

Ausgabe 02.2018



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
Fachanwalt für Vergaberecht

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

Beschäftigtendatenschutz nach der DS-GVO und dem BDSG n.F. von Andreas Schramek **04**

Brückenzeit ist ab 01.01.2019 beschlossene Sache von Andreas Schramek **06**

Neues zum Mindestlohn: arbeitsvertragliche Ausschlussfrist unwirksam! von Andreas Schramek **07**

VERKEHRSRECHT

Teures Rückwärtsfahren in der Einbahnstraße von Andreas Schramek **08**

MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

Instandsetzungspflicht der Wohnungseigentümer bei gravierenden baulichen Mängeln und Schadensersatz bei Verhinderung der notwendigen Instandsetzung von Petra Schäfer **09**

GESELLSCHAFTSRECHT

Schadensersatzanspruch gegen ein Vorstandsmitglied bei fehlender Aufsichtsratszustimmung von Oliver Peters **10**

BAUTRÄGERVERTRAG / GEWÄHRLEISTUNG / ZURÜCKBEHALTUNGSRECHTE

Auswirkungen des Ansichziehens von Mängelrechten durch die Wohnungseigentümergeinschaft auf Gewährleistungs- und Zurückbehaltungsrechte einzelner Erwerber aus Mängeln am Gemeinschaftseigentum von Bernhard Leisner **12**

BAURECHT

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik im Baurecht von Jens Greskamp **14**

ORIGINELLES

Stichhaltiges zum Schluss von Andreas Schramek **16**

SMC Autoren & RB Gastautor **17**

Impressum **19**

EDITORIAL



Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gesetzgeber hält im Arbeitsrecht durch Neuregelungen im Bereich des Teilzeit- und Befristungsgesetzes (TzBfG) wieder wichtige Änderungen bereit. Im Gesetz wird nun die zeitlich begrenzte Verringerung der Arbeitszeit während der sog. Brückenzeit geregelt. Mit den Hintergründen und Auswirkungen beschäftigt sich Rechtsanwalt Andreas Schramek in seinem Beitrag.

Rechtsanwalt Jens Greskamp erklärt in seinem Beitrag die Bedeutung der allgemein anerkannten Regeln der Technik im Baurecht.

In einem Gastbeitrag unserer Kooperationspartner RB Reiserer Biesinger Rechtsanwaltsgesellschaft mbH setzt sich Herr Rechtsanwalt Oliver Peters mit Schadensersatzansprüchen gegen ein Vorstandsmitglied bei fehlender Aufsichtsratszustimmung auseinander.

Auch in unseren weiteren Beiträgen in diesem Heft zum Arbeits-, Verkehrs-, Bau- und Wohnungseigentumsrecht / Mietrecht halten wir interessante Neuigkeiten für Sie bereit.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre der vorliegenden 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

BESCHÄFTIGTENDATEN- SCHUTZ NACH DER DS- GVO UND DEM BDSG N. F.

Die Regelungen der europäischen Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) gelten seit dem 25.05.2018 und zwingen Unternehmen zu einer Vielzahl von Anpassungen in der Organisation. Einer der Schwerpunkte des neuen bundesdeutschen Datenschutzgesetzes sind die Rechte von betroffenen Personen, deren Daten verarbeitet werden. In diesem Artikel geht es um die Rechte der Beschäftigten gegenüber ihren Arbeitgebern.

Als Neuregelung bilden die Artikel 12 bis 23 DS-GVO die Kernstücke, in denen die Rechte der betroffenen Personen festgelegt werden. Beschäftigte haben nunmehr umfassende Informationsrechte über die Verarbeitung ihrer Daten. So sieht Art. 13 DS-GVO in seinen Absätzen 1 und 2 umfangreiche Informationspflichten gegenüber Mitarbeitern vor, die nur über eine ausführliche Datenschutzerklärung erfüllt werden können.

Die Datenschutzerklärung muss die nachfolgend aufgeführten Informationen bereitstellen:

- » Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen (in der Regel ist dies der Arbeitgeber)
- » Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten, falls ein solcher bestellt ist

- » Zwecke, für die personenbezogene Daten verarbeitet werden sollen
- » Rechtsgrundlage für deren Verarbeitung
- » Bei Interessenabwägung: Die berechtigten Interessen, die der Arbeitgeber bzw. ein Dritter verfolgt
- » Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten im Falle ihrer Weitergabe
- » Bei Übermittlung in ein Drittland: Vorhandensein / Fehlen eines Angemessenheitsbeschlusses der Kommission oder die eingesetzten Garantien und die Möglichkeit des Erhalts einer Kopie hiervon
- » Dauer der Datenspeicherung bzw. Kriterien für deren Speicherdauer
- » Bestehen der Betroffenenrechte
- » Bei Einwilligung: Das Recht des Beschäftigten, die Einwilligung jederzeit zu widerrufen
- » Bestehen eines Beschwerderechts bei einer Aufsichtsbehörde
- » Hinweis, ob die Bereitstellung der personenbezogenen Daten verpflichtend oder freiwillig ist und welche Folgen eine Nichtbereitstellung haben kann
- » Falls relevant, die Durchführung einer automatisierten Entscheidungsfindung gemäß Art. 22 DS-GVO.

Aufgrund der zahlreichen Informationspflichten empfiehlt es sich für den Arbeitgeber, jedem Beschäftigten eine Datenschutzerklärung über die Verarbeitung seiner Daten im Beschäftigungsverhältnis auszuhändigen. Dies hat den Vorteil, dass der Mitarbeiter nicht bei jeder einzelnen Datenverarbeitung gesondert informiert werden muss. Art. 13 DS-GVO verlangt die Information schon „bei Erhebung“ der Daten, was bedeutet, dass die Bereitstellung der Datenschutzerklärung bereits bei Einstellung des Mitarbeiters erfolgen muss.

Sofern im Betrieb für alle Mitarbeiter eine Datenschutzerklärung ausgearbeitet wurde, sollte sie auch bei bereits bestehenden Arbeitsverhältnissen an alle Mitarbeiter erfolgen.

I. Art. 15 DS-GVO, Auskunftsrecht

Alle Beschäftigten eines Unternehmens haben ein Recht auf Auskunft über die Verarbeitung ihrer Daten, und zwar im gleichen Umfang wie jede andere betroffene Person.

In einem ersten Schritt ist der Mitarbeiter zu informieren über die Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten (Art. 13 DS-GVO). Im zweiten Schritt kann jeder Mitarbeiter Auskunft über seine beim Arbeitgeber gespeicherten personenbezogenen Daten verlangen. In diesem Fall muss zunächst die Auskunft erteilt werden, ob überhaupt personenbezogenen Daten des anfragenden Mitarbeiters gespeichert sind. Sofern dies der Fall ist, muss dem Mitarbeiter eine individuelle Auskunft hierüber erteilt werden. Das Auskunftsrecht der Mitarbeiter erfasst aber über die nach Art. 13 DS-GVO bereits erteilten Informationen hinaus auch folgende Bereiche:

- » die Zwecke der Verarbeitung
- » die Kategorien der verarbeiteten personenbezogenen Daten (z. B. Kontaktdaten, Bankdaten, steuerbezogene Daten)
- » wenn die personenbezogenen Daten nicht bei der betroffenen Person selbst erhoben wurden: alle verfügbaren Informationen über die Herkunft dieser Daten.

