

Schlatter

Rechtsanwälte | Steuerberater | Fachanwälte

Nikolausseminar 2011

**Print Media Academy
Heidelberg**

Bau- und Immobilienrecht 2011 - Teil 1

Privates Baurecht

Übersicht

- Verhandlungsprotokolle als kaufmännisches Bestätigungsschreiben
- Schallschutzstandard beim Bauen im Bestand
- Abnahme des Gemeinschaftseigentums
- Bürgenhaftung bei unterlassener förmlicher Abnahme

Verhandlungsprotokolle

- BGH, Urteil vom 27.01.2011, Az.: VII ZR 186/09

Sachverhalt

- Auftrag zur Ausführung von Holzbauarbeiten
- Bauvertrag: Gewährleistung nach § 13 VOB/B
- Verhandlungsprotokoll: Gewährleistungsfrist 5 Jahre
- 1998 Fertigstellung
- 2003 Abdichtungsmängel

Urteil

- Keine Verjährung
- Anscheinsvollmacht
- Kaufmännisches Bestätigungsschreiben
 - Schweigen stellt Genehmigung dar, wenn kein unverzüglicher Widerspruch und keine Regelungen, mit deren Annahme nicht gerechnet werden kann
 - Empfänger muss kein Kaufmann sein

Praktische Auswirkungen

- Anwendbar auch auf Baustellenprotokolle
- Offen, ob Unterzeichnung erforderlich ist
- Zugangsnachweise für Protokoll und Widerspruch

Schallschutz beim Bauen im Bestand

- OLG Düsseldorf, Urteil vom 15.07.2010, Az.: I-5 U 25/09

Sachverhalt

- Gebäude aus den 1950er Jahren
- 2001: Parkettverlegearbeiten
- Architekt mit Planung und Vergabe beauftragt
 - Auf 14 cm Rohboden soll 6mm Weichfaserdämmplatte und darauf Parkett jeweils schwimmend verlegt werden
- Trittschallpegel zwischen 55dB bis 60 dB
 - Genügt Anforderungen aus 1950er Jahren, aber nicht aus 2001

Urteil

- Schallschutzanforderungen aus 2001 einzuhalten
 - DIN 4109 Beiblatt 2 oder VDI 4100
- Planungsmangel des Architekten
 - Unbeachtlich, dass Schallschutzverbesserung nicht ausdrücklich vereinbart
 - Unbeachtlich, dass zur Schallschutzverbesserung weitere Maßnahmen erforderlich wären (Sowieso-Kosten)
 - Grundlagenermittlung: Aufklärungs- und Hinweispflicht

Urteil

– Werkmangel des Parkettlegers

- Ausführungsvereinbarung unbeachtlich, da Werk funktionsuntauglich
- Enthftung nur bei Bedenkenanmeldung
- Erkennbarkeit der Funktionsuntauglichkeit
- Mitverschulden des Architekten zulasten des Bauherrn
- Haftung zu 1/3

Abnahme des Gemeinschaftseigentums

- OLG Karlsruhe, Urteil vom 27.09.2011, Az.: 8 U 106/10

Sachverhalt

- Bauträger errichtet 16 Wohneinheiten
- Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen von dem Bauträger benannten Sachverständigen oder Verwaltungsbeirat auf Kosten des Bauträgers
- Vollmacht ist unwiderruflich
- Gewährleistungsbeginn mit Abnahme
- 25.05.2000 Abnahme durch Sachverständige und Übergabe
- 2008 Abdichtungsmängel

Urteil

- Keine Verjährung
- WEG: ausreichend, dass bei einem Erwerber nicht verjährt
- Vollmachtlösung als unangemessene Benachteiligung
 - Eingriff in das originäre Abnahmerecht des Erwerbers
 - Neutralität des Sachverständigen nicht gewährleistet

Urteil

- Vollmacht so zu verstehen, als ob eigenes Abnahmerecht ausgeschlossen wäre
 - Hinweis auf eigenes Abnahmerecht erforderlich
- Keine Abnahme bei Übergabe
 - Parteien gingen davon aus, dass Abnahme nicht erforderlich sei
- Keine Abnahme durch Ingebrauchnahme oder Zahlung
 - Erklärungsbewusstsein fehlt

Bürghenhaftung bei unterlassener förmlicher Abnahme

- OLG München, Beschluss vom 24.01.2011,
Az.: 13 U 3970/10

Sachverhalt

- Im Bauvertrag ist förmliche Abnahme vereinbart
- Auftragnehmer stellt Schlussrechnung mit Gewährleistungsbürgschaft
 - Bezugnahme auf Bauvertrag
- Streit über Restarbeiten → Auftragsentziehung
- Auftragnehmer fällt in Insolvenz
- Auftraggeber nimmt Bürgen in Anspruch

Urteil

- Gewährleistungsbürgschaft sichert nur Ansprüche nach Abnahme
- Konkludenter Verzicht auf förmliche Abnahme
 - Auftraggeber verlangt auch mehrere Monate nach Schlussrechnungsübersendung keine förmliche Abnahme
- Unzulässiger Eingriff in Bürgschaftsumfang
- Förmliche Abnahme kann nicht nachgeholt werden

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit