



## BUILDING INFORMATION MODELING (BIM): DIGITALE REVOLUTION DES BAUENS?



Die Zukunft des Bauens: BIM.

### Worum geht es?

Die Digitalisierung unserer Welt macht auch vor der Bauwirtschaft nicht Halt. Der Bund hat entschieden, digitales Planen und Bauen ab dem Jahr 2020 zum Standard für Verkehrsinfrastrukturprojekte zu machen. BIM wird im Zuge dessen auch den Hochbau revolutionieren. Mit BIM wird erst digital, dann real gebaut. Bereits in der Planungsphase sollen alle am Bau Beteiligten in einem integralen Datenmodell interdisziplinär zusammenarbeiten. Dies gilt nicht nur für die an der Planung beteiligten Architekten, Tragwerksplaner und Sonderingenieure, sondern auch für ausführende Auftragnehmer, die beispielsweise ihre Werkstatt- und Montageplanung in das digitale System einzubringen haben. In das Modell fließen mithin alle Planungsschritte und Informationen ein. Auf diese Weise sollen Schnittstellenprobleme festgestellt und gelöst werden, kurzum Bauabläufe ökonomisiert werden.

### Was verlangt BIM von den Beteiligten?

Die Nutzung eines dreidimensionalen virtuellen Gebäudemodells durch alle an einem Bauvorhaben Beteiligten setzt deren umfassende und vollständige Vernetzung voraus. Um in diesem System "mitspielen" zu können, muss jeder Teilnehmer über die technischen Voraussetzungen einer einheitlichen Software verfügen und diese zuverlässig handhaben können. Dies erfordert das Erlernen und Umsetzen aller planerischen und zur Realisierung des Bauvorhabens erforderlichen Schritte in BIM.

Besondere Bedeutung wird dem BIM-Management zukommen, das die Qualität und Koordination der Prozesse sicherstellen soll. Ist hierfür ein am Planen und Errichten des Bauvorhabens unmittelbar Beteiligter geeignet oder handelt es sich eher um eine extern zu vergebende projektsteuerungsähnliche Aufgabe?

### Was bedeutet BIM für die Rechtspraxis?

BIM ist nicht nur für die am Planen und Realisieren eines Bauvorhabens Beteiligten eine gewaltige Herausforderung; BIM hat auch in rechtlicher Hinsicht erhebliche Auswirkungen auf die Praxis. Dies beginnt bereits bei der Vertragsgestaltung. Welche Vorgaben erhalten Planer und Auftragnehmer für die Einbringung ihrer Leistungen in das digitale System? Was hat jeder Beteiligte konkret zu leisten? Wie gestalten sich die Verantwortlichkeiten für die jeweiligen Beiträge in BIM? Wer haftet für was?

An diesen Fragenkatalog ließen sich beliebig viele weitere Fragen anschließen. Die Rechtspraxis hat soeben erst mit einer Beleuchtung der ganzen Auswirkungen von BIM auf unser Baurecht begonnen. Wir werden diesen Prozess aufmerksam verfolgen und Sie von Zeit zu Zeit im Rahmen unseres Newsletters über das Thema informieren.

RECHTSANWÄLTE

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

## NEUREGELUNG DES § 309 NR. 13 BGB ZUM 01.10.2016 AUSWIRKUNGEN AUF AUSSCHLUSSKLAUSELN

### Worum geht es?

Vertragsregelungen in Standard-Arbeitsverträgen unterliegen als Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Inhaltskontrolle nach den §§ 305 ff BGB. Mit Wirkung zum 01.10.2016 wird § 309 Nr. 13 BGB neu gefasst. Nach dessen alter Fassung waren Vertragsregelungen unwirksam, die für eine Anzeige oder Erklärung eines Verbrauchers eine strengere Form als die Schriftform (vgl. § 126 BGB, erfordert grundsätzlich Originalschreiben mit Originalunterschrift) vorsahen. Zukünftig darf keine strengere Form als Textform i.S.v. § 126 b BGB vereinbart werden. Der Textform genügen u.a. eine E-Mail oder ein Fax. Arbeitsverträge enthalten oft Ausschlussklauseln, wonach Ansprüche verfallen, wenn sie nicht innerhalb einer bestimmten Frist schriftlich geltend gemacht worden sind. Für Standard-Arbeitsverträge ergeben sich aus der gesetzlichen Neuregelung folgende Konsequenzen:



Die Zeit läuft!

### 1. Nach dem 01.10.2016 abgeschlossene Standard-Arbeitsverträge:

Schreibt ein nach dem 01.10.2016 geschlossener Arbeitsvertrag dem Arbeitnehmer eine schriftliche Anzeige für die Wahrung einer Ausschlussfrist vor, ist dieses Schriftformerfordernis rechtsunwirksam. Die Ausschlussklausel bleibt zwar grundsätzlich wirksam. Es reicht in diesem Fall zu ihrer Wahrung jedoch eine (zu beweisende) mündliche Anzeige.

