

baurechtsreporter

Information für die gesamte Bauwirtschaft



Die Themen:

Architekten: Bindung an Pauschalhonorar?, Seite 4

Werkvertrag: Trotz undichtem Dach kein Mangel!, Seite 5

Bauträgerrecht: AGB-Klausel zur Abnahme durch Sachverständige unwirksam!, Seite 6

Veröffentlichung in der "baurecht", Seite 7

Aktuelles: QR-Code, Neues Seminar 2.2.2012, Seite 8

Rheinort 5
40213 Düsseldorf
Tel. 0211 -159 32 37
Fax 0211- 159 32 38

Regentenstr.43
41061 Mönchengladbach
Tel. 02161 - 180870
Fax 02161 - 180871

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Erik Becker

Studium der Rechtswissenschaften in Berlin, Staatsexamina in Berlin und Düsseldorf. Nach mehrjähriger Tätigkeit als selbständiger Rechtsanwalt mit Schwerpunkt Bau- und Architektenrecht einer der ersten Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht in Deutschland. Zahlreiche Veröffentlichungen im Bau- und Architektenrecht, zur Generalplanung und Projektentwicklung in Fachzeitschriften. Von uns erstrittene Urteile finden Sie u.a. in den juristischen Fachzeitschriften baurecht, IBR, NJW-RR und MDR. Erik Becker ist Ansprechpartner diverser Medien, wie ZDF, WDR, 3-sat und WirtschaftsWoche, zudem ständiger Kolumnist bei www.wiwo.de für das Bau- und Immobilienrecht und Mitautor des Jahrbuchs Baurecht 2010.



Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bedeutet meine anwaltliche Spezialisierung zu Ihrem Vorteil

Kennen Sie auch Rechtsanwaltskanzleien, die vorgeben für jeden alles anzubieten? Eine solche Allgemeinpraxis finden Sie bei mir nicht. Unser gemeinsames Thema - das Bau- und Architektenrecht- hat sich zu einem schwierigen Spezialgebiet entwickelt, das eine fortwährende Beschäftigung mit dieser Rechtsmaterie erfordert. Ein Generalist kann das heute nicht mehr leisten. Seit Jahren verfolge ich den Weg konsequenter Spezialisierung, z.B. durch den Erwerb des Fachanwaltstitels, regelmäßige Fortbildungen, Veröffentlichungen und Vortragsveranstaltungen und selbstverständlich der tag-

täglichen Bearbeitung bau- und architektenrechtlicher Mandate. Die aktuellen Themen in dieser Ausgabe des baurechtsreporters habe ich für Sie, wie immer, sorgfältig ausgewählt. Durch die allgemein verständliche Aufbereitung sparen Sie Zeit und werden von den Rechtstipps unmittelbar profitieren. Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich viel Freude mit der aktuellen Ausgabe!

Individuelle Klasse statt anonymer Grösse

Sind Sie unzufrieden, weil Sie derzeit von ständig wechselnden Rechtsanwältinnen und auch nicht vom Namensgeber der Kanzlei betreut werden?

Individualität und Klasse sind im Bau- und Architektenrecht unabdingbar. Fachanwalt Erik Becker ist und bleibt Ihr Partner für die bau- und architektenrechtliche Beratung. Zahlreiche Architekten, Handwerksfirmen, Bauträger, mittelständische Baufirmen, kommunale und institutionelle Auftraggeber sowie ein renommierter Haftpflichtversicherer für Architekten und Ingenieure bauen bereits auf diese individuelle Beratung aus erster Hand und den entscheidenden Kompetenzvorsprung. Auch Sie können sich dadurch wieder voll und ganz Ihrer eigentlichen Aufgabe -dem Bauen- widmen.

Kennenlernen erwünscht

Sie erhalten diese Informationsbroschüre schon seit einiger Zeit oder haben uns schon einmal im Internet unter www.baurechtsreporter.de besucht und möchten auch einen persönlichen Eindruck von mir gewinnen?

Ich biete Ihnen gerne ein Vorstellungsgespräch in Ihrer Firma oder Ihrem Büro an; selbstverständlich ohne Kosten oder Verpflichtungen für Sie. Für solch ein Informationsgespräch stehe ich auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten zur Verfügung, so dass Sie Gelegenheit haben, mich in Ruhe, jenseits des geschäftlichen Alltages, kennen zu lernen. Wenden Sie sich einfach telefonisch/per e-mail an unsere Büros in Düsseldorf (0211-1593237) oder Mönchengladbach (02161-180870) sowie unter e.becker@baurechtsreporter.de und vereinbaren Sie Ihren Termin.

