

RECHTSANWÄLTE

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

AUCH NACH VOLLSTÄNDIGER MÄNGELBESEITIGUNG VERBLEIBT EIN MERKANTILER MINDERWERT



Frühe Mangelbeseitigung lohnt sich

Worum geht es?

Eine WEG verklagte den Bauträger wegen eines mangelhaften Flachdaches. Das Landgericht München verurteilte den Bauträger zur Zahlung von 708.678,10 € wegen der voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten sowie zur Zahlung von weiteren 50.000,00 € wegen eines verbliebenen merkantilen Minderwertes. Gegen die Verurteilung zur Zahlung des merkantilen Minderwertes richtete sich die Berufung des Bauträgers.

Die Entscheidung:

Das OLG München stellt in seinem Urteil vom 17.12.2013 (9 U 960/13 Bau) fest, dass ein Anspruch der WEG auf die Erstattung des merkantilen Minderwertes bestehe. Wohnungseigentumseinheiten seien marktgängige Produkte, daher könne einer Immobilie auch der Makel anhaften, jedenfalls einmal mangelhaft gewesen und daher schwerer verkäuflich zu sein. Bekannt ist ein Schadenersatzanspruch wegen eines merkantilen Minderwertes bei gebrauchten Unfallwagen.

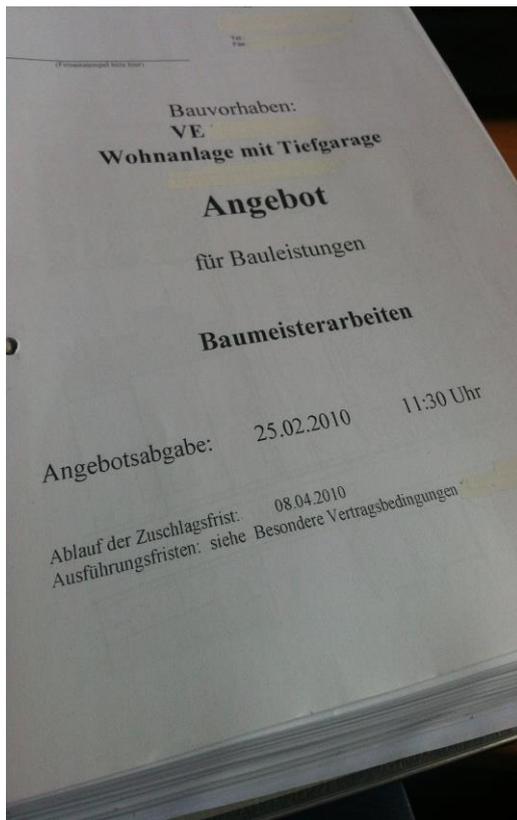
Aus Sicht des OLG München stehe die vollständige Mangelbeseitigung der Geltendmachung eines merkantilen Minderwertes nicht entgegen. Mit einer Mangelbeseitigungsmaßnahme, die zukünftigen Käufern der Wohnungseigentumseinheiten offenbart werden müsse, würden die beteiligten Verkehrskreise die Annahme verbinden, dass eine Reparatur nicht die fachliche Qualität einer von vornherein richtigen Herstellung erreichen würde.

Der Praxis-Tipp:

Die Entscheidung verursacht, auch wenn sie auf einer älteren Rechtsprechung des BGH beruht, Unbehagen, denn der Schadenersatzanspruch wird auch in den Fällen, in denen ein Mangel vollständig beseitigt worden ist, allein auf eine unterstellte, hypothetische und ggf. unzutreffende Einschätzung eines Käuferverhaltens gestützt. Ob die im Rahmen eines Gebrauchtwarenkauves anerkannte Rechtsprechung zu einem merkantilen Minderwert auf einen Immobilienkauf übertragen werden kann, ist fraglich. Diese Rechtsprechung kann für den Auftragnehmer nur Anlass sein, einem berechtigten Nachbesserungsverlangen des Auftraggebers rechtzeitig und zur Zufriedenheit des Auftraggebers nachzukommen. Erfahrungsgemäß entsteht die Forderung nach einem merkantilen Minderwert erst anlässlich einer gerichtlichen Auseinandersetzung. Auftraggeber sollten bis zu einer Rechtsprechungskorrektur an die Möglichkeit der Geltendmachung eines merkantilen Minderwertes denken.



BEI ABGABE MEHRERER HAUPTANGEBOTE SIND DIE FORMVORGABEN FÜR NEBENANGEBOTE EINZUHALTEN



Mehrere Hauptangebote - aber nichtig

Worum geht es?

