

NewsLetter

2007-2 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

Form der Mängelrüge

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich mit Beschluss vom 25. Januar 2007 (Az. VII ZR 41/06) mit verjährten Mängelansprüchen beschäftigt. Man kann dazu folgenden Leitsatz lesen:

„Eine mündliche Anzeige reicht zur Erhaltung der Mängelinrede trotz Verjährung des Gewährleistungsanspruchs auch dann aus, wenn die Parteien die Geltung der VOB/B vereinbart haben. Eine schriftliche Rüge ist dazu nicht notwendig.“

Praxishinweise

Wenn man den Leitsatz flüchtig liest, kann man den Eindruck gewinnen, eine Mängelrüge nach der VOB/B müsse nicht (mehr) schriftlich erfolgen – das wäre falsch!

Es ist zwischen zwei verschiedenen Mängelrügen zu unterscheiden, die unterschiedliche Rechtsfolgen auslösen:

Die Mängelrüge nach der VOB/B hat nach wie vor schriftlich zu erfolgen (§ 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 VOB/B). (Nur) die schriftliche Mängelrüge führt nach der VOB/B zu einer (Quasi-) Verlängerung der Verjährungsfrist (§ 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 VOB/B). Beispiel: Durch eine kurz vor Eintritt der Verjährung erhobene schriftliche Mängelrüge wird die vierjährige Verjährungsfrist bei Bauwerken (§ 13 Nr. 4 Abs. 1 S. 1 VOB/B) um zwei Jahre

(§ 13 Nr. 5 Abs. 1 S. 2 VOB/B) auf dann sechs Jahre verlängert.

Aber auch eine nur mündliche Mängelrüge ist nicht völlig folgenlos. Ihre Rechtsfolgen bestimmen sich - auch im VOB/B-Werkvertrag - nach dem BGB. Wird sie nämlich in unverjährter Zeit erhoben, kann der Auftraggeber (AG) auch nach Eintritt der Verjährung seiner Mängelansprüche die Zahlung des Werklohnes an den Auftragnehmer (AN) verweigern bzw. mit Schadenersatzansprüchen aufrechnen. Das ergibt sich für alte Bauverträge (aus der Zeit bis zum 31. Dezember 2001) aus §§ 639 Abs. 1, 478, 479 BGB a. F., die kein Schriftformerfordernis für die Mängelrüge vorsahen. Für neue Bauverträge (seit dem 1. Januar 2002) ergibt sich dies aus § 634 a Abs. 4 S. 2 und Abs. 5 BGB n. F.; § 215 BGB n. F.; teilweise wird sogar vertreten, dass nach neuem BGB überhaupt keine Mängelrüge erforderlich ist, damit der AG auch nach der Verjährung seiner Mängelansprüche die Zahlung des Werklohnes an den AN verweigern bzw. mit Schadenersatzansprüchen aufrechnen kann.

Dr. Christian Schwertfeger

Bausträgerrecht

Eigentumsübertragung trotz offenen Kaufpreises

Das Landgericht (LG) Hagen hatte mit Urteil vom 30. November 2006 (Az. 6 O 102/03) über die Frage zu entscheiden, ob der Bausträger (BT) den Erwerber als Eigentümer im Grundbuch eintragen lassen muss, auch wenn dieser den Kauf-

preis wegen Mängeln noch nicht vollständig bezahlt hat.

Mit notariellem BT-Vertrag hatte sich der BT gegenüber dem Erwerber verpflichtet, ihm das Eigentum an einem Grundstück zu verschaffen und darauf ein Einfamilienhaus zu errichten. Die Parteien vereinbarten, dass der Kaufpreis in drei Raten (letzte Rate 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung) zu zahlen war.

Der Erwerber finanzierte den Kaufpreis mit öffentlichen Mitteln. Die Auszahlung dieses Darlehens war jedoch von der Eigentumsüberschreibung abhängig. Deshalb nahm der Erwerber zur Zwischenfinanzierung ein - teures - Darlehen eines Kreditinstituts auf.

Im Abnahmeprotokoll rügte der Erwerber Mängel. Er hielt daraufhin die letzte Rate zurück und forderte den BT unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung und Eigentumsverschaffung auf.

Das LG Hagen hat dazu festgestellt, dass zwar grundsätzlich der Anspruch auf Eigentumsüberschreibung aus einem BT-Vertrag erst nach vollständiger Zahlung der vertraglich vereinbarten Vergütung fällig wird, und zwar auch dann, wenn der Erwerber die letzte Kaufpreistraterate wegen mangelhafter Bauleistung verweigert.

Etwas anderes müsse aber nach Treu und Glauben dann gelten, wenn der BT mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist, die (einfachen - also ohne Druckzuschlag) Mängelbeseitigungskosten den offenen Restkaufpreis erreichen und der Erwerber durch die unterbleibende Eigentumsüberschreibung entweder an einem Weiter-

verkauf gehindert wird oder daran seine Endfinanzierung scheitert (so hier).

Praxishinweise

Dem Erwerber steht ein Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrecht wegen Mängeln nur dann zu, wenn sich die Mängel auch tatsächlich bewahrheiten. Das klärt sich letztlich verbindlich erst im Nachhinein vor Gericht durch einen Sachverständigen. Bis dahin tragen beide Seiten das Risiko einer Fehleinschätzung.

Das gilt insbesondere für den BT: Hält er die vom Erwerber behaupteten Mängel für unberechtigt und lehnt deshalb die Eigentumsverschaffung vor vollständiger Kaufpreiszahlung ab, so läuft er - bei Fehleinschätzung - Gefahr, dass der Erwerber die Rückgängigmachung des BT-Vertrages verlangt. In diesem Falle muss der BT den Kaufpreis Zug um Zug gegen Rückübereignung des bebauten Grundstücks zurück erstatten. Ob er das bebaute Grundstück anschließend ohne finanzielle Verluste anderweitig verkaufen kann, ist eine Frage des Einzelfalles. Außerdem hat der BT dem Erwerber insbesondere dessen Notar- und Grundbuchkosten sowie Finanzierungskosten zu erstatten.

Aber es gibt auch erfreulichere Entscheidungen. So hatte das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe bereits mit Urteil vom 18. Juli 2006 (Az. 17 U 326/05) entschieden, dass der BT die Übertragung des Grundstückseigentums wegen noch nicht vollständig gezahlten Kaufpreises auch dann verweigern darf, wenn seine Restkaufpreisforderung verjährt ist.

Dr. Christian Schwertfeger