



Beiträge

Vollständige Fertigstellung im Bauträgervertrag und Fälligkeit der letzten Kaufpreisrate

Autor: Rechtsanwalt Wolfgang Heinicke,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Häufig ist bei Geltendmachung der letzten Rate aus einem Bauträgervertrag durch den Bauträger die Frage strittig, ob eine vollständige Fertigstellung bereits erfolgt ist. Denn diese ist Voraussetzung für deren Fälligkeit. Wann dies der Fall ist und wann demnach die letzte Rate zur Zahlung fällig ist, wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt, obwohl unserer Auffassung nach der BGH dies Frage bereits geklärt hat.

Hierzu gibt es nun eine Entscheidung des OLG Hamm (Aktenzeichen 21 U 14/07, Urteil vom 03.07.2007).

Das OLG Hamm hat in der genannten Entscheidung die Auffassung vertreten, dass eine vollständige Fertigstellung dann vorliegt, wenn zum einen eine Abnahme erfolgt ist und zum anderen die im Abnahmeprotokoll festgestellten Mängel vollständig beseitigt sind. Tritt jedoch nach Erstellung des Abnahmeprotokolls ein weiterer, sei es auch ein wesentlicher, Mangel auf, so führe dies nicht dazu, dass die Fälligkeit der letzten Kaufpreisrate nicht eintrete, wenn dieser wesentliche Mangel noch besteht, jedoch sämtliche Mängel aus dem Abnahmeprotokoll abgearbeitet sind. Dann sei der Käufer auf die allgemeinen Rechte aus Gewährleistung beschränkt.

Wir halten diese Entscheidung des OLG Hamm nicht für zutreffend. Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass sich andere Gerichte dieser Auffassung anschließen, sollte besondere Sorgfalt auf die Abnahme und die Erstellung des Abnahmeprotokolls verwandt werden.

Unserer Auffassung nach widerspricht diese Entscheidung einer Entscheidung des BGH vom 30.04.1998, Aktenzeichen VII ZR 47/97. Dort hatte sich der BGH grundsätzlich mit der Frage befasst, welche Rechte ein einzelner Eigentümer bezüglich des Gemeinschaftseigentums geltend machen kann.

Jedoch hat er zur Fälligkeit der letzten Kaufpreisrate aus einem Bauvertrag in Übereinstimmung mit dem überprüften Urteil eine vertragliche Vereinbarung der Parteien über die Fälligkeit der letzten Rate, die § 3 Abs. 2 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) entsprach, so ausgelegt, dass der Erwerber die letzte Rate erst dann zu zahlen hat, wenn und soweit die vorleistungspflichtige Bauträgerin sämtliche Arbeiten erbracht und alle wesentlichen Mängel behoben hat. Der BGH hat in dieser Entscheidung nicht auf das Abnahmeprotokoll oder den Inhalt des Abnahmeprotokolls ab-

gestellt. Diese Darstellung des BGH ist eindeutig. Damit widerspricht die Entscheidung des OLG Hamm dieser Entscheidung des BGH.

Die MaBV macht die Zahlung der Übergaberrate von der Bezugfertigkeit und der Besitzübergabe abhängig. Auf die Abnahme nimmt die Makler- und Bauträgerverordnung nicht Bezug. Die Übergaberrate ist daher bei Vorliegen dieser Voraussetzungen fällig und zwar unabhängig davon, ob die Abnahme erklärt wurde.

Auch bei der Fertigstellungsrate nimmt die MaBV in keiner Weise auf die Abnahme Bezug, so dass es bei einer Auslegung des Begriffs der „vollständigen Fertigstellung“ nach dem allgemeinen Sprachgebrauch bleiben muss. Dieser Begriff kann jedoch nur so ausgelegt werden, dass wirklich das Werk, eventuell mit Ausnahme kleinster Mängel, so vollständig fertig gestellt ist, dass keine wesentlichen Mängel noch vorhanden sind. Dies ist objektiv zu beurteilen, nicht beschränkt auf einen Kenntnisstand bei einer Abnahme, der ja auf jeden Fall noch weitere Arbeiten folgen. Dass dies anders zu beurteilen wäre, findet jedenfalls in der MaBV keinerlei Grundlage. Demnach ist unserer Auffassung nach der Begriff der „vollständigen Fertigstellung“ auch unabhängig von der Abnahme oder den im Abnahmeprotokoll festgestellten Mängeln zu beurteilen.

