

Ausgabe 01.2017



SCHRAMEK, MEIER & COLL.  
RECHTSANWÄLTE

WEIMAR

# news

NEWSLETTER DER KANZLEI  
SMC SCHRAMEK, MEIER & COLL. -  
RECHTSANWÄLTE

BAU- UND ARCHITEKTENRECHT · VERGABERECHT · ARBEITSRECHT · VERKEHRSRECHT  
FAMILIENRECHT · ERBRECHT · MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT



**Andreas Schramek** Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

**Christian Meier** Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Vergaberecht

**Fee-Marie von Witzleben** Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht  
Fachanwältin für Erbrecht

**Stefan Vasters** Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Petra Schäfer** Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**Jens Greskamp** Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Dipl.-Bauing.

**Bernhard Leisner** Rechtsanwalt

# Inhalt

## EDITORIAL

Andreas Schramek & Christian Meier **03**

## ARBEITSRECHT

**Kündigungsfrist in der Probezeit** von Andreas Schramek **04**

**Ausschlussfristen und Mindestlohn** von Andreas Schramek **05**

## VERKEHRSRECHT

**Wenn die Anordnung eines Fahrtenbuchs droht** von Andreas Schramek **06**

## FAMILIENRECHT

**Die gerichtliche Festsetzung eines Wechselmodells ist möglich**

von Fee-Marie von Witzleben **07**

## MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

**Verjährung eines Anspruchs auf Rückbau einer baulichen Veränderung**

**am Gemeinschaftseigentum** von Petra Schäfer **08**

## GESELLSCHAFTSRECHT

**Nicht zu unterschätzen: Die Auskunfts- und Einsichtnahmerechte**

**von Gesellschaftern** von Dr. Evke de Groot **10**

## BAURECHT

**„Brauchen Sie eine Rechnung?“ –**

**Konsequenzen der Schwarzarbeit für Vergütungs- und**

**Gewährleistungsansprüche im Werkvertrag** von Bernhard Leisner **11**

## BAUVERTRAGSRECHT

**Das neue Bauvertragsrecht** von Jens Greskamp **13**

SMC Autoren & RB Gastautorin **17**

Impressum **19**

## EDITORIAL



Sehr geehrte Damen und Herren,

im Mai 2017 haben wir mit den Heidelberger Kooperationspartnern RB Reiserer Biesinger Rechtsanwaltsgesellschaft mbH unseren ersten gemeinsamen Newsletter herausgegeben. Die vielfachen positiven Reaktionen hierauf sind für unsere Kanzlei Ansporn, ein eigenes Projekt „Newsletter“ in Angriff zu nehmen. Dabei soll es gute Tradition werden, dass sich auch die Gesellschaftsrechtsspezialisten aus Heidelberg zu Wort melden.

Wir freuen uns, dass Frau Rechtsanwältin Dr. Evke de Groot mit dem Thema „Die Auskunfts- und Einsichtnahmerechte von Gesellschaftern“ den Anfang macht.

Neben weiteren Beiträgen aus dem Arbeits-, Verkehrs-, Familien- und Wohnungseigentumsrecht bildet das Baurecht den Themenschwerpunkt dieser Ausgabe. In einem Beitrag zum neuen Bauvertragsrecht, das mit Beginn des Jahres 2018 in Kraft tritt, werden ausgewählte Neuregelungen vorgestellt.

Wir wünschen Ihnen nun viel Freude bei der Lektüre unserer ersten SMC-News und verbleiben mit den besten Grüßen aus Weimar

**Andreas Schramek**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht  
Partner der Kanzlei Schramek, Meier & Coll. Part mbB

**Christian Meier**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Vergaberecht  
Partner der Kanzlei Schramek, Meier & Coll. Part mbB



SM

**Andreas Schramek** Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

## KÜNDIGUNGSFRIST IN DER PROBEZEIT

Der Arbeitgeber hat in einem vorformulierten Arbeitsvertrag in einer Klausel eine Probezeit und in einer anderen Klausel eine Kündigungsfrist festgelegt, ohne dass hierbei unmissverständlich deutlich wird, dass diese ausdrücklich genannte Kündigungsfrist erst nach dem Ende der Probezeit gelten soll.

Das Bundesarbeitsgericht ging in seinem Urteil vom 23.03.2017 davon aus, dass diese Regelung von einem durchschnittlichen Arbeitnehmer regelmäßig dahin zu verstehen sei, dass der Arbeitgeber schon von Beginn des Arbeitsverhältnisses an nur mit dieser Kündigungsfrist, aber nicht mit der zweiwöchigen Kündigungsfrist des § 622 Abs. 3 BGB kündigen kann.

Im konkreten Fall schlossen die Parteien im März 2014 einen Arbeitsvertrag, wonach der Arbeitnehmer und jetzige Kläger im Rahmen

gewerbsmäßiger Arbeitnehmerüberlassung ab dem 28.04.2014 als Flugbegleiter an eine Fluggesellschaft überlassen werden sollte.

Der Arbeitsvertrag enthielt u. a. folgende Regelungen:

### „ § 3 Beginn und Dauer des Arbeitsverhältnisses

1. Der Arbeitsvertrag wird im Rahmen einer Neueinstellung befristet abgeschlossen gemäß § 14 Abs. 2 TzBfG (sachgrundlose Befristung) für die Zeit vom 28.04.2014 bis zum 31.12.2015 ...

2. Der Mitarbeiter bestätigt mit seiner Unterschrift, dass vor Abschluss dieses Arbeitsvertrags kein befristetes oder unbefristetes Arbeitsverhältnis mit der G bestanden hat.

3. Auch während einer etwaigen Befristung kann das Arbeitsverhältnis von beiden Parteien nach Maßgabe der Bestimmungen des MTV (Manteltarifvertrag) und den gesetzlichen Bestimmungen gekündigt werden.

4. Nach Ablauf der vereinbarten Befristungszeit endet das Arbeitsverhältnis, ohne dass es einer entsprechenden Erklärung einer der Parteien bedarf, sofern nicht zuvor die Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses schriftlich vereinbart wurde.

5. Die ersten sechs Monate nach Beginn des Arbeitsverhältnisses werden als Probezeit vereinbart.

### § 8 Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Für die Kündigung des Arbeitsverhältnisses gilt eine Kündigungsfrist von 6 Wochen zum Monatsende. Die nach den gesetzlichen Bestimmungen für den Arbeitgeber geltenden längeren Kündigungsfristen gelten auch für eine Kündigung durch den Mitarbeiter. Die Kündigung des Arbeitsverhältnisses vor Arbeitsantritt ist ausgeschlossen.“

Mit Schreiben vom 05.09.2014, das dem Kläger am selben Tag zugeht, kündigte die Beklagte das Arbeitsverhältnis innerhalb der Probezeit zum 20.09.2014, hilfsweise zum nächstmöglichen Termin. Mit seiner Klage wandte sich der Kläger nur noch gegen die Länge der Kündigungsfrist.

Der Kläger hat die Ansicht vertreten, die maßgebliche Kündigungsfrist ergäbe sich aus § 8 Nr. 1 des Arbeitsvertrages, der die Kündigungsfrist ohne eine Ausnahme festgelegt habe. Die Vereinbarung einer Probezeit in § 2 Nr. 5 des Arbeitsvertrags habe nicht zur Folge, dass die in § 622 Abs. 3 BGB vorgesehene Kündigungsfrist von 2 Wochen gelte.

Das Arbeitsgericht Düsseldorf hat zunächst mit Urteil vom 23.03.2015 die Klage abgewiesen; das LAG Düsseldorf hat das Urteil abgeändert und der Klage stattgegeben. Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Die Beklagte musste bereits in der Probezeit die von ihr in § 8 Nr. 1 des Arbeitsvertrags festgelegte Kündigungsfrist wahren, so das BAG in seiner Entscheidung. Die Kündigung vom 05.09.2014 hat das Arbeitsverhältnis der Parteien darum erst zum 31.10.2014 beendet. Für die Kündigung in der Wartezeit sei hier allein die Kündigungsfrist aus § 8 Nr. 1 des Arbeitsvertrags maßgeblich. Der Kläger durfte den von der Beklagten vorformulierten Arbeitsvertrag dahin verstehen, dass die in § 8 Nr. 1 des

Vertrags vereinbarte Frist schon für Kündigungen in der Probezeit gelten sollte.

Die Regelungen des Arbeitsvertrags seien Allgemeine Geschäftsbedingungen, die vom Senat als typische Erklärungen selbst ausgelegt werden können. Dies folge aus dem äußeren Erscheinungsbild der formularmäßigen Vertragsgestaltung. Entgegen der Auffassung der Beklagten – so das BAG – komme es deshalb darauf an, wie der Vertrag bzw. seine einzelnen Klauseln nach der „nichtjuristischen Laiensphäre“ zu verstehen sind. Aus Sicht des verständigen nicht rechtskundigen durchschnittlichen Arbeitnehmers enthalte der von der Beklagten vorformulierte Arbeitsvertrag nur eine einzige Kündigungsfristenregelung, die sich in § 8 Nr. 1 findet.