Architekten: Bindung an Pauschalhonorar ?

Bei der Entscheidung des OLG Düsseldorf (I-23 U 215/09) ging es um die Bindung eines Architekten an eine Pauschalhonorarvereinbarung. Gegenstand der Beauftragung war die Erstellung von Bauantragsunterlagen, nebst Umplanung von neun gleichen Bestandsbauten. Zunächst wurde mündlich ein Pauschalhonorar von 40.000 EUR ausgemacht. Der Auftraggeber erwarb tags darauf die Objekte für mehr als vier Millionen EUR. Anschließend überreichte der Architekt eine schriftliche Pauschalvereinbarung über den vorgenannten Betrag, der der Bauherr zustimmte. Ein erster Abschlag in Höhe von 20.000 EUR wurde vollständig bezahlt. Nach Fertigstellung rechnete der Architekt weitere 20.000 EUR mit einer „Abschlagsrechnung“ ab, von der der Auftraggeber allerdings 3.000 EUR kürzte. Der Architekt nahm dies zum Anlass, einige Monate später auf Basis der Mindestsätze abzurechnen, überreicht eine Rechnung über nunmehr 265.000 EUR und klagte diesen Betrag ein. Der Bauherr berief sich auf die niedrigere Pauschalabrede. Das erstinstanzliche Gericht gab dem Bauherrn Recht und wies die Klage ab. Das OLG hat dies in der Berufungsinstanz bestätigt. Nach Auffassung des OLG kommt es hinsichtlich der Frage, ob der Architekt an niedrigere Pauschalabrede gebunden ist, auf sein Gesamtverhalten an. Vorliegend habe der Architekt widersprüchlich gehandelt, da insbesondere er selbst die niedrigere Pauschalhonorarvereinbarung erstellte. Dem Bauherrn, der vorgab, über keine besonderen HOAI-Kenntnisse zu verfügen, sei die um ein Vielfaches höhere Zahlung nicht zumutbar, so das OLG.

Rechtstipp:

Bislang ist die Bindung an eine Pauschalvereinbarung wenn die Mindestsätze der HOAI unterschritten werden, eher die Ausnahme. Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Bindungswirkung nur dann anzunehmen, wenn sich der Architekt widersprüchlich verhält, der Bauherr zugleich auf den Bestand der Pauschale vertraut hat und vertrauen durfte und er sich auf die Wirksamkeit der Pauschale „eingrichtet“ hat. Die HOAI soll als zwingendes Preisrecht Mindestsatzunterschreitungen vermeiden. Dennoch bleibt abzuwarten, ob die vorgenannten Kriterien zukünftig „aufgeweicht“ werden. Als Architekt sollten Sie Vorsicht walten lassen und bei der Vergütung möglichst die Gestaltungsmöglichkeiten der neuen HOAI nutzen.

Werkvertrag: Trotz undichtem Dach kein Mangel!

Eine Entscheidung zum funktionalen Mangelbegriff traf das OLG Saarbrücken (8 U 298/07). Ein Unternehmer hatte seinen Auftraggeber auf Zahlung des Restwerklohns für Sanierungsarbeiten am Dach von dessen Reithalle in Anspruch genommen. Die Zahlungsverweigerung stützte der Auftraggeber darauf, dass nicht nur Regensicherheit, sondern vielmehr Regendichtigkeit vom Auftragnehmer geschuldet sei. Um dies zu gewährleisten, hätten eine Unterspannbahn, eventuell sogar ein Unterdach eingebaut werden müssen. Das OLG sah jedoch keinen Mangel am Gewerk des Auftragnehmers, da eine Reithalle weder zum dauerhaften Aufenthalt von Mensch und Tier, noch zur Einlagerung von Gegenständen diene. Das Gewerk sei daher funktionstauglich und zweckentsprechend.

Rechtstipp:

Die Mangelfreiheit eines Gewerkes bestimmt sich nicht nur nach der konkreten Vereinbarung hinsichtlich der zu erbringenden Leistung, sondern ebenso nach der Auslegung des Vertrages. Danach ist für den geschuldeten Erfolg ausschlaggebend, welche Funktion das Werk erfüllen soll. Sofern das Werk nicht funktionstauglich ist, liegt ein Mangel vor.