Wir sind der Auffassung, dass dies auch der Rechtsprechung des BGH entspricht und das OLG Hamm in seiner Entscheidung dem nicht Rechnung trägt. Gleichwohl wird diese Thematik immer wieder diskutiert, so dass jedenfalls dringend zu empfehlen ist, sämtliche erkennbaren Mängel in das Abnahmeprotokoll aufzunehmen. Um so wichtiger ist es auch, dass Erwerber bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums ausreichend und qualifiziert vertreten sind, damit auch bei Abnahme des Gemeinschaftseigentums eine umfassende Mängelfeststellung erfolgen kann. Allein ein vom Bauträger zur Beurteilung dessen Leistung beauftragter Sachverständiger trägt dieser möglichen Wichtigkeit des Inhalts des Abnahmeprotokolls jedenfalls keine Rechnung.

Schallmängel trotz Einhaltung der DIN?

Autor: Rechtsanwalt Dr. Michael Kögl,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Verbraucher wie Unternehmer haben häufig eine falsche Vorstellung über die Bedeutung deutscher Industrienormen (kurz DIN). DIN-Normen sind keine Rechtsnormen, sondern nur private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter. Sie können den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, aber auch hinter diesen zurückbleiben. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) bereits mehrfach klargestellt. Gleichwohl wird



diese Tatsache leider selbst von „fachkundigen Personen“ nicht berücksichtigt. Vielmehr wird der Gehalt dieser Regelungen überschätzt, wie am Beispiel des Schallschutzes akut zu sehen ist.

Das Ruhebedürfnis der Menschen wird immer größer. Daraus resultieren gestiegene Anforderungen an Bauwerke, die bei Planung und Bauausführung zu beachten sind. Überraschenderweise wird bei neuen Bauten häufig diesem Aspekt nicht Rechnung getragen. In der Praxis mehren sich Beschwerden, dass schallschutztechnische Ausführungen bisweilen schlechter seien als bei Wohnraum der Nachkriegszeit.

Regelungen zum Schallschutz finden sich beispielsweise in der DIN 4109. Weniger bekannt ist die VDI-Richtlinie 4100 oder andere technische Empfehlungswerke. Obwohl die Entwicklung weitergeht, versuchen Bauunternehmen bzw. Bauträger aus Kostengründen noch heute einen Schallschutz umzusetzen, der auf der DIN aus dem Jahre 1989 gründet. Tatsächlich hat sich allerdings bereits vor über einem Jahrzehnt herausgestellt, dass die in der DIN genannten „normalen“ Werte allenfalls den Mindestanforderungen zur Vermeidung unzumutbarer Belästigungen genügen. Weitergehenden Schallschutzanforderungen an Bauwerke, wie z. B. die Einhaltung eines üblichen Komfortstandards oder eines Zustandes, in dem die Bewohner im allgemeinen Ruhe finden, werden die in der DIN 4109 (1989) genannten Mindestwerte nicht gerecht. Genau dies hat der Bundesgerichtshof am 14.06.2007 (AZ: VII ZR 45/06) entschieden und darauf hingewiesen, dass die in der DIN 4109 genannten Mindestwerte nicht als anerkannte Regeln der Technik gelten. Mit anderen Worten: Werden nur die Mindestanforderungen nach DIN 4109 (1989) umgesetzt, ist das Bauwerk mangelhaft.

Zudem ist an der DIN 4109 verwirrend, dass sie Mindestanforderungen in der Tabelle 3 regelt. Unkundige vermuten hinter dieser Nummerierung ein bereits gehobenes Niveau, obwohl dort nur Werte angegeben sind, die allenfalls vor unzumutbaren Belästigungen schützen. In DIN 4109 Beiblatt 2 wird ein „erhöhter Schallschutz“ ausgewiesen, was doppelt irreführend ist. Denn falsch ist der Rückschluss, dass die in der DIN geregelten Mindestwerte der Tabelle 3 den sog. anerkannten Regeln der Technik, also dem scheinbaren Standard entsprechen. Ferner ermöglicht die Einhaltung der Werte des Beiblatts 2 nicht mehr als allenfalls einen üblichen Komfortstandard.

Bauunternehmer bzw. Bauträger verkennen, dass das Bauwerk auch mangelhaft bleibt, wenn in der Baubeschreibung ausdrücklich auf die DIN 4109 verwiesen wird. Denn der Unternehmer schuldet mindestens, dass sein Werk den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Diesen Standard kann er nur unterschreiten, wenn er den Auftraggeber darauf ausdrücklich hinweist

und deutlich erklärt, welche konkreten Auswirkungen dies hat. Derartiger Hinweise bzw. Aufklärungen fehlen verständlicherweise regelmäßig, da dann das Objekt unverkäuflich wäre.

Urteile

Sicherung von Nachtragsansprüchen aus einer Bürgschaft nach § 648 a BGB

OLG Frankfurt, Urteil vom 12.03.2008, Aktenzeichen 23 U 87/07

In diesem Fall hatte der Auftraggeber dem Auftragnehmer eine Sicherheit in Form einer Bankbürgschaft nach § 648 a BGB zur Verfügung gestellt. Der Bauunternehmer nahm diese Bürgschaft in Anspruch auch für Nachträge, die aufgrund der Änderungswünsche des Bauherrn erforderlich wurden. Die Bürgschaft selbst hatte jedoch ausdrücklich Bezug genommen auf den Bauauftrag, unter Angabe einer bestimmten Nummer für ein bestimmtes Bauvorhaben. Das OLG Frankfurt lehnte daher die Inanspruchnahme der Bürgschaft bezüglich der Nachträge ab.

