

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Mangelhafte Projektsteuerung als Einfallstor für eine werkvertragliche Haftung

– OLG Schleswig-Holstein, Urteil vom 25. März 2020, Az.: 12 U 162/19

→ Kostenzuweisung an Untergemeinschaft gilt im Zweifel umfassend

– BGH, Urteil vom 26. Juni 2020, Az.: V ZR 199/19

→ Mangelhafte Projektsteuerung als Einfallstor für eine werkver- tragliche Haftung

OLG Schleswig-Holstein, Urteil vom 25. März
2020, Az.: 12 U 162/19

Die Projektsteuerung ist grundsätzlich eine werkvertragliche Leistung, die entsprechende Sorgfaltspflichten und Haftung nach sich zieht.

Im zugrunde liegenden Fall hatte der beauftragte Architekt die Steuerung des Bauprojekts übernommen. Im Anschluss wurden Fenster verbaut, deren Mangelhaftigkeit optisch erst später erkennbar war. Der Bauherr nahm den Architekten wegen der Verletzung seiner Planungs- und Überwachungsverpflichtung in Anspruch.

Das Gericht hält in Fortführung der ständigen Rechtsprechung zunächst fest, dass zwischen dem Besteller und dem Architekten ein Projektsteuerungsvertrag zu Stande gekommen war, in dem der Architekt entsprechend beauftragt wurde. Für die Einordnung des Projektsteuerungsvertrages als Dienst- oder Werkvertrag kommt es darauf an, ob ein Erfolg geschuldet ist. Bei der Vereinbarung einer „Projektsteuerung“ oder einer „technischen Bauüberwachung“ steht nach Auffassung des Gerichts die Kontroll- und Organisationsleistung unter Wahrnehmung von Führungs- und Leitungsfunktionen im Vordergrund. Dementsprechend sei regelmäßig ein Erfolgselement prägend und es liege ein Werkvertrag vor. Wenn es dagegen an der Erfolgsbezogenheit fehlt, kann im Einzelfall auch ein Dienstvertrag vorliegen.

Im entschiedenen Fall konnte der Kläger allerdings die Verletzung einer Pflicht aus dem Projektsteuerungsvertrag nicht beweisen. Der geführte Anscheinsbeweis scheiterte daran, dass der Kläger keinen typischen Geschehensablauf darstellen konnte. Nach der Rechtsprechung ist es nach dem Anscheinsbeweis erlaubt, bei einem typischen Geschehensablauf den Nachweis eines ursächlichen Zusammenhanges oder eines schuldhaften Verhaltens auch ohne exakte Tatsachengrundlage aufgrund von Erfahrungssätzen zu führen. Im entschiedenen Fall konnte ein solcher jedoch nicht nachgewiesen werden.

Fazit:

Die Transaktionspraxis darf einzelne zwischen dem Verkäufer / Bauherren und dem Besteller zu Stande gekommene Verträge nicht übersehen, insbesondere im Share Deal. Hierbei darf insbesondere nicht übersehen werden, dass Verträge auch mündlich zustande kommen können. Andernfalls werden unbewusst Einfallstore für Haftungen eröffnet, die neben den üblicherweise vereinbarten Haftungsausschlüssen „im Übrigen“ in Transaktionsverträgen existieren. Ferner bietet es sich an, diesen Vertrag nicht nur mündlich gelten zu lassen, sondern ihm ein schriftliches Kleid zu geben und diesen so auszuformen, dass die Haftungsrisiken minimiert werden.

→ Kostenzuweisung an Untergemeinschaft gilt im Zweifel umfassend

BGH, Urteil vom 26. Juni 2020, Az.: V ZR 199/19

Sind einzelne Gebäude einer Mehrhausanlage laut Teilungserklärung kosten- und verwaltungsmäßig wie real geteilte Grundstücke zu behandeln, so gilt dies im Zweifel umfassend.