Um die individuellen Informationen sicherzustellen, hat der Mitarbeiter gemäß Art. 15 Abs. 3 DS-GVO ein Recht auf die Anfertigung und Aushändigung einer Kopie, was allerdings in der Literatur umstritten ist. So ist offen, in welcher Form und in welchem Umfang die Herausgabe der Kopien erfolgen muss. Eine vollständige Herausgabe eines „Abbilds“ der Datenbank des Mitarbeiters mit sämtlichen Informationen kann wohl nicht gemeint sein, da dies weder technisch möglich noch für den Mitarbeiter sinnvoll darzustellen ist.

Im Beschäftigtenverhältnis jedenfalls ist dem Mitarbeiter eine Kopie seiner Personalakte aus-

zuhändigen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Mitarbeiter mit den bereitgestellten Unterlagen selbstständig nachprüfen kann, ob die Auskünfte des Verantwortlichen über die gespeicherten Daten auch tatsächlich zutreffend sind.

II. Art. 20 DS-GVO, das Recht auf Datenportabilität

Das Recht auf Datenportabilität verlangt vom Verantwortlichen die Bereitstellung der von dem Mitarbeiter bereitgestellten personenbezogenen Daten in einem maschinenlesbaren allgemein gebräuchlichen Format. Dem Mitarbeiter müssen insbesondere seine Stammdaten (Name, Adresse, Bankdaten, Steuerdaten) auf Anfrage herausgegeben. Der Nutzen dieser Bestimmung ist mehr als fraglich; dennoch muss der Arbeitgeber diesem Verlangen nachkommen, da ansonsten weitreichende Strafen drohen.

III. Art. 17 bis 19 DS-GVO, Recht auf Löschung und Vergessenwerden

Nicht neu ist das Recht eines Mitarbeiters, auf die Löschung personenbezogener Daten zu bestehen. Wenn der Zweck einer Datenverarbeitung erreicht ist, sind die Daten zu löschen. Bestehen allerdings Archivierungs- oder Aufbewahrungspflichten, kann eine sog. Einschränkung der Verarbeitung erfolgen, bei der allerdings die einschlägigen Daten entsprechend zu kennzeichnen sind (bisher als „Sperrung“ bezeichnet). Hierzu wird ein Sperrvermerk eingerichtet. Bei Papierakten erfolgt dies z. B. mittels eines Aufdrucks „gesperrt“ und dem anschließenden Verschluss in einem Schrank.

Bei den gespeicherten Daten müssen die personenbezogenen Daten aus dem operativen System entfernt und nur noch einem kleinen Personenkreis (z. B. Geschäftsführung, Kontaktpersonen für Steuerprüfer oder Finanzamt) zur Verfügung gestellt werden.

Das Recht auf „Vergessenwerden“ eines Mitarbeiters kann aufgrund der eingeschränkten gesetzlichen Formulierung mit relativ geringem Aufwand umgesetzt werden. Kernpunkt des Rechtes auf Löschung – ergänzt durch die Mitteilungsverpflichtung nach Art. 19 DS-GVO – ist, dass die Empfänger von Daten über eine verlangte oder erfolgte Löschung der personenbezogenen Daten informiert werden.

IV. Art. 16, 21 DS-GVO, weitere Rechte der Beschäftigten

Art. 16 DS-GVO sieht für den Beschäftigten ein Recht auf Berichtigung und Ergänzung ihn betreffender bzw. fehlerhafter oder unvollständiger Daten vor. Dem entsprechenden Verlangen muss innerhalb von 4 Wochen nachgekommen werden, da anderenfalls ein Verstoß gegen die DS-GVO vorliegt.

Die Rechte der Mitarbeiter werden also im ersten Schritt über eine Datenschutzzinformation gemäß Art. 13 DS-GVO umgesetzt. Dies kann per Rund-Mail oder einem Anschreiben zusammen mit der Gehaltsabrechnung bekannt gemacht werden. Eine Bereitstellung im Intranet des Unternehmens wäre sinnvoll, da so eine regelmäßige Abrufmöglichkeit sichergestellt ist.

In den Informationen ist auch auf die den Mitarbeitern zustehenden Rechte hinzuweisen. Arbeitgeber müssen jederzeit damit rechnen, dass ihre Mitarbeiter insbesondere Auskunftsrechte geltend machen und so über ihre gespeicherten Daten informiert werden wollen.

Von erheblicher Bedeutung ist nunmehr auch das Recht der Mitarbeiter auf „Vergessenwerden“. Es müssen deswegen diejenigen Daten gelöscht werden, für deren Verarbeitung keine gesetzliche Grundlage mehr besteht, sofern dies vom Mitarbeiter gefordert wird. Arbeitgeber müssen deswegen ein Archivierungs- und Löschkonzept entwickeln, durch

welches sowohl im laufenden Arbeitsverhältnis als auch nach dessen Ende sichergestellt wird, dass die Daten von Mitarbeitern gelöscht werden, wenn für deren Speicherung keine Rechtsgrundlage mehr besteht.

Fazit

Die europäischen und nationalen Regelungen zum Datenschutz stellen erhebliche Anforderungen an Unternehmen. Da Art. 83 DS-GVO enorm hohe Bußgelder vorsieht, sollten die neuen Vorschriften der DS-GVO und des BDSG n. F. sehr ernst genommen werden. Für „geringfügige“ Verstöße sieht der Gesetzgeber ein Bußgeld bis EUR 10 Millionen oder bis 2% des gesamten weltweiten Umsatzes vor; bei „schwerwiegenden“ Verstößen bis EUR 20 Millionen oder bis zu 4% des globalen Jahresumsatzes.





Andreas Schramek Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

BRÜCKENZEIT IST AB 01.01.2019 BESCHLOSSENE SACHE

Am 18.10.2018 hat der Deutsche Bundestag für die sog. „Brückenzeit“ gestimmt. Arbeitnehmer haben somit die Möglichkeit auf die Rückkehr von einer Teilzeitstelle in die Vollzeit.

In das Teilzeit- und Befristungsgesetz (TzBfG) wird ein neuer Paragraph 9a eingeführt, der eine befristete Teilzeit oder „Brückenzeit“ regelt. Damit soll ein unfreiwilliges Verbleiben in Teilzeitarbeit verhindert werden. Mit dem neuen Gesetz wird eine zeitlich begrenzte Verringerung der Arbeitszeit während der sog. Brückenzeit geregelt.

Die Brückenzeit soll mindestens 1 Jahr und höchstens 5 Jahre dauern. Die Mindest- und Höchstdauer kann auch nicht durch Tarifvertrag geändert werden. Es soll auch keine Verlängerung oder Verkürzung der Arbeitszeit während der einmal festgelegten Brückenzeit möglich sein.

Voraussetzung für den Anspruch auf Brückenzeit ist zunächst, dass das Arbeitsverhältnis gemäß § 9a Abs. 1 Satz 1 TzBfG länger als 6 Monate dauert und der Arbeitgeber mehr als 45 Mitarbeiter beschäftigt. Entscheidend ist hierbei, dass sich der Schwellenwert auf das Unternehmen und nicht auf einzelne Betriebe

bezieht und dass Leiharbeiter im Unternehmen mitgezählt werden.

Ein Antrag auf Verringerung der Arbeitszeit muss mindestens drei Monate vor Beginn der Verringerung gestellt werden und bedarf der Textform. Nach Beendigung einer Brückenzeit kann eine neue Brückenzeit frühestens nach Ablauf eines Jahres, beginnend mit der Rückkehr zur Vollzeit gestellt werden. Wird durch den Arbeitgeber eine beantragte Brückenzeit wegen Unzumutbarkeit abgelehnt, beginnt mit der Ablehnung durch den Arbeitgeber eine einjährige Sperre. Das Gesetz sieht eine Antragsperre von 2 Jahren nach berechtigter Ablehnung aus betrieblichen Gründen vor.

Als betrieblicher Grund im Sinne von § 9a Abs. 2 Satz 1 TzBfG für die Ablehnung durch den Arbeitgeber ist jeder rational nachvollziehbare Grund bzw. nach § 9a Abs. 2 Satz 2 TzBfG einmal die sog. „Überlastungsquote“ (= ein Brückenteilzeiter auf 15 Arbeitnehmer in Unternehmen mit mehr als 45 Arbeitnehmern und max. 200 Arbeitnehmern, wobei der Tag des begehrten Beginns der Brückenteilzeit maßgeblich ist).

Ein Antrag auf Brückenteilzeit verpflichtet den Arbeitgeber, mit dem Arbeitnehmer Erörterungen bzw. Verhandlungen aufzunehmen. Der Arbeitgeber ist verpflichtet, die Brückenteilzeit spätestens einen Monat vor dem gewünschten Beginn festzulegen oder abzulehnen (§ 9a Abs. 3 Satz 2 TzBfG). Die Mitteilung durch den Arbeitgeber bedarf der Schriftform. Ein Verstoß des Arbeitgebers gegen die Mitteilungspflicht (z. B. gar keine Reaktion des Arbeitgebers) führt zur Fiktion einer Brückenteilzeit, wobei sich die Fiktion sowohl auf den Zeitraum, d. h. Beginn und Ende der Brückenzeit, als auch auf Umfang der Verringerung während der Brückenzeit und die Lage der Arbeitszeit während der Brückenzeit bezieht.

Bei einer beabsichtigten Verlängerung der Arbeitszeit durch den Arbeitnehmer sind Teilzeitarbeiter bevorzugt zu berücksichtigen. Dabei muss der Arbeitnehmer erklären, dass er in Teilzeit beschäftigt ist und seinen Verlängerungswunsch in Textform mitteilen. Sofern möglich, soll er auf das Vorliegen eines freien und geeigneten Arbeitsplatzes hinweisen. Allerdings ist der Arbeitgeber nicht zur Schaffung eines freien Arbeitsplatzes verpflichtet.

Der Arbeitgeber wiederum kann sich auf das Fehlen eines freien Arbeitsplatzes berufen bzw. auf die bessere Eignung eines anderen Bewerbers. Insoweit ist es Sache des Arbeitgebers, das Stellenprofil festzulegen. Ebenso darf sich der Arbeitgeber auf entgegenstehende Arbeitswünsche anderer Teilzeitarbeiter berufen, wobei er die Auswahl nach billigem Ermessen zu treffen hat. Schließlich kann der Arbeitgeber die Verlängerung der Arbeitszeit aus entgegenstehenden betrieblichen Gründen ablehnen.

Fazit

Mit diesem Gesetz macht es der Gesetzgeber den Arbeitgebern erneut schwer, Arbeitszeiten vernünftig und verlässlich zu regeln. Gerade bei einer relativ geringfügigen Reduzierung werden es Arbeitgeber schwerhaben, befristet Ersatzarbeitskräfte zu finden. In welchem Ausmaß von der Neuregelung Gebrauch gemacht werden wird, bleibt freilich abzuwarten.



Andreas Schramek Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

NEUES ZUM MINDESTLOHN: ARBEITS- VERTRAGLICHE AUSSCHLUSS- FRIST UNWIRKSAM!

In seinem Urteil vom 18.09.2018 (9 AZR 162/18) stellt das Bundesarbeitsgericht fest, dass eine vom Arbeitgeber vorformulierte arbeitsvertragliche Verfallklausel, die ohne jede Einschränkungen alle beiderseitigen Ansprüche aus dem Arbeitsverhältnis und damit auch den ab dem 01.01.2015 garantierten Mindestlohn erfasst, gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB verstößt und zumindest dann unwirksam ist, wenn der Arbeitsvertrag nach dem 31.12.2014 geschlossen wurde.

Der Kläger war bei dem Beklagten als Fußballspieler beschäftigt. Im Arbeitsvertrag vom 01.09.2015 war u. a. geregelt, dass alle beiderseitigen Ansprüche aus dem Arbeitsverhältnis verfallen, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten nach Fälligkeit gegenüber der anderen Vertragspartei schriftlich geltend gemacht werden. Nachdem der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis gekündigt hatte, schlossen die Parteien im Kündigungsrechtsstreit einen Vergleich, wonach das Arbeitsverhältnis mit Ablauf des 15.08.2016 endete und sich der Arbeitgeber u. a. verpflichtete, das Arbeitsverhältnis bis zum 15.09.2016 ordnungsgemäß abzurechnen. Die vom Arbeitgeber erstellte und dem Kläger am 06.10.2016 zu-

gegangene Abrechnung für August 2016 wies keine Urlaubsabgeltung aus. In dem weiteren, vom Kläger am 17.01.2017 anhängig gemachten Verfahren hat sich der Beklagte darauf berufen, der Anspruch auf Urlaubsabgeltung sei verfallen, weil der Kläger ihn nicht rechtzeitig innerhalb der Ausschlussfrist geltend gemacht habe. Das Arbeitsgericht hat der Klage stattgegeben. Das LAG hat die Klage auf die Berufung des Arbeitgebers hin abgewiesen. Die Revision des Klägers vor dem IX. Senat des BAG hatte jedoch Erfolg und führte zur Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung. Demnach hat der Kläger gemäß § 7 Abs. 4 BUrlG Anspruch auf die Abgeltung von 19 Urlaubstagen. Er musste seinen Anspruch nicht innerhalb der vertraglichen Ausschlussfrist geltend machen. Die Ausschlussklausel verstößt gegen § 307 Abs. 1 S. 2 BGB.

Sie ist nicht klar und verständlich, weil sie entgegen § 3 S. 1 MiLoG den ab dem 01.01.2015 zu zahlenden gesetzlichen Mindestlohn nicht ausnimmt. Die Klausel könne deswegen gem. § 306 BGB auch nicht für den Anspruch auf Urlaubsabgeltung aufrechterhalten werden. § 3 S. 1 MiLoG schränke weder seinem Wortlaut, noch seinem Sinn und Zweck nach die Anwendung der §§ 306, 307 Abs. 1 S. 2 BGB ein.

Fazit

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entscheidung des BAG empfehlen wir daher, bestehende Arbeitsverträge zu überprüfen und einen Hinweis dahingehend aufzunehmen, dass Ansprüche nach dem Mindestlohngesetz von den Ausschlussfristen ausgenommen sind.



Andreas Schramek Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

TEURES RÜCKWÄRTSFAHREN IN DER EINBAHNSTRASSE

In einer Einbahnstraße ist das Rückwärtsfahren entgegen der allein zugelassenen Fahrtrichtung untersagt. Das OLG Düsseldorf hat in einem Urteil vom 24.10.2017 über folgenden Sachverhalt zu entscheiden:

Die Parteien streiten sich um Schadensersatz aufgrund eines Verkehrsunfalles, der sich in

einer Einbahnstraße ereignet hat. Die Beklagte befuhr eine Einbahnstraße mit ihrem Fahrzeug rückwärts entgegen der Fahrtrichtung, um dort eine Parklücke zu erreichen. Der Kläger, ein Taxifahrer, hatte sein Fahrzeug an einem Taxenstand in der Straße geparkt und war aus seiner Parkposition angefahren. Es kam zum Zusammenstoß zwischen den beiden Fahrzeugen. Das OLG Düsseldorf hat in der oben genannten Entscheidung dem Kläger vollumfänglich Recht gegeben. Obwohl das OLG Düsseldorf zunächst davon ausging, dass der Unfall für keinen der Beteiligten ein unabwendbares Ereignis im Sinne von § 17 Abs. 3 Satz 1 StVG gewesen sei, kam es bei der vorzunehmenden Abwägung gleichwohl zu dem Ergebnis, dass die Beklagte in vollem Umfang haftet. Ihr falle ein schuldhafter Verstoß gegen das Gebot, eine Einbahnstraße nur in die vorgeschriebene Fahrtrichtung zu befahren, zur Last. Sie habe zudem gegen § 9 Abs. 5 StVO verstoßen, wonach sie beim Rückwärtsfahren eine Gefährdung anderer Teilnehmer hätte ausschließen

müssen. Zwar sei das bloße Rückwärtsinparken in Einbahnstraßen zulässig, da es sich nur um ein zulässiges Rangieren eines Kfz handele. Jedoch stelle das Rückwärtsfahren zu einer Parklücke ein Fahren gegen die vorgeschriebene Fahrtrichtung dar. Im vorliegenden Fall habe die zurückgelegte Strecke bis zu 6 Fahrzeuglängen betragen, wobei es sich somit um eine Rückwärtsfahrt handele, die in der Länge über die notwendige Strecke für ein unmittelbares rückwärtiges Einparken hinausgehe.

Wer hat es nicht schon – irrigerweise – für eine „halbwegs legale“ Möglichkeit gehalten, rückwärts gegen die Fahrtrichtung in einer Einbahnstraße zu fahren? Dass dem nicht so ist, zeigt die obige Entscheidung des OLG Düsseldorf, das die einhellige Rechtsprechung bestätigt hat, wonach das Rückwärtsfahren entgegen der zugelassenen Fahrtrichtung untersagt ist und somit zur Alleinhaftung des Unfallfahrers führt.



Petra Schäfer Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

INSTANDSETZUNGSPFLICHT DER WOHNUNGSEIGEN- TÜMER BEI GRAVIERENDEN BAULICHEN MÄNGELN UND SCHADENSERSATZ BEI VERHINDERUNG DER NOTWENDIGEN INSTAND- SETZUNG

Bei Wohnungseigentümergeinschaften entscheiden die Eigentümer durch Beschluss über die Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum. Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört zu der ordnungsgemäßen Verwaltung des Objektes durch die Wohnungseigentümer. Die Regelungen dazu finden sich im §§ 21, 22 WEG.

Der Bundesgerichtshof hat nun in zwei Entscheidungen, Az. V ZR 9/14 und Az. V ZR 203/17, dazu Stellung genommen, inwieweit einzelne Eigentümer verpflichtet sind, sogenannten Erhaltungsbeschlüssen, d. h. Beschlüssen zur Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, zuzustimmen, bzw. welche Folgen daraus hergeleitet werden können, sofern die Eigentümer einem solchen Beschluss nicht zustimmen.

Gemäß § 22 WEG beschließen die Eigentümer über die ordnungsgemäße Instandhaltung und

Instandsetzung durch Stimmenmehrheit, sofern in der Gemeinschaftsordnung keine anderen Regelungen festgehalten sind.

Dieses kann zu unbilligem Abstimmungsverhalten führen, wenn sich zum Beispiel ein Mangel am Gemeinschaftseigentum auf dieses zwar nicht nennenswert auswirkt, dagegen aber das Sondereigentum eines einzelnen Eigentümers erheblich beeinträchtigt. Der BGH stärkt die Rechte des betroffenen Sondereigentümers dahingehend, dass dieser einen Anspruch darauf hat, wonach gravierende bauliche Mängel am Gemeinschaftseigentum, welche die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, beseitigt werden und eine sofortige Instandsetzung verlangt werden kann.

In den Entscheidungen des BGH wies das Gemeinschaftseigentum Mängel auf, die dazu führten, dass eine einzelne, zum Teil im Souterrain gelegene Wohnung erheblich durch feuchte Wände beeinträchtigt wurde. Das Wohnungs- oder Teileigentum konnte daher nicht mehr zweckentsprechend genutzt werden.

Grundsätzlich haben die Wohnungseigentümer bei der Frage der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums einen Gestaltungsspielraum. Sie sind berechtigt, Kosten und Nutzen einer Maßnahme gegeneinander abzuwägen und nicht immer zwingend erforderliche Maßnahmen durchzusetzen, sondern ggf. zurückzustellen. Ist jedoch eine Maßnahme zwingend erforderlich, so entspricht nur ihre sofortige Durchsetzung billigem Ermessen. Die Frage bemisst sich am baulichen Sollzustand. Abzustellen ist darauf, dass das Gemeinschaftseigentum einen solchen baulichen Zustand aufweist, welcher die zweckgerichtete Nutzung des Sondereigentums gemäß Teilungserklärung sicherstellt.

Sind zum Beispiel die von der Feuchtigkeit betroffenen Räume nicht als Keller, sondern als Laden bzw. Büro oder gar als Wohnung bezeichnet, so sind sie bei einer sofortigen Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums überhaupt erst nutzbar. Zur Bestimmung des Sollzustandes ist nicht nur auf das Baujahr und die Lage der Räume im Gebäude abzustellen, sondern maßgeblich auf die vereinbarte Nutzung. Der Umfang der Sanierung bemisst sich nach den im Zeitpunkt der Durchführung maßgeblichen allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik.

Insofern hat bei den gravierenden Mängeln am Gemeinschaftseigentum, die die Nutzung des Sondereigentums ausschließen, der betroffene Eigentümer einen Anspruch auf die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums.

Die zweite Frage, die der BGH in diesem Zusammenhang in der Entscheidung V ZR 101/16 dargestellt hat, ist inwieweit die anderen Eigentümer, die gegen eine Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums stimmen, gegenüber dem Sondereigentümer zum Schadensersatz verpflichtet sind.

Grundsätzlich haften die Wohnungseigentümer ausnahmsweise, sofern sie einem Erhaltungsbeschluss nicht zustimmen, gem. § 280 Abs. 1 BGB.

