

# Herausforderungen meistern

## FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: Mai 2014 – [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

### > Inhalt

#### Mietrecht

- > Referentenentwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes – Was kommt da auf die Wohnungswirtschaft zu? 2

#### Grundstücksrecht

- > BGH Urteil zur Begrenzung der Schadensersatzpflicht des Grundstücksverkäufers bei unverhältnismäßig hohen Mängelbeseitigungskosten 3

#### Compliance

- > Keinerlei Bezahlung für Schwarzarbeiter 5

#### Bauverträge

- > Verwirrende Bauverträge – Wirksamkeit vieler Vertragsstrafen ist fraglich 6

#### Rödl & Partner intern

- > Veranstaltungshinweise 7

### Liebe Leserin, lieber Leser,

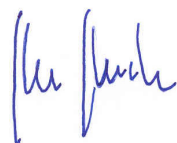
unsere aktuelle Ausgabe beginnen wir mit einem Überblick über den Referentenentwurf zur anstehenden Mietrechtsnovelle. Darin wird deutlich, dass die Novelle zulasten von Vermietern keine so tiefgreifenden Folgen haben muss, wie von Vielen zunächst befürchtet.

Der zweite Beitrag widmet sich einer Entscheidung des BGH, die in der Presse sehr umfangreich kommentiert wurde. Dabei geht es um die Beschränkung von Schadensersatzforderungen gegenüber dem Verkäufer einer Immobilie, wenn die Beseitigung eines Mangels unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Die Entscheidung des BGH ist von Bedeutung, weil im zugrunde liegenden Fall die übliche Vertragsklausel zur Haftungsbegrenzung nicht wirksam war und man in solchen Fällen bislang mit einer unbeschränkten Haftung rechnen musste.

Einen Beitrag zur Bekämpfung der Schwarzarbeit liefert eine weitere aktuelle Entscheidung. Darin stellt der BGH fest, dass ein Schwarzarbeiter keinen Anspruch auf die vereinbarte Vergütung hat. Verträge über Schwarzarbeit sind unwirksam. Bislang musste lediglich der Auftraggeber davon ausgehen, dass er in diesen Fällen keine Gewährleistungsansprüche geltend machen kann. Jetzt steht auch fest, dass auch der Auftragnehmer ein hohes Risiko eingeht.

Und schließlich greifen wir das Dauerthema Vertragsstrafen auf. Eine jüngere Entscheidung liefert einen weiteren Beitrag zu der komplexen Materie wie Vertragsstrafen tatsächlich wirksam vereinbart werden können.

Wir hoffen, Ihnen damit wieder eine interessante und informative Lektüre zusammengestellt zu haben und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!



Martin Wambach  
Geschäftsführender Partner



Jörg Schielein  
Partner

## Mietrecht

### > Referentenentwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetzes – Was kommt da auf die Wohnungswirtschaft zu?

Von Andreas Griebel

Nach der Mietrechtsreform im Jahr 2013 folgt nun die Mietrechtsnovellierung 2014. Die Wohnungswirtschaft muss sich erneut auf neue verschärfte Regelungen einstellen. Gleichwohl bietet das neue Gesetz auch Planungs- und Investitionssicherheit für Vermieter, wenn die hierzu geschaffenen Ausnahmetatbestände konsequent umgesetzt werden.