Der Bieter eines offenen Vergabeverfahrens hatte die Seiten des Leistungsverzeichnisses mehrfach kopiert und unterschiedlich ausgefüllt. Zum Teil hatte er an vorgesehenen Stellen auch mehrfach mehrere Angaben mit dem Zusatz „alternativ“ bzw. „oder“ eingefügt. Gegen den Ausschuss vom weiteren Vergabeverfahren wendete sich der Bieter an die Vergabekammer des Bundes, die den Nachprüfungsantrag des Bieters zurückgewiesen hat.

Die Entscheidung:

Die Vergabekammer des Bundes hat am 29.01.2014 – VK 1 – 123/13 zwar bestätigt, dass der Bieter mehrere Hauptangebote abgeben dürfe. Diese müssten jedoch so eindeutig bezeichnet werden, dass der Auftraggeber sie ohne weiteres annehmen könne. Die Hauptangebote müssten jeweils die gleichen förmlichen Anforderungen erfüllen, die auch an ein Nebenangebot gestellt werden.

Insbesondere müssten Hauptangebote in besonderen Anlagen ausgefertigt und als solche gekennzeichnet sein. Weil diese Voraussetzung nicht erfüllt war, könne das Angebot nicht mehr durch die Nachforderung von Erklärungen geheilt werden.

Der Praxis-Tipp:

Um die Chancen auf den Zuschlag in einem Vergabeverfahren zu erhöhen, in dem keine Nebenangebote zugelassen sind, was immer häufiger der Fall ist, können verschiedene Hauptangebote ein Mittel sein, um die Grenzen der jeweiligen technischen Spezifikationen des Ausschreibungsgegenstandes auszuloten. Bei der Abfassung von mehreren Hauptangeboten muss der Bieter besondere Umsicht walten lassen. Er sollte sich stets darüber versichern, dass seine Hauptangebote inhaltlich und förmlich getrennt, verständlich, bestimmbar und schließlich wertungs- und zuschlagsfähig sind. Die Bieter sollten mehrere Hauptangebote ausdrücklich als solche bezeichnen und nummerieren, um jegliche Unklarheit zu vermeiden.



VERTRAGSÄNDERUNG DURCH UNTERGESCHOBENES MODIFIZIERTES VERTRAGSANGEBOT

Worum geht es?

Die Auftragnehmerin verlangte vom Auftraggeber eine Zahlung von 68.089,00 € zzgl. Zinsen, die der Auftraggeber mit der Begründung nicht zahlte, er sei aufgrund des Vertrages berechtigt, in dieser Höhe Sicherheitseinbehalte vom zu zahlenden Werklohn zu machen. Die Auftragnehmerin meinte, durch die von ihr eingefügte Abwehrklausel sei das Recht des Auftraggebers auf einen Sicherheitseinbehalt aufgelöst worden.



Machen Sie Vertragsänderungen deutlich!

Die Entscheidung:

Der BGH (Urteil vom 14.05.2014 - VII ZR 334/12) wies die Klage der Auftragnehmerin ab. Die Besonderheit des Falles lag darin, dass die Auftragnehmerin ihre Abwehrklausel, ohne dies zu kommentieren, mit identischer Schrifttype in den Klauseltext eingefügt hatte. Sie hatte daraufhin die geänderten Vertragsexemplare an den Auftraggeber zurückgesandt mit der Bemerkung: „Anbei erhalten Sie beide Exemplare des Bauvertrages unterschrieben zu Ihrer weiteren Verwendung zurück. Wir möchten Sie bitten, ein Exemplar unterschrieben an uns zurückzusenden.“ Dem Auftraggeber waren die eingefügten Klauseln nicht aufgefallen.

An sich kommt es für das Zustandekommen eines Vertrages allein darauf an, dass ein unterbreitetes Angebot auch tatsächlich bewusst angenommen worden ist.

Der BGH erklärt jedoch in seiner Entscheidung, dass auch im Rahmen des Zustandekommens von Verträgen, d. h. des Austauschs von vertragsbegründenden Willenserklärungen, die Grundsätze von Treu und Glauben anzuwenden seien. Daher hätte die Auftragnehmerin klar und unzweideutig zum Ausdruck bringen müssen, dass sie vom Willen des Vertragspartners abweichen wollte. Da dies nicht geschehen sei, könne sich die Auftragnehmerin nicht auf die von ihr eingebaute Klausel berufen. Mit dem Zusatz „Anbei erhalten Sie beide Exemplare zurück“, habe die Auftragnehmerin zudem den Eindruck erweckt, es seien keine Änderungen vorgenommen worden.

