

Dezember 2009

RECHTSPRECHUNG MIETRECHT	BGH: Unzulässige Farbwahlklausel bei Schönheitsreparaturen (Weißen der Decken und Oberwände), Urteil vom 23.09.2009 – VIII ZR 344/08	Yordanka Dragieva	Seite 2
RECHTSPRECHUNG VERGABERECHT	Vergabekammer Bund: Vergabe von Planungsleistungen für das Berliner Stadtschloss ist rechtswidrig – Beschluss vom 11.09.2009 – Az.: VK3-157/09	Dr. Jörg Pamperien	Seite 3
RECHTSPRECHUNG ABGABEN-/STEUERRECHT	Möglichkeiten der Rückerstattung von Umsatzsteuer für Wasser-Hausanschlüsse als Konsequenz aus dem Urteil des BFH vom 08.10.2008 – V R 61/03	Bernhard Schex	Seite 5
RECHTSPRECHUNG ZIVILES BAURECHT	OLG Frankfurt: Vereinbarte Preisobergrenze: Unternehmer trägt das Risiko höheren Aufwands – OLG Frankfurt, Urteil vom 08.07.2008 – Az.: 14 U 134/07 (rechtskräftig durch Beschluss des BGH vom 10.03.2009 – Az.: VII ZR 158/08)	Nina Klotz	Seite 7
RECHTSPRECHUNG MIETRECHT	Wohnflächenberechnung bei öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkung – BGH, Urteil vom 16.09.2009, Az.: VIII ZR 275/08	Christoph Hamm Nina Klotz	Seite 9
RECHTSPRECHUNG ARCHITEKTENRECHT	BGH: Einschränkung der sogenannten Endloshaftung („Sekundärhaftung“) des nur planenden Architekten – BGH, Urteil vom 23.07.2009 – VII ZR 134/08	Dr. Jan Dittmann Nina Klotz	Seite 10

Dezember 2009

**RECHTSPRECHUNG
MIETRECHT**

BGH: Unzulässige Farbwahlklausel bei Schönheitsreparaturen („Weißen der Decken und Oberwände), Urteil vom 23.09.2009 – VIII ZR 344/08

1. Ausgangspunkt

Die formularmäßige Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist nach ständiger Rechtsprechung des BGH zulässig. Die konkrete Klausel darf dem Mieter jedoch nicht im laufenden Mietverhältnis den Geschmack des Vermieters aufzwingen. Da der Mieter in der Farbwahl bei der Herrichtung der Wohnung weitgehend frei ist, sind formularvertragliche Vorgaben des Vermieters hinsichtlich der Farbgestaltung der Mieträume in der Regel unwirksam.

Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH hatte jetzt darüber zu entscheiden, ob eine Klausel über die Vornahme von Schönheitsreparaturen wirksam ist, wenn sie die Verpflichtung zum „Weißen“ der Decken und Oberwände während der Mietzeit umfasst.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung des Klägers in Berlin. Nach § 3 Abs. 6 des Formularymietvertrages waren die Beklagten zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. In der Klausel ist bestimmt:

"Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere:

Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände."

Mit der Klage hat der Kläger nach Beendigung des Mietverhältnisses unter anderem Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen bzw. Beschädigung der Mietsache begehrt. Im Ergebnis ohne Erfolg.

2. Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 23. September 2009 (Az. VIII ZR 344/08) entschieden, dass die Klausel unwirksam ist und daher ein Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen nicht besteht. Der Senat hat seine Rechtsprechung fortgeführt, nach der eine Klausel, welche den Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in "neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen", wegen unangemessener Benachteiligung nach § 307 BGB unwirksam ist, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe beschränkt ist. Eine derartige Klausel benachteiligt den Mieter regelmäßig deshalb unangemessen, weil sie ihn auch während des Mietverhältnisses zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht. So verhielt es sich auch in dem von dem BGH zu

Dezember 2009

entscheidenden Fall, weil die Klausel sich nicht auf eine bloße Endrenovierungspflicht des Mieters beschränkt.

Der BGH ist in seiner Entscheidung zudem auch auf die sprachlichen Auslegungsmöglichkeiten des Begriffs „Weißen“ eingegangen und hat diesbezüglich ausgeführt, dass es jedenfalls nicht fern liege, unter dem Begriff "weißen" nicht lediglich ein Synonym für streichen, sondern auch einen Anstrich in weißer Farbe zu verstehen. Die Klausel ist somit missverständlich und geht im AGB-Recht zu Lasten des Verwenders, hier des Vermieters. Der Mieter schuldet demnach keinen Ersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen, wenn er diese nicht in der vorgeschriebenen Art erledigt.

