



Rechtsrätsel des Monats Juli

Die Parteien eines Bauvertrags haben einen festen Fertigstellungstermin vereinbart. Dieser Fertigstellungstermin wird vom Auftragnehmer nicht eingehalten, sondern zwei Monate überzogen. Aufgrund dessen macht der Auftraggeber gegen den Auftragnehmer Vertragsstrafenansprüche geltend. Im Bauvertrag war eine derartige Vertragsstrafe entsprechend vereinbart gewesen.

Der Auftragnehmer wendet ein, er habe die Leistung deshalb nicht früher fertig stellen können, weil er an der Ausführung seiner Leistung gehindert gewesen sei und zwar aus Gründen, die er selbst nicht zu vertreten habe. Vielmehr seien Pläne nicht rechtzeitig vorgelegt worden und auch die Vorleistungen seien nicht rechtzeitig fertig gewesen.

Der Auftraggeber ist der Meinung, dass dies den Auftragnehmer nicht entlaste. Der Auftragnehmer habe keine Baubehinderungsanzeige gestellt und könne sich aufgrund dessen nicht auf Umstände berufen, die eine rechtzeitige Fertigstellung behindert hätten.

Frage: Stehen dem Auftraggeber die Vertragsstrafenansprüche zu?

Die Lösung hierzu finden Sie auf unserer Website unter <http://www.raetsel.heinicke.com>.

Baugeldforderungssicherungsgesetz nun doch teilweise geändert

In seiner letzten Sitzung hat der Bundesrat nun doch noch eine wesentliche Änderung des Baugeldforderungssicherungsgesetzes beschlossen. Zumindest darf der Unternehmer, der auch selbst Leistungen erbringt, aus dem ihm überlassenen Geldbetrag den Betrag zu seinen eigenen Gunsten herausnehmen, der dem Wert der von ihm selbst erbrachten Leistung entspricht.

Die übrigen Gelder hat er jedoch nach wie vor zu separieren und zwar unabhängig davon, ob es sich bei seinem Auftraggeber um einen Verbraucher handelt oder nicht.

Mehrkosten bei verzögerter Zuschlagserteilung

OLG Celle, Urteil vom 17.06.2009, AZ: 14 U 62/08

Im vorliegenden Fall war eine öffentliche Ausschreibung erfolgt. Die Zuschlagserteilung verzögerte sich. Im Gegensatz zu den Ausschreibungsunterlagen erfolgte der Zuschlag unter Anführung neuer Fertigstellungsfristen. Der Auftragnehmer begann daraufhin mit den Arbeiten. Bei der Schlussrechnung macht er einen Anspruch auf Mehrkosten geltend, die er darauf gründet, dass ihm durch die verzögerte Erteilung des Zuschlags Mehrkosten entstanden sind. Es hätten sich entsprechende Preiserhöhungen zwischenzeitlich ergeben.

Das Gericht wies die Klage ab. Die Aufnahme von neuen Fertigstellungsfristen in die Auftragserteilung stelle eine Modifizierung des ursprünglichen Angebots dar. Daher sei der Auftrag vorliegend nicht mit der Zuschlagserteilung zustande gekommen, sondern es habe sich bei der Zuschlagserteilung um eine sog. modifizierte Annahme und damit rechtlich gesehen um ein neues Angebot gehandelt. Dieses neue Angebot hätte der Auftragnehmer dann, wenn seine Preise nicht mehr auskömmlich gewesen wären oder er aus sonstigen Gründen das Angebot nicht mehr hätte annehmen wollen, ablehnen können. Die Tatsache, dass der Auftragnehmer dieses nicht abgelehnt hat, sondern die Arbeiten aufgenommen hat, führt dazu, dass durch die Arbeitsaufnahme konkludent, d. h. durch schlüssiges Verhalten der Auftrag zu den Konditionen des Zuschlags, also auch mit den verspäteten Fertigstellungsfristen zustande gekommen ist. Damit habe der Auftraggeber davon ausgehen dürfen, dass der Auftragnehmer trotz der zwischenzeitlich eingetretenen Preiserhöhungen auskömmlich kalkuliert habe, so dass er Mehrkosten auch nicht zu tragen habe.