Der Praxis-Tipp:

Die vorgestellte Entscheidung hat im konkreten Streitfall zu einem gerechten Ergebnis geführt. Sie darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass Irrtümer über den (ggf. nicht gelesenen) Inhalt des Vertragstextes das Zustandekommen eines Vertrages im Regelfall nicht hindern. Es lohnt sich daher für beide Vertragsparteien, den Vertragstext gründlich zu lesen. Änderungen des Vertragstextes sollten augenscheinlich sein oder offen angesprochen werden.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER LERCH KITTLER &
PARTNER

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



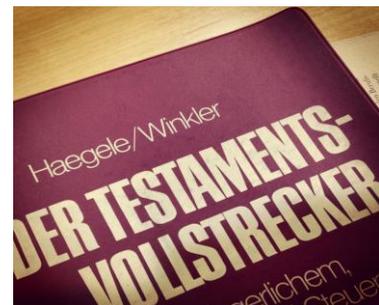
EIGENHÄNDIGES TESTAMENT – OHNE UNTERSCHRIFT UNWIRKSAM

Worum geht es?

Das eigenhändige Testament ist nur dann formwirksam errichtet, wenn es handschriftlich ge- und unterschrieben ist. Die Nichtbeachtung der formellen Anforderungen führt grundsätzlich zur Unwirksamkeit des Testaments.

Die Entscheidung:

Der Erblasser hatte per Hand ein Schriftstück verfasst, in dem er seine Pflegetochter als Alleinerbin einsetzte und mit „Mein Testament“ überschrieb. Er unterzeichnete das Schriftstück jedoch nicht.



Ohne Unterschrift keine Erbschaft

Weiterhin existierte noch ein weiteres Schriftstück mit der Überschrift „Mein letzter Wille“, welches maschinengeschrieben war, handschriftlich ergänzte Lücken aufwies und vom Erblasser unterschrieben worden ist. Auch in diesem Schriftstück wurde die Pflegetochter als Alleinerbin eingesetzt.

Das zuständige Nachlassgericht hat der Pflegetochter den beantragten Erbschein, der sie als Alleinerbin auswies, erteilt. Hiergegen wendete sich der enterbte Sohn im Beschwerdeverfahren mit Erfolg. Das Oberlandesgericht Köln entschied in seinem Beschluss vom 12.02.2014 (Aktenzeichen: 2 Wx 299/13), dass ein wirksames Testament nicht vorliegt. Jedes der Schriftstücke erfüllte für sich nicht die formellen Anforderungen für ein wirksames Testament. Die beiden letztwilligen Verfügungen sind auch nicht als einheitliches, aus mehreren Blättern bestehendes Testament anzusehen. Eine einheitliche Urkunde hätte nur dadurch entstehen können, dass die mehrseitige Verfügung inhaltlich und sinngemäß eine Einheit gebildet hätte und durch die Unterschrift abgeschlossen worden wäre. Eine solche Einheit hätte durch Nummerierung oder einen fortlaufenden Text entstehen können. Eine rein tatsächliche Verbindung einzelner Blätter, z. B. durch Zusammenheften genügt aber nicht, um den inhaltlichen Zusammenhang belegen zu können.

Der Praxis-Tipp!

In einem Testament kann der Ersteller u.a. Regelungen für die Verteilung seines Nachlasses treffen. Die hierin geäußerten Wünsche und Vorstellungen können nur dann umgesetzt werden, wenn das Testament formgültig errichtet ist. Insoweit ist unbedingt auf die Einhaltung des gesetzlich vorgesehenen Form zu achten. Für den Fall der Unwirksamkeit eines Testaments greift die gesetzliche Erbfolge.



VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT ODER ALLGEMEINES LEBENSRIKIRO?



Die Verkehrssicherungspflicht hat ihre Grenzen

Worum geht es?

Wer eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, hat die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um Schäden anderer zu verhindern. Derartige Pflichten ergeben sich z.B. bei der Unterhaltung von Grundstücken (Stichwort: Schneeräumpflicht) oder bei Bauarbeiten. Kommen Personen bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu Schaden, stellt sich die Frage von Schadensersatzansprüchen des Geschädigten gegen den Eigentümer, gegen die ausführenden Handwerker und sonstige Projektbeteiligte.

Die Entscheidung:

In dem vom BGH am 25.02.2014 entschiedenen Fall hatte ein Bauunternehmer im Zuge der Durchführung von Straßenbauarbeiten den neben der Straße verlaufenden Gehweg gesperrt. Um den auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlaufenden Gehweg zu erreichen, überquerte der Geschädigte die Straße, rutschte auf einer Eisfläche aus und verletzte sich schwer, er wurde zum Pflegefall.

Die Versicherung klagte gegen den Bauunternehmer mit der Begründung, er hätte neben dem gesperrten Gehweg einen Notweg bereitstellen müssen.