Allerdings hat der Wohnungseigentümer sein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten in einer Versammlung gegenüber einem Erhaltungsbeschluss grundsätzlich nur dann zu vertreten, wenn er mit der Einberufung zu der Eigentümerversammlung in hinreichend deutlicher Weise über den Instandsetzungsbedarf und seiner Auswirkungen auf das Sondereigentum informiert worden ist.

Diesen Leitsätzen lag der Sachverhalt zugrunde, dass ein Wohnungseigentümer durch

Würfele · Sohn · Meier (Hrsg.)

NEU

Würfele, Falk (Hrsg.) - Sohn, Peter (Hrsg.) - Meier, Christian (Hrsg.)
Lehrbuch des Privaten Baurechts BGB - VOB/B - Nebenrechte

Prof. Dr. Falk Würfele, Rechtsanwalt, Professor für internationales Planen und Bauen an der Universität Siegen, Dozent bei verschiedenen Veranstaltungen und Verbänden, Autor zahlreicher weiterer Bücher.

Dr. Peter Sohn, Rechtsanwalt, Lehrbeauftragter der FH Münster, Schlichter, Schiedsrichter und Dozent, Mitherausgeber der Zeitschrift Baurecht und Erster Vorsitzender der ARGE Baurecht.

Christian Meier, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie Fachanwalt für Vergaberecht, Schlichter und Schiedsrichter, Mitglied des Vorstands der ARGE Baurecht, Autor zahlreicher baurechtlicher Fachpublikationen und Lehrbeauftragter der Bauhausuniversität Weimar.

<https://shop.bundesanzeiger-verlag.de/bau-und-architektenrecht-hoi/lehrbuch-des-privaten-baurechts/>

ISBN: 9783846203866

Lehrbuch des Privaten Baurechts

- BGB
- VOB
- Nebengesetze

Bundesanzeiger
Verlag

die verzögerte Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums einen Mietausfall-schaden erlitt und deshalb gegen die anderen Wohnungseigentümer mit der Begründung klagte, diese hätten früher als geschehen für die Instandsetzung stimmen müssen.

Der BGH entschied, dass die Wohnungseigentümer dem Grunde nach schadensersatzpflichtig sind, da diese pflichtwidrig gegen die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums gestimmt haben.

Fazit

Bei gravierenden Mängeln am Gemeinschaftseigentum, die sich auf das Teileigentum auswirken, sodass dieses nicht benutzbar ist, sollten die restlichen Wohnungseigentümer umfassend über die Mängel sowie deren Auswirkungen auf das einzelne Sondereigentum informiert werden. Auch sollten die Eigentümer gleichzeitig darüber informiert werden, dass eine Gefahr der Inanspruchnahme des Schadensersatzes des einzelnen Eigentümers für den Fall besteht, dass eine notwendige Instandsetzung durch den Beschluss der Eigentümer verhindert wird.



Gastautor der RB Reiserer Biesinger
Rechtsanwalts-gesellschaft mbH

Oliver Peters

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht, Gesellschafter

SCHADENSERSATZ- ANSPRUCH GEGEN EIN VORSTANDSMITGLIED BEI FEHLENDER AUFSICHTS- RATZUSTIMMUNG

[BGH, Urteil vom 10.07.2018 –
II ZR 24/17]

Der Bundesgerichtshof hat sich in einer Entscheidung vom 10.07.2018 mit Schadensersatzansprüchen gegen ein Vorstandsmitglied beim Fehlen einer an sich erforderlichen Zustimmung des Aufsichtsrates befasst.

Der Beklagte war Vorstandsmitglied der Klägerin, einer im Alleineigentum einer Stadt stehenden Aktiengesellschaft. Die Stadt war ferner Eigentümer eines mit einem Schloss, einem Wirtschaftshof und weiteren Nebengebäuden bebauten Grundstücks. Die Klägerin verhandelte mit der Stadt über die Übernahme des Gebäudekomplexes. Nach der Satzung der Klägerin bedurften entsprechende Neuanschaffungen der Zustimmung des Aufsichtsrates. Der Aufsichtsrat stimmte einer Beschlussvorlage zu, welche eine Sanierung mit Gesamtinvestitionskosten von knapp EUR 4 Mio., eine Vermietung der im Schloss gelegenen Räume für Veranstaltungen sowie einen Umbau der Räume im

Wirtschaftshof und anschließende Vermietung als möblierte Apartments vorsah. Durch die Mieteinnahmen aus den Appartementvermietungen sollte sich das Projekt auf die Laufzeit eines noch zu vereinbarenden Erbbaurechts selbst tragen. In der Folgezeit mussten die zu erwartenden Sanierungskosten jedoch auf rund EUR 6,4 Mio. allein für den Wirtschaftshof nach oben korrigiert werden. Es fand sodann eine Besprechung zwischen dem Oberbürgermeister der Stadt, der zugleich Aufsichtsratsvorsitzender der Klägerin war, und dem Beklagten statt. Im Anschluss schloss der Beklagte, handelnd als Vertreter der Klägerin, mit der Stadt einen langfristigen Erbbaurechtsvertrag, welcher u.a. eine Verpflichtung zur Unterhaltung beinhaltete. Der Wirtschaftshof wurde später nicht saniert. Eine Vermarktung des unsanierten Wirtschaftshofs gelang nicht.

Die Klägerin nahm den Beklagten u.a. auf Schadensersatz im Umfang von rund EUR 4 Mio. in Anspruch. Nachdem sowohl das erst- als auch das zweitinstanzliche Gericht den Schadensersatzanspruch dem Grunde nach stattgegeben hatten, befasste sich der Bundesgerichtshof mit der Angelegenheit und wies das Verfahren zur Entscheidung an die Vorinstanz zurück.

Der Beklagte habe sich nach Ansicht des BGH schadensersatzpflichtig gemacht, weil er das Projekt wegen der grundlegend veränderten Planungssituation – insbesondere aufgrund der wesentlich höheren Sanierungskosten und der daraus folgenden Unmöglichkeit einer wirtschaftlichen Nutzung – dem Aufsichtsrat nicht zur erneuten Zustimmung vorgelegt hat. Aufgrund des Planungsstandes sei nicht absehbar gewesen, ob die Klägerin das Ensemble jemals ohne Verluste hätte nutzen können.

Erforderlich gewesen sei, so der BGH weiter, eine vorangehende Zustimmung des Aufsichtsrates. Eine nachträgliche Billigung, auch

konkludent, wäre nicht ausreichend gewesen. Der Zustimmungsvorbehalt sei ein Instrument vorbeugender Kontrolle. Ob in Eilfällen auch eine nachträgliche Genehmigung möglich sei, bedürfe keiner Entscheidung. Die Einwilligung des Aufsichtsratsvorsitzenden ersetze nicht die erforderliche Zustimmung des Aufsichtsrates, so der BGH weiter.

Auch der Einwand des Rechtsmissbrauchs der Inanspruchnahme greife nicht. Eine Ersatzpflicht trete zwar nicht ein, wenn eine Vorstandshandlung auf einem gesetzmäßigen Beschluss der Hauptversammlung beruhe. Notwendig wäre jedoch ein förmlicher Beschluss gewesen. Etwaige Bekundungen eines (gesetzlichen Vertreters eines) Alleinaktionärs genügen in der Regel nicht. Ein Ausnahmefall könne allenfalls vorliegen, wenn ein Vertrauenstatbestand geschaffen worden wäre oder weitere Umstände die Rechtsausübung als treuwidrig erscheinen lassen würden.