3. Fazit

Mit dem Urteil vom 23. September 2009 setzt der BGH seine Rechtsprechung zu unzulässigen Farbwahlklauseln fort. Für den Vermieter ist Vorsicht bei der Verwendung von „Farbwahlklauseln“ geboten, da er einerseits die Rechtsprechung zu den Farbwahlklauseln berücksichtigen muss, andererseits aber –jedenfalls formularmäßig- auch keine Endrenovierungsklauseln vereinbaren kann. Der Vermieter kann dem Mieter daher die Pflicht zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen (ohne Farbwahlbeschränkung) übertragen, zu denen auch das Streichen der Wände und Decken gehört. Gleichzeitig sollte klargestellt werden, dass die Mieträume in neutralen, hellen Farben zurückzugeben sind.

Yordanka Dragieva

RECHTSPRECHUNG VERGABERECHT

Vergabekammer Bund: Vergabe von Planungsleistungen für das Berliner Stadtschloss ist rechtswidrig – Beschluss vom 11.09.2008 – Az.: VK3-157/09

1. Ausgangspunkt

Die Vergabestelle (der Bund) schrieb im Wege eines Architektenwettbewerbes für den Neubau des Berliner Stadtschlusses europaweit die Planungsleistungen aus. Es wurde in den Bedingungen festgelegt, dass der Auftraggeber (AG) nicht verpflichtet sei, den Sieger zu beauftragen, allerdings sei beabsichtigt, der Empfehlung des Preisgerichts Folge zu leisten. Die Ausschreibungsbedingungen enthielten weitere Teilnahmebedingungen. Für die Bieter wurde ein Umsatz von mindestens 300.000,00 Euro für jedes der letzten drei Jahre festgelegt, das Planungsbüro sollte mindestens eine Größe von vier Architekten aufweisen.

Das Preisgericht erklärte S zum Sieger des Architektenwettbewerbes. Sodann trat der AG in Verhandlungen mit S ein. Bei den Verhandlungen stellte sich heraus, dass dort nur ein Mitarbeiter festangestellt war. Daher sollen die Planungsleistungen durch eine Projektgesellschaft erbracht werden. Diese Projektgesellschaft setzt sich zusammen aus Architekturbüros, die entweder diesen Wettbe-

Dezember 2009

werb nicht gewonnen oder sich gar nicht daran beteiligt hatten. Bei dieser Projektgesellschaft spielte S keine wesentliche Rolle. Er hatte keine gesellschaftsrechtlichen Möglichkeiten, seine Ideen durchzusetzen. Trotzdem wurde S durch den Auftraggeber beauftragt. Die anderen Bewerber wurden nicht unterrichtet.

2. Entscheidung

Die Entscheidung der Vergabekammer des Verbundes liegt nach dem oben dargestellten Sachverhalt auf der Hand. Der Architektenvertrag ist gem. § 13 (6) VgV nichtig. Auch bei Architektenwettbewerben ist der AG verpflichtet, eine Vorabmitteilung an diejenigen Bewerber zu schicken, die nicht berücksichtigt wurden, um ausreichenden Rechtsschutz zu gewährleisten. Warum dies vorliegend unterlassen wurde ist nicht einsichtig.

Des Weiteren teilte die Vergabekammer mit, es sei äußerst zweifelhaft, ob überhaupt die Mindestbedingungen der Ausschreibung (mindestens vier Architekten) erfüllt würden. Daraus ergibt sich, dass der Auftraggeber nicht festgestellt hat, dass S überhaupt eine einwandfreie Ausführung der Leistung gewährleistet (Eignung).

Dann sollen die Leistungen überwiegend durch eine Projektgesellschaft erbracht werden. Daher wird nach Deutung der Vergabekammer der Vertrag mit S nur zum Schein abgeschlossen, da eine direkte Beauftragung der Projektgesellschaft nicht möglich ist. Dies ist aus vergaberechtlichen Gründen ausgeschlossen, da S den Wettbewerb gewonnen hat und nicht die Projektgesellschaft, die aber im Wesentlichen die Arbeit erbringen und dazu auch beauftragt werden soll.