Der Entwurf sieht folgende neuen Regelungen vor: Die Landesregierungen können sog. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten per Rechtsverordnung bestimmen, § 556d n.F. BGB. Das sind Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, § 556 d Abs. 2 Satz 1 n.F. BGB. In einem solchen Gebiet darf die Miete anlässlich einer Neuvermietung nur zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, § 556d Abs. 1 n.F. BGB. Erfasst werden Wohnraummietverhältnisse, nicht aber andere Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, also insbesondere nicht gewerbliche Mietverhältnisse. Der typische Anwendungsfall der Regelung ist die Wiedervermietung einer Wohnung in einem Bestandsgebäude. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann häufig ein Mietspiegel herangezogen werden. In zeitlicher Hinsicht maßgeblich ist der Beginn des Mietverhältnisses, der in der Praxis meist kurz nach dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses liegt. Spätere Änderungen der Miethöhe, etwa wegen der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (§§ 559 ff. BGB) bleiben unverändert möglich. Wird gleichwohl eine Miete vereinbart, die über die zulässige Höhe hinausgeht, so ist die Vereinbarung insoweit unwirksam, als die gesetzlich zulässige Höhe überstiegen wird, die Wirksamkeit des Mietvertrags im Übrigen bleibt unberührt.

Die neue Regelung erfährt mit §§ 556e und 556f n.F. BGB wichtige Ausnahmen: Wenn im bisherigen Mietverhältnis eine die

Ortsüblichkeit übersteigende Miete vereinbart war, kann diese höhere Miete rechtswirksam als zulässige Miete auch im nachfolgenden Mietverhältnis vereinbart werden. Sinn des Gesetzes ist nicht die Absenkung der vereinbarten Mieten, sondern die Unterbindung unangemessener Preissprünge. Damit wird die notwendige Investitionssicherheit für den Fall einer kurzfristigen Kündigung seitens des Mieters gewahrt. Für den Fall der ersten Vermietung eines errichteten Gebäudes und Neuvermietung nach umfassender Modernisierung gilt die Beschränkung ebenfalls nicht. Auch hier steht die Investitionssicherheit und Planungssicherheit des Vermieters wegen politisch erwünschtem Neubau und vorzunehmender (energetischer) Modernisierungen im Vordergrund.

Den dabei für den Mieter bestehenden praktischen Problemen, die ortsübliche Miete zu bestimmen, wird durch einen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter begegnet, § 556g n.F. BGB. Danach kann der Mieter vom Vermieter substantiiert Auskunft über Umstände verlangen, die der Mieter zur Feststellung der ortsüblichen Miete oder eines Sondertatbestands (§§ 556e, 556f n.F. BGB) benötigt. Inhaltlich ist die Auskunftspflicht beschränkt auf Umstände, die dem Mieter nicht zugänglich sind. Ihm wiederum ist es nämlich zumutbar, zur Feststellung der zulässigen Miete zunächst allgemein zugängliche Quellen zu nutzen, insbesondere den örtlichen Mietspiegel. Die Auskunftspflicht erfasst also nur solche Umstände, die in der Sphäre des Vermieters liegen und die der Vermieter bereits kennt oder ohne Weiteres ermitteln kann. Weiter reichende Pflichten des Vermieters zur Informationsbeschaffung sollen durch die Vorschrift nicht geschaffen werden. Nach Absatz 2 der neuen Vorschrift steht dem Mieter nur dann ein Rückforderungsrecht überzahlter Miete zu, wenn der Mieter die Miethöhe qualifiziert gerügt hat. Diesem Erfordernis genügt der Mieter nur dann, wenn er konkret die Umstände benennt, die nach seiner Auffassung eine Begrenzung der Miete zur Folge haben müssen. Das Rückforderungsrecht ist zeitlich auf diesen Zeitpunkt beschränkt.

Ferner geregelt wird, dass zukünftig der Makler nur noch dann eine Gebühr vom Mieter erhält, wenn er direkt vom Mieter beauftragt wurde, sog. Bestellerprinzip. Der Maklervertrag muss

zudem der Textform genügen, dies dient der Warnung des bestellenden Mieters.

Der vorliegende Referentenentwurf nimmt den Regelungen des Koalitionsvertrages den Schrecken, nachdem insbesondere die geplanten Regelungen zur Begrenzung der Mieterhöhung wegen Modernisierungen unangetastet bleiben und umfangreiche Ausnahmen zum Bestandsschutz geschaffen sind. Werden diese Regelungen in wohnwirtschaftlichen Unternehmen konsequent beachtet und umgesetzt, sind die Beschränkungen insbesondere durch umfassende Dokumentation der Bestimmung der vereinbarten Miethöhe und deren Einordnung in die Örtlichkeiten in den Griff zu bekommen.

