



Inhalt

BAUVERTRAGSRECHT

- 2 Abrechnung eines gekündigten Detail-Pauschalvertrages. Differenzierung nach Vertragsinhalt.
- 2 Forderungsanerkennnis durch Prüfvermerk zur Schlussrechnung? Nur bei rechtsgeschäftlichem Bindungswillen.
- 3 Nachbesserungsrecht des Auftragnehmers nach Vertragskündigung durch den Auftraggeber? Frage der Zuverlässigkeit des Auftragnehmers.
- 4 Mängelbeseitigungskosten - Prognoserisiko des Auftraggebers. Kann sich Auftraggeber auf die Schätzung eines ö.b.u.v. Sachverständigen verlassen?

ARCHITEKTENRECHT

- 5 Kündigung des Architektenvertrages aus wichtigem Grunde. Pflicht des Architekten zur Kommunikation mit dem Auftraggeber.
- 6 Baukostengarantie und Pflichtverletzung des Architekten bei der Kostenschätzung

VERSICHERUNGSRECHT

- 7 Obliegenheitsverletzung: „Wissentliche Pflichtverletzung“. Darlegungspflichten des Versicherers und des Versicherungsnehmers.

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

- 8 Aufgabe der „Gepräge“-Rechtsprechung

Vorwort

Die diesmalige Ausgabe unserer Mandanten-Info enthält Entscheidungen aus dem zivilen Baurecht, dem Versicherungsrecht und dem Wohnungseigentumsrecht. Alle Urteile der Obergerichte bzw. des BGH enthalten oder bestätigen bedenkenswerte Rechtsätze: Das OLG Zweibrücken macht noch einmal deutlich, wie - je nach Vertragslage - „abgebrochene Pauschalverträge“ abzurechnen sind. Das OLG Düsseldorf bestätigt die immer wieder unsichere Rechtslage bei nachträglich korrigierten Prüfvermerken des Bauherrn bzw. des Architekten. - Interessant und praktisch relevant ist die Entscheidung des OLG Celle zum Vertrauensverlust eines „herausgekündigten“ Unternehmers (mit evtl. Verlust seines Nachbesserungsrechtes); zu diesem Gesamtthema vgl. auch die weiter abgedruckte Entscheidung des OLG Hamm zur Höhe der Beseitigungskosten. - Zum Architektenrecht sind die Urteile des OLG Celle zur „Kommunikationspflicht“ des Architekten sowie des OLG Koblenz zur Pflichtverletzung von Architekten bei Kostenvorhersagen wichtig. - Bei Auseinandersetzungen mit Versicherern tritt immer wieder das Problem (deckungsschädlicher) „vorsätzlicher Pflichtverletzungen“ auf, die der BGH in einem grundsätzlichen Urteil behandelt hat. - Der Wohnungseigentumsenat des BGH schließlich relativiert in einem weiteren Grundsatzurteil die „Geprägerechtsprechung“ bei Lärmstörungen: ein Problem vor allem alter Wohnanlagen. Wir wünschen eine informative Lektüre

Dr. Andreas Koenen

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Vertrauensanwalt des Bundes Deutscher Architekten (BDA)
KOENEN BAUANWÄLTE

Abrechnung eines gekündigten Detail-Pauschalvertrages

OLG Zweibrücken, Beschl. v. 18.02.2015 - 4 U 66/14

Der Fall

Der Sachverhalt betrifft ein gängiges bauvertragliches Problem: Auftraggeber (AG) und Auftragnehmer (AN) haben für ein Bauvorhaben einen Pauschalpreis vereinbart, dem ein detailliertes Leistungsverzeichnis (LV) mit Positionspreisen zugrunde lag. Die Pauschalierung der Vergütung bestand in einer bloßen „Abrundung“ der zunächst gefundenen Endsumme des Auftrages (sog. „Detail-Pauschalvertrag“). Es kam zur Kündigung des Vertrages durch den AG, dem die Abrechnung der erbrachten Leistungen durch den AN folgte. Der AN ermittelte für seine Vergütung den prozentual erbrachten Umfang der geschuldeten Gesamtleistung und ermittelte seinen Anspruch aus eben diesem vom-Hundert-Satz bezüglich des vereinbarten Gesamtentgeltes. Der AG: „Das ist zu ungenau“ und verweigerte die Zahlung.