3. Fazit

Auch bei Architektenwettbewerben sind die wesentlichen vergaberechtlichen Vorgaben genau so wie in anderen Verfahren zu beachten. Dann ist zu beachten, dass eine Entscheidung eines Preisgerichts darüber, wer den Architektenwettbewerb gewinnt, noch keine Aussage darüber trifft, dass dieses Angebot auch bezuschlagt werden kann, da zumindest auch die vergaberechtlichen Voraussetzungen vorliegen müssen, also zum Beispiel muss der Bewerber geeignet sein und es müssen die Mindestbedingungen der Ausschreibungsbedingungen eingehalten werden. All dies lag in dem hier diskutierten Fall nicht vor.

Interessant ist die Entscheidung vor allen Dingen auch, da hier Vergaberecht auf politische und städtebauliche Fragen trifft. Der nach dem Preisgericht unter gestalterischen Gesichtspunkten ausgewählte Planungsentwurf für das neue Stadtschlosses Berlin in zentraler Lage wurde von einem unbekanntem italienischen Architekten eingereicht, der nur einen Angestellten hat. Man kann gespannt sein, wie dieser Konflikt gelöst wird.

Dr. Jörg Pamperien

Dezember 2009

**RECHTSPRECHUNG
ABGABEN-/STEUER-
RECHT**

Möglichkeiten der Rückerstattung von Umsatzsteuer für Wasser-Hausanschlüsse als Konsequenz aus dem Urteil des BFH vom 08.10.2008 – V R 61/03

1. Ausgangspunkt

Wasserversorger, wie z.B. Gemeinden, Wasserzweckverbände oder Stadtwerke, haben seit Juli 2000 Kosten im Zusammenhang mit Wasser-Hausanschlüssen entsprechend den Vorgaben der Finanzverwaltung mit dem vollen Umsatzsteuersatz abgerechnet. Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hatte nämlich per Verwaltungsanweisung geregelt, dass das Verlegen eines Wasser-Hausanschlusses als eigenständige Hauptleistung anzusehen ist und daher dem vollen Umsatzsteuersatz unterliegt (BMF-Schreiben vom 4.7.2000, BStBl. I 2000 S. 1185). In der Rechnung oder im Bescheid für Wasser-Hausanschlüsse wurden also 16% (bis 2006) bzw. 19% (ab 2007) Umsatzsteuer ausgewiesen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jedoch mit Urteil vom 08.10.2008, Az. V R 61/03, entschieden, dass für die Einrichtung eines Wasser-Hausanschlusses der ermäßigte Umsatzsteuersatz von 7 % anzuwenden ist. Die bisherige Praxis der Finanzverwaltung ging also unberechtigter Weise vom vollen Umsatzsteuersatz aus - zum Nachteil der betroffenen Bauherrn und Immobilieneigentümer. Im Folgenden sollen kurz die Entscheidung des BFH und die sich daraus ergebenden Folgen für die Praxis dargestellt werden.

2. Entscheidung

Ein Wasserzweckverband belieferte private Kunden mit Trinkwasser und stellte gegen Kostenerstattung den Wasser-Hausanschluss her, indem er sein Wasser-Verteilernetz mit der jeweiligen Anlage des Kunden verband. Streitig war, ob der ermäßigte oder volle Umsatzsteuersatz auf das „Legen des Hausanschlusses“ anzuwenden ist, wenn der Grundstückseigentümer zugleich der Empfänger der nachfolgenden Wasserlieferung war. Der Zweckverband war der Auffassung, dass in diesem Fall der für die Wasserlieferung geltende ermäßigte Umsatzsteuersatz auch für die Herstellung des Hausanschlusses anzuwenden ist. Das Finanzamt meinte hingegen, dass das Verlegen des Hausanschlusses umsatzsteuerlich als selbstständige Hauptleistung anzusehen sei und wandte hierauf den vollen Umsatzsteuersatz an. Hiergegen richtete sich die Klage des Zweckverbandes.

Der BFH gab nun in seinem Urteil vom 08.10.2008 dem Zweckverband Recht und stellte fest, dass der ermäßigte Steuersatz von 7% auch für das Legen des Hausanschlusses gilt. Maßgebend sei, dass der Auftraggeber für das Legen des Hausanschlusses zugleich der Abnehmer der Wasserlieferung ist. Der BFH stützt seine Entscheidung auf eine Auslegung des Gemeinschaftsrechts, die der EuGH mit Urteil vom 03.04.2008, Az. C-442/05 vorgenommen hat. Der EuGH hat entschieden, dass unter den

Dezember 2009

Begriff „Lieferungen von Wasser“ auch das Legen eines Hausanschlusses fällt. An diese Auslegung des europäischen Gemeinschaftsrechts sei der BFH gebunden. Es komme daher nicht auf die Frage an, ob das Legen des Hausanschlusses gegenüber der Wasserlieferung eine selbstständige Hauptleistung darstellt.