Immer wieder: Schallschutz im Wohnbau BGH-Urteil vom 04.06.2009, AZ: VII ZR 54/07

Das Thema Schallschutz ist zur Zeit laufend Gegenstand von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs.

Im hier entschiedenen Fall war in der Baubeschreibung folgende Formulierung enthalten: „In



den Wohngeschossen kommt ein schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß DIN 4109 zur Ausführung.“ Außerdem war unter „Grundlagen der Planung und Ausführung“ das Einhalten der anerkannten Regeln der Technik vereinbart.

Die Besteller fordern die Rückabwicklung des Vertrages. Sie sind der Auffassung, dass vorliegend nur der Mindestschallschutz ausgeführt sei, was nicht den anerkannten Regeln der Technik entspreche. Der Auftragnehmer steht auf dem Standpunkt, durch die Bezugnahme auf DIN 4109 sei deutlich geworden, dass vorliegend nur der Mindestschallschutz ausgeführt würde.

Der BGH gab dem Auftraggeber Recht. Der BGH wiederholt in dieser Entscheidung, dass ein Wohnungskäufer in der Regel bei üblichem Komfort-/Qualitätsanspruch einen ausreichenden Schallschutz erwarten könne und nicht nur den Mindestschallschutz. Anhaltspunkte für den ausreichenden Schallschutz würden die Schallschutzstufen II und III der VDI-Richtlinie 4100 oder das Beiblatt 2 zur DIN 4109 (1989) bieten. Allein der Hinweis auf die DIN 4109 in der Baubeschreibung führe nicht dazu, dass der Mindestschallschutz vertraglich vereinbart sei. Der Erwerber könne sich in der Regel unter diesem Hinweis nichts konkretes vorstellen und kenne die Details der anerkannten Regeln der Technik nicht. Selbst dann, wenn durch eine Bezugnahme auf eine DIN-Vorschrift sich ein technischer Standard ergäbe, der unter den anerkannten Regeln der Technik liege, würde eine Qualität geschuldet, die den anerkannten Regeln der Technik entspricht, wenn der Erwerber die vertragliche Vereinbarung nicht richtig einordnen könne. Wenn dieser geschuldete Schallschutz unterschritten werden soll, müsse ein ausdrücklicher Hinweis in der Baubeschreibung enthalten sein, dass die anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten werden.

Schallschutz in der Mietwohnung BGH-Urteil vom 17.06.2009, AZ: VIII ZR 131/08

Im vorliegenden Fall ging es um die Frage, ob ein Mieter zurecht die Miete mindert, weil der Trittschallschutz mangelhaft sei. Der Vermieter hatte einen PVC-Belag abgeändert und einen Fliesenbelag in der Wohnung ausführen lassen. Der Mieter wandte ein, dass sich hierdurch der Trittschall-

schutz verschlechtern würde. Es liege daher ein Mangel an der Mietsache vor. Die Anforderungen an den Trittschallschutz zum Zeitpunkt des Austauschs des Bodenbelags seien nicht eingehalten. Aufgrund dieses Mangels minderte der Mieter die Miete. Der Vermieter klagte die rückständige Miete ein.

Der BGH gab dem Vermieter Recht. Die Frage, ob ein Mangel der Mietsache vorliegt, orientiere sich in erster Linie an den vertraglichen Vereinbarungen. Der BGH führte unter Hinweis auf seine frühere Rechtsprechung aus, dass dabei der technische Maßstab gelte, der bei Errichtung des Gebäudes gegolten habe. Da das Gebäude im Jahre 1970 errichtet worden sei, seien maßgeblich die zum damaligen Zeitpunkt gültigen Trittschallanforderungen. Nach den Feststellungen des im gerichtlichen Verfahren erholten Sachverständigengutachtens waren die damals geltenden Anforderungen an den Trittschallschutz (DIN 4109 aus dem Jahre 1962) aber eingehalten.