## Kontakt für weitere Informationen:



### Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 79  
E-Mail: andreas.griebel@roedl.com

## Grundstücksrecht

### > BGH Urteil zur Begrenzung der Schadensersatzpflicht des Grundstücksverkäufers bei unverhältnismäßig hohen Mängelbeseitigungskosten

Von Tanja Nein

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 04.04.2014 (Az.: V ZR 275/12) entschieden, dass bei unverhältnismäßig hohen Mängelbeseitigungskosten der Schadensersatzanspruch des Käufers eines Grundstücks gegen den Verkäufer auf den Ersatz des mangelbedingten Minderwerts des Grundstücks beschränkt ist. In dem zu entscheidenden Fall war die beim Verkauf von Gebrauchtimmobilien übliche und auch hier vereinbarte Haftungsausschlussklausel nicht anwendbar, da der Mangel arglistig verschwiegen wurde.

### Sachverhalt

Die Klägerin erwarb im Jahr 2004 von den Beklagten ein mit einem Miethaus bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von 260.000 Euro, der Verkehrswert des Grundstücks mit dem Gebäude lag bei mind. 600.000 Euro. Nach Übergabe stellte die Käuferin fest, dass das Gebäude mit echtem Hausschwamm befallen war und verlangte deshalb Schadensersatz von den Verkäufern. In dem Kaufvertrag hatten die Parteien den Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen vereinbart; dieser sollte u.a. nicht für arglistig verschwiegene Mängel gelten. Im von der Käuferin angestregten Prozess stellte sich heraus, dass in dem Haus bereits im Jahr 1987 Sanierungsarbeiten zur Beseitigung des Befalls mit echtem Hausschwamm stattgefunden hatten und von der Sanierungsfirma ein Angebot zur Reinigung der angrenzenden Mauerflächen vom Hausschwammbefall unterbreitet worden war. Offensichtlich wurden diese Arbeiten nicht fachgerecht ausgeführt, insbesondere nicht die Reinigung der angrenzenden Bereiche. Echter Hausschwamm birgt die Gefahr, dass er immer wieder auftritt, wenn er nicht sachgemäß entfernt wird. Diese Gefahr hat sich im vorliegenden Fall realisiert.

Die Klägerin ließ das Gebäude sanieren, die Kosten betragen insgesamt 639.230,38 Euro. Die Beklagten wurden vom Kam-

mergericht zur Zahlung dieser Summe verurteilt, obwohl der Schaden weit über dem tatsächlichen Kaufpreis des Objektes lag. Nach Ansicht des Gerichts ist für die Beurteilung, ob ein Schaden unverhältnismäßig hoch ist, der Verkehrswert von 600.000 Euro und nicht der Kaufpreis zugrunde zu legen. Hier ergab sich eine Abweichung von ca. sechs Prozent und somit keine unangemessene Höhe des Schadens. Der Schadensersatz wurde daher in voller Höhe zugesprochen.

### Entscheidungsgründe des BGH

Der BGH beurteilte zum einen die Frage der Unverhältnismäßigkeit des Schadens anders als die Vorinstanz und entschied zum anderen, dass im Falle der Unverhältnismäßigkeit der Schadensersatzanspruch der Käuferin auf den Minderwert beschränkt sein müsse, den das Grundstück wegen des Mangels hatte. Die Grundlage für die Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit ist nach Ansicht des BGH der Wert des Grundstücks mit oder ohne Mangel. Der Schaden kann dann unverhältnismäßig hoch sein, wenn er den Verkehrswert, hier ca. 600.000 Euro, übersteigt. Legt man den Wert des Gebäudes mit dem Mangel zugrunde, der hier auf ca. 500.000 Euro beziffert wurde, kann der Schaden unverhältnismäßig sein, wenn er mehr als das Doppelte der Wertdifferenz mit und ohne Mangel beträgt. Das wäre hier der