In der Zukunft werden daher Bauherren von einem niedrigeren Endpreis für den Neuanschluss an die Wasserversorgung profitieren. Denn das BMF hat bereits auf die Entscheidung des BFH reagiert und klargestellt, dass Wasseranschlüsse künftig nur noch mit 7% Umsatzsteuer abgerechnet werden dürfen (BMF-Schreiben vom 7.4.2009). Dem BMF-Schreiben kann auch entnommen werden, dass die Wasserversorgungseinrichtung nicht nur im Hinblick auf Gebühren und Kostenerstattungsansprüche, sondern auch hinsichtlich Beiträgen dem ermäßigten Steuersatz unterliegen. Folglich wird auch bei den in den Kommunalabgabengesetzen vorgesehenen Herstellungs- und Verbesserungsbeiträgen und den entsprechenden Vorauszahlungen der ermäßigte Steuersatz anzusetzen sein. Noch nicht bestandskräftige bzw. hinsichtlich des Umsatzsteuerausweises für vorläufig erklärte Bescheide sind ebenso von Amts wegen an die neue Rechtslage anzupassen. Der Wasserversorger kann eine Rückerstattung seinerseits zuviel abgeführter Umsatzsteuer beim zuständigen Finanzamt beantragen.

Aber auch die Vergangenheit kann aufgerollt werden, selbst bei bestandskräftigen Bescheiden. Denn die Entscheidung des BFH führt im Nachhinein zu einem unrichtigen, überhöhten Steuerausweis durch die Wasserversorger. Die Rückerstattung ist jedoch bei vielen Wasserversorgern noch ein erhebliches Problem. Nicht selten lehnen Gemeinden einen Antrag auf Berichtigung der Bescheide ab und berufen sich dabei auf das Verwaltungsverfahrenrecht, das eine Korrektur bestandskräftiger Bescheide nicht zwingend vorschreibt. Die Kostenerstattungs- oder Beitragspflichtigen haben zwar einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über einen Antrag auf Teilrückzahlung. Der Wasserversorger kann aber in diesem Fall das ihm eröffnete Ermessen zulässigerweise dahingehend ausüben, dass er dem Interesse der Allgemeinheit an Rechtssicherheit und Rechtsfrieden den Vorrang vor der Korrektur des Ausgangsbescheides im Einzelfall einräumt.

Eine Pflicht für den Wasserversorger zur Berichtigung von Amts wegen besteht jedoch nicht. Er hat mit seiner bisherigen Veranlagung der seit dem BMF-Schreiben vom 04.07.2000 vertretenen Rechtsansicht der Finanzbehörden Rechnung getragen. Auch die Rechtsprechung hatte bislang bestätigt, dass die Wasserversorger die Umsatzsteuer, zu der sie von den Finanzbehörden veranlagt worden sind, an die Zahlungspflichtigen weitergeben durften, z.B. der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 13.12.2006, Az. 23 ZB 06.2089. Den Wasserversorgern steht es frei, in eigener Zuständigkeit darüber zu entscheiden, ob bestandskräftige Beitrags- bzw. Kostenerstattungsbescheide berichtigt werden. Soll dies erfolgen, so sollte der unrichtige Umsatzsteuerausweis in den betroffenen Bescheiden auf entsprechenden Antrag hin im Wege einer teilweisen Änderung des ursprünglichen Beitrags- bzw. Kostenerstattungsbescheides berichtigt werden. Empfehlungen für die Abfassung eines solchen Teiländerungsbescheides hat beispielsweise das Bayerische Innenministerium bereits herausgegeben.

Dezember 2009

Erstattungsberechtigt ist der Adressat des teilweise zu ändernden Ausgangsbescheides bzw. dessen Gesamtrechtsnachfolger. Hingegen ist der Einzelrechtsnachfolger, der etwa das Grundstückseigentum durch Verkauf und Übereignung erworben hat, nicht erstattungsberechtigt. Etwaige zivilrechtliche Vereinbarungen in notariellen Kaufverträgen zum Übergang von Kosten und Lasten wirken ausschließlich im nach Zivilrecht zu beurteilenden Innenverhältnis der Vertragsparteien und binden den Wasserversorger nicht.

