



Rechtsrätsel des Monats

Ab sofort stellen wir Ihnen im Rahmen unseres Newsletters monatlich ein Rechtsrätsel.

Wir stellen einen Fall dar, **dessen Lösung Sie im Internet auf unserer Website unter INFO-Recht, Rätsel des Monats oder unter**

<http://www.raetsel.heinicke.com>

finden. Es handelt sich um Fälle aus der Praxis, die häufig auf einem aktuellen Urteil fußen oder allgemeine Rechtsfragen behandeln. Viel Spaß beim Raten.

Rechtsrätsel des Monats Juni

Ein Auftraggeber hatte einem Auftragnehmer einen Auftrag zur Durchführung werkvertraglichen Leistungen erteilt. Der Auftragnehmer wiederum hatte einen Subunternehmer beauftragt, diese Leistungen durchzuführen.

Der Auftraggeber machte gegen den Auftragnehmer Gewährleistungsansprüche wegen bestehender Mängel geltend. Im Prozess schlossen der Auftraggeber und Auftragnehmer bezüglich dieser Mängel jedoch einen Vergleich, nach dem der Auftragnehmer wegen dieser Mängel nicht mehr in Anspruch genommen werde.

Gleichzeitig führte der Auftragnehmer einen Rechtsstreit mit seinem Subunternehmer. Obwohl er mit seinem Auftraggeber einen Vergleich geschlossen hatte, nahm er den Subunternehmern in vollem Umfang wegen der bestehenden Mängel in die Haftung und verlangte von diesem vollständige Mängelbeseitigung.

Kann der AN den Subunternehmer noch in Anspruch nehmen, obwohl er mit dem AG einen abschließenden Vergleich geschlossen hat?

Informationen:

HOAI 2009 verabschiedet

Wie bereits mit der Maiausgabe der Inforecht mitgeteilt, wird die HOAI geändert. Mittlerweile hat auch der Bundesrat die Neufassung der HOAI 2009 in seiner Sitzung vom 12.06.2009 verabschiedet. Nunmehr ist diese im Bundesgesetzblatt noch zu veröffentlichen, so dass die Neufassung der HOAI voraussichtlich im Juli/August 2009 in Kraft tritt.

Keine Änderung des Bauforderungssicherungsgesetzes

Entgegen der allgemeinen Ankündigung wurde die Änderung des Bauforderungssicherungsgesetzes durch

den Deutschen Bundestag nicht beschlossen. Durch die Änderung sollte festgelegt werden, dass Baugelder auch auf sogenannten Sammelkonten einbezahlt werden können und die jeweiligen Bauvorhaben aus dem Sammelkonto bedient werden können. Nachdem die Änderungen jedoch nicht beschlossen wurden, müssen weiterhin eingehende Zahlungen ausschließlich für das jeweils konkrete Bauvorhaben verwendet werden. Welche Konsequenzen dies für die Liquidität der Bauunternehmen hat, wird sich erst noch in der Zukunft zeigen. Fachkreise sprechen jedoch von einem erhöhten Insolvenzrisiko und einem zusätzlichen Liquiditätsbedarf der Unternehmen in Milliardenhöhe.

Neues Webportal der EU-Kommission zum Energieverbrauch

Die EU-Kommission hat ein neues Webportal freigeschaltet, welches dem Austausch von Informationen zum Energiebedarf von Gebäuden dienen soll. Auf dieser Seite (build up) können Nutzer Inhalte zum Thema Energieverbrauch aktualisieren und erweitern. Diese Möglichkeit steht jedermann offen. Außerdem erfolgt eine umfassende Information aller Marktteilnehmer über die Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen.

Novellierung der VgV und VOB/A nicht mehr vor der Bundestagswahl

Nach Informationen ist mit einer Novellierung der Vergabeverordnung (VgV) und damit mit einer Novellierung der VOB/A vor der nächsten Bundestagswahl nicht mehr zu rechnen.

Urteil:

Der Käufer einer Wohnung darf mehr Schallschutz erwarten als die Mindestwerte der DIN 4109 bieten. OLG München, Urteil vom 19.05.2009, AZ: 9 U 4198/08

*Besprochen, kommentiert und veröffentlicht durch
Rechtsanwalt Dr. Michael Kögl,
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht*

Ein Bauträger pries eine Wohnanlage in der Verkaufsphase mit einem mehrseitigen hochwertigen Prospekt an. Dabei betonte er den Aspekt von Ruhe und Komfort in attraktiven, ruhigen Stadtwohnungen. In den Kaufverträgen verpflichtete er sich allgemein zur Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik. Im Hinblick auf den Schallschutz sah die Baubeschreibung vor, dass die Werte der DIN 4109, Tabelle 3, in der noch aktuellen Fassung von 1989 eingehalten werden. Entsprechend plante und errichtete der Bauträger die gesamte Wohnanlage. Die Schalldämmmaße entsprechen gerade noch den Mindestanforderungen der DIN 4109 Tabelle 3 (1989). Die Eigentümergemeinschaft betrachtete dies



als Mangel und klagte auf Mängelbeseitigung. Mit Verweis auf die Baubeschreibung und die Einhaltung der Mindestwerte der DIN bestritt der Bauträger einen Mangel, verlor allerdings nach der ersten Instanz nun auch die Berufung.

Das OLG München bestätigte, dass der Käufer einer Wohnung regelmäßig von einem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard ausgehen kann. Dem werden die Mindestanforderungen der DIN 4109, die nur dem Schutz vor unzumutbaren Lärmbelästigungen dienen, nicht gerecht. Vielmehr kann sich der Käufer an den Schalldämmmaßen der VDI-Richtlinie 4100/10 Schallschutzstufe II bzw. der DIN 4109 Beiblatt 2 orientieren. Insoweit verwies das OLG auf die Entscheidung des BGH vom 14.06.2007 (AZ: VII ZR 45/06). Der Bauträger muss eine gegenüber den Mindestanforderungen spürbare, deutlich wahrnehmbare Erhöhung des Schallschutzes verwirklichen. Dabei half dem Bauträger auch nicht, dass er sich in der Baubeschreibung ausdrücklich (nur) zur Einhaltung der Mindestwerte der DIN 4109 verpflichtet hatte. Vielmehr rügte das OLG, dass der Bauträger an keiner Stelle des Vertrages darauf hinwies, dass das übliche Niveau unterschritten werden soll. Das Gericht betonte, dass der Unternehmer grundsätzlich die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten hat. Diese können auch mit einer Beschaffenheitsvereinbarung ohne ausdrücklichen Hinweis und Einverständnis des Erwerbers nicht unterschritten werden. Gegenstand jeder Beschaffenheitsvereinbarung ist vielmehr, dass der Unternehmer nach den anerkannten Regeln der Technik arbeitet

Anmerkung

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Es entspricht allerdings ständiger Rechtsprechung, dass DIN-Normen nur privatrechtliche unverbindliche Empfehlungen sind und den anerkannten Regeln der Technik zwar entsprechen, aber auch hinter diesen zurück bleiben können. Letzteres gilt bei einem üblichen Komfortbau im Schallschutz für die Mindestanforderungen der DIN 4109 Tabelle 3. Es ist zu beachten, dass diese DIN aus dem Jahre 1989 stammt. Bereits wenige Jahre später wurden schon Vorschläge zur Überarbeitung mit höheren Anforderungen entwickelt. Die Ansprüche an den Schallschutz haben sich zudem verändert.

Das OLG bekräftigt die Rechtsprechung des BGH und erweitert diese für den allgemeinen Wohnungsbau. Diese deutliche Tendenz sollten Bauträger bei der Errichtung von Wohngebäuden, aber auch beratende Sachverständige berücksichtigen. Erstaunlicherweise verweisen Bauträger auch in neuen Verträgen – meist in der Baubeschreibung – noch immer unwirksam auf die Mindestwerte der DIN 4109. Der Unternehmer kann sich jedoch durch eine Baubeschreibung nicht freizeichnen, wie dieses Urteil zeigt. Ein Ausweg dürfte nur sein, dem Käufer ausdrücklich die Tatsache und Kon-

sequenz der Abweichung vor Augen zu führen. Ob der Kunde dies akzeptiert ist allerdings die Frage.

Aufsatz:

Die Haftungsbefreiung nach § 13 Nr. 3 VOB/B

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

Nach § 13 Nr. 3 VOB/B kann der Unternehmer von der Sachmängelhaftung befreit sein, wenn ein Mangel auf die Leistungsbeschreibung oder auf Anordnungen des Auftraggebers zurückzuführen ist, auf die von diesem gelieferten vorgeschriebenen Stoffe oder Bauteile oder die Beschaffenheit der Vorleistung eines anderen Unternehmers, wenn der Unternehmer seiner Hinweispflicht nach § 4 Nr. 3 VOB/B nachgekommen ist.

Leistungsbeschreibung ist jede Definition der vom Unternehmer zu erbringenden Leistung durch den Auftraggeber, so z.B. auch Pläne, Proben, planerische Vorgaben, baueologische Gutachten, technische Vertragsbestimmungen, also alle Bestandteile der Leistungsbeschreibung.

Ist ein bestimmtes Produkt im LV vorgeschrieben, so handelt es sich um eine entsprechende Vorgabe des Auftraggebers. Ist die Angabe eines Produkts jedoch mit dem Zusatz „oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers“ versehen, haftet der Auftragnehmer dafür, dass auch das von ihm gewählte Produkt gleichwertig ist. Dies gilt nur dann nicht, wenn das vom Auftraggeber vorgegebene oder alternativ zur Verfügung stehende Produkt von vorne herein nicht geeignet ist, den vertraglich geschuldeten Erfolg herbeizuführen.

Sonstige Anordnungen des Auftraggebers liegen nur dann vor, wenn es sich um bindende Anweisungen handelt. Dies gilt namentlich bei der Planung, der Anordnung der Beauftragung eines bestimmten Subunternehmers, der Anordnung, Arbeiten bei ungeeigneten Witterungsverhältnissen auszuführen oder bei der Einschaltung von Sonderfachleuten.

Ist der vorgegebene Baustoff grundsätzlich von seiner Bezeichnung geeignet, den geschuldeten Bauleistungserfolg zu erbringen, haftet der Unternehmer gleichwohl dafür, dass der Baustoff für sich gesehen mangelfrei geliefert wird.

Ausgeschlossen ist die Haftung ebenfalls für die Vorleistung eines anderen Unternehmers.

Haftungsfreiheit besteht aber nur, wenn der Unternehmer seiner Prüfungs- und Hinweispflicht nachgekommen ist.



Grundsätzlich trägt der AN die Beweislast für die Erfüllung seiner Bedenkenhinweispflicht. Folgende Behauptungen führen zu einem Haftungsausschluss des Unternehmers, müssen von diesem jedoch bewiesen werden:

- Der AN behauptet, er habe selbst bei gebotener Prüfung der Anordnungen des Bestellers oder der Vorleistung des Unternehmers einen

Mangel nicht entdeckt und auch nicht entdecken können;

- Der AN behauptet, er habe einen erkennbaren Mangel entdeckt und in der gebotenen Form auf ihn hingewiesen;
- Der AN behauptet, nach einem gebotenen Bedenkenhinweis habe der AG auf der fehlerhaften Anordnung oder darauf bestanden, auf der fehlerhaften Vorleistung eines anderen Unternehmers aufzubauen.