Dem Beklagten stehe jedoch, so der BGH weiter, der Einwand des sog. rechtmäßigen Alternativverhaltens offen, dass der Aufsichtsrat den durchgeführten Maßnahmen zugestimmt hätte,

wenn er (erneut) involviert worden wäre. Die Inanspruchnahme des Vorstands müsse sich in allgemeine schadensrechtliche Grundsätze einfügen. Den beklagten Vorstand treffe für den Einwand pflichtgemäßen Alternativverhaltens die Darlegungs- und Beweislast. Es müsse der sichere Nachweis erbracht werden, dass der Schaden auf jeden Fall eingetreten wäre. Die Angelegenheit wurde aus diesem Grunde an das vorinstanzliche Gericht zurückverwiesen, damit dieses den entsprechenden Einwand, ggf. nach ergänzendem Parteivortrag und Beweisaufnahme, würdigt.

Fazit

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs verdeutlicht die weitreichenden Risiken für Vorstände, welche sich aus satzungsmäßigen Zustimmungskatalogen ergeben. Vorstandsmitglieder sollten wachsam sein, wann (vorherige) Zustimmungen eingeholt werden müssen. Auf konkludente Zustimmungen oder formlose Bekundungen, auch des Alleingesellschafters, sollten sich Vorstandsmitglieder nicht verlassen.





Bernhard Leisner Rechtsanwalt

AUSWIRKUNGEN DES ANSICHTZIEHENS VON MÄNGELRECHTEN DURCH DIE WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT AUF GEWÄHRLEISTUNGS- UND ZURÜCKBEHALTUNGSRECHTE EINZELNER ERWERBER AUS MÄNGELN AM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Werden im Bauträgermodell Wohnungen in einem zu errichtenden oder zu sanierenden und umfangreich umzubauenden Objekt an verschiedene Erwerber verkauft, können die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes weitreichende Auswirkungen auf die vertraglichen Ansprüche der Erwerber bei Mängeln haben. Hintergrund ist, dass beim Kauf einer Eigentumswohnung regelmäßig „nur“ ein Miteigentumsanteil am Grundstück und insbesondere am sogenannten Gemeinschaftseigentum sowie alleiniges Sondereigentum z.B. an der Wohnung erworben wird. Die jeweiligen Regelungen hierzu werden in der Teilungserklärung getroffen. Die Zuordnung einzelner Gebäudeteile zum Gemeinschafts- und Sondereigentum kann dennoch im Einzelfall schwierig sein.

Der Bauträgervertrag enthält kauf- und werkvertragliche Elemente. Herstellungsmängel sind

dabei regelmäßig nach Werkvertragsrecht zu beurteilen. Die jeweiligen Verträge der Erwerber geben jedem Einzelnen einen eigenen Anspruch auf mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums und seines jeweiligen Sondereigentums. Liegen Mängel vor, so ist hinsichtlich der Ansprüche zu unterscheiden, ob die Mängel am Sondereigentum oder am Gemeinschaftseigentum bestehen. Bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum sind die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes zu beachten. Weil alle Erwerber eigenständige, vollwertige – aber (zumeist) identische – Ansprüche auf mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums haben, muss sichergestellt werden, dass Mängel gemeinsam gegenüber dem Bauträger verfolgt und von diesem erfüllt werden können.

Die Erwerber werden über den Erwerb ihrer Miteigentumsanteile zur Wohnungseigentümergeinschaft verbunden. Sie begeben sich damit nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zugleich in eine Art Schicksalsgemeinschaft. Sie nehmen in Kauf, individuelle Vorstellungen, sondern nur im Sinne der Gemeinschaft verfolgen zu können. Hierfür kann die Gemeinschaft die Ausübung von Mängelrechten durch Beschluss an sich ziehen. Die sich daraus ergebende Einschränkung des einzelnen Erwerbes ist höchstrichterlich bestätigte Folge der gesetzlichen Regelung in § 10 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Eine Wohnungseigentümergeinschaft zieht mit entsprechendem Beschluss aber nur die aktive Rechtsverfolgungskompetenz an sich. Das bedeutet, die einzelnen Erwerber bleiben weiterhin Inhaber der Gewährleistungsansprüche. Auch § 10 Abs. 6 WEG spricht in diesem Zusammenhang weiter von den „Rechten der Wohnungseigentümer“. Die Ansprüche der Erwerber gehen durch das Ansichziehen der Gemeinschaft beim Einzelnen nicht verloren.

Sie erlöschen auch nicht. Die Erwerber können diese lediglich nicht mehr allein aktiv (gerichtlich) für das Gemeinschaftseigentum gegenüber dem Bauträger geltend machen. Mit dem Beschluss geht also nur die Sachbefugnis zur aktiven Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen bezüglich des Gemeinschaftseigentums vom einzelnen Erwerber auf die Gemeinschaft über.

Die Rechtsprechung des BGH zur Wirkung des Ansichziehens von Mängelrechten durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft nach der Regelung in § 10 Abs. 6 S. 3 HS. 2 WEG verfolgt das Ziel, gemeinschaftsbezogene Ansprüche der Erwerber koordiniert und im Interesse der Gemeinschaft verfolgen zu können. Einzelne Erwerber sollen vom Bauträger keine Leistungen zur Mangelbeseitigung erzwingen können, die mit den Interessen der Gemeinschaft kollidieren. Es soll die Durchsetzung der Gemeinschaftsinteressen vor der Willkür einzelner Erwerber dahingehend geschützt werden, dass z.B. ein einzelner Erwerber hohe Mangelbeseitigungskosten (die der Gemeinschaft zustehen) verwendet, um seine eigene Kaufpreisschuld zu mindern, obwohl die Gemeinschaft sich mehrheitlich für eine Beseitigung der Mängel entscheidet.

Auch Zahlungen, wie etwa den Mangelbeseitigungskostenvorschuss, kann der einzelne Erwerber auch ohne Beschluss nur an die Gemeinschaft und nicht an sich selbst verlangen. Die Gründe dafür sind offensichtlich. Unterbunden werden soll ein Missbrauch dahingehend, dass ein einzelner Erwerber, beispielsweise bei einer großen Anlage mit einer Vielzahl einzelner Wohneinheiten, eventuell Millionenbeträge zur Mangelbeseitigung vereinnahmt und diese dann zur Beseitigung von Mängeln nur für ihn relevanter Teile des Gemeinschaftseigentums oder – im schlimmsten Fall – gar nicht zur Beseitigung der Mängel verwendet, sondern den Vorschuss veruntreut.

Die Frage, welche Auswirkungen das Ansichziehen von Mängelansprüchen aus Mängeln am Gemeinschaftseigentum auf Zurückbehaltungsrechte der Erwerber hat, ist demgegenüber durch den Bundesgerichtshof noch nicht geklärt. Zurückbehaltungsrechte bestehen bei Mängeln auf Seiten der einzelnen Erwerber. Diese sind nach dem Vertrag verpflichtet, den Kaufpreis zu zahlen. Sie sind individuell berechtigt, Teile des Kaufpreises einzubehalten, wenn Mängel bestehen. Diese Zurückbehaltungsrechte sind jedoch von den Gewährleistungsansprüchen zu unterscheiden. Denn sie betreffen den individuellen Kaufpreisanspruch gegen den einzelnen Erwerber. Lediglich die Voraussetzung der Zurückbehaltungsrechte, z.B. Mängel am Gemeinschaftseigentum, weisen eine Verbindung zu den anderen Erwerbern auf, weil diese von den gleichen Mängeln betroffen sind.