Die Beklagte habe nicht unmissverständlich deutlich gemacht, dass diese Frist erst nach dem Ende der in § 2 Nr. 5 des Vertrags festgelegten Probezeit gelten soll. Diese Kündigungsfristenregelung sei aus Sicht des durchschnittlichen Arbeitnehmers darum eigenständig und abschließend und soll von Beginn des Arbeitsverhältnisses an gelten, also auch schon während der vereinbarten Probezeit Wirkung entfalten.

Im konkreten Fall hätte es also in § 3 Ziff. 5 des Arbeitsvertrages eines zusätzlichen Hinweises bedurft, dass während der Probezeit mit der kurzen Kündigungsfrist des § 622 Abs. 3 BGB gekündigt werden kann.

### Fazit

**Auch wenn manche Formulierungen in Arbeitsverträgen übertrieben ausformuliert erscheinen, ist eine Klarstellung – gerade wie im vorliegenden Fall – manchmal unerlässlich, um sich später unnötigen Ärger und Kosten zu ersparen.**



SM

**Andreas Schramek** Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

## AUSSCHLUSSFRISTEN UND MINDESTLOHN

In seinem Urteil vom 24.08.2016 (5 AZR 703/15) hat das Bundesarbeitsgericht entschieden, dass eine vom Arbeitgeber vorgegebene Ausschlussklausel, die den Anspruch auf den Mindestlohn nicht ausdrücklich ausklammert, intransparent und daher unwirksam ist.

Viele Arbeitsverträge enthalten eine vom Arbeitgeber vorgegebene Klausel, der zufolge Ansprüche verfallen, wenn sie nicht innerhalb einer bestimmten Ausschlussfrist angemahnt werden (sog. Ausschlussklausel).

Im Allgemeinen sind arbeitsvertragliche Ausschlussklauseln wirksam, sofern die Dreimonatsfrist für die Geltendmachung des Anspruchs weiter eingehalten wird. Ausschlussklauseln gelten aber nicht für gesetzliche Mindestlohnansprüche, die über vertraglichen Vereinbarungen stehen. In dem vom BAG entschiedenen Fall hatte eine Pflegedienstfirma Lohnfortzahlung im Krankheitsfall in Höhe des Pflegemindestlohns zahlen müssen, weigerte sich aber unter Berufung auf eine arbeitsvertragliche Ausschlussfrist. Das BAG entschied, dass die Klägerin innerhalb der arbeitsvertraglichen Ausschlussfrist ihren Anspruch auf die streitige Entgeltfortzahlung nicht geltend machen musste.

Die streitgegenständliche Ausschlussklausel verstoße gegen § 9 Satz 3 AEntG (Arbeitnehmerentsendegesetz) und sei deswegen insgesamt unwirksam. Bei der eingeklagten Entgeltfortzahlung handelte es sich zwar nicht um einen Mindestlohnanspruch, aber die unklare Klausel kann für andere Ansprüche nicht aufrechterhalten werden, weil dies gegen § 307 Abs. 1 Satz BGB verstoßen würde.

Das BAG-Urteil hat auch Folgen außerhalb der Pflegebranche, da § 9 Satz 3 AEntG eine Regelung enthält, die § 3 Satz 1 MiLoG (Mindestlohngesetz) im Kern entspricht. Danach sind arbeitsvertragliche Ausschlussfristen, die den Mindestlohn betreffen, unzulässig.

### Fazit

**Eine wirksame Ausschlussklausel in Ihren Arbeitsverträgen könnte folgenden Inhalt haben:**

**Ausschlussfrist für die Geltendmachung von Ansprüchen:**

**1. Ansprüche aus diesem Arbeitsverhältnis verfallen, wenn sie nicht innerhalb einer Ausschlussfrist von 3 Monaten vom Mitarbeiter oder vom Arbeitgeber schriftlich geltend gemacht werden. Die Versäumung dieser Ausschlussfrist führt zum Verlust des Anspruchs. Die Ausschlussfrist gilt nicht für Lohnansprüche oder Lohnersatzansprüche nach dem Mindestlohngesetz (MiLoG).**

**2. Die Ausschlussfrist beginnt, wenn der Anspruch entstanden ist und der Anspruchsteller von den anspruchsbegründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.**





**Andreas Schramek** Rechtsanwalt  
 Fachanwalt für Arbeitsrecht  
 Fachanwalt für Verkehrsrecht



## WENN DIE ANORDNUNG EINES FAHRTENBUCHS DROHT

Am 31.08.2016 wurde ein Verstoß gegen die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h innerhalb geschlossener Ortschaften um 55 km (nach Toleranzabzug) durch ein Kraftfahrzeug des Antragstellers X festgestellt. Das für die Ahndung des Verkehrsverstoßes zuständige Polizeipräsidium setzte den X in seiner Eigenschaft als Fahrzeughalter am 12.09.2016 durch Zusendung eines Anhörungsbogens vom dem Vorfall in Kenntnis.



X erklärte daraufhin, dass das Beweisfoto aufgrund seiner schlechten Qualität eine Identifizierung des Fahrers nicht zulasse. Darüber hinaus wolle er sich nicht äußern.

Mangels weiterer Anhaltspunkte für erfolgversprechende Ermittlungsmaßnahmen wurde das Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den X eingestellt.

Die zuständige Behörde ordnete am 01.12.2016 gegenüber dem Fahrzeughalter X die Führung eines Fahrtenbuchs (sog. Fahrtenbuchanordnung bzw. -auflage) gemäß § 31a StVZO für die Dauer von 12 Monaten an. Diese Anordnung erklärte sie zudem für sofort vollziehbar im Sinne von § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VWGO). X erhob Widerspruch gegen die Fahrtenbuchauflage und stellte einen Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs. Das zuständige Verwaltungsgericht Neustadt a. d. Weinstraße lehnte den Antrag ab.

Das Verwaltungsgericht führte insoweit aus, dass das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung der Fahrtenbuchanordnung das

private Interesse des Fahrzeughalters, bis zur Entscheidung in dem Hauptverfahren von der Pflicht zur Führung eines Fahrtenbuchs verschont zu bleiben, überwiege. Nach einer summarischen Prüfung spreche alles für eine rechtlich nicht zu beanstandende Fahrtenbuchanordnung. Die Rechtsgrundlage ergebe sich insoweit aus § 31a Abs. 1 Satz 1 StVZO. Die tatbestandlichen Voraussetzungen seien erfüllt.

Zunächst liegt ein Verstoß gegen Verkehrsvorschriften vor. Dieser Verkehrsverstoß sei auch schwerwiegend, da die begangene Geschwindigkeitsüberschreitung mit 2 Punkten im Fahreignisregister geahndet worden wäre. Für die Anordnung der Fahrtenbuchauflage reiche schon ein mit einem Punkt bewehrter Verkehrsverstoß aus. Auch die Feststellung eines Fahrzeugführers zum Zeitpunkt der Begehung des Verkehrsverstoßes sei nicht möglich. Unmöglichkeit in diesem Sinne liegt dann vor, wenn die Behörde nach den Umständen des Einzelfalles nicht in der Lage gewesen ist, den Täter innerhalb der Verjährungsfrist zu ermitteln, obwohl sie alle angemessenen und zumutbaren Maßnahmen ergriffen habe.

Der Fahrzeughalter sei unverzüglich – regelmäßig innerhalb von zwei Wochen – vom Verkehrsverstoß in Kenntnis zu setzen, damit dieser noch zuverlässige Angaben zum Fahrzeugführer zur Tatzeit machen könne. Die Zweiwochenfrist habe die Behörde im vorliegenden Fall eingehalten.

Dass der Halter den Einwand erhoben habe, das Beweisfoto lasse aufgrund seiner schlechten Qualität eine Identifizierung des Fahrers nicht zu, sei unerheblich, da hier nicht nur das Erkenntnisvermögen, sondern insbesondere auch das Erinnerungsvermögen des Halters gefordert ist. Erfahrungsgemäß hätte ihm dies erlauben müssen, den Fahrzeugführer zum Tatzeitpunkt zu benennen.



**Fee-Marie von Witzleben** Rechtsanwältin  
 Fachanwältin für Familienrecht  
 Fachanwältin für Erbrecht



## DIE GERICHTLICHE FESTSETZUNG EINES WECHSELMODELLS IST MÖGLICH

Mit aktuellem Beschluss des BGH vom 01.02.2017 (Az. XII ZB 601/15) wurde klargestellt, dass der wöchentliche Wechsel eines Kindes zwischen den Haushalten seiner getrennt lebenden Eltern (Wechselmodell) über eine gerichtliche Umgangsregelung festgesetzt werden kann.

Bislang war es oberlandesgerichtliche Rechtsprechung, dass eine solche Festsetzung auf-

grund fehlender Rechtsgrundlagen gerichtlich nicht möglich ist, weder über das Sorgerecht noch über das Umgangsrecht. Bei der Umgangsgestaltung mit dem Argument, dass ein paritätisches Wechselmodell durch eine entsprechende Umgangsgestaltung als Überdehnung der im § 1684 Abs. 3 BGB geregelten Befugnisse des Gerichts angesehen wurde, da diese Vorschrift davon ausgeht, dass das Kind seinen gewöhnlichen Aufenthalt bei einem Elternteil hat.

Dieser Rechtsauffassung ist der BGH nicht gefolgt. Nach Ansicht des BGH enthält das Gesetz keine Beschränkung des Umgangsrechts dahingehend, dass die vom Gericht angeordneten Umgangskontakte nicht zu hälftigen Betreuungsanteilen der Eltern führen könnten. Eine Vorgabe, in welchem Umfang ein Umgang maximal angeordnet werden kann, enthält das Gesetz gerade nicht. Daher ist es vom Gesetzeswortlaut auch möglich, durch Beschluss die Umgangszeiten beider Eltern festzulegen und so die Betreuung des Kindes hälftig unter diesen aufzuteilen.

Der Ermittlungsaufwand der Behörde habe sich an dieser Sachlage, also insbesondere an der Aufklärungswilligkeit bzw. -fähigkeit des Halters zu orientieren. Letztlich bestünden keine Ansatzpunkte für weitere – angemessene und zumutbare – Ermittlungsmaßnahmen. Das Ordnungswidrigkeitsverfahren habe somit ohne Bedenken eingestellt werden können. Ferner habe die Behörde ermessensfehlerfrei gehandelt. Insbesondere auch die Dauer der angeforderten Fahrtenbuchauflage stoße im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit auf keinerlei rechtliche Bedenken.

Der vorliegende Beschluss des Verwaltungsgerichts Neustadt a. d. Weinstraße fügt sich in die bestehende Rechtsprechungslinie ein. Beruft sich der Halter des Fahrzeugs, nachdem er innerhalb der Zweiwochenfrist vom Verkehrsverstoß in Kenntnis gesetzt wurde, darauf, dass das Beweisfoto ungenügend sei, um den Fahrzeugführer zu erkennen, entbindet ihn das nicht von der Obliegenheit, weitere Aufklärungen zu unterstützen.

So kann zwar der Einwand der schlechten Bildqualität im Rahmen des Ordnungswidrigkeitsverfahrens erfolgversprechend sein; er steht allerdings einer rechtmäßigen Fahrtenbuchanordnung nicht entgegen.

### Fazit

**Firmeninhaber oder Geschäftsführer mögen sich manchmal schützend vor ihre Mitarbeiter stellen, die einen u. U. schwerwiegenden Verkehrsverstoß begangen haben. Bei der o. g. dargestellten Sachlage muss man dann allerdings für das betreffende Fahrzeug mit einer Fahrtenbuchanordnung und deren sofortiger Vollziehbarkeit rechnen.**

**Tipp: Ein kurzer Anruf beim Anwalt unmittelbar nach Zugang des Anhörungsbogens könnte sich in diesen Fällen auszahlen.**

Ein Wechselmodell kann auch festgesetzt werden, wenn ein Elternteil den gestellten Antrag ablehnt, ansonsten könnte es überhaupt nie zu einer Kindeswohlprüfung kommen. Dies ist für den BGH auch das ausschlaggebende Kriterium. Ob im Einzelfall danach die Anordnung des Wechselmodells geboten sein kann, ist unter Berücksichtigung anerkannter Kriterien des Kindeswohls zu entscheiden. Als wichtige Gesichtspunkte des Kindeswohls hat der Senat in Sorgerechtsfragen bislang die Erziehungseignung der Eltern, die Bindungswirkung des Kindes, die Prinzipien der Förderung und der Kontinuität sowie die Beachtung des Kindeswillens ausgeführt.

Dass zwischen den Eltern über die Betreuung des Kindes im Wechselmodell ein Konsens besteht, ist hingegen keine Voraussetzung für eine entsprechende Anordnung.

Die auf ein paritätisches Wechselmodell gerichtete Umgangsordnung setzt jedoch eine bestehende Kommunikations- und Kooperationsfähigkeit der Eltern voraus. Dem Kindeswohl entspricht es nicht, ein Wechselmodell zu dem Zweck anzuordnen, eine Kommunikations- und Kooperationsfähigkeit erst herbeizuführen. Das liegt daran, dass beim Wechselmodell gegenüber herkömmlichen Umgangsmodellen eine höhere Anforderung an die Eltern und das Kind gestellt werden. Auf Seiten des Kindes wird ein Wechselmodell nur in Betracht zu ziehen sein, wenn eine auf sichere Bindung beruhende, tragfähige Beziehung zu beiden Elternteilen besteht. Hierfür kann ggf. auch von Bedeutung sein, in welchem Umfang beide Eltern schon zur Zeit des Zusammenlebens in die Betreuung des Kindes eingebunden waren. Ein wesentlicher Aspekt ist auch der vom Kind geäußerte Wille, dem mit gesteigertem Alter zunehmend Gewicht beizumessen ist.

Für die praktischen Verwirklichungen der Betreuung bedarf es neben dem erhöhten Abstimmungs- und Kooperationsbedarf zwischen den Eltern auch geeigneter äußerlicher Rahmenbedingungen, so etwa eine gewisse Nähe der elterlichen Haushalte und die Erreichbarkeit von Schule und Betreuungseinrichtungen. Weiter müssen beide Eltern hinreichende Erziehungskompetenzen aufweisen und einen Grundkonsens in wesentlichen Erziehungsfragen haben.

Bei Bestehen einer hohen elterlichen Konfliktbelastung wird das Wechselmodell dagegen in der Regel nicht dem Kindeswohl entsprechen, denn dann wird das Kind durch vermehrte oder ausgedehnte Kontakte auch mit dem anderen Elternteil verstärkt mit dem elterlichen Streit konfrontiert und gerät durch den von den Eltern oftmals ausgeübten „Koalitionsdruck“ in Loyalitätskonflikte.

#### Fazit

**Zukünftig sollte ein Rechtsanwalt einem Elternteil, der eine Betreuung im Wechselmodell wünscht, zur Einleitung eines Umgangsverfahrens raten, zumal im einstweiligen Rechtsschutz eine Beschwerde nicht eröffnet ist und wenn in einer vorläufigen Regelung ein Wechselmodell angeordnet wurde, diese bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache in Kraft bleibt (§ 56 Abs.1 FamFG). Erneut hat der BGH die Bedeutung der Anhörung des betroffenen Kindes hervorgehoben, da jeder Fall eine Einzelfallentscheidung ist und hat bei einem Wechselmodell auf das entscheidende Kindeswohl hingewiesen. Das Vetorecht eines Elternteils gegen die Anordnung eines Wechselmodells hindert die Festsetzung eines Wechselmodells dagegen nicht.**



**Petra Schäfer** Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

## VERJÄHRUNG EINES ANSPRUCHS AUF RÜCKBAU EINER BAULICHEN VERÄNDERUNG AM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

In der Praxis treten regelmäßig Fälle auf, in denen ein oder mehrere Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft unberechtigt bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum vornehmen, das der Sondernutzung zugewiesen ist.

Der Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft oder eines einzelnen Eigentümers gegen einen anderen Eigentümer auf Rückbau einer ungenehmigten baulichen Veränderung im Bereich des Sondernutzungsrechts auf dem Gemeinschaftseigentum verjährt nach drei Jahren. Die Verjährung hat zur Folge, dass der unberechtigt bauende Eigentümer den Rückbau nicht selbst auf seine eigenen Kosten vornehmen muss. Der Bau bleibt jedoch rechtswidrig und muss von den übrigen Eigentümern nicht geduldet werden (BGH, Urteil vom 28.01.2011, Az. V ZR 141/10). Die Eigentümergemeinschaft ist daher trotz Verjährung des Beseitigungsanspruches berechtigt, den ungenehmigt auf dem Gemeinschaftseigentum errichteten Bau zu beseitigen, allerdings auf eigene Kosten. Der unberechtigt bauende Eigentümer muss die Beseitigung lediglich dulden.

Die Problematik soll anhand einer konkreten Entscheidung des Amtsgerichts Dortmund (Urteil vom 26.08.2014, Az. 512 C 14/14) am Beispiel einer durch einen Eigentümer unberechtigt vergrößerten Terrasse näher verdeutlicht werden.

Im konkreten Fall hatte die Eigentümergemeinschaft in der Eigentümerversammlung folgendes beschlossen:

Die Eheleute K. werden verpflichtet, die Terrasse im rückwärtigen Bereich ihrer Wohnung in der Weise zurückzubauen, wie sich diese aus dem Angebot der Firma X- Gartenbau ergibt. Den Eheleuten K. wird für die Durchführung dieser Rückbauarbeiten eine Frist von vier Wochen ab Beschlussfassung gesetzt. Sollte diese Frist ergebnislos verstreichen, wird die Verwaltung beauftragt, den Anspruch auf Rückbau unter Einschaltung der Anwaltskanzlei Y aus Dortmund klageweise geltend zu machen.

Da der Rückbau nicht erfolgte, verklagte die Eigentümergemeinschaft die Eheleute K, die Terrasse in der Weise zurückzubauen, wie sich dies aus dem Angebot der Fa. X- Gartenbau ergibt. Die Eheleute K beriefen sich auf die Verjährung des gegen sie gerichteten Beseitigungsanspruches.

Obwohl der Anspruch auf Rückbau dem Grunde nach bestand – die Terrasse war nicht gem. § 22 WEG als bauliche Veränderung genehmigt – konnte die Gemeinschaft von den Eheleuten K. jetzt nicht mehr die Vornahme der Handlung verlangen, da der Anspruch verjährt war. Der Anspruch auf Rückbau gem. § 1004 BGB bestand in dem Fall seit der Fertigstellung und seit Kenntnis der baulichen Veränderung im Jahre 2008; er verjährt in der Regelverjährungsfrist gem. § 197 BGB von drei Jahren, d.h. Ende 2011. Es bestand danach lediglich noch ein Duldungsanspruch gegen die Eigentümer dahingehend, dass die Eigentümergemeinschaft den Rückbau der rechtswidrigen Terrassenvergrößerung auf eigene Kosten vornehmen bzw. einen Dritten hiermit beauftragen kann. Die Eheleute K. nutzten durch die rechtswidrige Terrassenvergrößerung fremdes Eigentum, nämlich Gemeinschaftseigentum. In diesem Fall ist die Eigentümergemeinschaft berechtigt, die Störung auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Eigentümer haben nicht dargelegt, warum sie berechtigt sein sollten, fremdes Eigentum – hier Gemeinschaftseigentum – zu nutzen. Eine Zustimmung gem. § 22 WEG lag nicht vor.

So kann auch der Rechtsnachfolger noch zur Duldung des Rückbaus auf Kosten aller Eigentümer verpflichtet sein, da sich durch die Ver-

jähung an der Rechtswidrigkeit der Baumaßnahme nichts ändert. Der Störer muss sich dann aber nur in der Höhe seines Kostenanteils – meist Miteigentumsanteile – an den Beseitigungskosten beteiligen. Die Gemeinschaft und nicht mehr ein einzelner Eigentümer entscheidet, in welcher Form das Gemeinschaftseigentum wiederhergestellt werden soll.

#### Fazit

**Bis zum Eintritt der Verjährung besteht gegen den unberechtigt bauenden Eigentümer Anspruch auf Beseitigung bzw. Rückbau. Die Gemeinschaft kann Individualansprüche einzelner Eigentümer durch Beschluss an sich ziehen, wenn sie das alleinige Vorgehen einzelner Eigentümer vermeiden will. Nach Eintritt der Verjährung entscheidet die Eigentümergemeinschaft gemeinsam darüber, ob sie auf eigene Kosten den ehemaligen Status wieder herstellen lassen will oder auch ob sie es bei dem rechtswidrigen Zustand belässt, denn es besteht dann nur noch ein Anspruch auf Duldung der Beseitigung gegenüber dem unberechtigt bauenden Eigentümer. Es ist daher in solchen Fällen unbedingt zu empfehlen, die Verjährung des Beseitigungsanspruches im Auge zu behalten.**





Gastautorin der RB Reiserer Biesinger  
Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH  
**Dr. iur. Simone Evke de Groot**  
Rechtsanwältin  
Gesellschafterin

## NICHT ZU UNTERSCHÄTZEN: DIE AUSKUNFTS- UND EINSICHTNAHMERECHTE VON GESELLSCHAFTERN

„Genau betrachtet heißt die schmutzigste  
Währung heutzutage Information.“ (Peter  
Rudl) – und das nicht erst seit Fake News.

Gerade dann, wenn Gesellschafter miteinander  
in Streit geraten oder zu geraten drohen sind  
Auskunft und Einsichtnahme aus insbesondere  
aus Sicht des Minderheitengesellschafters und  
des Gesellschafters, der von der Geschäfts-  
führung ausgeschlossen ist, von essentieller  
Bedeutung, um über die Vorgänge in der Gesell-  
schaft informiert zu sein. Aber auch im  
Trennungsfall bei Ausscheiden eines Gesell-  
schafters geht es häufig um Informationen,  
nicht zuletzt für die Bemessung eines Kauf-  
preises oder einer Abfindung.

Wichtigste Rechtsgrundlage (neben weiteren  
aus dem allgemeinen Zivilrecht) sind § 118  
HGB für den Komplementär der KG, § 166 HGB  
für den Kommanditisten und § 51a GmbHG für  
den GmbH-Gesellschafter. Die gesetzlichen  
Regelungen sind (oft für Unternehmer un-  
erwartet) weit und lassen sich auch nur sehr  
begrenzt in Gesellschaftsverträgen begrenzen  
bzw. ausgestalten.

Nachfolgend sollen Aspekte herausgegriffen  
werden, die in jüngster Vergangenheit Gegen-  
stand von Entscheidungen gewesen sind.

### Außerordentliches Informationsrecht des Kommanditisten (§ 166 Abs. 3 HGB)

Gleich drei Entscheidungen (BGH, Beschluss  
vom 14.06.2016 – II ZB 10/15; OLG München,  
Urteil vom 22.03.2017 – 7 U 3356/16; LG Ham-  
burg, Urteil vom 04.05.2017 – 330 I 110/15) be-  
schäftigen sich mit den Informationsrechten  
des Kommanditisten. Dieser ist gem. § 166 Abs. 1  
HGB berechtigt, die abschriftliche Mitteilung  
des Jahresabschlusses zu verlangen und dessen  
Richtigkeit unter Einsicht der Bücher und  
Papiere zu prüfen. Die in § 118 dem von der  
Geschäftsführung ausgeschlossenen Gesell-  
schafter eingeräumten weiteren Rechte stehen  
dem Kommanditisten gem. § 166 Abs. 2 HGB  
nicht zu. § 166 Abs. 3 HGB bestimmt:

„Auf Antrag eines Kommanditisten kann das  
Gericht, wenn wichtige Gründe vorliegen, die  
Mitteilung einer Bilanz und eines Jahresab-  
schlusses oder sonstiger Aufklärungen sowie  
die Vorlegung der Bücher und Papiere jederzeit  
anordnen.“

Von Relevanz ist dieses Recht in der Praxis  
häufig u.a. bei sog. Publikums-Kommandit-  
gesellschaften im Bereich von Fondsgesell-  
schaften. Gerade dann, wenn die Anleger sich  
der Beteiligungen entledigen möchten und die  
Geschäftsführung ihre Kündigungen zurück-  
weist und die Abfindungssummen nicht be-  
zahlt und/oder wenn es zu Unregelmäßig-  
keiten in der Geschäftsleitung kam, ist § 166  
Abs. 3 HGB, wie der BGH herausgestellt hat,  
ein scharfes Schwert. Es setzt zwar einen wich-  
tigen Grund voraus, aber der Auskunfts-  
anspruch nach dieser Norm geht über den all-  
gemeinen aus § 166 Abs. 1 HGB hinaus.

Darf der Kläger erhebliches Misstrauen gegen  
die Geschäftsführung hegen, dann kann dies  
bereits ausreichend sein, um sein Auskunfts-  
begehren zu rechtfertigen. Ein solches Miss-  
trauen kann, wie das OLG München präzisiert  
hat, auch in Prospektfehlern liegen, wenn diese  
sich nach wie vor wirtschaftlich auswirken.

Die zitierte Entscheidung des LG Hamburg  
führt diese Rechtsprechung fort und zeigt  
noch ein weiteres, nämlich die Bedeutung  
einer professionalen Vorbereitung des Klage-  
verfahrens: denn ein – so wörtlich in den Ent-  
scheidungsgründen – „diffuses Informations-  
defizit“ reicht für den Erfolg vor Gericht nicht  
aus. Der Kläger muss die Auskünfte, die er be-  
gehrt, vielmehr genau in der Klage bezeichnen.  
Gleiches gilt auch für die Einsichtnahme in  
Unterlagen. Ansonsten unterliegt er allein aus  
diesem formalen Grund.

### Beschränkung des Informationsrechts bei Wettbewerbssituation

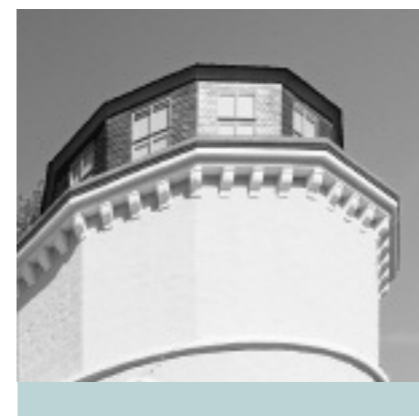
Das OLG Jena (Urteil vom 10.08.2016 – 2 U  
506/14) verhält sich zu einem weiteren wich-  
tigen Aspekt: der Frage der Einschränkung der  
Informationsrechte (im konkreten Fall:  
des Kommanditisten). Für alle Ansprüche auf  
Auskunft und Rechnungslegung gilt, dass die  
Geschäftsführung diese verweigern darf, wenn  
zu besorgen ist, dass der Gesellschafter sie zu  
gesellschaftswidrigen Zwecken, wozu insbe-  
sondere Zwecke des Wettbewerbs zur Gesell-  
schaft zählen, nutzen wird. Die Anforderungen  
der Rechtsprechung sind jedoch hoch. Die Ent-  
scheidung des OLG Jena fügt sich insoweit in  
die bisherige Judikatur ein – auch bei einer  
Wettbewerbssituation darf die Auskunft nicht  
etwa per se von der Geschäftsleitung ver-  
weigert werden, sondern das Auskunfts- und  
Informationsrecht ist dann ggfs. lediglich über  
einen (fachkundigen und zur Verschwiegenheit  
verpflichteten) Dritten auszuüben.

### Fazit

Informationen zur Lage der Gesellschaft  
und Einsichtnahme in ihre Bücher und  
Unterlagen sind kostbare Gesellschafter-  
rechte. Dies gilt für die Auskunft, welche  
in der Praxis in der Regel mit umfang-  
reichen Fragekatalogen geltend gemacht  
wird, ebenso wie für die aus Sicht der  
Gesellschaft häufig wenig erquickliche  
Einsichtnahme vor Ort in den Räumlich-  
keiten der Gesellschaft „in Bücher und  
Schriften“ (§ 51a GmbHG) bzw. „(Handels-)  
Bücher und Papiere“ (§§ 118, 166 HGB)  
der Gesellschaft.

Dem Gesellschafter geben die gesetzlichen  
Regelungen weitreichende Befugnisse. Der  
Geschäftsführer, der die Einsicht verweigern  
möchte (oder u.U. auch im Interesse muss)  
ist gut beraten, sich mit dem Verlangen im  
Einzelnen auseinander zu setzen und ggfs.  
einen Beschluss der Gesellschafterver-  
sammlung herbeizuführen. Denn er kann  
ansonsten gegenüber der einen oder  
gegenüber der anderen Seite Schadens-  
ersatzansprüche auslösen.

Beschränkungen in Vereinbarungen, Beitritts-  
verträgen und Gesellschaftsverträgen sind  
möglich, aber nur sehr eingeschränkt.  
§ 118 Abs. 2 HGB, § 51 a Abs. 3 GmbHG  
und die Rechtsprechung des BGH ziehen  
ihnen Grenzen.



**Bernhard Leisner** Rechtsanwalt

## „BRAUCHEN SIE EINE RECHNUNG?“ – KONSEQUENZEN DER SCHWARZARBEIT FÜR VERGÜTUNGS- UND GEWÄHRLEISTUNGS- ANSPRÜCHE IM WERK- VERTRAG

Mit dem bereits im Jahre 2004 in Kraft  
getretenen Gesetz zur Intensivierung der  
Bekämpfung der Schwarzarbeit und damit  
zusammenhängender Steuerhinterziehung –  
(Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz) reagierte  
der Gesetzgeber auf eine mit zunehmender  
Furchtlosigkeit gelebte Tradition der Schwarz-  
arbeit in Deutschland. In der Gesetzesbegrün-  
dung hieß es hierzu:

„Schwarzarbeit hat in Deutschland ein alar-  
mierendes Niveau erreicht. Sie schädigt geset-  
zestreuere Unternehmer sowie Arbeitnehmer und  
verursacht enorme Einnahmeausfälle bei den  
Sozialkassen und dem Fiskus. Schwarzarbeit ist  
kein Kavaliersdelikt, sondern handfeste Wirt-  
schaftskriminalität, die dem Gemeinwesen  
schweren Schaden zufügt.“

Neben gesetzlichen Definitionen verschiedener  
Erscheinungsformen von Schwarzarbeit wurde  
deren ausdrückliches gesetzliches Verbot zu-  
sammenfassend geregelt. Das Schwarzarbeits-  
bekämpfungsgesetz enthielt neben dem Verbot

auch behördliche Prüfungs- und Ermittlungs-  
rechte, um Verstöße feststellen und ahnden zu  
können. Neben der somit erhöhten Gefahr, Ziel  
staatlicher Ermittlungen wegen der mit der  
Schwarzarbeit verbundenen Steuerhinterzie-  
hung zu werden, haben Definition und Verbot  
weitreichende zivilrechtliche d.h. wirtschaftliche  
Folgen.

Nach § 134 BGB sind Verträge kraft Gesetzes  
nichtig, die selbst gegen ein gesetzliches  
Verbot verstoßen bzw., mit denen gegen ein  
gesetzliches Verbot verstoßen wird. Mit einer  
insoweit wegweisenden Entscheidung stellte  
der Bundesgerichtshof bereits im Jahr 2013  
fest, dass keine der Vertragsparteien bei  
beiderseits wissentlichem Verstoß gegen das  
Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz mit Erfolg  
Ansprüche aus dem Werkvertrag geltend  
machen können. Das Gericht schloss in der  
Entscheidung darüber hinaus auch solche  
Ansprüche aus, die sich lediglich aus dem  
Gesetz und nicht aus dem Vertrag ergeben,  
wie Ansprüche aus Geschäftsführung ohne  
Auftrag oder aus Bereicherungsrecht.

Die Folgen können gerade im Bereich des  
Werkvertrages besonders schwer wiegen.  
Faktisch werden die Beteiligten an einer  
Schwarzgeldabrede damit rechtlos gestellt,  
soweit es den Vertrag betrifft. Insbesondere  
beim Bauvertrag stehen häufig vergleichs-  
weise hohe Werklohnforderungen oder kosten-  
intensive Mangelbeseitigungsansprüche im  
Streit. Die Regelungen des Schwarzarbeits-  
bekämpfungsgesetzes sind deshalb besonders  
wirkungsvoll. Leitende Motivation der gesetz-  
lichen Regelungen war, dass diejenigen, die der  
Gesellschaft den geschuldeten Anteil am  
Gewinn einer vertraglichen Zusammenarbeit  
vorenthalten wollen, den Staat und seine Ein-  
richtungen (insbesondere die Gerichte) nicht  
mehr in Anspruch nehmen können, wenn es  
bei der Abwicklung eben jenes Vertrages zu  
Problemen kommt.

Selbst 13 Jahre nach Inkrafttreten des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes hat die Thematik, wegen der kontinuierlichen Weiterentwicklung in der Rechtsprechung, nicht an Bedeutung verloren. Die „Anwendungsbereiche“ des Ausschlusses aller Ansprüche aus einem Vertrag wegen des Verstoßes gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz wurden weiterentwickelt und ausgedehnt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kommt eine Anwendung nicht nur dann in Betracht, wenn nach den Vereinbarungen der Vertragspartner schon beim Vertragsschluss beiden klar war, dass das gesamte Geschäft „nicht über die Bücher“ laufen solle. Gerichtlich kann ein Werkvertrag selbst dann als Verstoß gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz gewertet werden, wenn nur ein Teil der Leistung nicht ordnungsgemäß abgerechnet werden sollte (sog. Teil-Schwarzgeldabrede).

Selbst wenn der Vertrag ursprünglich ohne Schwarzgeldabrede geschlossen wurde, kann seine Wirksamkeit nachträglich entfallen, wenn eine solche Vereinbarung später erfolgt. Mit aktuellem Beschluss vom 17.05.2017 (Az. VII ZR 210/14) bestätigte der Bundesgerichtshof eine entsprechende Entscheidung des OLG Schleswig.

Im zu entscheidenden Fall vereinbarten die Vertragspartner, ein Hotelier und ein Bauunternehmer, zunächst wirksam Bauleistungen zur Erweiterung eines bestehenden Hotelgebäudes zum Pauschalpreis von EUR 500.000 netto. Im Zuge der Bauausführungen vereinbarten beide dann Zusatzleistungen im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Vertrag. Diese sollten für EUR 30.000 ausgeführt werden und nicht „über die Bücher laufen“. Die Arbeiten wurden ausgeführt und Abschlagszahlungen in Höhe von insgesamt EUR 340.000 geleistet. In der Folge kam es zwischen den Parteien zum Streit wegen behaupteten Mängeln. Das Landgericht wies die Klage des Bauunternehmers auf rest-

lichen Werklohn in Höhe von EUR 205.000 wegen der fehlenden Prüffähigkeit der gestellten Schlussrechnung ab. Gegenüber der nunmehr vorgelegten, prüffähigen Schlussrechnung wandte der Hotelier die Schwarzgeldabrede ein, woraufhin das Berufungsgericht die bereits Jahre dauernde Beweisaufnahme schlicht abbrach und die Klage abwies. Die Revision gegen die Entscheidung wurde vom OLG nicht zugelassen. Die dagegen eingelegte Beschwerde wies der Bundesgerichtshof zurück.

Der Fall zeigt eindrucksvoll, welchen Schaden Schwarzgeldabreden zulasten eines einzelnen Beteiligten am Vertrag nach sich ziehen können. Im beschriebenen Fall ist dem der Bauunternehmer gerichtliche Hilfe für vereinbarten und vorenthaltenen Werklohn in Höhe von über EUR 200.000 – letztlich zu Recht – verwehrt geblieben. Er kann sich wegen der späteren Vereinbarung auch nicht mehr auf den ursprünglich rechtmäßigen Vertrag berufen. Anhand des Falles wird auch ersichtlich, dass die Thematik der Schwarzgeldabrede nicht nur „im ländlichen Bereich“ und bei Verträgen, die die Schwelle zur Gefälligkeit nur knapp überschreiten, von Bedeutung ist. Werklohnforderungen und Ansprüche aus Mängelrechten selbst im sechs- oder siebenstelligen Bereich können durch Schwarzgeldabreden gefährdet sein, die in irgendeinem Zusammenhang mit dem Vertrag getroffen werden.