Bauträgerrecht: AGB-Klausel zur Abnahme durch Sachverständige unwirksam!

Das OLG Karlsruhe (8 U 106/10) entschied soeben Folgendes zum Bauträgerrecht: Erwerber und Bauträger vereinbarten im zugrundeliegenden Bauträgervertrag eine AGB-Klausel, wonach allein der Bauträger einen Sachverständigen bestimmen sollte, der die Abnahme des Gemeinschaftseigentums festzustellen hatte. Die ebenfalls mit Vertragsschluss begründete Vollmacht des Erwerbers gegenüber dem Sachverständigen sollte dabei unwiderruflich sein. Nachdem das Bauvorhaben im Jahr 2000 fertig gestellt wurde, erklärte ein vom Bauträger beauftragter Sachverständiger die Abnahme. Gut fünf Jahre später, nachdem auch die letzte Wohnung abgenommen worden war, zeigten sich Mängel an dem Bauvorhaben. Der Bauträger berief sich auf Verjährung, da die Abnahme bereits vor fünf Jahren erfolgt sei. Zu Unrecht wie das OLG ausführte, denn das Gemeinschaftseigentum war nie wirksam abgenommen worden. Das OLG erkannte die Abnahme des Sachverständigen nicht an, da die zugrunde liegende AGB-Klausel den Erwerber unangemessen benachteilige und ihm letztlich die Möglichkeit genommen werde, über die Ordnungsgemäßheit der Werkleistung des Bauträgers selbst zu befinden.

Rechtstipp:

Vertragsklauseln, bei denen Dritte die Abnahme durchführen sollen, halten einer Inhaltskontrolle wegen unangemessener Benachteiligung der Erwerber regelmäßig nicht stand. Insofern sind solche Klauseln in Bauträgerverträgen zu vermeiden.

Erstrittene Entscheidung zum Architektenhonorarrecht in der „baurecht“:

Eine Entscheidung des OLG Düsseldorf (I-22 U 123/10), die sich mit der Darlegungslast bei der Geltendmachung von Schäden aus einer verzögerten Planungsleistung beschäftigt, wurde soeben in der Fachzeitschrift baurecht (2011,1501) veröffentlicht. Durch zwei Instanzen konnten von Rechtsanwalt Erik Becker Einwendungen gegen ein Architektenhonorar aus angeblicher Verzögerung erfolgreich abgewehrt werden.

Aktuelles

Jetzt neu ! Mit dem smart-phone den QR-Code scannen und zum aktuellen baurechtsreporter surfen !

Einen praktischen und direkten Zugriff auf die Seite www.baurechtsreporter.de ermöglicht der auf dem Cover dieser Ausgabe befindliche QR-Code (quick-response). Dort finden Sie die online-Version des baurechtsreporters, bereits vor Erscheinen der Print-Ausgabe sowie viele weitere Informationen zum Bau- und Architektenrecht, aktuelle Seminarankündigungen und interessante links.

Neues Seminar: "Energetische Gebäudeplanung" Rechtsgrundlagen, haftungs- und versicherungsrechtliche Aspekte / anerkannte Fortbildungsveranstaltung

Energetisches Bauen hat in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung gewonnen. Verbesserte Produkte, steigende gesetzliche Anforderungen und höhere Akzeptanz bei den Bauherren sind für Planer und Ausführende zur Herausforderung geworden, da vielfältige Fehlerquellen den geschuldeten vertraglichen Erfolg gefährden.

Bringen Sie daher Ihr technisches und juristisches Fachwissen auf den neuesten Stand und schützen sich dadurch vor „Haftungsfallen“.

Termin: am 2. Februar 2012 von 14.00 - 17.30 Uhr.

Ort: Städtisches Museum Abteiberg, Abteistr. 27, 41061 Mönchengladbach

Anmeldung: AIA AG, Frau Rauer Tel. 0211-493 65 60

baurechtsreporter

erschienen in der Rechtsanwaltskanzlei Becker

Die Angaben im Informationsblatt erfolgen nach bestem Wissen, aber ohne Gewähr. Nachdruck, Aufnahme in Online-Dienste, Internet oder Vervielfältigung auf Datenträger wie CD-Rom oder DVD-Rom nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Redaktion.

Copyright für alle Texte: Erik Becker

Rheinort 5, 40213 Düsseldorf, Tel. 0211 - 159 32 37, Fax 0211 - 159 32 38
e-mail: e.becker@baurechtsreporter.de www.baurechtsreporter.de