



Kanzleinews München

Seit 01.07.2007 gehört der Kanzlei München Herr Rechtsanwalt Dr. Michael Kögl an. Herr Dr. Kögl ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er verfügt über eine mehrjährige Erfahrung als Anwalt im Bereich dieser Rechtsgebiete. Die Aufnahme von Herrn Rechtsanwalt Dr. Kögl in der Kanzlei dient der weiteren Stärkung qualifizierter Beratung im Bau- und Architektenrecht und der Ergänzung im Bereich des Miet- und Wohnungseigentumsrechts. Wir freuen uns, für unsere Kanzlei einen weiteren hochqualifizierten Kollegen gewonnen zu haben.

Neuer Basiszins ab 01.07.2007

Die Höhe der Verzugszinsen beläuft sich nach § 288 BGB auf 5 % über dem Basiszins jährlich bei Verbrauchern und auf 8 % über dem Basiszins jährlich bei Nichtverbrauchern, d. h. Gewerbetreibenden. Die Höhe des Basiszinses wird jeweils zum 01.01. und zum 01.07. eines Jahres neu bestimmt. Zum 01.07.2007 wurde der Basiszins von 2,7 % auf 3,19 % erhöht. Wir bitten, dies bei Ihren zukünftigen Zinsberechnungen zu berücksichtigen.

Vertragsstrafe bei einer Ausführungsfrist von 35 Werktagen.

Kammergericht, Urteil vom 01.06.2007, Aktenzeichen 7 U 190/06

Der Auftraggeber beauftragte den Auftragnehmer mit der Erbringung von Werkleistungen. Im Rechtsstreit macht der Auftragnehmer Restwerklohnansprüche geltend, gegen die der Auftraggeber mit Vertragsstrafenansprüchen aufrechnet. Im Vertrag war vereinbart, dass der AN seine Leistung innerhalb von 35 Werktagen zu erbringen habe. Gleichzeitig war ein Fertigstellungstermin zum 31.10.2003 vereinbart worden.

Die Erbringung der Leistung durch den Auftragnehmer war abhängig von der Fertigstellung anderer Leistungen. Teilweise konnte der AN daher nicht oder nicht in vollem Umfang arbeiten. Fraglich war, ob die Vertragsstrafe verfällt, weil der AN die Leistung nicht in 35 Tagen in einem Stück erbracht hat, sondern verteilt auf einen längeren Zeitraum. Unstrittig war die Fertigstellungsfrist insgesamt zum 31.10.2003 eingehalten worden.

Das Landgericht hatte dem AG noch Recht gegeben und die Vertragsstrafe zugesprochen. Das

Kammergericht hob diese Entscheidung jedoch auf. Aufgrund der vorformulierten Klausel sei diese auszulegen. Dies ist aber nicht eindeutig. Nach den Regelungen über die allgemeinen Geschäftsbedingungen würden Zweifel zu Lasten des Verwenders, also zu Lasten des Auftraggebers gehen. Es sei anhand der vertraglichen Klauseln nicht eindeutig, ob die Arbeiten an 35 Tagen am Stück oder auch an 35 verteilten Tagen zu erbringen sei. Im Hinblick hierauf komme es nur auf die endgültige Fertigstellungsfrist an, die aber vom AN unstrittig eingehalten sei.

Verstreichen einer Erklärungsfrist: Grund zur fristlosen Kündigung?

OLG Stuttgart, Urteil vom 23.11.2006, 13 U 53/06.

Der AG beauftragte den AN, ein Notstromaggregat einzubauen. Die Geltung der VOB/B war vereinbart. Aufgrund von auftretenden Problemen forderte der AG den AN am 22.07.2004 auf, die Leistung zu erbringen, die Leistung spätestens zum 02.08.2004 zu beginnen und bis zum 06.08.2004 fertigzustellen. Ferner wurde der AN aufgefordert, bis spätestens 23.07.2004, 12.00 Uhr per Fax seine Bereitschaft zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung zu bestätigen. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist kündigte der AG den Vertrag. Nach erfolgter Kündigung, erklärte sich der AN bereit die Leistung auszuführen. Er fordert anschließend vom AG die Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen, da ein Grund zur fristlosen Kündigung nicht vorliege. Der AG behauptet dem gegenüber, die Kündigung sei aus wichtigem Grund erfolgt. Strittig ist hierbei, ob das Verstreichenlassen einer bloßen Erklärungsfrist einen Grund zur fristlosen Kündigung darstellt. Das OLG Stuttgart war im vorliegenden Fall dieser Auffassung. Vor einer Pauschalisierung dieser Entscheidung muss aber gewarnt werden. Sicherlich kommt es immer auf die Situation im Einzelfall an. Es kommt nämlich darauf an, ob ein weiteres Abwarten dem AG zumutbar ist oder nicht. Die gesetzte Frist war hier äußerst knapp. Es ist zu vermuten, dass bereits erhebliche Differenzen vorausgegangen sind. Möglicherweise auch schon eine zuvor liegende Leistungsverweigerung des AN. Nur wenn aufgrund der besonderen Umstände dem AG ein weiteres Abwarten nicht mehr zuzumuten ist, kann auch das Verstreichenlassen einer Erklärungsfrist einen Grund zur fristlosen Kündigung darstellen. Der Regelfall wird dies aber nicht sein. Im Hinblick auf die hohen Risiken einer ausgesprochenen Kündigung ist von dieser Möglichkeit nur im Ausnahmefall Gebrauch zu machen.