#### Fazit

**Durch das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz und die inzwischen dazu ergangene Rechtsprechung sind Schwarzgeldabreden sowohl für Auftraggeber als auch für Auftragnehmer mit enormen Risiken verbunden. Dies gilt selbst dann, wenn die Abrede nur einen sehr geringen Teil der Leistung betrifft oder nur „im gelegentlichen Zusammenhang“ mit dem Vertrag getroffen wurde. Um zu vermeiden, dass sämtliche wechsel-**

**seitigen Ansprüche, sei es auf Werklohn oder sei es auf Mangelbeseitigung entfallen, ist in jedem Fall auf die rechtzeitige Erstellung (innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung) einer ordnungsgemäßen Rechnung zu achten. Dies gilt uneingeschränkt auch für nur mitvereinbarte Leistungsteile von untergeordnetem Umfang.**



**Jens Greskamp** Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Dipl.-Bauing.



## DAS NEUE BAUVERTRAGSRECHT

### Ein Überblick über ausgewählte Neuregelungen

Der Bundestag hat am 9.3.2017 das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung verabschiedet. Die Änderungen treten am 1.1.2018 in Kraft und gelten für alle Verträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden. Die teilweise einschneidenden Änderungen werden nachfolgend anhand einiger ausgewählter Vorschriften näher erläutert.

#### 1. Neustrukturierung

Die derzeit gültigen gesetzlichen Regelungen gelten allgemein für das Werkvertragsrecht, egal ob es sich um einen Architektenvertrag, einen Bauvertrag oder um einen Vertrag über die Reparatur eines Fahrzeugs in einer Werkstatt handelt. Spezielle Vorschriften für den Bau enthält das Gesetz bisher nicht. Dies ändert sich nun grundlegend.

Innerhalb des Titels 9 „Werkvertrag und ähnliche Verträge“ enthält zunächst der Untertitel 1 die Vorschriften für das Werkvertragsrecht. Untergliedert ist der Untertitel 1 in die 4 Kapitel

- » Kap. 1: Allgemeine Vorschriften
- » Kap. 2: Bauvertrag
- » Kap. 3: Verbraucherbauvertrag
- » Kap. 4: Unabdingbarkeit

Der Untertitel 2 enthält die Bestimmungen zum Architekten- und Ingenieurvertrag, der Untertitel 3 die Vorschriften zum Bauträgervertrag und der Untertitel 4 die zum Reisevertrag.

#### 2. Kapitel 1 – Allgemeine Vorschriften § 640 Abnahme

Wesentliche Änderungen betreffen die Regelungen der fiktiven Abnahme gemäß § 640 BGB. Der derzeitige § 640 Abs. 1 S. 3 BGB wird gestrichen und nun in § 640 Abs. 2 BGB komplett neu gefasst. Die bisherigen Regelungen in § 640 Abs. 2 BGB bleiben inhaltlich unverändert und finden sich nun in § 640 Abs. 3 wieder.

Nach derzeitiger Gesetzeslage steht es der Abnahme gleich, wenn der Besteller (Auftraggeber) das Werk nicht innerhalb einer ihm vom Unternehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist, § 640 Abs. 1 S. 3 BGB. Nach dieser Regelung kann der Unternehmer seinem Auftraggeber eine angemessene Frist setzen verbunden mit der Aufforderung, das Werk abzunehmen. Mit Ablauf der angemessenen Frist treten die Wirkungen der Abnahme ein und zwar unabhängig vom Abnahmewillen des Auftraggebers und ohne dass es einer sonstigen (Abnahme-) handlung des Bestellers bedarf.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Besteller überhaupt zur Abnahme verpflichtet ist. Eine solche Verpflichtung besteht nur, wenn das Werk des Unternehmers abnahmefähig und abnahmefähig ist, d.h. es muss fertiggestellt sein und darf keine wesentlichen Mängel aufweisen. Hierbei tritt in der Praxis häufig das Problem auf, dass der Auftraggeber gegenüber dem Werklohnanspruch des Unternehmers Mängel einwendet und somit die Abnahmefähigkeit des Werkes bestreitet. Aufgrund der erheblichen Verfahrensdauern wird der Auftragnehmer teilweise mehrere Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme mit diesem Problem konfrontiert. Er muss dann im Prozess

darlegen und beweisen, dass das Werk im Zeitpunkt seines Abnahmeverlangens frei von wesentlichen Mängeln, somit abnahmefähig und der Besteller daher zur Abnahme verpflichtet war. Dass diese Beweisführung erhebliche Probleme mit sich bringt, liegt auf der Hand. Insofern erweist sich die Regelung der fiktiven Abnahme gemäß § 640 Abs. 1 S. 3 BGB häufig als stumpfes Schwert.

Die Vorschrift hat der Gesetzgeber zulasten des Bestellers deutlich verschärft. Für den Eintritt der Abnahmewirkung ist nunmehr ausreichend, dass das Werk fertiggestellt ist. Ausweislich der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 18/8486, Seite 48) tritt Abnahmewirkung auch dann ein, wenn das Werk tatsächlich wesentliche Mängel aufweist, welche den Besteller zur Verweigerung der Abnahme berechtigen würden. Der Auftraggeber ist ausreichend geschützt, denn er kann auf das Abnahmeverlangen seines Auftragnehmers innerhalb der Frist nach Maßgabe des neuen § 640 Abs. 2 BGB reagieren.

Entsprechend dieser Neuregelung kann der Besteller den Eintritt der Abnahmewirkung dadurch verhindern, dass er innerhalb der Frist gegenüber dem Unternehmer die Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert. Was die Bezeichnung und Konkretisierung des Mangels angeht, so sollte sich der Besteller an der vom BGH entwickelten Symptomrechtsprechung orientieren. Hier nach genügt es, wenn der Besteller den Mangel nach seinem äußeren Erscheinungsbild und der örtlichen Lage ausreichend konkret beschreibt, so dass der Unternehmer in die Lage versetzt wird, den Mangelvorwurf nachvollziehen zu können. Über mögliche Ursachen des Mangels müssen keine Angaben gemacht werden. Auch ist der Auftraggeber nicht verpflichtet, mit der Abnahmeverweigerung zwingend alle Mängel anzugeben, d.h. er kann Mängel, die er möglicherweise zunächst vergessen hat, später noch „nachschieben“. Nicht nur das Abnahme-

verlangen des Auftragnehmers, sondern auch die Verweigerung der Abnahme unter Angabe mindestens eines Mangels durch den Besteller kann formlos, d.h. auch mündlich erfolgen. Aus Beweisgründen ist jedoch stets die Einhaltung der Schriftform anzuraten, da der Besteller im Streitfall die Verweigerung der Abnahme und die Angabe von Mängeln darzulegen und zu beweisen hat.

Im Ergebnis folgt hieraus, dass bloßes Schweigen des Bestellers oder die Verweigerung der Abnahme ohne Angabe mindestens eines Mangels künftig nicht mehr ausreichen, um die fiktive Abnahme zu verhindern.

Ist der Besteller Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, so tritt die die Abnahmewirkung nur ein, wenn der Unternehmer den privaten Auftraggeber zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat. Der Hinweis muss zwingend in Textform erfolgen. Somit wäre eine E-Mail ausreichend, ein mündlich erteilter Hinweis dagegen nicht.

Gemäß § 650q Abs. 1 BGB gelten die Vorschriften der Abnahme nach § 640 BGB auch für Architekten- und Ingenieurverträge.

### 3. Kapitel 2 Bauvertrag

#### § 650a Bauvertrag

§ 650a BGB enthält nun eine Legaldefinition des Bauvertrages. Gemäß Abs. 1 ist ein Bauvertrag ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Abs. 2 bestimmt, dass ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ebenfalls Bauvertrag ist, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist. Unter diese Definition dürften in der Praxis die allermeisten Vorhaben fallen. Abgrenzungsschwierigkeiten sind vor allem im Abs. 2 bei der Einordnung des Merkmals der wesentlichen Bedeutung denkbar. Sind Instandhaltungsmaßnahmen an lediglich untergeordneten Bauteilen beauftragt, so kann der Vertrag aus dem Anwendungsbereich des Kap. 2 herausfallen. Zudem fallen nach dem Wortlaut des Abs. 2 Instandhaltungsmaßnahmen an Außenanlagen nicht unter Definition des Bauvertrages.

Der Frage, ob ein Vertrag auch Bauvertrag im Sinne des § 650a BGB ist, mag man auf den ersten Blick wenig Beachtung schenken. Allerdings ist die Einordnung maßgebend für die Anwendung weiterer Anspruchsgrundlagen, so z.B. für das Anordnungsrecht des Bestellers gemäß § 650b BGB oder für den Anspruch des Auftragnehmers auf Sicherheitsleistung gemäß § 650e oder § 650f BGB.

