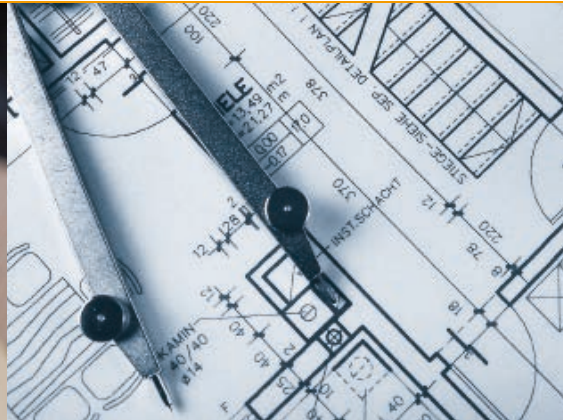


KNH

Rechtsanwälte



Newsletter

Juni 2016

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG

Architektenrecht

Tragwerksplaner aufgepasst – Auch der Prüfstatiker haftet wegen fehlerhafter Bauüberwachung.

In einer aktuellen Entscheidung setzt sich der BGH mit der Frage auseinander, ob auch ein Prüfstatiker dem Bauherrn gegenüber für Mängel am Tragwerk haftet. Bislang schied eine Haftung des Prüfsachverständigen bei der fehlerhaften statischen Auslegung des Tragwerks oder mangelhafter Ausführung der Rohbauarbeiten aus (BGHZ 39, 358). Es kam lediglich ein subsidiärer Amtshaftungsanspruch in Betracht.

In einer aktuellen Entscheidung (BGH, Urteil vom 31.03.2016 – III ZR 70/15) stellt der BGH nunmehr fest, dass der Prüfstatiker nicht (mehr) in Ausübung eines öffentlichen Amtes handelt, wenn er bei Erfüllung des Auftrags der Bauherren die Standsicherheit zu prüfen hat. Er wird privatrechtlich tätig, wenn er vom Bauherrn mit der Prüfung der Standsicherheit und der Bauüberwachung beauftragt wird. Dann nimmt der Tragwerksplaner als Sachverständiger kein öffentliches Amt im Sinne von § 839 Abs. 1 Satz 1 BGB i. V. m. Art. 34 Satz 1 GG wahr. Zwischen Bauherrn und Prüfstatiker wird ein privatrechtlicher Werkvertrag geschlossen.

Das ergibt sich aus der im konkreten Fall maßgeblichen Hessischen Bauordnung 2002. Danach haben die am Bau Beteiligten die bautechnischen Anforderungen in eigener Verantwortung zu erfüllen. Die Bauaufsichtsbehörde ist insoweit aus ihrer hoheitlichen Aufgabe entlassen worden.



Durch die Deregulierung auf Basis der Musterbauordnung 2002 wurde in den meisten Bundesländern ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren bzw. die verfahrensfreie Erteilung eingeführt. Für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 werden überwiegend nur noch das Planungsrecht und einzelne baurechtliche Anforderungen geprüft. Das hat zur Folge, dass die Prüfung der Statik nicht mehr Gegenstand des behördlichen Genehmigungsverfahrens ist. Anstelle einer hoheitlichen bautechnischen Prüfung ist es Aufgabe des Bauherrn geworden, durch sachkundige Personen die Einhaltung der technischen Sicherheitsnormen zu gewährleisten. Die Prüfung durch den Prüfstatiker ist daher nicht (mehr) Teil der hoheitlichen Gefahrenabwehr, sondern vollzieht sich privatrechtlich im Rahmen eines Werkvertrags. Bei fehlerhafter Planung und Ausführung von Tragwerken kann dem Bauherrn neben Architekt und Tragwerksplaner deshalb auch der Prüfstatiker haften. Voraussetzung ist, dass es sich um eine Eigenprüfung des Bauherrn handelt. Dies ist bei Sonderbauten in der Regel nicht der Fall. Dort ist die Prüfungs- und Überwachungsaufgabe weiterhin eine hoheitliche.



