



Bauforderung-Sicherungsgesetz - Gesetzesänderung in Sicht

Zum 01.01.2009 ist das Bauforderungssicherungsgesetz neu in Kraft getreten. Wir haben hierüber in unserer Info Recht, Ausgabe November 2008 (einsehbar auf unserer Website im Info Recht – Archiv) berichtet. Auf Intervention der Bauwirtschaft soll dieses mündlich auf die massiven Konsequenzen in der Abwicklung wie folgt geändert werden:

Zum einen soll der Eigenleistungsanteil des Baugeldempfängers nicht nur zur Hälfte, sondern in vollem Umfang berücksichtigt werden. Zum anderen besteht die Verpflichtung zur zweckentsprechenden Verwendung des Baugeldes nicht nur bezogen auf die konkrete Baumassnahme, sondern soll sich auf alle Baumassnahmen des Baugeldempfängers beziehen. Damit könnte weiterhin die Zahlungsabwicklung von Generalunternehmen über sog. cash-pools möglich sein, soweit es sich nicht um Baumassnahmen für Verbraucher-Bauherren handelt.

Die Änderung ist noch nicht in Kraft getreten und noch nicht vom Bundestag beschlossen. Wir werden Sie weiterhin informieren.

Änderung der HOAI 2009

Am 29.04.2009 hat das Bundeskabinett den Entwurf der HOAI beschlossen. Folgende Änderungen sind vorgesehen und sollen noch in dieser Legislaturperiode entschieden werden:

1.
Der Anwendungsbereich der HOAI wird auf Planungen von im Inland ansässigen Büros beschränkt. Damit wird dem Grundsatz der Dienstleistungsfreiheit innerhalb der Europäischen Gemeinschaft nach der Dienstleistungsrichtlinie Rechnung getragen.
2.
Es soll ein neues Berechnungsmodell und ein Bonus-Malus-System geben, bei dem die Honorare von den Baukosten abgekoppelt werden, um Anreize zum kostengünstigen Bauen zu schaffen.
3.
Gutachterliche und beratende Tätigkeiten werden wie bei der Rechtsberatung behandelt, was bedeutet, dass die Honorare hierfür grundsätzlich frei vereinbart werden können und die HOAI insoweit nur eine Orientierungshilfe bietet.
4.
Die Verbindlichkeit von Stundensätzen wird entfallen.

5.
Die Tafelwerte werden pauschal um 10 % angehoben.

6.
Es erfolgt eine Reihe von systematischen Verbesserungen und Vereinfachungen. Die bisherigen Tafelendwerte bleiben aber bestehen.
Urteile.

Ersetzt der Verbraucherpreisindex den Lebenshaltungskostenindex?

BGH-Urteil vom 04.03.2009, XII ZR 141/07.

In vielen Gewerbe-Mietverträgen ist eine Mietanpassungsklausel enthalten, dass sich die Miete entsprechend der Veränderung der Lebenshaltungskosten ebenfalls ändert, wobei jeweils Bezug genommen wird auf die Änderung des Index zur Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts. Seit dem 01.01.2000 wird dieser Index jedoch nicht weitergeführt. Vielmehr gilt ab dem 01.01.2000 der Verbraucherpreisindex, der jedoch von anderen Preisermittlungsgrundlagen ausgeht, als der Lebenshaltungskostenindex. Fraglich war, ob dieser Verbraucherpreisindex den Lebenshaltungskostenindex ersetzt.

In seiner Entscheidung hat der BGH festgestellt, dass durch die fehlende Fortschreibung des Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt eine Regelungslücke entstanden ist, an die die Parteien bei Vertragsabschluss in der Regel nicht gedacht haben. Aus diesem Grunde sei der Vertrag so auszulegen, dass ab dem 01.01.2000 der Verbraucherpreisindex zugrunde zu legen ist.

Achtung:

Der Verbraucherpreisindex zum 01.01.2000 hat mit anderen Werten eröffnet, als der Lebenshaltungskostenindex zum 31.12.1999 geendet hat. Zur Umrechnung verweisen wir auf eine Darstellung auf unserer Website unter der Rubrik „Interessantes“, dort „Umrechnung auf frühere Basisjahre“. Dort können Sie eine Exeltabelle herunterladen, mit der Sie die Umrechnung vornehmen können.

Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit eines Wohnungseigentümerbeschlusses

BGH-Urteil vom 27.03.2009, V ZR 196/08.