Fall, wenn der Schaden mehr als 200.000 Euro betrüge. Der Schadensersatzanspruch könnte damit auf den Minderwert, hier ca. 100.000 Euro, beschränkt werden. Die tatsächliche Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit darf der BGH selbst nicht vornehmen, er gibt dem Kammergericht nur die Richtlinien für dessen Entscheidung vor. Das Kammergericht muss den Fall nun wieder aufnehmen und die Frage der Begrenzung des Schadens unter Berücksichtigung dieser Vorgaben neu entscheiden.

Bei der Beurteilung der Verhältnismäßigkeit kommt es auf den Zeitpunkt des Beginns der Mangelbeseitigung an. Hat der Käufer bereits mit den Sanierungen begonnen und stellt sich dann später heraus, dass die Kosten die Verhältnismäßigkeitsgrenze überschreiten werden, muss der diese nicht unbedingt unterbrechen oder den übersteigenden Betrag selbst tragen. Dürfte der Käufer bei Beginn der Arbeiten annehmen, die Kosten werden sich im Rahmen halten, weil er z.B. einen entsprechenden Kostenvoranschlag oder ein Angebot eingeholt hat, darf er diese zu Ende führen und kann die Kosten erstattet verlangen. Sieht der Käufer aber bereits zu Beginn der Arbeiten, dass diese unverhältnismäßig sein werden, muss er den unverhältnismäßigen Teil der Kosten selbst tragen.

### Bedeutung des Urteils

Bemerkenswert an diesem Urteil ist die Beschränkung der gesetzlichen Haftung eines Verkäufers eines Grundstücks; es handelt sich um die erste Entscheidung des BGH zu diesem Thema und wird somit wegweisend für die Rechtsprechung sowie für die Vertragsgestaltung und die anwaltliche Beratung sein.

Wie beim Grundstücksverkauf üblich, wurde auch im vorliegenden Fall die gesetzliche Haftung vertraglich ausgeschlossen. Statt eines vollständigen Ausschlusses wird häufig auch eine Beschränkung der Anspruchshöhe in Verträgen geregelt, die

im Ergebnis den Verkäufer vor überzogenen Schadensersatzansprüchen schützen sollen. Diese Regelungen sind sinnvoll und wichtig und sollten in jedem Vertrag zugeschnitten auf das konkrete Objekt gestaltet werden.

Die vertraglichen Haftungsausschlüsse oder -beschränkungen schützen den Verkäufer jedoch nicht uneingeschränkt, so auch im Fall des BGH. Wenn ein Verkäufer einen Mangel vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht oder das Vorliegen eines Mangels arglistig verschweigt, kann er sich auf eine vereinbarte Haftungsbeschränkung nicht berufen und haftet nach den gesetzlichen Vorschriften. Der Verkäufer im Beispielfall hatte den Käufer dadurch arglistig getäuscht, dass er ihn über den vorhandenen Mangel nicht informiert hatte.

Ebenso vorsichtig und sorgfältig sollten die Beschreibungen des Verkäufers oder gar Versprechen oder Garantien hinsichtlich des Zustands von Immobilien gestaltet werden. Für diese gelten Haftungsausschlüsse oder -beschränkungen naturgemäß nicht.

Der Grundstücksverkäufer ist verpflichtet, den Verkäufer über wesentliche Eigenschaften der Immobilie zu informieren, die für diesen kaufentscheidend sein können. Ein typisches Beispiel ist der Befall mit echtem Hausschwamm, der sich im Objekt verbreitet und große Schäden an der Bausubstanz verursacht, wenn er nicht fachgerecht und vollständig entfernt wird. Wahrheitsgemäß aufklären muss der Verkäufer immer, wenn der Erwerber konkret nach bestimmten Sachverhalten fragt, oder – für bestimmte Fälle wie z.B. dem echten Hausschwamm – auch ungefragt.