Auf die Tatsache, dass die Abänderung nachträglich erfolgt ist, steht dem nicht entgegen. Diese Tatsache stünde den vorstehenden Ausführungen nur dann entgegen, wenn es sich um eine grundsätzliche Modernisierung der Mietwohnung oder um einen grundsätzlichen Umbau handelt. Soweit es sich aber nur um eine Instandhaltungsmaßnahme handelt, wie im vorliegenden Fall durch Austausch des Bodenbelags, müssten nicht die nicht zum Zeitpunkt des Austauschs maßgeblichen technischen Vorschriften eingehalten werden, sondern es blieben nach wie vor die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen anerkannten Regeln der Technik anwendbar. Demnach müsse der Mieter unter diesem Aspekt ggf. im Falle einer Instandhaltungsmaßnahme auch eine Verschlechterung des Schallschutzes hinnehmen.

Sicherungsumfang einer Gewährleistungsbürgschaft

OLG München, Urteil vom 18.11.2008, AZ: 28 U 3572/08

Im vorliegenden Fall erhob der Kläger gegen eine Bürgin Feststellungsklage. Hintergrund war, dass Mängel, die im Abnahmeprotokoll festgehalten waren, durch den Auftragnehmer nicht beseitigt worden war und aufgrund dessen der Auftragge-



ber nunmehr Zahlungsansprüche gegen den Auftragnehmer geltend machen wollte. Der Auftragnehmer hatte zur Ablösung des Barsicherheitsbehalts eine Gewährleistungsbürgschaft an den Auftraggeber übergeben, die der Auftraggeber nunmehr in Anspruch nehmen wollte.

Das Gericht wies die Klage ab. Der Senat führte aus, dass eine Gewährleistungsbürgschaft nicht für die Mängel haftet, die bereits im Abnahmeprotokoll genannt sind, sondern nur für die Mängel, die nach erfolgter Abnahme in der Gewährleistungsfrist auftauchen. Denn die Sicherheit werde zur Sicherung der Gewährleistungsansprüche gegeben. Eine Absicherung der Mängel, die bereits zum Zeitpunkt der Abnahme bekannt seien und in das Abnahmeprotokoll aufgenommen würden, erfolgte bereits über vertraglich vereinbarte Ausführungssicherheiten. Außerdem könne der Auftraggeber im Rahmen der Schlusszahlung von einem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machen oder aufrechnen. Daher könne die Bürgin vorliegend nicht in Anspruch genommen werden.

Schimmelpilzbefall einer Mietwohnung

Landgericht Dessau, Urteil vom 01.08.2008, AZ: 1 S 199/06

Ein Mieter einer Mietwohnung macht Ansprüche wegen Schimmelpilzbefall geltend. Er mindert aufgrund auftretenden Schimmels die Miete. Der

Mieter stellt sich auf den Standpunkt, dass der Schimmelpilzbefall auf einen Baumangel zurückzuführen ist. Der Vermieter ist der Auffassung, der Schimmelpilzbefall sei darauf zurückzuführen, dass der Mieter die Wohnung nicht ausreichend beheize und lüfte.

Das Gericht hat durch Erholung eines Sachverständigengutachtens Beweis erhoben. Der Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass jedenfalls kein Baumangel vorliege. Das Amtsgericht hat daher die Klage des Vermieters auf Nachzahlung der rückständigen Mieten stattgegeben. Die Berufung des Mieters hatte keinen Erfolg.

Zunächst stellt das Gericht klar, dass im Falle eines Schimmelpilzbefalles von Wohnungen der Mieter nur darlegen und beweisen muss, dass derartige Schimmelbildung in der Mietsache auftritt. Wird dieser Nachweis geführt oder ist diese Tatsache unstrittig, so muss der Vermieter beweisen, dass die Schimmelbildung nicht auf eine bautechnische Ursache zurückzuführen ist.

Allerdings sei an die Beweisführung des Vermieters keine übersteigerte Anforderung zu stellen. Letzten Endes könne auch dann, wenn eine absolute Gewissheit nicht hergestellt werden kann, aber doch eine überwiegende Wahrscheinlichkeit aufgrund sachverständiger Feststellungen gegen das Vorliegen von Baumängeln spricht, der Beweis als geführt angesehen wird.