Für die außergerichtliche Anzeige von Ansprüchen durch den Arbeitgeber bleibt das vertragliche Schriftformerfordernis rechtswirksam.

### Achtung:

Sieht die Ausschlussklausel weiter vor, dass der Anspruch nach der schriftlichen Geltendmachung innerhalb von weiteren drei Monaten einzuklagen ist, bleibt diese Klausel uneingeschränkt wirksam.

### 2. Vor dem 01.10.2016 abgeschlossene Standard-Arbeitsverträge:

Für vor dem 01.10.2016 abgeschlossene Arbeitsverträge (Altverträge) hat die Neuregelung keine Bedeutung. Zuvor vereinbarte Schriftformerfordernisse in Ausschlussklauseln bleiben daher wirksam. Zweifelhaft könnte sein, ob dies auch für Altverträge gilt, die nach dem 01.10.2016 geändert werden. Eine ähnliche Problematik stellte sich 2002 mit Inkrafttreten des aktuellen AGB-Rechts. Das BAG hat seinerzeit entschieden, dass eine - auch geringfügige - Änderung einen „Altvertrag“ grundsätzlich zu einem „Neuvertrag“ mache (vgl. BAG 4 AZR 514/08, NZA 2010, 170). Vorsorglich sollte im Falle der Änderung eines Altvertrags also gleichzeitig die Ausschlussklausel angepasst werden.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER LERCH KITTLER &  
PARTNER mbB

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



## AUSSCHLUSSFRIST UND MINDESTLOHN

### Worum geht es?

In Arbeitsverträgen werden häufig Ausschlussklauseln, sog. Verfallklauseln, festgelegt. In diesen wird bestimmt, dass beiderseitige Ansprüche aus dem Arbeitsverhältnis und solche, die mit dem Arbeitsverhältnis in Verbindung stehen, verfallen, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten nach der Fälligkeit gegenüber der anderen Vertragspartei geltend gemacht werden.

In der Praxis ist dabei zu beachten, dass nicht alle Ansprüche diesem Verfall unterliegen dürfen. So müssen z.B. Ansprüche wegen einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie Ansprüche, die auf ein grobes Verschulden zurückzuführen sind, ausdrücklich von der Verfallklausel ausgenommen werden.



Mindestlohn soll Mindestlohn bleiben.

### Die Entscheidung des BGH:

In einer Entscheidung vom 24.08.2016 (5 AZR703/15) hat das Bundesarbeitsgericht zusätzlich klargestellt, dass arbeitsvertragliche Ausschlussfristen, die den Anspruch auf Mindestlohn erfassen, unwirksam sind. Der Anspruch auf Mindestlohn dürfe von den Ausschlussfristen nicht erfasst werden. Der Anspruch auf Mindestlohn könne daher innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist von drei Jahren zum Jahresende durch den Arbeitnehmer geltend gemacht werden.

Die unwirksame Einbeziehung des Mindestlohns in die Ausschlussklausel führte im entschiedenen Fall ferner dazu, dass auch solche Ansprüche weiterhin geltend gemacht werden konnten, die an sich von der Ausschlussklausel erfasst gewesen wären. Die unwirksame Regelung war untrennbar mit an sich zulässigen Regelungen verbunden. Dies verstieß gegen das Transparenzgebot des § 307 I Satz 2 BGB. Die arbeitsvertragliche Verfallklausel war daher für Ansprüche des Arbeitnehmers komplett rechtsunwirksam.

### Der Praxistipp!

Arbeitgebern ist zu empfehlen, in Arbeitsverträgen enthaltene Verfallklauseln zu überprüfen und entsprechend ergänzen zu lassen. Generell gilt in diesem Zusammenhang die Empfehlung, Arbeitsvertragsmuster regelmäßig im Hinblick auf die sich ständig fortentwickelnde Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts überprüfen zu lassen.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER LERCH KITTLER &  
PARTNER mbB

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



## DIE BEDEUTUNG VON DEM ANGEBOT BEIGEFÜGTEN WERBEPROSPEKTEN FÜR DIE MÄNGELHAFTUNG

### Worum geht es?

Ein Unternehmer hat seinem Vertragsangebot für die Ausführung von Metalldachpfannen den Werbeprospekt des Herstellers beigelegt. Dort werden die Metalldachpfannen ohne nähere Erläuterung als "hagelsicher" bezeichnet. Nach Abnahme werden die Metalldachpfannen bei einem Hagelschlag verformt. Der Auftraggeber verklagt den Unternehmer deswegen auf einen Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung. Der Sachverständige stellt in dem Gerichtsverfahren fest, dass die Korrosionsbeschichtung der Metalldachpfannen durch den Hagelschlag geschwächt wurde.



Herstellerwerbung kann den Leistungsinhalt bestimmen

### Die Entscheidung des OLG Brandenburg:

Da der Sachverständige den verformten Dachpfannen auch eine verringerte Lebenserwartung attestiert, hat die Vorschussklage des Auftraggebers Erfolg. Der Auftragnehmer habe sich durch Beifügung des Prospekts des Herstellers auf dessen Angaben bezogen und sich diese zu Eigen gemacht. Aus Sicht eines baufachlichen Laien sei der Begriff "hagelsicher" so auszulegen, dass ein Hagelschlag den Dachpfannen "nichts anhaben kann".