Auch bei einer verkäuferfreundlichen Vertragsgestaltung kann der Verkäufer sich daher nicht zurücklehnen, sondern muss sich selbst über den Zustand seiner Immobilie informieren, um dem Käufer ausreichende Auskünfte darüber geben zu können. Tut er das nicht, stellen ungeprüfte, sogenannte Auskünfte ins



Blaue hinein ebenso eine arglistige Täuschung dar wie das völlige Verschweigen oder gar bewusst unrichtige Angaben über wichtige Eigenschaften der Immobilie. Folge ist die Unwirksamkeit der Haftungsbeschränkungen für diese Mängel.

Ein weiterer bemerkenswerter Aspekt der Entscheidung des BGH ist, dass er hier den arglistig täuschenden Verkäufer schützt und auch zu dessen Gunsten die gesetzliche Haftung auf ein angemessenes Maß beschränkt. Ob – und wenn ja – wie sich der BGH mit diesem Aspekt auseinander gesetzt hat, wird man der erst vollständig veröffentlichten Entscheidung entnehmen können, die bisher nicht vorliegt.

## Compliance

### > Keinerlei Bezahlung für Schwarzarbeiter

Von Klaus Forster

Schwarzarbeiter haben keinen Anspruch auf Lohn. Wer vereinbart, Tätigkeiten ohne Rechnung zu bezahlen, begeht eine Steuerhinterziehung. So geschlossene Verträge sind laut BGH unwirksam.

Geklagt hatte ein Elektroinstallateur, der von einem Unternehmen mit Installationsarbeiten in Reihenhäusern beauftragt worden war. Mit dem Auftraggeber, einer Baufirma, vereinbarte er eine korrekt versteuerte Bezahlung von 13.800 Euro sowie eine zusätzliche Barzahlung am Finanzamt vorbei über 5.000 Euro. Letztere zahlte das Unternehmen aber nicht. Schon die Vorinstanz hatte seinen Anspruch abgelehnt.

Zu Recht, stellte nun der Bundesgerichtshof (BGH) klar, Schwarzarbeiter haben keinen Anspruch auf Lohn. Vereinbaren Auftraggeber und Auftragnehmer, den Lohn am Fiskus vorbei ohne Rechnung zu begleichen, ist der somit vereinbarte Vertrag nichtig. Denn die Schwarzgeldabrede stellt eine Steuerhinterziehung dar. Entsprechend hat der Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber keinen Zahlungs- oder Wertersatzanspruch (Az.: VII ZR 241/13). Damit führen die Bundesrichter ihre Rechtsprechung zur Neufassung des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes fort. Bereits am 01. August 2013 (V II ZR 6/13) hatte der BGH entschieden, dass Auftraggeber auch keine Ansprüche auf Beseitigung von Mängeln haben, wenn sie die Arbeiten schwarz durchführen lassen.

Der BGH setzt mit seiner Entscheidung ein deutliches Signal. Schwarzgeldabreden, deren Zweck letztlich nur in der Hinterziehung von Steuern besteht, sind gefährlich und eben nicht nur ein Kavaliärsdelikt. Der Auftragnehmer arbeitet auf sein eigenes Risiko. Er hat keinen Anspruch darauf, bezahlt zu werden.

Die Karlsruher Richter korrigieren damit auch ihre Rechtsprechung, die bisher zur alten Fassung des Gesetzes zur Bekämpfung

Kontakt für weitere Informationen:



**Tanja Nein**

Rechtsanwältin,  
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht  
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 50  
E-Mail: tanja.nein@roedl.com

fung der Schwarzarbeit erging. Bislang wurde einem Auftragnehmer bei sogenannten „Ohne-Rechnung-Abreden“ ein Vergütungsanspruch zugestanden. Denn es entspreche nicht der Billigkeit, dem Auftraggeber einen Vorteil zu belassen. Zwar wurde der Vertrag als nichtig angesehen, dennoch bestand zumindest ein mit Abschlagen versehener Wertersatz für die Leistungen auf dem Umweg über einen sogenannten Anspruch aus „ungerechtfertigter Bereicherung“.