Privates Baurecht

Vorsicht bei Abgeltungsklauseln in Vergleichsvereinbarungen

Im Bauprozess geht es üblicherweise um Fragen der Vergütung aber auch um Gewährleistungsfragen. Dabei werden zahlreiche Prozesse nicht durch Urteil, sondern durch Vergleich beendet. Die Formulierung von Vergleichen in Bausachen ist höchst haftungsträchtig, weshalb hohe Sorgfalt geboten ist. Über einen Vergleichsabschluss sollte daher unter Abwägung der im Einzelfall gegebenen Vor- und Nachteile eines Vergleiches entschieden werden. Dabei ist insbesondere bei der Formulierung von sogenannten Abgeltungsklauseln Vorsicht geboten.

Fallbeispiel nach OLG Jena, Urteil vom 24.07.2013 – 7 U 142/13; BGH, Beschluss vom 13.08.2015 – VII ZR 215/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit Arbeiten an zwei größeren Bauvorhaben. Nach der Abnahme treten zwischen den Vertragsparteien Differenzen auf. Der Auftraggeber fordert die Beseitigung teils streitiger und teils unstrittiger Mängel. Der Auftragnehmer verlangt im Gegenzug offenen Werklohn. In dieser Situation schließen die Parteien folgende Vereinbarung:

„... die Mängelbeseitigung an den Objekten nunmehr eigenständig vom Auftraggeber durchgeführt wird und der Auftragnehmer im Gegenzug keinerlei finanzielle Forderungen gegenüber dem Auftraggeber mehr hat, ...“

Nach Abschluss der Vereinbarung besteht weiterhin Streit zwischen den Parteien. Der Auftraggeber verklagt den Auftragnehmer auf Mangelbeseitigung, hilfsweise auf Kostenvorschuss und bzw. Schadensersatz.

Sowohl das OLG Jena als auch der BGH haben die Klageabweisung bestätigt. Maßgebend war die Auslegung der Gerichte, dass die Vereinbarung einen abschließenden (!) Verzicht auf sämtliche Mängelrechte gegenüber dem Auftragnehmer enthält. Abgeltungsklauseln sind daher sorgfältig und präzise zu formulieren. Wenn in einem Vergleich nur teilweise Mängel verglichen werden, sollten diese genau bezeichnet werden, im Übrigen empfiehlt sich folgender Vorbehalt:

„Im Übrigen bleiben die Mängelrechte des Auftraggebers unberührt.“

Das OLG Karlsruhe hatte mit Beschluss vom 15.07.2010 – 8 U 82/09 = IBR 2010, 563 zu der Frage Stellung zu nehmen, wie die Symptomtheorie bei Auslegung eines Abgeltungsvergleichs wirkt. Zur Symptomtheorie hat der BGH Folgendes ausgeführt:

„Der Antragsteller muss auch nichts zu den Ursachen eines Mangels sagen. Ausreichend ist, wenn der Antragsteller den Mangel seiner äußeren Erscheinung nach rügt. Vom Antragsteller kann nicht verlangt werden, dass er die Mängel in ihrer Auswirkung und ihrer Ursache technisch einwandfrei beschreibt; seiner Verpflichtung entspricht es aber, die Mängel zu bezeich-



nen, dass für den Unternehmer erkennbar ist, welche Beanstandungen der Antragsteller vorbringen will. Lediglich muss das äußerlich sichtbare Symptom (Symptomtheorie) benannt werden.“

Bei der Entscheidung des OLG Karlsruhe lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Im Vorprozess waren durch einen Vergleich alle vom damals beklagten Besteller in den Prozess eingeführten Leistungsmängel des damals klagenden Unternehmers, eines Architekten, abgegolten worden. Der Besteller hat in diesem Vorprozess Risse im Bodenbelag vom Hauseingang durch das Wohnzimmer gerügt, nicht jedoch in anderen Räumen, wie der Küche und auch nicht Risse im Estrich. Im Folgeprozess verklagte der Besteller unter anderem auch den Architekten auf Schadensersatz. Die Risse hatten sich zwischenzeitlich im Wohnzimmer nicht nur vervielfacht, sondern traten nunmehr auch in der Küche auf. Dabei ist die Ursache der Risse überall ein und dieselbe. Der Architekt vertritt die Auffassung, dass durch den Vergleich alle Mängelrechte abgegolten wurden.