Im vorliegenden Fall hat ein Kläger einen Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft angefochten. Er beantragte, den Beschluss für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der Beschlüsse festzustellen. Eine Begründung der Beschlussanfechtungsklage nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG (Frist von zwei Monaten ab



Beschlussfassung zur Begründung) ist abgelaufen, ohne dass die Anfechtung ausreichend begründet wurde.

Der BGH hat in seiner Entscheidung festgestellt, dass die Nichtigkeit eines Beschlusses auch außerhalb der Anfechtungsfrist geltend gemacht werden kann und hierfür auch nicht die Begründungsfrist gilt. Die Nichtigkeit sei aber auf ganz extreme Fälle beschränkt, z.B. wenn es zu massiven Angriffen auf Versammlungsteilnehmer bekommen ist und eine geordnete Beschlussfassung nicht möglich war. Verstöße gegen die Vorschriften des WEG führen in der Regel nicht zur Nichtigkeit. Insbesondere in Fällen, in denen das vorgeschriebene Quorum für die Beschlussfassung gefehlt hat und die Versammlung beschlussunfähig war, sind Beschlüsse nicht nur nichtig, sondern nur anfechtbar. Formelle Beschlussmängel führen nicht zur Nichtigkeit, sondern nur zur Anfechtbarkeit. Dies gilt auch für Fehler bei der Abstimmung, soweit sie sich überhaupt auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt haben können. Auch die Teilnahme Nichtbevollmächtigter an der Abstimmung, der Ausschluss Bevollmächtigter von der Abstimmung oder die Teilnahme von nicht stimmberechtigten Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft führen nur zur Anfechtbarkeit, nicht zur Nichtigkeit. Auch Einberufungsfehler führen nicht zur Nichtigkeit, was dann insbesondere von Relevanz ist, wenn einzelne Wohnungseigentümer eine Einberufung der Versammlung vornehmen und Beschlüsse fassen. Diese Beschlüsse würden wirksam.

Hintergrund für diese Rechtsprechung ist, dass grundsätzlich baldmöglichst Rechtssicherheit für die Gemeinschaft geschaffen werden soll.

Immobilienverkauf: Umfang der Aufklärungspflicht für verwendete Baumaterialien, die zum Zeitpunkt der Erstellung zulässig waren

BGH-Urteil vom 27.03.2009, V ZR 30/08.

Im vorliegenden Fall hatte der Kläger eine Immobilie erworben, deren Fassade mit Asbestzementplatten erstellt worden war. Dies war dem Verkäufer bekannt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes war die Verwendung dieser Baumaterialien zulässig und stellte keinen Mangel dar. Anderes galt zum Zeitpunkt des Verkaufs, als die Verwendung von Asbestzementplatten nicht mehr zulässig war.

Der Käufer macht gegen den Verkäufer Schadensersatzansprüche in Höhe von ca. 40.000,00 € geltend.

Der BGH gab dem Käufer recht. Ein Sachmangel liege vor und es habe auch eine Aufklärungspflicht des Verkäufers bestanden. Für die Frage, ob ein Sachmangel vorliegt, kommt es nicht darauf an, ob zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes Asbestzementplatten

verwendet werden durften, sondern es kommt auf den Zeitpunkt des Kaufvertrages an. Hier ist von maßgeblicher Bedeutung, ob das Objekt zu diesem Zeitpunkt für den gewöhnlichen bzw. nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch tauglich ist. Zwar reiche allein das abstrakte Gefährdungspotential aus der Verwendung der Platten nicht. Andererseits sei auch nicht darauf abzustellen, ob ein konkreter Sanierungsbedarf besteht und sich die Gefahr aus den Asbestzementplatten realisieren könne. Wenn übliche Umgestaltungs-, Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen nicht ohne gravierende Gesundheitsgefahren bei einem Wohngebäude vorgenommen werden können, liegt jedenfalls ein Mangel vor. Vorliegend hätte der Verkäufer hierüber aufklären müssen. Da er dies nicht getan habe, bestünden grundsätzlich Ansprüche aus Gewährleistung. Soweit der Verkäufer arglistig gehandelt hat, bestehen Ansprüche auch aus deliktischen Haftungstatbeständen.

Umfang des Nachweises durch Stundenlohnzettel

OLG Köln, Urteil vom 16.09.2008, 24 U 167/07.

Zwischen den Parteien bestand ein Regievertrag zum Abbruch von einer Basaltmauer. Der Bauunternehmer erstellte Regiezettel, die er sämtlich vom Bauherrn selbst unterzeichnen ließ. Er rechnet schließlich einen Betrag von ca. 10.000.00 € ab.