#### § 650g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung

Die Vorschrift korrespondiert mit der vorbeschriebenen fiktiven Abnahme gemäß § 640 Abs. 2 BGB. Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln gemäß § 640 Abs. 2 BGB, so hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustandes des Werkes mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben. Aufgrund der systematischen Stellung im Kapitel 2 findet die Regelung nur auf Bauverträge nach § 650a BGB Anwendung. Die Neuregelung soll es dem Unternehmer ermöglichen, zeitnah eine Feststellung des Zustandes herbeizuführen und so beurteilen zu können, ob der Mangelvorwurf des Auftraggebers berechtigt ist oder nicht. Dies gilt vor allem für die Fälle, bei denen das Werk des Unternehmers aufgrund des Baufortschritts späteren Feststellungen entzogen wird.

Der Termin zur Zustandsfeststellung kann einvernehmlich vereinbart oder vom Unternehmer innerhalb angemessener Frist bestimmt werden, was sich aus § 650g Abs. 2 ergibt. Bleibt der Besteller einem vereinbarten oder einem von dem Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig, d.h. in Abwesenheit und ohne Mitwirkung des Auftragnehmers vornehmen. Dies gilt dann nicht, wenn der Besteller aufgrund eines Umstandes fernbleibt, den er nicht zu vertreten und den er dem Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. Gemäß § 650g Abs. 2 S. 3 hat der Unternehmer die einseitige Zustandsfeststellung mit der Angabe des Tages der Anfertigung zu versehen, sie zu unterschreiben sowie dem Besteller eine Abschrift zur Verfügung zu stellen.

Es ist davon auszugehen, dass die Neuregelung Konfliktpotenzial in sich trägt und in der Praxis weitergehende Probleme aufwirft. Gilt das Recht auf einseitige Zustandsfeststellung unbeschränkt oder wo endet es? Darf der Auftragnehmer z.B. das Grundstück des Bestellers betreten, wenn dieser einem vereinbarten Termin unentschuldig fernbleibt? Ferner ist an die gar nicht so seltenen Fälle zu denken, bei denen der Auftraggeber den Vertrag vorzeitig kündigt und dem Unternehmer ein Baustellenverbot ausspricht. Kann der Unternehmer auch hier eine einseitige Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme vornehmen?

Interessant ist auch die Frage, ob der Auftragnehmer zukünftig im Falle der Weigerung des Auftraggebers die Zustandsfeststellung mittels Eilrechtsschutz im Wege der einstweiligen Verfügung durchsetzen kann. Vertreten wird, dass dies dem Auftragnehmer im Falle einer verweigten Zwischenfeststellung nach § 4 Abs. 10 VOB/B möglich sein soll (Rester, BauR 2001, 1819). Dagegen soll der Auftragnehmer den Anspruch auf die Durchführung eines gemeinsamen Aufmaßes nicht per einstweiliger Verfügung durchsetzen können (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 05.06.2001 – 22 W 29/01). Denkbar ist auch, dass es in diesen Fällen zu einer Beweislastumkehr zulasten des Bestellers kommt. Wie mit solchen Problemstellungen zukünftig umzugehen ist, wird sich in Praxis und Rechtsprechung zeigen.

Entsprechend der Neuregelung in § 650g Abs. 3 BGB wird vermutet, dass ein offenkundiger Mangel erst nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist, wenn der Mangel nicht in der Zustandsfeststellung nach Abs. 1 oder 2 angegeben ist. Die Vermutung gilt dann nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann, was z.B. bei Materialfehlern der Fall ist. Voraussetzung für die gesetzliche Vermutung ist, dass das Werk dem Besteller verschafft worden ist. Dies bedeutet, dass das Werk in den Einflussbereich des Bestellers übergegangen sein muss, was jedoch bei Bauarbeiten regelmäßig der Fall sein wird.

Offenkundig ist ein Mangel dann, wenn er im Zuge einer Zustandsfeststellung ohne weiteres hätte erkannt werden können, wobei auch die Fachkunde des Bestellers zu berücksichtigen ist. Je fachkundiger der Auftraggeber ist bzw. beraten wird, umso eher ist von Offenkundigkeit auszugehen.

Im Falle einer gemeinsamen Zustandsfeststellung wird die Vermutungsregel des Abs. 3 kaum zur Anwendung kommen, denn der Besteller wird stets darauf achten, dass offenkundige Mängel auch in die Feststellung mit aufgenommen werden, da er hierauf die Verweigerung der Abnahme stützen wird.

Hauptanwendungsfall des Abs. 3 wird die einseitige Zustandsfeststellung werden. Hier birgt die Neuregelung weiteren Zündstoff, denn jeder Werkunternehmer, der berechtigterweise eine einseitige Zustandsfeststellung nach Abs. 2 vornimmt, hat ein Interesse daran, offenkundige Mängel nicht in die Feststellung mit aufzunehmen, da ihm dann die Vermutungswirkung des Abs. 3 zugute kommt. Relevant wird dies vor allem für Mängel, welche der Besteller in der Abnahmeverweigerung nicht angibt, weil er diese womöglich übersehen oder vergessen hat oder die Mängel erst im Zeitraum zwischen

Abnahmeverweigerung und Zustandsfeststellung aufgetreten sind. Vor allem die Fälle der Beschädigung oder des Diebstahls dürften hierbei relevant werden. Man denke nur an das leidige Thema gestohlener Fenster- und Türbeschläge oder entwendeter Ausstattungsgegenstände wie Lampen, Sanitärobjekte usw.

Jedem Auftraggeber ist daher dringend anzuraten, im Falle einer verweigten Abnahme das Verlangen des Unternehmers auf Zustandsfeststellung ernst zu nehmen und hieran mitzuwirken.

### 4. Kapitel 3

#### § 650i Verbraucherbauvertrag

Ebenfalls neu sind die Regelungen zum Verbraucherbauvertrag, welche nunmehr erstmals Eingang in das Gesetz finden. Liegen die Voraussetzungen eines Verbraucherbaugeschäftes vor, finden die Vorschriften des Kapitels 3 ergänzend Anwendung. Gemäß § 13 BGB ist ein Verbraucher jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können. Demnach fallen typischerweise die privaten Bauherren unter diese Definition.

Verbraucherbauverträge im Sinne des § 650i Abs. 1 BGB sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird. Der Anwendungsbereich ist somit gegenüber der allgemeinen Definition des Bauvertrages in § 650a deutlich enger gefasst.

Erfasst werden nach dem Wortlaut zunächst nur Verträge über den Bau eines neuen Gebäudes, d.h. Verträge, welche sämtliche Leistungen beinhalten, die für die gesamte Errichtung eines neuen Gebäudes erforderlich sind. Dies bedeutet, dass die Beauftragung von Bauleistungen für





einzelne Gewerke nicht unter den Anwendungsbereich des Verbrauchervertrages fällt. Erfasst werden demnach typischerweise die Generalüber- oder Generalunternehmerverträge. Die Umgehung der Verbraucherschutzzvorschriften erscheint daher recht einfach. Der Bauunternehmer muss nur einzelne Gewerke (z.B. die Erdarbeiten) nicht mit anbieten und darauf hinwirken, dass der Verbraucher diese Leistungen an einen Dritten beauftragt.

Des Weiteren fallen erhebliche Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden unter die Definition des Verbrauchervertrages gemäß § 650i Abs. 1 BGB. Wie das Merkmal „erheblich“ in Zukunft auszulegen sein wird, muss die Rechtsprechung klären. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Umbaumaßnahmen in etwa so weit reichen müssen, dass sie nach Art und Umfang mit einem Neubau vergleichbar sind.

Gemäß § 650i Abs. 2 BGB bedarf der Verbrauchervertrag der Textform.

### § 650I Widerrufsrecht

Neben weiteren Auflagen für den Auftragnehmer stellt das Widerrufsrecht zu Gunsten des Verbrauchers sicherlich die wichtigste Regelung im Kapitel 3 dar. Nach § 650I BGB steht dem Verbraucher ein Widerrufsrecht gemäß § 355 BGB zu, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. Der Unternehmer hat den Verbraucher nach Maßgabe des Art. 249 § 3 EGBGB über sein Widerrufsrecht zu belehren.

Somit gilt das aus anderen Rechtsgeschäften und Vertriebsformen bekannte Widerrufsrecht des Verbrauchers jetzt auch beim Verbrauchervertrag. Der Verbraucher kann somit seine auf Abschluss des Vertrages gerichtete Willenserklärung innerhalb der Widerrufsfrist einseitig und grundlos widerrufen. Gemäß § 355 Abs. 2 BGB beträgt die Widerrufsfrist 14 Tage ab Vertragsschluss. Die Frist beginnt jedoch nur dann zu laufen, wenn die Belehrung des Verbrauchers

über das Widerrufsrecht durch den Unternehmer ordnungsgemäß erfolgt ist. Dem Unternehmer ist anzuraten, den vom Gesetzgeber als Anl. 10 zu Art. 249 § 3 EGBGB formulierten Text der Widerrufsbelehrung zu verwenden. Erfolgt die Belehrung über das Widerrufsrecht gar nicht oder nur unzureichend, so beginnt die Widerrufsfrist nicht zu laufen, § 356e BGB. Entsprechend dieser Vorschrift erlischt das Widerrufsrecht spätestens 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss.