Anmerkung:

Das Problem bestand hier darin, dass sich diese Bürgschaft ausdrücklich auf den Bauvertrag bezog. Damit werden Nachträge nicht umfasst. Ansonsten würde sich eine für den Bürgen nicht mehr zu überschauende Haftung ergeben. Der Auftragnehmer muss daher darauf achten, dass dann, wenn er vom Auftraggeber Sicherheiten nach § 648 a BGB verlangt, dieser diese auch entsprechend ausdrücklich erweitert, wenn Nachtragsaufträge erteilt werden oder sich der Auftragsumfang verändert. Tut er dies nicht und ergibt sich aus dem Bürgschaftstext nicht ausdrücklich, dass sich die Bürgschaft auch auf Nachträge bezieht, sind die Forderungen aus Nachträgen ungesichert.

Verjährungsbeginn der Bürgschaftsforderung

BGH, Urteil vom 29.01.2008, XI ZR 160/07

In einer Vielzahl von Entscheidungen wurde in der Rechtsprechung diskutiert, wann die Forderung aus einer Bürgschaft fällig wird und verjährt. Dieses Problem ist aus der, seit Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes, abgekürzten Verjährungsfrist von Bedeutung. Denn hiernach verjähren Ansprüche nach Ablauf des 3. Jahres ab Kenntnis darüber, dass der Anspruch besteht, längstens nach Ablauf von 10 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt jedoch frühestens mit Fälligkeit einer Forderung zu laufen. Demnach war strittig, ob eine Forderung aus einer Bürgschaft erst mit Inanspruchnahme der Bürgschaft fällig wird und die Verjährungsfrist erst demnach ab diesem Zeitpunkt zu laufen beginnt oder schon zu einem früheren Zeitpunkt. Diese strittige Frage ist nunmehr geklärt durch die genannte



Entscheidung des BGH. Hiernach tritt die Fälligkeit des Anspruchs gegen den Bürgen einer selbstschuldnerischen Bürgschaft dann ein, sobald die Fälligkeit der gesicherten Hauptschuld eintritt. Auf eine Zahlungsanforderung durch den Gläubiger gegenüber dem Bürgen kommt es nicht an.

Konsequenzen hat dies insbesondere bei den Gewährleistungsbürgschaften. Besteht eine fünfjährige Verjährungsfrist bezüglich Mängeln, tritt ein Mangel jedoch bereits im 1. Vertragsjahr auf und fordert der Bauherr den Bauunternehmer zur Mängelbeseitigung auf und macht Schadenersatz geltend, so verjähren diese Schadenersatzansprüche gegen den Bauunternehmer erst nach Ablauf der regulären Gewährleistungsfrist, d. h. nach Ablauf von 5 Jahren ab Abnahme. Die Ansprüche gegen den Bürgen verjähren jedoch früher. Denn die Fälligkeit des Zahlungsanspruchs ist im 1. Vertragsjahr aufgetreten, womit eine dreijährige Verjährung zu laufen beginnt, die am Ende des 3. Jahres ab Fälligkeit des Zahlungsanspruchs endet.

Beispiel:

Die Abnahme eines Bauwerks erfolgt am 01.08.2003.

Der Mangel wird erkannt am 01.10.2003. Die Gewährleistungsfrist gegen den Bauunternehmer endet am 31.07.2008 (5 Jahre nach Abnahme). Der Bauherr setzt dem Bauunternehmer am 10.10.2003 eine Frist zum 15.11.2003 zur Beseitigung der Mängel (Frist zur Nacherfüllung). Im November 2003 macht der Bauherr gegen den Bauunternehmer Schadenersatzansprüche geltend. Mit Entstehung dieser Schadenersatzansprüche (Zahlungsansprüche) wird auch der Anspruch gegen den Bürgen fällig, da auch die gesicherte Hauptforderung fällig wurde.

Der Zahlungsanspruch gegen den Bauunternehmer verjährt nun im Rahmen der allgemeinen Gewährleistungsfrist zum 31.07.2008. Der Anspruch gegen den Bürgen unterliegt jedoch der verkürzten Verjährung von 3 Jahren, die, da die Bürgschaftsforderung im Jahre 2003 fällig wurde, am Ende des 3. hierauf folgenden Jahres, also zum 31.12.2006, verjähren würde. Der Anspruch aus der Bürgschaft kann daher vor Ablauf der regulären Gewährleistungsfrist verjähren.