In einem vom BGH zu entscheidenden Fall streiten die Wohnungseigentümer einer Mehrhausanlage über Sanierungskosten. Die Anlage besteht aus vier Häusern (A bis D) und einer Tiefgarage. Haus C ist ein sanierter Altbau, die übrigen Gebäude, wie auch die Tiefgarage, wurden neu errichtet. Die Teilungserklärung regelt unter anderem, dass die einzelnen Häuser einschließlich Tiefgarage verwaltungs- und instandhaltungsmäßig so behandelt werden sollen, als handle es sich um real geteilte Grundstücke. Lediglich die Allgemeinflächen und die allen Gebäuden dienenden Ver- und Entsorgungsleitungen sollen von allen Eigentümern gemeinsam verwaltet werden. Die laufenden Lasten, die Kosten „späterer Instandsetzungsmaßnahmen“ und die Instandhaltungsrücklage sollen wiederum in den Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Verwaltungseinheit fallen. Als in Haus C Feuchtigkeitsschäden festgestellt wurden, beschloss die Eigentümerversammlung einen Sachverständigen zu beauftragen, welcher die Ursachen erforschte und ein Sanierungskonzept erstellte. Die hierfür entstandenen Kosten i. H. v. EUR 18.000 sollten aus der Rücklage von Haus C beglichen werden. Dagegen erhob eine Eigentümerin aus Haus C Anfechtungsklage, da die Kosten für die Behebung anfänglicher Baumängel nach der Teilungserklärung von allen Eigentümern zu tragen seien und nicht nur von den Eigentümern der jeweiligen Untergemeinschaft.

Die Vorinstanzen haben der Anfechtungsklage stattgegeben. Kosten, die für die erstmalige mangelfreie Herstellung anfallen, seien von sämtlichen Eigentümern zu tragen. Dies sah der BGH nun anders, weshalb er die Urteile der Vorinstanzen aufhob und die Anfechtungsklage abwies. Seiner Ansicht nach sei es im Zweifel umfassend gemeint, wenn mehrere Gebäude einer WEG

kosten- und verwaltungsmäßig so behandelt werden sollen, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde. Zurückzuführen sei dies insbesondere darauf, dass die Bildung einer einheitlichen Wohneigentumsanlage trotz getrennter Gebäude anstelle der Realteilung des Grundstücks meistens keine freie Entscheidung ist. Regelmäßig ist dies aufgrund öffentlich-rechtlicher bzw. bau-rechtlicher Gründe oder deshalb erforderlich, weil gemeinschaftliche Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Dennoch solle das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer mit dem der Eigentümer realgeteilter Grundstücke kongruieren. Dies hat zur Folge, dass die Eigentümer insgesamt jeweils für „ihren“ Baukörper zuständig sind und das losgelöst von der Ursache der Mängel.

Als weiteren Grund für seine Entscheidung führt der BGH an, dass die Verwaltungszuständigkeit für das jeweilige Gebäude uneingeschränkt bei den jeweiligen Eigentümern der Untergemeinschaft liege. Eine solche Verwaltungszuständigkeit könne nämlich nur dann wirksam vereinbart werden, wenn deren Mitglieder für die durch ihre Verwaltungsmaßnahmen anfallenden Kosten im Innenverhältnis allein aufkommen müssen. Ansonsten bestehe die Gefahr, dass die Mitglieder der jeweiligen Untergemeinschaften ohne weiteres Maßnahmen an ihrem Haus beschließen, die von allen Eigentümern der Wohneigentumsanlage zu tragen wären.

Fazit:

Um eine Aushöhlung der wirtschaftlichen Trennung der Verwaltungseinheiten zu verhindern, ist die in Teilungserklärung enthaltene Kostenregelung somit weit zu verstehen. Das bedeutet, dass vom Begriff Kosten „späterer Instandsetzungsmaßnahmen“ auch solche Kosten umfasst sind, die für die Behebung anfänglicher Mängel anfallen.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
Johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
Andreas.Griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 15. September 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ Andreas Griebel
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 des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters 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.