Die gemeinschaftliche Verfolgung von Gewährleistungsrechten liegt im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft. Ein Ausschluss der individuellen Zurückbehaltungsrechte der Erwerber jedoch nicht. Im Gegenteil, es liegt vielmehr gerade im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft, dass den Erwerbern ihre Zurückbehaltungsrechte erhalten bleiben und sie von diesen Gebrauch machen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht Vertragspartner des Bauträgers. Seitens der Gemeinschaft bestehen aus diesem Grund keine eigenen wirtschaftlich so relevanten Pflichten gegenüber dem Bauträger, die sie über ein Zurückbehaltungsrecht verweigern könnte. Auch ist eine gemeinschaftliche Geltendmachung von eigenen Zurückbehaltungsrechten durch die Gemeinschaft aus diesem Grund nicht möglich.

Die Zurückbehaltungsrechte spielen, wegen des wirtschaftlichen Drucks, der sich mit ihnen erzeugen lässt, eine wesentliche Rolle bei der Verfolgung von Mängelrechten der Erwerber

aus deren jeweiligen Verträgen gegenüber dem Bauträger. Dies gilt uneingeschränkt auch dann, wenn die Mängelrechte der Erwerber nicht mehr einzeln durch diese, sondern gebündelt durch die Gemeinschaft geltend gemacht werden. Würden die Zurückbehaltungsrechte der Erwerber mit dem Ansichziehen ausgeschlossen, würde die Gemeinschaft sowie auch die der einzelnen Erwerber ihre Verhandlungsposition durch eine Vergemeinschaftung der Durchsetzung erheblich verschlechtern. Dies ist vom Gesetzgeber weder gewollt, noch geregelt.

Fazit

Durch Beschluss kann die Wohnungseigentümergeinschaft die Rechtsverfolgungskompetenz für Gewährleistungsrechte aus Mängeln am Gemeinschaftseigentum an sich ziehen. Die einzelnen Erwerber können diese Mängelrechte (Mangelbeseitigung, Kostenvorschuss) dann nicht mehr individuell verfolgen. Rein passive „Folgerechte“ wie die Einrede des Zurückbehaltungsrechts werden demgegenüber vom Ansichziehen nicht beeinflusst. Die Zahlungspflicht verbleibt zusammen mit dem Zurückbehaltungsrecht bei den Erwerbern.





SM

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

DIE ALLGEMEIN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK IM BAURECHT

Ausgangslage

Für jeden am Bau Beteiligten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik von zentraler Bedeutung. Regelmäßig gibt es Auseinandersetzungen zwischen den Bauvertragsparteien wenn es darum geht, welche konkrete Beschaffenheit der Unternehmer bei der Herstellung seines Werkes schuldet und welche Qualität der Auftraggeber im Gegenzug verlangen kann. Dies führt häufig zu Streit bei der Beurteilung der Mangelhaftigkeit bzw. Mangelfreiheit der Leistungen des Bauunternehmers.

In der Rechtsprechung gibt es zahlreiche Entscheidungen zu diesem Thema. In zwei jüngeren Urteilen haben sich sowohl das OLG Düsseldorf (Urteil vom 16.06.2007, Az. I-22 U 14 / 17 = BauR 2018, 1123) sowie der BGH (Urteil vom 14.11.2017, Az. VII ZR 65 / 14) erneut mit den anerkannten Regeln der Technik auseinandergesetzt.

Was sind allgemein anerkannte Regeln der Technik?

Die Praxis zeigt immer wieder, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik mit DIN-Normen gleichgesetzt werden. Leider betrachten auch viele Sachverständige dies allzu oft als Gesetzmäßigkeit. Dabei wird jedoch ver-

kannt, dass DIN-Normen keine Rechtsnormen, sondern private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter sind. Diese können den Stand der anerkannten Regeln der Technik abbilden, aber auch durchaus dahinter zurückbleiben, was häufig der Fall ist, wenn Normen über einen längeren Zeitraum nicht mehr an die technische Entwicklung angepasst werden.

Vielmehr gehört zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik die Gesamtheit der technischen Regeln, die in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig gelten und in dem betreffenden Anwendungskreis nach neuestem Erkenntnisstand und fortdauernder praktischer Erfahrung anerkannt sind. Hieraus folgt, dass zu den anerkannten Regeln der Technik nicht nur eingeführte technische Baubestimmungen und DIN-Normen, sondern u.a. auch die von den einschlägigen Fachverbänden herausgegebenen Richtlinien und Merkblätter (z.B. DVGW, DAST-Richtlinien, DBV-Merkblätter, Flachdachrichtlinie usw.), Verarbeitungsrichtlinien und Herstellerangaben sowie Erkenntnisse aus Forschung, Lehre und Praxis gehören.

Einfluss der allgemein anerkannten Regeln der Technik auf den Bauvertrag

Welche Leistung der Werkunternehmer als Bausoll konkret schuldet, ist zunächst einmal anhand der vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarung zu ermitteln. Erforderlichenfalls ist der Vertrag auszulegen. Im Übrigen verspricht der Werkunternehmer jedenfalls stillschweigend mit Vertragsschluss die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Den Parteien steht es im Rahmen der Vertragsautonomie grundsätzlich selbstverständlich frei, von den allgemein anerkannten Regeln der Technik nach „oben“ oder „unten“, d. h. durch Vereinbarung eines höheren oder minderwertigeren technischen Standards abzuweichen. In letzterem Fall besteht die Grenze regelmäßig darin, dass öffentlich-rechtliche

Vorschriften die Einhaltung einer bestimmten technischen Qualität vorschreiben. Will sich der Auftragnehmer im Streitfall auf eine vereinbarte Unterschreitung des sich aus den allgemein anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindeststandards berufen, so muss er diese beweisen. Da er seinem Vertragspartner die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zusichert, ist er verpflichtet, den Auftraggeber auf das mit der Nichteinhaltung verbundene Risiko hinzuweisen, es sei denn dem Auftraggeber ist dieses bekannt oder das Risiko ergibt sich ohne weiteres (offenkundig) aus den sonstigen Umständen. Ohne eine solche Aufklärung kommt die Annahme einer rechtsgeschäftlichen Zustimmung durch den Auftraggeber, wonach der Auftragnehmer seine Werkleistung abweichend von den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausführen darf, regelmäßig nicht in Betracht.

Allein die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik genügt jedoch nicht, denn der Auftragnehmer hat im Rahmen seiner werkvertraglichen Erfolgshaftung darüber hinaus sicherzustellen, dass das Werk dem vereinbarten (Nutzungs-) Zweck entspricht.

