch "neuesten Stand" bringen. Der Bestandsschutz wird aber dann von der Verkehrssicherungspflicht überlagert, wenn vom Bestand durch den schlechten Zustand der Immobilie Gefahren für Leib und Leben ausgehen.

Art. 3 BayBO verlangt etwa für Bayern, dass bauliche Anlagen so zu errichten, zu ändern und Instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden. Der Eigentümer tut deshalb gut daran, wenn er bei Kenntnis einer Gefährdungslage auch die Hauptdachfläche verklammern lässt. Unterlässt er dies trotz eines vorangegangenen Sturmenschadens im Zuge der Ausführung von Sanierungsarbeiten, gefährdet er möglicherweise auch seinen Versicherungsschutz bei einem späteren erneuten Schadensereignis.

Der Praxistipp!

Der Dachdecker, der trotz beschränkter Auftragsumfangs die Gefährdungslage erkennt, sollte den Auftraggeber auf jeden Fall hierauf schriftlich hinweisen und die Verklammerung auf der Restdachfläche empfehlen. Im Einzelfall kann sich bei entsprechender Gefahr auch die ausdrückliche Anmeldung von Bedenken empfehlen.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER LERCH KITTLER &
PARTNER mbBGoethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mlk-partner.de

MUSS DER HEIZUNGSBAUER DEN ELEKTRIKER ÜBERWACHEN?

Worum geht es?

Der Auftragnehmer macht eine Restwerklohnforderung geltend, die der Auftraggeber zurückhält, weil er meint, zu einer mangelbedingten Minderung gemäß §§ 13 Nr. 6 VOB/B 2006, 638 BGB berechtigt zu sein. Der Auftragnehmer hatte eine Wärmepumpenheizung eingerichtet, bei der die Kühlung nicht arbeitete. Die Raumthermostate konnten nicht geregelt werden, weil für deren Anschluss an das Steuerungsgerät der Heizungsanlage kein vieradriges Stromkabel verlegt worden war.



Ohne vieradriges Kabel keine Kühlung

Die Entscheidung des OLG:

Das OLG Hamm (Urteil vom 19.04.2016 - 28 U 48/15) kam zu dem Ergebnis, dass die Verkabelung der Thermostate nicht zum Leistungsumfang des Auftragnehmers gehörte. Der Inhalt des Leistungsverzeichnisses habe zwar im Titel 5 die Lieferung einer mit einer Wärmepumpe betriebenen Fußbodenheizung mit Kühlfunktion vorgesehen. Ferner habe der Auftragnehmer 14 "Raumthermostate 230" zur direkten Schaltung von EC 2000 Stellantrieben liefern und montieren sollen. Die Verkabelungsarbeiten sollten aber vom Elektriker erfolgen. Die in der VOB verankerte und im BGB-Vertrag ebenso geltende Pflicht zur Erstattung von Bedenkenhinweisen gemäß §§ 13 Abs. 3 in Verbindung mit 4 Abs. 3 VOB/B könne zwar dazu führen, dass die Leistung des Auftragnehmers selbst mangelhaft sei. Im vorliegenden Fall sei dem Auftragnehmer jedoch kein diesbezüglicher Vorwurf zu machen.

Der Praxistipp!

