



Jansen - Rossbach

Mandantenrundbrief Nr. 16

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mandantinnen und Mandanten,

ich hoffe, dass Sie alle einen guten Start in das Jahr 2019 hatten. Seit 2011 habe ich zu Beginn eines jeden Jahres mit dem interessierten Kreis der Mandanten eine Fortbildungsveranstaltung zu aktuellen Fragen des Bau- und Architektenrechtes im Food-Hotel in Neuwied durchgeführt. Im Jahr 2018 haben wir mit einer Teilnehmerzahl von fast 100 Personen die seit 01.01.2018 geltenden Neuregelungen für Bauverträge und Architektenverträge besprochen. Die im Jahr 2018 neu abgeschlossenen Verträge müssen diesen gesetzlichen Neuregelungen Rechnung tragen. Das gilt insbesondere für die Bearbeitung von Nachträgen, verbunden mit der Preisgestaltung sowie für die Neuregelungen bei der Abnahme.

I. In eigener Sache

Da wir in den vergangenen Jahren alle Probleme des Bau- und Architektenrechtes und schließlich im vergangenen Jahr die gesetzlichen Neuregelungen besprochen haben, besteht in dem Jahr 2019 kein akuter Fortbildungsbedarf. Natürlich stehe ich Ihnen in Einzelfällen zur Beratung zur Verfügung, wenn es Schwierigkeiten mit den neuen Regelungen des Bauvertragsrechtes geben sollte. Ich hoffe zuversichtlich, dass Sie mit der bisherigen Betreuung durch meine Person, unterstützt durch Herrn Börder, zufrieden waren. Deshalb würde es uns freuen, wenn

Sie diese Zufriedenheit in einer positiven Google-Bewertung mit einem entsprechenden Kommentar zum Ausdruck bringen würden (in der Google-Suche Jansen-Rossbach eingeben; im rechten Feld „Rezension schreiben“ auswählen).

II.

Abschließend weise ich aufgrund von aktuellen Entscheidungen auf typische Einzelprobleme im Bauvertragsrecht hin.

1. Vorsicht Falle: Vollmacht des WEG-Verwalters ist beschränkt

Das OLG Schleswig hatte einen Fall zu entscheiden, in dem ein WEG-Verwalter ein Bauunternehmen beauftragt hatte, umfangreiche Sanierungsarbeiten mit einem Kostenaufwand von 115.000,00 € durchzuführen. Der Auftragnehmer hat die Arbeiten ausgeführt und gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft abgerechnet. Weil die Wohnungseigentümergeinschaft nicht bezahlte, hat der Auftragnehmer Klage erhoben. Die Klage wurde abgewiesen, weil ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft nicht vorlag.

Praxishinweis:

Die gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters ist beschränkt. Ohne einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft darf er nur Maßnahmen der laufenden Verwaltung in Auftrag geben. Das bedeutet für Sie: Wenn ein Verwalter Ihnen einen größeren Auftrag namens und in Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft erteilt, müssen Sie sich den Ermächtigungsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vorlegen lassen.

2. Auftragnehmer muss Mängelrügen nachgehen

Das OLG Oldenburg hatte folgenden Fall zu entscheiden:

Ein Nachunternehmer führt für den Generalunternehmer Maurerarbeiten aus. Der Bauherr hatte unzureichende Abdichtungsarbeiten mit der Folge von Feuchtigkeitsschäden

am Gebäude gerügt. Der Generalunternehmer hatte die Mängelrüge an den Nachunternehmer weitergeleitet. Dieser hat sich um die Mängelrügen jedoch nicht gekümmert. Es kam zu einem Prozess, der erhebliche Kosten verursachte. Der Generalunternehmer verlangt jetzt die Prozesskosten vom Nachunternehmer zurück.

Mit Erfolg: Das OLG Oldenburg hat noch einmal darauf hingewiesen, dass der Auftragnehmer verpflichtet ist, Mängelrügen nachzugehen.

Darauf hatten wir auch immer wieder in unseren Fortbildungsveranstaltungen hingewiesen. Es ist in höchstem Maße gefährlich, wenn Sie Mängelrügen ignorieren. Die Folgen können erhebliche Schadensersatzansprüche aufgrund von Drittnachbesserung und Prozesskosten sein.

3. Abnahme ohne Mängelrüge bedeutet nicht Verlust der Mängelansprüche

Weit verbreitet ist die Meinung, eine Abnahme ohne Mängelrüge stehe der späteren Geltendmachung von Mängelansprüchen entgegen. Das ist in dieser Form nicht zutreffend. Die vorbehaltlose Abnahme steht nur dann der späteren Geltendmachung von Mängeln entgegen, wenn der Mangel bei der Abnahme klar und eindeutig erkennbar war. Ein solcher Sachverhalt war Gegenstand einer weiteren Entscheidung des OLG Schleswig.

*Der Auftragnehmer hatte Fliesen verlegt, bei denen sich nach der Abnahme herausstellte, dass sie einen erheblich höheren Reinigungsaufwand zur Folge hatten. Wegen der Mangelbeseitigung hatte der Auftraggeber einen Kostenvorschuss in Höhe von 9.500,00 € verlangt. Der Auftragnehmer hatte eingewandt, der Auftraggeber habe Kenntnis von der Beschaffenheit der Fliesen gehabt und dennoch die Leistung ohne Vorbehalte abgenommen. Damit ist er nicht durchgedrungen. Das OLG Schleswig hat entschieden, dass ein Verlust von Mängelrechten nur dann eintritt, wenn dem Bauherr der Mangel bei der Abnahme positiv bekannt ist. Es reicht nicht aus, dass der Mangel **erkennbar war**. Im Übrigen hat das Gericht zu Recht darauf hingewiesen, dass für einen Bau-Laien nicht alles offensichtlich ist, was sich einem Fachmann aufdrängen muss.*

Praxishinweis:

Es gilt auch hier, dass Sie als Auftragnehmer Mängelrügen ernst nehmen müssen. Verlassen Sie sich nicht darauf, dass das Gewerk ohne Vorbehalte abgenommen wurde. Gehen Sie den

Mängelrügen nach. Wir verweisen allerdings auf unsere Musterschreiben. Sie können dem Auftraggeber mitteilen, dass Sie Ihre Aufwendungen ersetzt verlangen, wenn sich herausstellen sollte, dass die Mängelrüge unbegründet ist.

Abschließend wünschen wir Ihnen ein erfolgreiches, mängelfreies und ertragreiches Jahr 2019

Dr. Armin Rossbach

Udo Börder