Nach Auffassung des OLG Karlsruhe umfasste die Abgeltung nicht nur oberflächliche Risse im Bodenbelag, sondern sämtliche Fehler des Architekten bei der Bauüberwachung während der Herstellung des Fußbodens im Bereich des Erdgeschosses. Der bei Vergleichsabschluss anwaltlich vertretene Besteller habe die Abgeltungswirkung erkennen und ihr durch Vorbehalte begegnen müssen. In Vergleichen dieser Art sollte darauf geachtet werden, dass einschränkende Zusätze mit aufgenommen werden. Wenn hingegen die Mängelsymptome Anzeichen für eine Mangelursache sein können, die zu einer fortwirkenden Vertiefung des Mangels führen, sollte im Zweifel von einem Abgeltungsvergleich abgeraten werden.

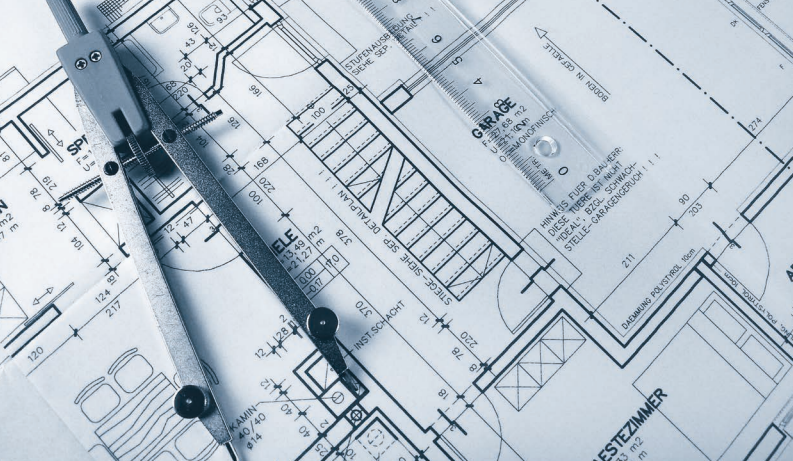
Immobilienrecht

Der Rücktritt des Bauträgers

Die derzeit stetig steigenden Immobilienpreise lassen sich durch die anhaltend niedrigen Zinsen für Immobilienkredite und die dadurch bedingte hohe Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen erklären. Nicht selten wäre ein Bauträger in der Lage, für die vor Baubeginn bereits verkauften Wohnungen nach Fertigstellung einen wesentlich höheren Preis zu erzielen, dadurch begründet sich auch sein grundsätzliches Interesse am Rücktritt vom Kaufvertrag.

§ 323 Abs. 1 BGB räumt Bauträger und Käufer ein gesetzliches Rücktrittsrecht ein, wenn der jeweils andere Vertragspartner eine geschuldete, wesentliche Leistung nicht erbringt und eine ihm eingeräumte angemessene Frist zum Nachholen der Leistung erfolglos verstrichen ist. Im Übrigen haben Bauträger und Käufer nur dann ein Recht zum Rücktritt vom Vertrag, wenn dies besonders vertraglich vereinbart ist. Vertragliche Rücktrittsrechte des Bauträgers sind jedoch in der Regel unwirksam, es sei denn, dass es für den Rücktrittsvorbehalt einen sachlich gerechtfertigten Grund gibt (§ 308 Nr. 3 BGB), dieser dürfte sich im Bauträgervertrag aber nur schwer finden lassen. Der Bauträger als Bauherr der Baumaßnahme trägt das Bauherrenrisiko, also insbesondere das Planungs-, Genehmigungs-, Baugrund-, Bauerrichtungs-, Finanzierungs- und Fertigstellungsrisiko. Räumt er sich ein Recht zum Rücktritt vom Vertrag ein, so kann er sich von seinen Leistungspflichten lösen und damit auch vom Bauherrenrisiko befreien. Der Eintritt oder Nichteintritt von Umständen, die dem typischen Risikobereich des Bauträgers zuzuordnen sind, können deshalb ein Recht des Bauträgers zum Rücktritt vom Vertrag grundsätzlich nicht rechtfertigen.