Entscheidung und Bewertung

Das OLG Zweibrücken bestätigte den Standpunkt des AG. - Zum Problem: Bei der Abrechnung von „abgebrochenen“ Pauschalverträgen ist danach zu unterscheiden, wie die Pauschalierung zustande gekommen ist: (1.) Ist das Entgelt so pauschal festgelegt, dass eine Zuordnung der Vergütungsbestandteile zu einzelnen geschuldeten Leistungen gar nicht möglich (und auch gar nicht gewollt) ist, kann bereits aufgrund der vertraglichen Vorgaben nicht nach Kalkulationseinheiten abgerechnet werden. Die Abrechnung der Vergütung kann dann tatsächlich, wie auch im Falle des OLG Zweibrücken vom AN gewollt, lediglich durch eine - nach Maßgabe der anteilig erbrachten Leistung - verhältnismäßige Kürzung der Gesamtvergütung erfolgen; sie ist so auch vertragsgerecht. - (2.) Besteht die Pauschalierung jedoch (mehr oder weniger) nur in der „Abrundung“ einer nach Positionspreisen gefundenen rechnerischen Gesamtsumme des Auftrages (unser obiger Fall), so ist es mit dem OLG Zweibrücken erforderlich, die erbrachten Leistungen

möglichst exakt nach den im zugrunde liegenden LV beschriebenen Leistungs- und Vergütungspositionen abzurechnen. Das ist mühsam und erfordert einen (möglichst) genauen Nachvollzug der Vertragsgrundlagen. - (3.) Generell lässt sich sagen, dass die Abrechnung von Teilleistungen bei pauschalierter Vergütung stets (möglichst) der vertraglichen Kalkulationsgrundlage folgen muss. Das gilt etwa auch bei Nachlässen auf den Gesamtpreis, die sich in der Abrechnung wiederfinden müssen. - Gelegentlich lässt die Rechtsprechung Vereinfachungen zu: OLG Bamberg vom 01.06.2011 - 8 U 127/10. ■

Forderungsanerkennnis durch Prüfvermerk zur Schlussrechnung?

OLG Düsseldorf vom 04.11.2014 - 23 U 33/14

Der Fall

Der Auftragnehmer (AN) hatte seine Schlussrechnung gestellt. Der Auftraggeber (AG) hat sie prüfen lassen und das Prüfergebnis des Architekten gegenüber dem AN bestätigt. Daraus ergab sich eine Schlussforderung des AN, die der AG dann aber doch nicht bezahlen wollte, weil eine nochmalige nachträgliche Prüfung ergeben habe, dass weitere erhebliche Abzüge von der Schlussrechnung geboten seien.

Entscheidung und Bewertung

Der AG befindet sich in diesen Fällen in einer misslichen Klemme, weil er eine einmal abgegebene Bewertung der Schlussforderung des AN revidieren muss. Im Falle des OLG Düsseldorf ging es dabei um immerhin rd. € 550.000,00! Es fragt sich deshalb, ob der Prüfvermerk des AG für ihn auch verbindlich ist, d. h. ein Zurückgehen auf weitere Kürzungen ausschließt. Hier muss differenziert werden: (1.) Solange der Prüfvermerk lediglich vom Architekten erfolgt und der AG ihn nicht ausdrücklich gegenüber den AN bestätigt hat, scheidet eine Verbindlichkeit der Rechnungskürzungen bereits an der insoweit fehlenden Vollmacht des Architekten; zu Forderungsanerkennnissen fehlt ihm die Rechtsmacht

(vgl. Motzke in Motzke, Preussner usw., Die Haftung des Architekten, 9. A., S. 253 m.w.N.). Im Übrigen ist die Erklärung des Architekten auch wohl nur gegenüber dem AG und nicht gegenüber dem AN abgegeben, vgl. BGH vom 06.12.2001, VII ZR 241/2000. - (2.) Besteht der Prüfvermerk lediglich darin, dass der AG auf einer ihm zugesandten Rechnung Positionspreise korrigiert und diese Korrekturen an den AN zurücksendet, ist es allgemeine Auffassung, dass der AG an einmalige Prüfergebnisse nicht gebunden ist; er kann „weiter prüfen“, wenn nicht besondere Umstände dieses Recht als verwirkt erscheinen lassen (vgl. OLG München vom 09.11.2010 - 28 U 4905/08). - (3.) Anders verhält es sich dann, wenn sich die Parteien in einem „Abrechnungsgespräch“ auf bestimmte Kürzungen einigen und dann auch eine Schlussforderung des AN feststellen. Hier sind die abgegebenen Vertragserklärungen auszulegen; im Zweifel sollen die Schlusserklärungen dann aber auch verbindlich sein, so dass die Parteien daran gebunden sind. ■

Nachbesserungsrecht des Auftragnehmers nach Vertragskündigung durch den Auftraggeber

OLG Stuttgart v. 03.03.2015 - 10 U 62/14

Der Fall

Ein geschlossener Bauvertrag ist zum überwiegenden Teil ausgeführt. Dann kündigt der Auftraggeber (AG) den Vertrag und lässt die Arbeiten durch ein Drittunternehmen fortführen. Nach Abnahme der Gesamtleistung zeigen sich Mängel der Leistung (eindeutig) des Erstunternehmens, die der AG aber vom Zweitunternehmer beseitigen lässt, ohne den ersten AN noch einzuschalten; diesen belastet er aber mit der Vergütungsforderung des Zweitunternehmers für die Nachbesserungen. Der gekündigte AN zahlt nicht und beruft sich darauf, dass ihm keine Gelegenheit zur Selbstbeseitigung der Mängel

gegeben worden sei.