Bedenkt man, dass der normale private Hausbau den Hauptanwendungsfall des Verbrauchervertrages darstellen wird, so führt eine unterlassene oder unzureichende Widerrufsbelehrung dazu, dass der Verbraucher den Vertrag praktisch bis zum Ende der Baumaßnahme widerrufen kann, da Bauvorhaben dieser Größenordnung in aller Regel innerhalb eines Jahres durchgeführt werden.

Hat der Verbraucher den Bauvertrag wirksam widerrufen, so richten sich die Rechtsfolgen nach § 357d BGB. Grundsätzlich sind die wechselseitig ausgetauschten Leistungen zurückerstattet. Da eine Rückgewähr der vom Unternehmer bis zum Widerrufszeitpunkt erbrachten Bauleistungen regelmäßig der Natur nach ausgeschlossen ist, schuldet der Besteller Wertersatz. Dabei ist zur Bestimmung der Höhe des Wertersatzes gemäß § 357d Satz 2 BGB die vereinbarte Vergütung zu Grunde zu legen. Sind im Einheitspreisvertrag Leistungen und Preise im Detail ausgewiesen, so wird sich der Wertersatz vergleichsweise einfach bestimmen lassen. Weitaus schwieriger wird dies, wenn die Parteien eine pauschale Auftragssumme vereinbart haben.

Ist die vereinbarte Vergütung unverhältnismäßig hoch, ist der Wertersatz auf der Grundlage des Marktwertes der erbrachten Leistungen zu berechnen, § 357d Satz 3 BGB. Der Verbraucher hat somit die Möglichkeit, die vereinbarten

Preise im Rahmen des zu leistenden Wertersatzes auf Ortsüblichkeit und Angemessenheit (gerichtlich) überprüfen zu lassen. Ist die vertraglich vereinbarte Vergütung unverhältnismäßig hoch, schuldet er nur die marktüblichen Preise. Zu berücksichtigen ist, dass die Anpassung nur „von oben nach unten“ und nicht in umgekehrter Richtung erfolgt. Hat sich der Unternehmer verkalkuliert und mit dem Verbraucher eine unverhältnismäßig niedrige Vergütung vereinbart, so bleibt es bei diesen Preisen im Rahmen der Bestimmung des Wertersatzes. Eine Anhebung auf ortsübliche und angemessene Preise erfolgt in diesem Fall nicht.

Es ist davon auszugehen, dass Fragen rund um das Widerrufsrecht und die Bestimmung des Wertersatzes im Falle eines Widerrufs des Verbrauchervertrages zukünftig zu erheblichen Streitigkeiten führen werden. Jedem Unternehmer, der zukünftig Bauverträge mit Verbrauchern abschließt, ist daher anzuraten, das Widerrufsrecht im Auge zu behalten und insbesondere auf eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung zu achten.

### Fazit

**Das neue Bauvertragsrecht bringt zahlreiche Änderungen und Neuregelungen mit sich. Allen am Bau Beteiligten ist anzuraten, sich auf die Gesetzesänderungen entsprechend vorzubereiten. Insbesondere sollten bestehende Vertragsmuster und –texte überprüft und an die geänderten Bestimmungen angepasst werden.**



### Andreas Schramek

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Arbeitsrecht  
Arzthaftungsrecht  
Verkehrsrecht  
Strafrecht

1981 – 1986 Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Regensburg

1986 – 1989 Rechtsreferendariat in Aschaffenburg und Würzburg

Seit September 1989 als Rechtsanwalt zugelassen

1992 Gründung der Kanzlei in Weimar

Seit 1996 Fachanwalt für Arbeitsrecht

Seit 2011 Fachanwalt für Verkehrsrecht

Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Arbeitsrecht im Deutschen Anwaltverein



### Christian Meier

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Vergaberecht

Bau- und Architektenrecht  
Bausträgerrecht  
Vergaberecht

1983 – 1987 Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Würzburg

1987 – 1990 Rechtsreferendariat in Aschaffenburg, Würzburg und Los Angeles

Seit 1990 zugelassen als Rechtsanwalt

1990 – 1994 Anwalt in einer wirtschaftsrechtlichen Kanzlei in Baden-Württemberg

Seit 1994 Partner der Sozietät Schramek, Meier & Kollegen in Weimar

Lehrbeauftragter der Bauhausuniversität Weimar

Mitglied des Vorstands der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im DAV

Vorsitzender des Fachausschusses Vergaberecht bei der Thüringer Rechtsanwaltskammer

Autor zahlreicher Fachveröffentlichungen und Referent bei großen Fachtagungen



### Fee-Marie von Witzleben

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht  
Fachanwältin für Erbrecht  
Zertifizierte Mediatorin

Erbrecht  
Familienrecht

1988 – 1992 Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Passau

1992 – 1996 Rechtsreferendariat in Erfurt

1997 Aufnahme der Tätigkeit bei Schramek, Meier & Kollegen in Weimar

Seit 2000 Fachanwältin für Familienrecht

Seit 2004 Partnerin der Kanzlei Schramek, Meier & Kollegen in Weimar

Seit 2008 Fachanwältin für Erbrecht



### Stefan Vasters

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

#### Bau- und Architektenrecht Vergaberecht Bauträgerrecht

Studium der Elektrotechnik und Rechtswissenschaften an den Universitäten Kaiserslautern und Jena

1998 – 2000 Rechtsreferendariat in Erfurt

Seit 2000 als Rechtsanwalt zugelassen

2000 – 2002 tätig als Rechtsanwalt in einer wirtschaftsberatenden Sozietät in Erfurt

Seit 2002 Rechtsanwalt, seit 2008 auch Gesellschafter der Kanzlei Schramek, Meier & Kollegen in Weimar

Seit 2006 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



### Petra Schäfer

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

#### Mietrecht Wohnungseigentumsrecht Immobilienrecht

1986 – 1992 Studium der Rechtswissenschaften in Würzburg

1992 – 1995 Rechtsreferendariat in Schweinfurt und Würzburg

Seit 1995 als Rechtsanwältin zugelassen

Seit 2005 Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Bis 2007 Rechtsanwältin in einer größeren Kanzlei in Halle / Saale

Seit 2008 bei RAe Schramek, Meier & Kollegen in Weimar



### Jens Greskamp

Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Dipl.-Bauing.  
Schweißfachingenieur

#### Bau- und Architektenrecht

1994 – 1999 Studium des Bauingenieurwesens an der Bauhaus-Universität Weimar

2000 Ausbildung zum Schweißfachingenieur

2001 – 2005 Studium der Rechtswissenschaften an der Friedrich-Schiller-Universität Jena

2005 – 2007 Rechtsreferendariat am Landgericht Erfurt

2008 – 2015 Tätigkeit in einer überörtlichen Sozietät in Heidelberg und Erfurt mit Schwerpunkt Bau- und Architektenrecht

Seit 2013 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Seit 2015 bei RAe Schramek, Meier & Kollegen in Weimar



### Bernhard Leisner

Rechtsanwalt

#### Bau- und Architektenrecht Bauträgerrecht

Studium der Rechtswissenschaften an der Friedrich-Schiller-Universität Jena

2013 – 2015 Rechtsreferendariat am Landgericht Erfurt

Seit 2016 zugelassen als Rechtsanwalt

2016 Tätigkeit für eine Erfurter Rechtsanwaltskanzlei mit baurechtlichem Schwerpunkt

Seit 2017 bei RAe Schramek, Meier & Kollegen in Weimar



### Dr. iur. Simone Evke de Groot

Rechtsanwältin  
Geschäftsführende Gesellschafterin der RB Reiserer Biesinger Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

#### Handels- und Gesellschaftsrecht Versicherungsrecht Betriebliche Altersversorgung

2001 – 2006 Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Bielefeld

2006 – 2008 Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Arbeits-, Versicherungs- und Sozialrecht von Professor Dr. Rolfs

2008 Promotion zum Dr. iur.

2008 – 2010 Rechtsreferendariat am Landgericht Mosbach (Baden)

Seit 2010 Rechtsanwältin und seit 2014 auch Gesellschafterin der Reiserer Biesinger Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Seit 2011 Referentin bei Fachtagungen und Fachanwaltslehrgängen

2012 – 2013 Lehrende an der Universität zu Köln (Akad. Rätin a.Z.)

#### Impressum

Herausgeber  
SMC Schramek, Meier & Coll. Part mbB, Weimar

Design  
mm.design Martina Meyer - Dipl. Grafikdesignerin,  
Heidelberg

Fotos SMC  
People: Matthias Eimer, Weimar  
Weimar: fotolia



SCHRAMEK, MEIER & COLL.  
RECHTSANWÄLTE

**SMC SCHRAMEK, MEIER & COLL. Part mbB**  
Carl-von-Ossietzky-Straße 67 a . 99423 Weimar  
Telefon: 0 36 43 - 8657-0 . Telefax: 0 36 43 - 86 57-23  
rechtsanwaelte@schramek-meier.de

[www.rae-schramek-meier.de](http://www.rae-schramek-meier.de)