Entscheidend für das Rücktrittsrecht des Bauträgers bleibt daher die Frage, ob der Käufer seinen wesentlichen Leistungsverpflichtungen nachkommt oder nicht. Da die wesentliche Leistungsverpflichtung des Käufers



letztlich die Zahlung des Kaufpreises ist, kann sich ein Rücktrittsrecht für den Bauträger nur dann ergeben, wenn der Käufer die Kaufpreistraten nicht bei Fälligkeit bezahlt oder sein Zurückbehaltungsrecht wegen Mängeln überbewertet.

Grundsätzlich hat der Käufer das Recht, wegen Mängeln im Sondereigentum die Zahlung eines angemessenen Teils der Vergütung zu verweigern, wobei als angemessen in der Regel das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten gilt. Umstritten ist, ob der Käufer auch bei Mängeln im Gemeinschaftseigentum einen Mangelbehalt nebst zweifachem Druckzuschlag in Höhe der gesamten Mängelbeseitigungskosten geltend machen kann oder jeweils lediglich in Höhe einer Quote, die seinem Anteil am Gemeinschaftseigentum entspricht. Bis zum Vorliegen einer höchstrichterlichen Entscheidung kann den Käufern nur angeraten werden, den Mangelbehalt auf eine dem Miteigentum entsprechende Höhe zu beschränken, wenn ein Rücktritt des Bauträgers vermieden werden soll.

Vorsicht geboten ist auch bei der Zahlungsverweigerung einzelner Raten. Sollte der Bauträger lediglich Restleistungen der in Rechnung gestellten Bautenstände nicht erbracht haben, so berechtigt dies den Käufer nicht zur vollständigen Leistungsverweigerung. Ebenso wenig kann die Zahlung einer Rate mit der Begründung verweigert werden, der Bautenstandsbericht sei nicht ordnungsgemäß erstellt worden. Für die Fälligkeit der Rate ist nur entscheidend, ob der in Rechnung gestellte Bautenstand tatsächlich erreicht wurde oder nicht.

Es bleibt festzustellen: Um zu verhindern, dass der Bauträger aus Spekulationsgründen von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch macht, sollte der Käufer die Voraussetzungen für etwaige Leistungsverweigerungsrechte gründlich prüfen, bevor er diese geltend macht.

Öffentliches Recht

Vereinbarkeit der Präklusionsvorschrift des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit Unionsrecht

Der EuGH hat sich in den letzten Jahren mehrfach mit Grundfragen des deutschen Verwaltungsverfahrens- und Verwaltungsprozessrechts befasst. Mit Urteil vom 15.10.2015, Az: C-137/14, hat er die deutschen Regelungen zur materiellen Präklusion für Klagen, die unter den Anwendungsbereich der UVP-Richtlinie und der IVU/IE-Richtlinie fallen, für unionsrechtswidrig erklärt: § 2 Abs. 3 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und § 73 Abs. 3 des VwVfG würden mit ihren Präklusionsregelungen besondere Bedingungen für eine gerichtliche Kontrolle aufstellen, die in den vorbezeichneten Richtlinien nicht vorgesehen seien. Sie seien deshalb europarechtswidrig.