### Der Praxistipp!

Die Entscheidung zeigt, dass die Beifügung von Prospektmaterial des Herstellers im Verhältnis zum Auftraggeber mit erheblichen Folgen für die eigene Gewährleistung verbunden sein kann. Insofern ist deshalb Vorsicht geboten und Prospektmaterial sollte jedenfalls nicht ungeprüft und ggf. nicht ohne erläuternde Hinweise einem Angebot beigelegt werden.

Der Fall hat für den Werkunternehmer noch eine andere wichtige Komponente: Kann er vom Hersteller der Dachpfannen Regress verlangen? Für einen Fachmann gelten bei der Auslegung des Prospekts andere Maßstäbe als für einen Verbraucher. Der Fachunternehmer müsste wohl wissen, dass "hagelsichere" Metalldachpfannen durch Hagelschlag verformt werden können. Er kann deshalb aus der Prospektangabe keine Haftung des Herstellers ableiten und bleibt deshalb auf dem Schaden sitzen.

Der Werkunternehmer ist Käufer von Baumaterial. Für ihn gilt die Vorschrift des § 377 HGB. Danach muss der Käufer Mängel beim Handelskauf unverzüglich rügen. Geschieht dies nicht, gilt die Ware als genehmigt. Treten bei Übergabe nicht erkennbare Mängel später auf, muss der Käufer auch diese Mängel gemäß § 377 Abs. 3 HGB unverzüglich rügen. Erhält der Werkunternehmer also eine Mängelrüge von seinem Auftraggeber, ist er zur unverzüglichen Rüge gegenüber seinem Verkäufer verpflichtet, sobald er Mängel des Baustoffs in Betracht ziehen muss. Geschieht dies nicht, gilt die Ware auch bei späterem Auftreten von Mängeln als genehmigt.





## VORGESCHOBENER EIGENBEDARF BEI AUSZUGSBEREITEN VERWANDTEN



Die Eigenbedarfskündigung wird erschwert.

### Worum geht es?

Sofern sich Vermieter eines unliebsamen Mieters entledigen oder ein Objekt mieterfrei und damit zu einem höheren Kaufpreis veräußern wollen, wird zur Begründung der Kündigung oft der Eigenbedarf für sich oder Verwandte angeführt. Sofern ein naher Angehöriger oder der Vermieter dann selbst einzieht, ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs auch gerechtfertigt. Häufig wird der Eigenbedarf jedoch nur vorgeschoben. Die Folge ist u.a. die Unwirksamkeit der Kündigung.

Der Bundesgerichtshof hatte darüber zu entscheiden, ob die Kündigung wegen Eigenbedarfs zugunsten eines Neffen wirksam ist, wenn der Vermieter den Verkauf der Immobilie beabsichtigt und damit rechnet, dass der Neffe im Fall der Veräußerung das Objekt kurzfristig räumt. In dem Verfahren vertraten die Mieter die Auffassung, die Kündigung sei nur vorgeschoben und sie seien aufgrund einer unwirksamen Kündigung ausgezogen. Der Vermieter sei daher verpflichtet, Schadenersatz in Höhe von über 60.000,00 € zu leisten.

### Die Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof hob die Entscheidung der Vorinstanz auf und entschied zugunsten der Mieter (Beschluss vom 10.05.2016 BGH VIII ZR 214/15). Das Landgericht Koblenz habe sich nicht ausreichend mit dem Vortrag der Mieter auseinandergesetzt, der Vermieter habe schon bei der Vermietung an seinen Neffen eine Verkaufsabsicht gehabt.

Ein vorgeschobener Eigenbedarf sei auch dann anzunehmen, wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hege und der von ihm benannten Eigenbedarfsperson den Wohnraum in der Erwartung überlässt, diese könne im Falle eines Verkaufs ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegt werden.

Dabei spiele es auch keine Rolle, ob der Neffe Kenntnis von der Verkaufsabsicht habe. Es sei alleine auf die Motivation des Vermieters abzustellen.

### Der Praxistipp!

Das Urteil schränkt die Möglichkeiten der Vermieter, wegen Eigenbedarfs zu kündigen, weiter ein. Sollten derartige Kündigungen in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der Veräußerung einer Immobilie ausgesprochen werden, könnte diese nach dem Beschluss des Bundesgerichtshofs unwirksam sein. Einem Vermieter ist daher zu empfehlen, andere Möglichkeiten zu ergreifen, wie etwa der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags. Der Bundesgerichtshof ist in seinem Urteil nicht darauf eingegangen, ob der Eigenbedarf auch dann als vorgeschoben anzusehen ist, sofern der Verwandte nach einer angemessenen Zeit von sich aus das Mietverhältnis durch eine Kündigung beendet.