3. Fazit

Mittlerweile mehrt sich die Zahl der Kommunen, die im Interesse der betroffenen Bauherrn und Immobilieneigentümer einen Gemeinde- oder Stadtratsbeschluss gefasst haben, nach dem eine Rückerstattung der Umsatzsteuer befürwortet wird – auch bei bereits bestandskräftigen Bescheiden. Denn finanziell werden die Kommunen dadurch nicht belastet, da die erstattete Umsatzsteuer über korrigierte Umsatzsteuererklärungen vom Finanzamt zurückgeholt werden können.

Bauherrn und Immobilieneigentümer, die nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind und denen Bescheide oder Rechnungen der Wasserversorger seit Juli 2000 mit vollem Umsatzsteuersatz zugestellt wurden, sollten sich an ihren Wasserversorger wenden und erfragen, ob es bereits standardisierte Verfahren für die Rückerstattung der Umsatzsteuer gibt. Seit kurzem werden von einigen Wasserversorgern bereits entsprechende Formulare für die Umsatzsteuer-Rückerstattung herausgegeben.

Bernhard Schex

RECHTSPRECHUNG ZIVILES BAURECHT

OLG Frankfurt: Vereinbarte Preisobergrenze: Unternehmer trägt das Risiko höheren Aufwands – OLG Frankfurt, Urteil vom 08.07.2008 – Az.: 14 U 134/07 (rechtskräftig durch Beschluss des BGH vom 10.03.2009 – Az.: VII ZR 158/08)

1. Ausgangspunkt

Bei Bauverträgen werden Einheitspreise oder Pauschalpreise vereinbart. Bei Einheitspreisen sind anhand der Positionen des Leistungsverzeichnisses die ausgeführten Leistungen zu den vertraglichen Einheitspreisen aufgrund eines Aufmaßes abzurechnen. Das Risiko einer Erhöhung der Massen bei der Ausführung gegenüber dem Angebot trägt in diesem Fall der Besteller. Bei Pauschalpreisen wird für die zu erbringende Leistung, die im Vertrag durch Detailbeschreibung oder das Leistungsziel festgelegt ist, eine pauschale Vergütung vereinbart. Nur nachträgliche Änderungen des vereinbarten Leistungsinhalts durch später verlangte andere oder zusätzliche Leistungen sind gesondert zu vergüten. Das Risiko nicht erwarteter zusätzlicher Maßnahmen oder einer Massenänderung innerhalb des vereinbarten Leistungsinhalts übernimmt hier der Unternehmer. Allein bei erheblicher Abweichung kommt eine Anpassung des Pauschalpreises an die tatsächlich ausgeführten Leistungen in Betracht.

Dezember 2009

2. Entscheidung

In seinem Urteil vom 08.07.2008 (Az.: 14 U 134/07) hatte das OLG Frankfurt einen Fall zu entscheiden, bei dem sich Auftraggeber und -nehmer darüber einig waren, dass das Angebot alle Leistungen zur Erfüllung des ausgeschriebenen Werks (Betonsanierungsarbeiten an Balkonen mehrerer Gebäude) beinhaltete und die Abrechnung nach Einheitspreisen erfolgen sollte. Der Auftraggeber wies in seinem Auftragschreiben darauf hin, dass für die Gesamtmaßnahme nur ein festgeschriebenes Gesamtbudget zur Verfügung stehe, und es wurde festgelegt, dass ein Auftragsvolumen von 88.878,72 € brutto abzüglich 4 % Nachlass für die gesamte Maßnahme als Kostenobergrenze galt und zwingend einzuhalten war. Bereits nach Fertigstellung des ersten Gebäudes zeichnete sich jedoch ab, dass der Kostenrahmen nicht eingehalten werden konnte. Dennoch wurden die Arbeiten fertig gestellt und der Unternehmer verlangte vom Besteller weiteren Werklohn in Höhe von 56.000,- über die vereinbarte Kostenobergrenze hinaus wegen unstrittig erhöhten Arbeitsaufwandes und deutlich erhöhter Massen. Das OLG Frankfurt bestätigte die erstinstanzliche Klageabweisung und stellte darauf ab, dass vorliegend eine Preisobergrenze verbindlich Vertragsinhalt geworden wäre. Allein durch die Fortführung der Arbeiten ohne ergänzende Regelung konnte der Auftragnehmer daher keine Erhöhung der Vergütung erzwingen, denn sowohl ihm als auch dem Auftraggeber war bereits bei Vertragsschluss bekannt, dass die ausgeschriebenen Maßnahmen den Kostenrahmen übersteigen könnten. Auch eine Preisanpassung im Wege des Wegfalls der Geschäftsgrundlage oder entsprechend § 2 Nr. 7 VOB/B schied aus. Vielmehr sei entscheidend, dass der Auftragnehmer vor Festlegung der Preisobergrenze ausreichend Gelegenheit zur Prüfung des Gesamtumfangs der Arbeiten und damit seiner Einlassung auf die Preisobergrenze hatte. Daher trug der Auftragnehmer allein das Risiko einer Fehlkalkulation.