Der Bauherr wendet ein, der Auftragnehmer habe unangemessen viele Stunden aufgewandt. Angemessen sei nur eine Vergütung von ca. 2.500.00 €. Dieser Betrag entspräche einer Abrechnung nach Einheitspreisen.

Das Gericht setzte sich hier mit der Frage auseinander, wie weit die Beweiswirkungen eines Stundenlohnzettels gehen. Grundsätzlich stellt das Gericht zutreffend fest, dass es sich bei dem Stundenlohnzettel um ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis handelt. Dieses Schuldanerkenntnis bezieht sich jedoch nur darauf, dass die in dem Regieschein angeführten Stunden auch tatsächlich aufgewandt wurden.

Ob der Stundenumfang jedoch angemessen ist, wird hierdurch nicht bestätigt. Insbesondere stellt die Unterzeichnung des Stundenlohnzettels keine Erklärung dar, dass die hieraus resultierenden Kosten auch tatsächlich bezahlt werden und auf weitere Einwendungen verzichtet wird. Der Einwand, dass die aufgewandten Stunden unangemessen hoch sind, bleibt damit erhalten. Der Bauherr kann daher den Einwand erheben, dass der Unternehmer seiner Pflicht zur wirtschaftlichen Betriebsführung nicht nachgekommen ist und insofern eine Vertragsverletzung begangen hat. In diesem Fall steht dem Bauherrn ein Schadenersatzanspruch zu, den er gegen die Regiekosten zur Aufrechnung stellen muss. Der Bauherr muss hierzu darlegen, welcher Auf-



wand angemessen gewesen wäre, wobei die Angabe eines bestimmten Betrages hierfür ausreichend ist. Es ist nicht erforderlich, dass dieser Betrag im einzelnen genau aufgeschlüsselt wird. Vielmehr ist es für die Erholung eines gerichtlichen Sachverständigen-Gutachtens absolut ausreichend, wenn der Betrag mitgeteilt wird, den der Auftraggeber für angemessen hält.

Zurechnung eines Planungsfehlers zu Lasten des Bauherrn im Verhältnis zum Bauüberwacher

OLG Frankfurt, Urteil vom 13.03.2009 10 U 133/08.

Im vorliegenden Fall hatte der AG einen Planer mit der Erstellung der Entwurfsplanung beauftragt. Anschließend beauftragte er einen Generalunternehmer mit der Errichtung des Gebäudes, wobei Gegenstand des GU-Vertrages auch die Herstellung der Ausführungsplanung war. Für ein Treppengeländer hatte der Planer in der Entwurfsplanung einen bestimmten Werkstoff vorgesehen. Der Auftraggeber selbst war im Brandschutz fachkundig und bemusterte zusammen mit dem GU das Treppengeländer und den Werkstoff, gab diesen schließlich frei.

Objektiv entsprach der verwendete Baustoff nicht den Brandschutzbestimmungen, so dass das Treppengeländer ausgetauscht werden musste. Der AG mach ge-

gen den GU die vollständigen Kosten dieser Auswechslung geltend. Der GU wendet ein, den AG träfe ein Mitverschulden, er müsse sich jedenfalls das Planungsverschulden des planenden Architekten als eigenes Verschulden zurechnen lassen.

Das OLG Frankfurt hat diese Auffassung des GU bestätigt. Zwar habe der GU selbst eine Planungsverantwortlichkeit, da er die Ausführungsplanung herstellen musste. Jedoch werde die Ausführungsplanung aus der Entwurfsplanung heraus entwickelt, so dass die entsprechenden Leitdetails durch den Planer vorgegeben seien. Im Verhältnis zum Bauüberwacher sei der Planer aber Erfüllungsgehilfe des Bauherrn, weil der Bauherr grundsätzlich verpflichtet sei, dem bauüberwachenden Architekten eine geeignete Planung zur Verfügung zu stellen. Dies gelte unabhängig davon, dass der Bauüberwacher grundsätzlich verpflichtet ist, eine Planung auf ihre Tauglichkeit hin zu überprüfen. Diese Grundsätze gelten auch für den GU, der eigene Planungsaufgaben hat und nicht nur mit der Bauüberwachung beauftragt war. Die Ausführungsplanung werde eben nur auf der Grundlage der Entwurfsplanung geschuldet. Da der Planer im vorliegenden Fall mit seiner Fehlplanung die entscheidende Ursache für den Baumangel gesetzt habe, müsse sich der AG ein eigenes Verschulden von 60 % zurechnen lassen. Der GU hafte selbst nur mit 40 %.