Das Urteil ist zu begrüßen, denn es stellt eindeutig klar, dass sich Schwarzarbeit nicht lohnt. Wer bewusst gegen das Gesetz verstößt, verdient keinen Rechtsschutz. Dass manche Auftraggeber hierbei gegebenenfalls einen Vorteil erhalten, muss dabei in Kauf genommen werden. Durch das Urteil werden die vom Gesetzgeber festgelegte Sanktionierung von Schwarzarbeit und deren effektive Bekämpfung jedenfalls nachhaltig gestärkt.

Kontakt für weitere Informationen:



**Klaus Forster**

Rechtsanwalt, LL.M.  
Tel.: +49 (9 11) 91 93-36 11  
E-Mail: klaus.forster@roedl.com

## Bauverträge

### > Verwirrende Bauverträge – Wirksamkeit vieler Vertragsstrafen ist fraglich

Von Klaus Forster

Auftraggeber verlangen regelmäßig in ihren Verträgen empfindliche Vertragsstrafen für den Fall, dass der Auftragnehmer vertraglich fixierte Vertragsfristen nicht einhält. Die ausdifferenzierte Rechtsprechung beschäftigt sich immer wieder mit der Frage der Wirksamkeit solcher Klauseln und stellt an eine wirksame Vertragsstrafenklausel hohe Anforderungen.

Die Gerichte hatten zum Beispiel folgende Fragen zu beurteilen: Ist eine verschuldensunabhängige Vertragsstrafe wirksam? (LG Berlin, Urteil vom 31. Januar 2012); was wird aus der Vertragsstrafe bei einvernehmlicher Terminverschiebung (OLG Düsseldorf, Urteil vom 19. April 2012); ist der Vorbehalt einer Vertragsstrafe „bis zur Schlusszahlung“ wirksam? (LG Wiesbaden, Urteil vom 19. September 2012); wie muss die Vertragsstrafe bei Überschreitung von Zwischenfristen begrenzt sein? (BGH, Urteil vom 06. Dezember 2012) usw. Überwiegend ergehen die Urteile im Zusammenhang mit Bauverträgen.

#### Nicht verallgemeinern

Die aufgestellten Maßstäbe der Rechtsprechung zu Bauverträgen können zwar nicht ohne Weiteres verallgemeinert und eins zu eins auf andere Verträge, wie zum Beispiel auf Facility-Management-Verträge übertragen werden, dennoch ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der Besonderheiten eines bestimmten Vertragsverhältnisses jedenfalls die wesentlichen Rechtsgedanken herangezogen werden können.

Aktuell hatte zuletzt der BGH (Beschluss vom 27. November 2013 – VII ZR 371/12) zu entscheiden, ob bei einem Bauvertrag, der Vertragsstrafen bei Verstoß gegen Einzelfristen und gegen die Fertigstellungsfrist enthielt, die Vertragsstrafen bezüglich der Einzelfristen und der Fertigstellungsfrist getrennt zu beurteilen sind oder nicht. Kann eine gesonderte Prüfung nicht erfolgen, bewirkt dies, dass eine etwaige teilweise unwirksame Klausel, zum Beispiel bei einer Einzelfrist, auch in Bezug auf die Fertigstellungsfrist unwirksam ist und damit alle Vertragsstrafen unwirksam sind.