3. Fazit

Die Vereinbarung einer verbindlichen Preisobergrenze wird in der Praxis die Ausnahme darstellen und ist im Hinblick auf die beschriebenen Risiken des Unternehmers vorab gründlich zu prüfen. Häufiger wird ein „Festpreis“ im Sinne eines Pauschalpreises mit den oben dargelegten Möglichkeiten der Vertragsanpassung vereinbart sein. Wird aber ein Preislimit Inhalt des Vertrages, so ist für eine Preisanpassung im Wege des Wegfalls der Geschäftsgrundlage jedenfalls dann kein Raum mehr, wenn dem Auftragnehmer das Risiko einer Kostenüberschreitung bei Vertragsschluss bereits bekannt war.

Nina Klotz

Dezember 2009

RECHTSPRECHUNG MIETRECHT

Wohnflächenberechnung bei öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkung – BGH, Urteil vom 16.09.2009, Az.: VIII ZR 275/08

1. Ausgangspunkt

Ausgangspunkt der Entscheidung ist die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Minderung der Miete wegen einer zu geringen Wohnfläche (z.B. BGH, Urteil vom 24.03.2004, Az.: VI-II ZR 295/03). Gemäß § 536 Abs. 1 BGB berechtigt ein Mangel der Mietsache nur dann zur Minderung der Miete, wenn dieser die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch erheblich mindert. Ein Sachmangel liegt dann vor, wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit nachteilig abweicht. In Bezug auf die Wohnfläche ist ein Vergleich der vertraglich geschuldeten mit der tatsächlichen Wohnfläche vorzunehmen, wobei mit der DIN 283 einerseits und der §§ 42 bis 44 Abs. 2 BV sowie der Wohnflächenverordnung andererseits verschiedene Berechnungsmethoden zur Verfügung stehen, die im Wesentlichen zu identischen Ergebnissen führen. Nach den genannten Vorschriften sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen übereinstimmend mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und unter 2 Metern zur Hälfte anrechenbar; Räume und Raumteile mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter sind nicht zu berücksichtigen. Bei einer Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten um mehr als 10 % nimmt der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung (vgl. z.B. BGH, Urteil vom 24.03.2004, Az.: VIII ZR 295/03) stets einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel an, während bei einer Abweichung von weniger als 10 % in der Regel kein die Gebrauchstauglichkeit erheblich mindernder Mangel der Mietsache vorliegt. Eine Mietminderung scheidet in diesem Fall aus.

2. Entscheidung

In seinem Urteil vom 16.09.2009 (Az.: VIII ZR 275/08) hatte sich der Bundesgerichtshof mit der Frage zu beschäftigen, ob die Grundfläche von Mieträumen, die öffentlich-rechtlichen (aber keinen tatsächlichen) Nutzungsbeschränkungen unterliegen, in die Wohnfläche einzuberechnen sind. In dem Fall waren die Kläger von 1989 bis 2007 Mieter eines Einfamilienhauses mit einer vertraglichen Wohnfläche von 129,4 m². Im Dachgeschoss befanden sich Räume, die von den Klägern bis etwa 2005 als Wohnraum genutzt wurden. Nunmehr machten die Kläger geltend, dass diese Räume wegen Verstoßes gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften nicht zum Wohnen geeignet und daher bei der Berechnung der Wohnfläche nicht zu berücksichtigen seien. Die Wohnfläche hätte danach tatsächlich nur 108,6 m² betragen und wäre somit um mehr als 10 % von der vereinbarten Wohnfläche abgewichen. Die Kläger meinten deswegen, zu viel Miete gezahlt zu haben und verlangen zum einen