Dieses Urteil hat aller Voraussicht nach auch Auswirkungen auf die baurechtliche Präklusion. Aus diesem Grund hat die Fachkommission Städtebau eine Empfehlung an die Kommunen veröffentlicht, wonach aufgrund der Rechtsprechung des EuGH der Präklusionshinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbs. BauGB unterlassen werden sollte, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-G unterliegen. Der Deutsche Städtetag teilte Ende Januar mit, dass im zuständigen Bundesministerium überlegt werde, als Reaktion auf die EuGH-Entscheidung die Präklusionsregelung des § 3 Abs. 2 BauGB aufzuheben.

Mit der Frage, ob die Präklusionsregelungen des BauGB mit den Anforderungen des Unionsrechts in Einklang steht, befasst sich nun auch das Bundesverwaltungsgericht. Es hat mit Beschluss vom 03.03.2016, Az: 4 BN 40.15, die Revision gegen ein Urteil des Niedersächsischen OVG zugelassen, das sich mit der Frage befasst hat, ob der Verstoß einer Gemeinde gegen die Bekanntmachungsvorschrift des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB unbeachtlich wird, wenn der Antragsteller einer Normen-

kontrollklage die Verletzung der Verfahrensvorschrift nicht binnen der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB geltend macht oder ob ein solcher Verstoß auch nach Ablauf der Jahresfrist in einem Normenkontrollverfahren gerügt werden kann, weil § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gegen Europäisches Recht verstößt. Das OVG Lüneburg lehnte die Europarechtswidrigkeit des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seinem Urteil vom 30.07.2015, Az: 12 KN 265/13, ab. Die Revision zum Bundesverwaltungsgericht ließ das OVG in seiner Entscheidung nicht zu. Das BVerwG gab der hiergegen gerichteten Nichtzulassungsbeschwerde des Antragstellers mit Beschluss vom 03.03.2016 statt. Das Revisionsverfahren wird unter dem Aktenzeichen 4 CN 3.16 fortgesetzt, die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist mit Spannung zu erwarten.

Wenn das Bundesverwaltungsgericht die Rechtsprechung des EuGH auf die Bauleitplanung überträgt, dürfte dies für die Praxis weitreichende Folgen haben. Falls das Bundesverwaltungsgericht die Präklusionsregelung des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für unionsrechtswidrig erklärt, würde dies dazu führen, dass Verfahrens- und Formfehler in Zukunft nicht mehr durch Zeitablauf unbeachtlich werden. Derartige Fehler könnten künftig zeitlich unbefristet gerügt werden und würden ebenso wie Fehler in der Abwägung einen sog. Ewigkeitsmangel begründen. Sie könnten auch nach Ablauf der Antragsfrist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO bei der Anfechtung von Vorhabengenehmigungen inzident geprüft werden. Dies ist bislang nach Ablauf der Rügefrist des § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gerade nicht mehr möglich.

Auch Verfahrens- und Formfehler hätten dann noch lange nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des Bebauungsplans. Die ausstehende Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts wird daher für Investoren und Gemeinden von erheblicher Tragweite sein.

INFORMATIONEN

Dieser KNH-Newsletter kann nur erste allgemeine Informationen bieten und ersetzt nicht die Rechtsberatung im konkreten Einzelfall. Bitte sprechen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben:

KNH Rechtsanwälte Berlin,
Kurfürstendamm 52, 10707 Berlin,
030/590047-0 Fax -299

KNH Rechtsanwälte Frankfurt a.M.,
Friedrichstraße 2-6, 60323 Frankfurt a.M.,
069/9055699-0 Fax -49

KNH Rechtsanwälte Essen,
Huysenallee 105, 45128 Essen,
0201/20163-0 Fax -33

www.knh-rechtsanwaelte.de

IMPRESSUM

KNH Rechtsanwälte
Kemper Hochstadt & Partner PartGmbH
Kurfürstendamm 52
10707 Berlin
(Herausgeber)

Verantwortlich für die fachliche Koordination:
Dr. Karl Schwarz