Der BGH hat in dem konkreten Fall eine getrennte Beurteilung bejaht. Er führt in dem Beschluss aus, dass im gegebenen Fall zwar die Zwischenfristen in bedenklicher Weise strafbewehrt seien, ob diese wirksam seien, könne jedoch dahinstehen. Denn die entscheidungserhebliche Vertragsstrafe für die Überschreitung des Fertigstellungstermins sei nach der Vertragsgestaltung

eine eigenständige Regelung, die inhaltlich, optisch und sprachlich von der Vertragsstrafe für die Überschreitung der Einzeltermine getrennt sei. Die Vertragsstrafe für die Überschreitung des Fertigstellungstermins könne deshalb einer eigenen Inhaltskontrolle unterzogen werden – und halte dieser im konkreten Fall auch stand. Für die Praxis der Vertragsgestaltung ergibt sich aus dem Beschluss des BGH, dass auch besonders darauf geachtet werden muss, die Vertragsstrafenregelung hinsichtlich des Fertigstellungstermins von anderen strafbewehrten Fristen gesondert aufzuführen. Denn nur dann kann deren Wirksamkeit gesondert von der Wirksamkeit der übrigen Zwischenfristen überprüft werden, was das Risiko des Wegfalls aller strafbewehrten Fristen reduziert.

Unabhängig davon zeigt die strenge Rechtsprechung des BGH, dass es sehr schwer ist, wirksame Vertragsstrafen bei der Überschreitung von Zwischenfristen in AGB zu treffen. Das Anknüpfen einer Vertragsstrafe nur an die Überschreitung eines Fertigstellungstermins ist dagegen wesentlich unproblematischer. Im Übrigen sollte sich jeder Auftraggeber immer fragen, ob er an der Einhaltung von Zwischenfristen ein besonderes Interesse hat bzw. die Überschreitung ein besonderes Schadensrisiko für ihn birgt oder ihm es eigentlich nur darauf ankommt, dass das (Bau-)Werk an einem bestimmten Termin vollständig und mangelfrei fertiggestellt ist.

#### Kontakt für weitere Informationen:



#### Klaus Forster

Rechtsanwalt, LL.M.

Tel.: +49 (9 11) 91 93-36 11

E-Mail: klaus.forster@roedl.com

## Rödl & Partner intern

### > Veranstaltungshinweise

<b>Thema</b>	<b>FM Vertrag ist „Rechtssichere Vertragsgestaltung“</b>
<b>Termin / Ort</b>	27.05. Nürnberg 04.06. Eschborn 10.06. Köln 17.06. Berlin

#### Kontakt für weitere Informationen:



#### **Peggy Kretschmer**

B.Sc. Wirtschaftswissenschaften

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 02

E-Mail: [peggy.kretschmer@roedl.com](mailto:peggy.kretschmer@roedl.com)

<b>Thema</b>	<b>Betreiberverantwortung ist „Masterplan Betreiberverantwortung“</b>
<b>Termin / Ort</b>	30.09. Nürnberg 07.10. Köln 09.10. Hannover 15.10. Eschborn 16.10. Stuttgart



## Herausforderungen meistern

*„Wir begreifen neue Herausforderungen als eine große Chance, besser zu werden. Lebenslanges Lernen ist wichtiger Teil unseres Leistungskonzepts.“*

*Rödl & Partner*

*„Nur wer sich auf Neues einlässt, kann sich weiterentwickeln. Deswegen nehmen wir Herausforderungen an, wo immer sie sich uns auch stellen.“*

*Castellers de Barcelona*



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

## Impressum Fokus Immobilien

Herausgeber:

**Rödl & Partner GbR**

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 03 | [pmc@roedl.de](mailto:pmc@roedl.de)

Verantwortlich

für den Inhalt:

**Martin Wambach** – [martin.wambach@roedl.com](mailto:martin.wambach@roedl.com)

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

**Jörg Schielein** – [joerg.schielein@roedl.com](mailto:joerg.schielein@roedl.com)

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Layout/Satz:

**Stefanie Fugmann** – [stefanie.fugmann@roedl.com](mailto:stefanie.fugmann@roedl.com)

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.