Gesamtschuldverhältnis zwischen Architekt und Auftragnehmer
OLG Karlsruhe, Urteil vom 13.03.2007, AZ: 17 U 304/05

Der Architekt wurde vom Bauherren in Anspruch genommen wegen fehlerhafter Planung im Zusammenhang mit der Erstellung eines Fußbodens in Laubengängen. Nachdem der Architekt verurteilt wurde, nahm er beim Estrichleger Rückgriff. Der Estrichleger wendet ein, ein Gesamtschuldnerausgleichsanspruch des Architekten bestünde nicht, weil ihm, dem Estrichleger, keine Gelegenheit zur Nachbesserung durch den Bauherren gegeben worden sei.

Das OLG Karlsruhe teilte diese Auffassung nicht. Nach herrschender Meinung ist der Gesamtschuldnerausgleichsanspruch des Architekten gegen den Unternehmer nicht davon abhängig, dass dem Unternehmer zuvor die Möglichkeit der Nachbesserung eingeräumt wurde. Der Bauherr kann also entweder die Nachbesserungsansprüche gegen den Unternehmer geltend machen oder die Schadenersatzansprüche gegen den Architekten. Macht er die Schadenersatzansprüche gegen den Architekten geltend, so kann der Architekt wiederum gegen den Unternehmer, soweit dieser Gesamtschuldner mithaftet und den Mangel mitverursacht hat, Rückgriff nehmen und zwar gerichtet auf Zahlungsausgleich auch dann, wenn der Unternehmer nicht die Möglichkeit hatte, nachzubessern. Dies führt zwar zu einer Umgehung des Nachbesserungsanspruchs des Unternehmers, wird von der Rechtsprechung jedoch toleriert. Der Bauherr ist auch im Rahmen der Schadenminderungspflicht nicht verpflichtet, zunächst ein Nachbesserungsangebot des Unternehmers in Anspruch zu nehmen, bevor er Schadenersatzansprüche als Zahlungsanspruch gegen den Architekten geltend macht.

Anforderungen an eine Mängelrüge
OLG München, Urteil vom 22.02.2006, AZ: 27 U 607/05

Der Auftraggeber macht gegen den Auftragnehmer einen Vorschussanspruch auf Zahlung der voraussichtlich erforderlichen Mängelbeseitigungskosten geltend. Der AG hatte den AN aufgefordert, einen Mangel zu beseitigen. Er hatte hierfür eine Frist gesetzt. Der AN lehnte die Mängelbeseitigung zunächst ab. In der Mängelrüge stellte der AG dar, dass Wasser von unten in den Carport eindringe. Nachdem der Sachverständige im Rechtsstreit die Mangelhaftigkeit der Leistung des AN feststellt, bietet dieser die Nachbesserung an. Der AG lehnt dies

ab und verlangt weitere Zahlung. Der AN ist der Auffassung, dass auch nach der Symptomtheorie des BGH das Symptom des Mangels nicht ausreichend in der Mängelrüge enthalten sei, so dass durch die Mängelrüge, die nur einen Wasserschaden als Mangel bezeichnet, der AN nicht in Verzug mit der Mängelbeseitigungsleistung gekommen sei. Das OLG München teilte diese Auffassung jedoch nicht. Die Mängelrüge sei unter Beachtung der Symptomrechtsprechung des BGH vielmehr ausreichend. Der AG muss lediglich die Mängelerscheinung darstellen. Die Mängelerscheinung liege in dem aufgetretenen Wasserschaden. Weitere Aufklärungen müsse der AG nicht leisten. Es sei Aufgabe des AN, alle möglichen Mängelursachen zu erkunden, auch ggf. Abdichtungsmängel. Die Mängelrüge sei daher ausreichend und der AN habe sein Nachbesserungsrecht verloren.

Haftung einer Sicherheit nach § 648 a BGB für Nachträge
Kammergericht, Urteil vom 09.01.2006, AZ: 10 U 231/04

Unter Bezugnahme auf einen genau bezeichneten Generalunternehmervertrag übernahm der beklagte Bürge eine Bürgschaft zur Sicherung der Werklohnforderung des Unternehmers im Sinne des § 648 a BGB. Nach Insolvenzanmeldung des Auftraggebers verlangt der Auftragnehmer nunmehr bezüglich noch ausstehender Nachtragsforderungen Zahlung aus der Bürgschaft.

Die Klage des AN wurde durch das Kammergericht abgewiesen. Denn die Bürgschaft des Bürgen verweise ausdrücklich auf den ganz konkreten Generalunternehmervertrag und die dort nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen. Die Bürgschaftserklärung bezieht sich nicht auf weitere Nachtragsleistungen und weitere zukünftig entstehende Forderungen. Die Bürgschaftsübernahme kann sich daher nur auf Leistungen beziehen, die zum Zeitpunkt der Bürgschaftserstellung bereits vereinbart und damit geschuldet war. Jede andere Auslegung würde dem Bestimmtheitsgebot der Bürgschaft zuwiderlaufen und das Risiko des Bürgen in für diesen nicht mehr überschaubarer Art und Weise erhöhen. Im Hinblick darauf, dass die Bürgschaftssumme exakt der im Vertrag vereinbarten Summe entspricht, ergibt sich hieraus, dass die Bürgschaft auch nicht für weitergehende Forderungen haften sollte. Der AN hätte also wegen zusätzlich beauftragter Leistungen eine Erhöhung der bisher verlangten Sicherheit beanspruchen müssen. Dies entspricht auch einem Urteil des OLG München vom 23.03.2004, AZ: 9 U 4089/03.