Der BGH verneint die Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht. Eine Verkehrssicherung, die jede Schädigung Dritter ausschließt, sei im praktischen Leben nicht erreichbar. Der Verkehrssicherungspflichtige müsse diejenigen Sicherheitsvorkehrungen treffen, die ein verständiger, umsichtiger, vorsichtiger und gewissenhafter Angehöriger des betroffenen Verkehrskreises für ausreichend halten darf. Dass eine nicht der Räum- und Streupflicht unterfallende Straße bei winterlichen Verhältnissen überquert werden muss, gehört nach Auffassung des BGH zum allgemeinen Lebensrisiko eines Fußgängers.

Der Praxis-Tipp!

Beauftragt der Eigentümer einen Bauunternehmer mit der Ausführung von Arbeiten, überträgt er damit in der Regel auch die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten bezüglich der beauftragten Leistungen auf diesen. Maßstab für Art und Umfang für Verkehrssicherungspflichten sind u.a. die einschlägigen DIN-Normen, Unfallverhütungsvorschriften etc. Im Rahmen dessen sind die erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu treffen. Es bleibt jenseits davon beim allgemeinen Lebensrisiko. Nicht für jeden Unfall kann ein Dritter zur Rechenschaft gezogen werden.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER LERCH KITTLER &
PARTNER

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



KEINE ALTERSDISKRIMINIERUNG DURCH STAFFELUNG DER KÜNDIGUNGSFRISTEN NACH DER DAUER DER BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT



Ungleichbehandlung kann gerecht sein

Worum geht es?

Die vom Arbeitgeber einzuhaltende gesetzliche Kündigungsfrist des § 622 Abs. 1 BGB beträgt zu Beginn des Arbeitsverhältnisses vier Wochen zum 15. oder zum Ende eines Kalendermonats und verlängert sich bei längerer Betriebszugehörigkeit in mehreren Stufen auf bis zu sieben Jahre. Ähnliche Staffelungen bezogen auf die Betriebszugehörigkeit des Arbeitnehmers finden sich häufig in Arbeits- und Tarifverträgen.

Die Entscheidung:

Geklagt hatte eine Arbeitnehmerin gegen ihre Kündigung, die zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung seit rund drei Jahren beim Arbeitgeber beschäftigt war. Der Arbeitgeber hatte entsprechend § 622 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von einem Monat zum Monatsende gekündigt. Die Klägerin war der Auffassung, die Staffelung der Kündigungsfristen unter Berücksichtigung der Betriebszugehörigkeit würde ältere Arbeitnehmer begünstigen, da langjährig beschäftigte Arbeitnehmer naturgemäß regelmäßig älter seien. Jüngere Arbeitnehmer wie sie würden dagegen, da sie logischerweise keine erhebliche Betriebszugehörigkeit haben konnte, benachteiligt. Damit liege nach ihrer Einschätzung eine Diskriminierung wegen des Alters vor, mit der Folge, dass auf die Kündigung die längst mögliche Kündigungsfrist von sieben Monaten zum Ende eines Kalendermonats für alle Arbeitnehmer gelten müsse.

Die Entscheidung:

Sowohl das Arbeitsgericht als auch das Landesarbeitsgericht haben die Klage abgewiesen. Auch vor dem Bundesarbeitsgericht (Urteil vom 18.09.2014, AZ: 6 AZR 636/13) hatte die Klage keinen Erfolg. Das Bundesarbeitsgericht führte dazu aus, die Differenzierung der Kündigungsfrist nach der Dauer der Betriebszugehörigkeit führe zwar in der Tat regelmäßig zu einer mittelbaren Benachteiligung jüngerer Arbeitnehmer. Die Verlängerung der Kündigungsfristen verfolge jedoch das rechtmäßige Ziel, länger Beschäftigten und damit betriebstreuen, typischerweise älteren Arbeitnehmern durch längere Kündigungsfristen einen verbesserten Kündigungsschutz zu gewähren. Die Staffelung sei angemessen und hierfür erforderlich, weshalb keine mittelbare Diskriminierung wegen des Alters vorliege.

Der Praxis-Tipp!

Die gesetzlichen Kündigungsfristen des § 622 Abs. 1 BGB gelten daher weiterhin. Zu beachten ist dabei jedoch, dass § 622 Abs. 2 Satz 2 BGB, der vorsah, dass hierfür erst Zeiten ab Vollendung des 25. Lebensjahres des Arbeitnehmers zu berücksichtigen seien, bereits im Jahr 2010 für unwirksam erklärt worden ist und damit Betriebszugehörigkeitszeiten von Anfang des Arbeitsverhältnisses an beachtet werden müssen.