Dezember 2009

die Überzahlung von mehr als Euro 3.000,00 zurück, zum anderen wollten sie die gerichtliche Feststellung, dass sie ab November 2007 nur noch zur Zahlung einer der tatsächlichen Wohnfläche angepassten, geringeren Miete verpflichtet wären. Die Klage war in allen Instanzen erfolglos. Der Bundesgerichtshof wies die Revision dabei mit der Begründung zurück, die auf die ausgebauten Räume im Dachgeschoss entfallende Fläche habe bei der Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche berücksichtigt werden dürfen, weil die Räume im Dachgeschoss zu Wohnzwecken vermietet worden seien. Etwaige öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen allein berechtigten die Kläger hingegen nicht zur Minderung, denn die zuständigen Behörden seien noch nicht eingeschritten, so dass die Nutzbarkeit der Räume daher bisher nicht eingeschränkt gewesen sei.

3. Fazit

Es kommt für eine zur Minderung berechtigende Beeinträchtigung einer Mietsache nur darauf an, ob die Mietsache faktisch nutzbar ist oder nicht – ein Rechtsmangel, der (noch) nicht zu einer faktischen Gebrauchsbeeinträchtigung führt, berechtigt nicht zur Minderung.

Christoph Hamm / Nina Klotz

RECHTSPRECHUNG ARCHITEKTENRECHT

BGH: Einschränkung der sogenannten Endloshaftung („Sekundärhaftung“) des nur planenden Architekten – BGH, Urteil vom 23.07.2009 – VII ZR 134/08

1. Ausgangspunkt

In ständiger Rechtsprechung geht der Bundesgerichtshof seit langem davon aus, dass der Architekt verpflichtet ist, seinen Auftraggeber im Falle von Baumängeln auch auf die Möglichkeit eines Anspruchs gegen sich selbst hinzuweisen (Sekundärhaftung). Unterlässt er diesen Hinweis, kann er sich später nicht auf die Einrede der Verjährung berufen und haftet bei Mängeln des Bauwerks quasi endlos. Im nunmehr vom BGH entschiedenen Fall ging es um die Frage, ob die Sekundärhaftung auch für den nur mit der Planung und der Vorbereitung der Vergabe, nicht aber mit der Bauüberwachung beauftragten Architekten gilt. Ausgangspunkt der hier dargestellten Entscheidung war das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 11.01.1996 (Az.: VII ZR 85/95), in dem die sog. „Grundsätze der Sekundärhaftung“ erstmals auch auf einen nicht umfassend beauftragten Architekten angewandt wurden. Der damaligen Entscheidung vom 11.01.1996 lag jedoch ein Fall zugrunde, in dem der Architekt zwar nicht umfassend, aber mit der Planung, der „technischen Oberleitung“ und der öffentlich-rechtlichen Bauleitung betraut war. Hierbei stellte der Bundesgerichtshof klar, dass Voraussetzung der o.g. Hinweispflicht des Architekten gerade nicht eine umfassende Beauftragung wäre. Vielmehr sei jeder Architekt im Rahmen seines jeweils übernommenen Aufgabengebietes gehalten, als Sachwalter des Bauherrn tätig zu werden. Der Umfang dieser Pflicht richte sich nach den übernommenen Aufgaben.

Dezember 2009

2. Entscheidung

Diese Rechtsprechung wurde nun –im Ergebnis zugunsten des nur planenden Architekten- deutlich eingeschränkt. In seinem Urteil vom 23.07.2009 (Az.: VII ZR 134/08) hatte der Bundesgerichtshof über den Fall eines Architekten zu entscheiden, der im Jahr 1992 mit der Planung eines Wohnhauses auf einem Grundstück, das nur 100 m von der Elbe entfernt liegt, beauftragt war. Seine Planung sah keine Abdichtung gegen drückendes Wasser vor. Der Architekt war allein mit den Leistungsphasen 1 bis 6 des § 15 Abs. 2 HOAI a.F. beauftragt. Nach einem ersten Wasserschaden im Jahr 1994, bei welchem der Architekt trotz Mitteilung, es handle sich um einen Planungsfehler, untätig blieb, kam es im Jahr 2002 erneut zu einem Wasserschaden. Hierbei stellte ein Gutachter einen Planungsfehler als Ursache fest, weshalb der Bauherr den Architekten nunmehr auf Schadensersatz in Anspruch nahm. Der Architekt wendete Verjährung ein. Der Bundesgerichtshof gab ihm Recht und wies die Klage wegen Verjährung ab. Zugleich präziserte er den Anwendungsbereich der Sekundärhaftung wie folgt:

