

NewsLetter

2006-2 Seite 1

Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Werkvertragsrecht

Altbausanierung

In seinem Urteil vom 6. Oktober 2005 (Az. VII ZR 117/04) hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) erneut mit der Gewährleistung bei sanierten Altbauten beschäftigt.

Der Veräußerer hatte ein Hotel mit Gastwirtschaft und Wirtswohnung zu Eigentumswohnungen umgebaut. Die Eigentumswohnung des Erwerbers war durch Zusammenlegung der Wirtswohnung und zweier Hotelzimmer entstanden. Damit waren diverse Umbau- und Sanierungsarbeiten verbunden. Der Erwerber forderte wegen bestimmter Mängel die Rückabwicklung des notariellen Erwerbsvertrages.

Der BGH hat dazu entschieden:

Hat der Veräußerer eines Altbauhauses oder einer Altbauwohnung Bauleistungen versprochen (oder bereits erbracht), die nach Umfang und Bedeutung Neubauarbeiten vergleichbar sind, so haftet er für Mängel der *gesamten* Bausubstanz nach Werkvertragsrecht. Erreichen die Bauleistungen nicht diesen Umfang und diese Bedeutung, so ist zu unterscheiden: Soweit die Bauleistungen mangelhaft sind, gilt Werkvertragsrecht, soweit die unveränderte Altbausubstanz mangelhaft ist, gilt Kaufvertragsrecht.

Soweit danach also Kaufvertragsrecht anwendbar ist, kann der Veräußerer gewisse Mängelansprüche wirksam ausschließen, nämlich die verschuldensunabhängigen Sachmängelgewährleistungsansprüche (also nicht: Schadener-

satz) - auch dann, wenn der Gewährleistungsausschluss durch formelhafte Klauseln erfolgt und keine (notarielle) Belehrung hierzu stattfindet.

Soweit Werkvertragsrecht gilt und der Gewährleistungsausschluss durch formelhafte Klauseln erfolgen soll, gilt: In AGB ist dies stets unwirksam. In einem notariellen Individualvertrag kann der Veräußerer die verschuldensunabhängigen Mängelansprüche wirksam ausschließen, wenn der Ausschluss mit dem Erwerber unter ausführlicher Erörterung über die einschneidenden Rechtsfolgen eingehend erörtert wird - anderenfalls ist ein solcher Ausschluss unwirksam, weil überrachend (Treu und Glauben, § 242 BGB). Eine überrachende Klausel ist jedoch dann nicht anzunehmen, wenn lediglich das Recht der Wandelung ausgeschlossen wird.

Praxishinweise

Zu diesem Thema darf ich auf meinen NewsLetter 2005-4 hinweisen, den Sie unter www.dr-schwertfeger.de kostenlos downloaden können.

Die Annahme von Bauarbeiten, die mit Neubauarbeiten vergleichbar sind, ergibt sich aus einer richterlichen Bewertung der Gesamtumstände. Anders als noch die Vorinstanz hat der BGH die Frage verneint, weil es sich lediglich um punktuelle Eingriffe in die Bausubstanz gehandelt habe: z. B. Entfernung der Badezimmereinrichtung und eines Handwaschbeckens, Ersetzung einer Balkontür durch ein Fenster, Anbringung eines Heizkörpers, Errichtung eines Rundbogens,

Einsetzen einer Abschlusstür zum Treppenhaus, teilweise Erneuerung der Elektroleitungen.

Dr. Christian Schwertfeger

Architektenrecht

Abschläge in Höhe von 95 %

Mit Beschluss vom 22. Dezember 2005 (Az. VII ZB 84/05) hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine wichtige Frage zur Vergütung von Architekten beantwortet.

In dem entschiedenen Fall hatte der (öffentliche) Auftraggeber (AG) dem Architekten alle Leistungsphasen (LP) nach § 15 Abs. 2 HOAI übertragen.

Dabei hatte der AG in seine Allgemeinen Geschäftsbedingungen zum Architektenvertrag zwei Klauseln aufgenommen: Zum einen sollte der Architekt Abschlagszahlungen nur in Höhe von 95 % des Honorars für die jeweils erbrachten Leistungen erhalten. Zum anderen sollte der Architekt lediglich eine Teilschlusszahlung nach Erbringung der LP 4 und die Schlusszahlung erst nach Erbringung der LP 5 bis 9 verlangen dürfen.

Nach diesen Regelungen sollte der AG also 5 % des Architektenhonorars für die LP 5 bis 8 bis nach Erbringung aller Leistungen aus der LP 9 und damit in der Regel bis zu einem Zeitpunkt fünf oder noch mehr Jahre nach Abnahme der Bauleistungen zurückhalten dürfen.

Dazu hat der BGH entschieden, dass die Klausel über die Kürzung der Abschlagszahlungen um 5 % den Architekten unangemessen benachteiligt und deshalb (seinerzeit noch nach § 9 Abs. 1

AGBG, heute nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) unwirksam ist und der Architekt statt dessen nach § 8 Abs. 2 HOAI Auszahlung der einbehaltenen 5 % fordern darf.

Denn anderenfalls müsste der Architekt während dieses langen Zeitraums auf Liquidität in Höhe des Einbehalts verzichten und das Insolvenzrisiko des AG tragen. Das Interesse des AG an einer Absicherung gegen eine Überzahlung des Architekten, die sich bei der Schlussrechnungsprüfung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen herausstellen kann, hätte durch eine Sicherungsvereinbarung berücksichtigt werden müssen, die dem Architekten erlaubt, den Einbehalt durch eine anderweitige Sicherheit abzulösen.

Praxishinweise

Die Entscheidung gilt gleichermaßen für Architekten- und Ingenieurverträge und ist einer der seltenen Fälle eines erfreulichen Richterspruches für diese beiden Berufsgruppen.

Aber Vorsicht vor weitergehenden Verallgemeinerungen! Denn ob die AGB-mäßige Kürzung von Abschlagsrechnungen um 5 % auch dann unwirksam ist, wenn der Architekt eine Teilschlussrechnung nach Abschluss der LP 8 stellen darf, hat der BGH offen gelassen.

Und auch den vorliegenden Fall hätte der BGH womöglich anders entschieden, wenn die 5 %-Kürzung als Sicherheitseinbehalt bezeichnet / vereinbart worden wäre und der Architekt das Recht erhalten hätte, den Einbehalt durch eine anderweitige Sicherheit zugunsten des AG, z. B. durch Stellung einer Bürgschaft, abzulösen.

Dr. Christian Schwertfeger