Der Auftragnehmer hat Glück gehabt. Das OLG Hamm hat die „Blockheizkraftwerkentscheidung“ erörtert, bei der der BGH (Urteil vom 08.11.2007 - VII ZR 183/05, NJW 2008, 511, Rn. 19) auf die strikte Erfolgsbezogenheit der Leistung des Unternehmers hingewiesen hatte. Immerhin funktionierte die vom Auftragnehmer geschuldete Kühlfunktion nicht. Das OLG Hamm meinte aber, dass vor die Überlegungen zur Erfolgsbezogenheit die Frage gezogen werden müsse, ob die für den Erfolg der Arbeiten erforderlichen Einzelmaßnahmen tatsächlich dem in Betracht kommenden Unternehmer zugeordnet werden könnten. Der vom OLG Hamm entschiedene Sachverhalt unterscheidet sich kaum vom Blockheizkraftwerkfall. Der Leistungserfolg durch den Auftragnehmer ist verschuldensunabhängig geschuldet. Mangelhaft kann die Leistung des Auftragnehmers schon allein deshalb sein, weil die Leistung eines weiteren Baubeteiligten defizitär ist. Sobald der Leistungserfolg nur im Zusammenwirken mit anderen Unternehmern zu gewährleisten ist, kann jedem Auftragnehmer nur empfohlen werden, über die eigenen Leistungsgrenzen hinweg die Beiträge der übrigen Beteiligten kritisch zu hinterfragen. Im entschiedenen Fall hätte sich der Heizungsbauer (losgelöst vom rechtlich relevanten und erforderlichen Kenntnis- und Wissenstand) einen jahrzehntelangen Streit sparen können, wenn ihm aufgefallen wäre, dass die vom Elektriker verlegten Elektrokabel nur dreiadrig waren.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER LERCH KITTLER &
PARTNER mbBGoethestr. 25a
80336 München
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0
muenchen@mlk-partner.de

ÜBERHÖHTE MIETE – ERSTES VERFAHREN ZUR WIRKSAMKEIT DER MIETPREISBREMSE

Worum geht es?

Mit Wirkung zum 01.06.2015 trat die sogenannte Mietpreisbremse (Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG) in Kraft. In München gilt die Mietpreisbremse seit dem 01.08.2016. Will der Vermieter einen Mieterwechsel nutzen, um die Miete erhöhen, darf die Miete maximal 10 % über der örtlichen Vergleichsmiete laut Mietspiegel liegen. Mit diesem "Werkzeug" möchte der Gesetzgeber den steigenden Mieten in Großstädten entgegenzutreten.



Die Bremse wirkt doch!

Die Entscheidung:

Das Amtsgericht München (Urteil vom 2. August 2016, Az. 422 C 6013/16) hatte nun in einem vom Vermieter angestregten Räumungsverfahren zu prüfen, ob dieser eine zu hohe Miete angesetzt hatte und der Mieter berechtigt war, die Zahlung eines Teils der Miete einzubehalten. Im Zuge der Neuvermietung hatte der Vermieter die Warmmiete für eine Drei-Zimmer-Wohnung in der Münchener Isarvorstadt mit 1.300,00 € angesetzt. Der Vormieter hatte dabei noch 1.100,00 € zu bezahlen. Die ortsübliche Vergleichsmiete lag bei 910,00 €.

Das Amtsgericht entschied nun, dass die zulässige Grenze für eine Mieterhöhung bei 1.001,00 € festzusetzen wäre (910,00 € zzgl. 10 %). Der Vermieter müsse jedoch die Miete nicht senken, sofern diese vor dem Mieterwechsel bereits über dem Mietspiegel lag. Er hätte aber die Miete nicht um zusätzliche 190,00 € auf 1.300,00 € erhöhen dürfen. In der Folge wies das Amtsgericht die Räumungsklage ab.

Der Praxistipp!

Das im Ergebnis zu erwartende Urteil wird für viele Mieter Anlass sein, den Versuch zu unternehmen, nach Abschluss des Mietvertrags die Miete zu kürzen, zumal dieses auch in der Tagespresse veröffentlicht worden ist. Nachdem das Amtsgericht darauf hinwies, dass auch keine arglistige Täuschung des Mieters hinsichtlich seiner Zahlungsbereitschaft vorläge, greift auch die vermietenseits ausgesprochene Anfechtung nicht. Aus Sicht eines Vermieters birgt die Mietpreisbremse und das o.a. Urteil erhebliche Gefahren, da die überzahlte Miete noch nach Jahren verlangt werden kann.