Anknüpfungspunkt für die Sekundärhaftung des Architekten ist der übernommene Aufgabenkreis. Eine Pflicht zur Aufklärung über eigene Fehler muss sich aus den übernommenen Betreuungsaufgaben ergeben. Vorliegend hatte der Architekt zwar einen wesentlichen Teil der Planungsaufgaben übernommen und musste zugleich die Leistungen anderer Planer abstimmen, koordinieren und integrieren. Aber seine Stellung war für die Durchführung des gesamten Bauwerks nicht derart zentral wie bei einem umfassend beauftragten Architekten, der insbesondere aus der Objektüberwachung und Objektbetreuung besondere Betreuungspflichten gegenüber dem Bauherrn hat. Denn erst die Realisierung der Planung in der Errichtung des Bauwerks begründet die besondere Vertrauensstellung des Architekten, aus der sich seine Sachwalterhaftung ableitet. Nur als solcher kann er im Rahmen der Mängelhaftung verpflichtet sein, Maßnahmen zu ergreifen, die dazu führen, dass der Anspruch gegen ihn nicht verjährt. Der lediglich planende Architekt steht aber, soweit es um die Betreuung des Bauvorhabens geht, anderen Fachplanern und dem Bauunternehmer gleich. Daher konnte sich der Architekt mangels Aufklärungspflichten über eigene Fehler auf Verjährung berufen.

3. Fazit

Mit seinem Urteil stellt der Bundesgerichtshof klar, dass nicht jeder Architekt automatisch Sachwalter des Bauherrn ist. Die Sachwalterstellung – als Anknüpfungspunkt für die Sekundärhaftung – ergibt sich vielmehr aus dem übernommenen Aufgabenkreis, insbesondere bei Übernahme der Objektüberwachung und Objektbetreuung. Dabei kann im Einzelfall bereits die Übernahme der „technischen Oberleitung“ zur Begründung der Sachwalterstellung und damit einhergehenden Sekundärhaftung ausreichen, so dass im Ergebnis nunmehr jeweils im Einzelnen zu überprüfen ist, welche Beratungs- und Betreuungspflichten der Architekt gegenüber dem Bauherrn tatsächlich übernommen hat. Für den lediglich planenden Architekten gilt die Sekundärhaftung jedenfalls nicht (mehr).

Dr. Jan Dittmann/ Nina Klotz

Dezember 2009

Über diesen Newsletter

Die Autoren dieser Ausgabe sind in der Praxisgruppe Real Estate & Investments unserer Kanzlei tätig.

Mit unserem Newsletter möchten wir unsere Mandanten und interessierte Dritte über aktuelle Entwicklungen in Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur informieren. Sollten Sie an diesen Informationen nicht interessiert sein, bitten wir Sie, uns dies per E-Mail mitzuteilen.

Sofern Sie zu bestimmten Themen oder zum Newsletter insgesamt Fragen oder Anregungen haben, können Sie sich jederzeit gerne an die Ihnen bekannten Ansprechpartner wenden. Gerne greifen wir auch Ihre Ideen für künftige Beiträge oder weitere Empfänger des Newsletters auf.

Weitere Informationen

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter der URL <http://www.heussen-law.de>.

Herausgeber

Heussen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 46524

Geschäftsführung

RA Dr. Christof Schmidt

Verantwortlich i.S.d. § 55 RStV und des Presserechts:

Dr. Ulrich Keunecke
HEUSSEN-LAW Berlin
Lise-Meitner-Straße 1
10589 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 7009
49-10
Telefax: +49 (0) 30 7009 49-89

Dr. Jan Dittmann
HEUSSEN-LAW München
Brienner Straße 9 / Amiraplatz
80333 München
Telefon: +49 (0) 89 29 09 7-0
Telefax: +49 (0) 89 29 09 7-200

Haftungsausschluss

Dieser Newsletter stellt ausgewählte Themen aus dem Bau- und Immobilienrecht im Überblick dar und ersetzt nicht die rechtliche Beratung im Einzelfall. Wir bitten um Ihr Verständnis dafür, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Newsletter enthaltenen Angaben trotz sorgfältiger Recherche keine Haftung übernehmen.

Foto

Maik Schulze Fotografie – MFX.de