Mit anderen Worten: Es reicht nicht, die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten, wenn das Werk dennoch nicht vertragsgerecht genutzt werden kann. Diese Fallgestaltung ist eher selten anzutreffen. Regelmäßig beruht die fehlende oder eingeschränkte Nutzbarkeit gerade auf einem Verstoß gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik. Liegt trotz Missachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik keine Beeinträchtigung des Wertes oder der Gebrauchstauglichkeit des Werkes vor, ist die Leistung des Auftragnehmers dennoch mangelhaft.

Der Unternehmer kann sich nicht auf fehlende Kenntnis berufen, denn er ist als fachkundig anzusehen und hat die für seine Leistung maßgeblichen anerkannten Regeln der Technik zu kennen.

Auf vorgenannte Grundsätze geht das OLG Düsseldorf in den Gründen der o.g. Entscheidung unter Hinweis auf die einschlägige BGH-Rechtsprechung umfassend und nachvollziehbar ein.

Maßgeblicher Zeitpunkt

Der Werkunternehmer schuldet die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme. Dies ergibt sich beim VOB-Vertrag unmittelbar aus § 13 Abs. 1 VOB/B, gilt aber auch uneingeschränkt für den BGB-Werkvertrag. Probleme treten regelmäßig bei länger dauernden und größeren Bauvorhaben auf, wenn sich während der Bauzeit die allgemein anerkannten Regeln der Technik nach Vertragsschluss ändern. In diesem Fall weicht das vereinbarte Bausoll bei Vertragsschluss von dem ab, was der Unternehmer letztendlich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Abnahme schuldet.

Dieser Sachverhalt lag der o.g. Entscheidung des BGH zugrunde. Hierbei hatte sich die maßgebliche DIN-Norm für Lastannahmen bezüglich der anzusetzenden Schneelasten während der Bauzeit geändert. Die Parteien stritten darum, ob der Unternehmer verpflichtet ist, eine Konstruktion herzustellen, welche die Aufnahme der sich aus der neuen DIN-Norm ergebenden Schneelasten gewährleistet. Der BGH führt zunächst aus, dass für den Auftragnehmer in einem solchen Fall eine Hinweispflicht besteht. Er hat den Auftraggeber über die Änderung der anerkannten Regeln der Technik und die damit verbundenen Konsequenzen und Risiken für die Bauausführung zu informieren, es sei denn, diese sind dem

Auftraggeber bereits bekannt oder ergeben sich ohne weiteres aus den Umständen. Unterlässt er den Hinweis und ist dieser aufgrund Kenntnis des Auftraggebers oder Offenkundigkeit nicht ausnahmsweise entbehrlich, so ist die Leistung mangelhaft, da sie nicht den anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Abnahme entspricht.

Des Weiteren zeigt der BGH zwei mögliche Wege der Vorgehensweise für den Auftraggeber auf. Er kann zunächst die Einhaltung der neuen allgemein anerkannten Regeln der Technik vom Auftragnehmer verlangen mit der Folge, dass ein aufwändigeres Verfahren zur Herstellung des Bauwerks erforderlich werden kann als ursprünglich vorgesehen und vereinbart. Möglich ist auch, dass ein bereits (teilweise) hergestelltes Werk vor der Abnahme noch ertüchtigt werden muss. Im Regelfall kann der Auftragnehmer für den zusätzlichen Aufwand eine Vergütungsanpassung nach § 1 Abs. 3, Abs. 4 i.V.m. § 2 Abs. 5 oder 6 VOB/B verlangen. Für nach dem 01.01.2018 abgeschlossene BGB-Werkverträge wird man die Anpassung der Vergütung nun über die neu eingeführten §§ 650b und 650c BGB erreichen können.

Demgegenüber kann der Auftraggeber, soweit dies nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (noch) zulässig ist, von einer Einhaltung der neuen allgemein anerkannten Regeln der Technik und damit von einer etwaigen Verteuerung des Bauvorhabens absehen. Der Auftraggeber hat somit ein Wahlrecht, ob er es bei der ursprünglich vereinbarten Ausführung unter Berücksichtigung des bei Vertragsschluss geltenden Standes der allgemein anerkannten Regeln der Technik belässt oder ob er eine geänderte Ausführung verlangt.

Fazit

Liegt eine nicht vereinbarte oder unzulässige Abweichung von den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor, ist das Werk des Unternehmers mangelhaft, selbst wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignen sollte. Ändern sich während der Bauausführung die allgemein anerkannten Regeln der Technik, so kann der Auftraggeber eine dahingehende Ausführung in Anpassung an die geänderten Anforderungen verlangen, da der Unternehmer die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Abnahme schuldet. Alternativ hierzu kann er auf eine Anpassung an den neuen Stand der Technik und die damit regelmäßig verbundenen höheren Baukosten verzichten und das Werk nach dem Vertrag herstellen lassen.



„STICHHALTIGES ZUM SCHLUSS“

[VG Gelsenkirchen,
Urteil vom 27.01.2017]

Wenn ein Beamter der Deutschen Bahn auf dem Bahnsteig von einer Wespe gestochen wird, kann dieser Vorgang als Dienstunfall anerkannt werden.

Es komme nur darauf an, ob es sich bei der Gefahr eines Wespenstiches um ein Risiko während der Dienstzeit im räumlichen Machtbereich des Dienstherrn handelt, was durch das VG bejaht wurde.



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
Fachanwalt für Vergaberecht

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 Partner der Kanzlei Schramek, Meier & Kollegen in Weimar

Seit 2006 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Seit 2018 Fachanwalt für Vergaberecht

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
Vergaberecht

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 und seit 2018 Partner der Kanzlei

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

Oliver Peters

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Gesellschafter

Handels- und Gesellschaftsrecht
Mergers & Acquisitions
Finanz- und Kapitalmarktrecht
Arbeitsrecht

1998-2003 Studium der Rechtswissenschaften an den Universitäten Heidelberg, Nottingham und Oxford

1999-2001 Wissenschaftliche Mitarbeit an der Forschungsstelle Bundessteuergesetzbuch und dem Lehrstuhl von Prof. Dr. Paul Kirchhof, Bundesverfassungsrichter a.D., an der Universität Heidelberg

2003-2005 Rechtsreferendariat am Landgericht Frankenthal mit Ausbildungsabschnitten in Ludwigshafen, Mannheim, Frankfurt und San Francisco

2005 Zulassung als Rechtsanwalt in Karlsruhe

2006-2007 tätig als Rechtsanwalt in einer überörtlichen wirtschaftsberatenden Sozietät

Seit März 2007 tätig als Rechtsanwalt und seit 2011 Gesellschafter der Kanzlei RB Reiserer Biesinger Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Derzeit Promotion zum Dr. iur. zum Thema: „Geschäftsführerhaftung gegenüber mittelständischen Unternehmen - Rechtsvergleich zwischen britischer Reform und deutschem Recht sowie Kodifikationsanreize für Deutschland“.

Impressum

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

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

Fotos SMC
People: Matthias Eimer, Weimar
Weimar: Andreas Schramek, fotolia



SM

SCHRAMEK, MEIER & COLL.
RECHTSANWÄLTE

SMC SCHRAMEK, MEIER & COLL. Part mbB

Carl-von-Ossietzky-Straße 67 a . 99423 Weimar
Telefon: 036 43 - 86 57-0 . Telefax: 036 43 - 86 57-23
rechtsanwaelte@schramek-meier.de

www.rae-schramek-meier.de