Entscheidung und Bewertung

Das OLG Stuttgart hat seiner Entscheidung folgende amtliche Leitsätze vorangestellt:

1. *Der AG muss dem AN nach einer Kündigung grundsätzlich Gelegenheit zur Nacherfüllung geben. Das Nachbesserungsrecht des AN entfällt, wenn er sich als so unzuverlässig erwiesen hat, dass der AG nicht mehr darauf vertrauen kann, von ihm eine mangelfreie Leistung zu erhalten. Dafür trägt der AG die Darlegungs- und Beweislast.*
2. *Der AG kann sich auf eine das Nachbesserungsrecht ausschließende Unzuverlässigkeit des AN in der Regel nicht berufen, wenn er selbst durch ein ihm zuzurechnendes Planungsverschulden an der Entstehung des Mangels mitgewirkt hat. Das Unterlassen eines Bedenkenhinweises führt dann allein nicht zu einer solchen Unzuverlässigkeit des AN.*

Das scheint jedenfalls im 1. Leitsatz zutreffend. Ob allerdings eine Unzuverlässigkeit des AN durch ein Planungsverschulden (negativ) kompensiert wird, erscheint problematisch; beide Dingen haben eigentlich miteinander nichts zu tun. In jedem Falle ist aber zu beachten, dass der AG bei der Neuvergabe von Nachbesserungsleistungen sehr vorsichtig sein muss. Ein Ausschluss des gekündigten Erstunternehmers ist nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig. Im Zweifel tut der AG deshalb gut daran, noch einmal ausdrücklich eine Frist zur Mängelbeseitigung zu setzen, um Risiken bei der Erstattung von Nachbesserungskosten auszuschließen. ■

Mängelbeseitigungskosten – Prognoserisiko des Auftraggebers

OLG Hamm, Urt. vom 15.11.2014 - 24 U 43/13

Der Fall

Ein Bauherr (AG) erwarb vom Bauträger (AN) das Wohnungseigentum an einer Dachgeschosswohnung mit außen liegender Terrasse. Aufgrund eindeutig handwerklicher Fehler trat über die Terrassentür Feuchtigkeit in die Wohnung ein. Der AG beauftragte einen ö.b.u.v. Sachverständigen, die ihm vorschlug, vor der Außentür eine höhere Trittstufe anzusetzen und das Türfenster entsprechend zu verkleinern. Damit war ein erheblicher Aufwand verbunden. Der AN bestritt die Erforderlichkeit dieser Maßnahmen und damit auch die Höhe seiner Erstattungspflicht. Dazu machte das OLG Hamm beachtenswerte Ausführungen:

Entscheidung und Bewertung

1. Bemerkenswerterweise befasste sich das Gericht überhaupt nicht mit dem Streitpunkt der Parteien, welche Kosten zur Mängelbeseitigung tatsächlich notwendig waren. Es war der Auffassung, dass sich der AG darauf verlassen durfte, dass die gutachtliche Stellungnahme des ö.b.u.v. Sachverständigen zuverlässig, jedenfalls seriös ermittelt war und der AG deshalb auch Anspruch darauf hatte, dass ihm die Kosten der vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen erstattet wurden, - selbst wenn dieser Beseitigungsweg tatsächlich nicht erforderlich war. Der AN trage nämlich auch das Risiko einer Fehlprognose des (eines) Sachverständigen, weil er (AN) es selbst letztlich veranlasst habe, dass es überhaupt zu der Ersatzvornahme (§ 637 BGB) durch den AG kommen musste; der AN hätte ja Gelegenheit gehabt, die Mängelbeseitigung auch selbst durchzuführen. Dies könne sogar, so das OLG Hamm, dazu führen, dass der AN auch Sanierungskosten tragen müsse, die letztlich unverhältnismäßig teuer oder sogar erfolglos seien. - Dem ist wohl jedenfalls dann zuzustimmen, wenn der Gutachter verschuldensfrei davon ausgehen durfte, dass sein Vorschlag zur Mängelbeseitigung zutreffend sei; so auch das OLG Düsseldorf vom 07.06.2011 - 21 U 100/10.

2. Zweifelhaft ist der Standpunkt des OLG Hamm aber dann, wenn die gutachtliche Einschätzung des Sachverständigen verschuldet fehlerhaft war. Hätte (in diesem Falle) auch der AG dies erkennen können (z. B. durch ein von vornherein vom AN vorgelegtes „Gegengutachten“), trifft den AG ohnehin ein Mitverschulden gem. § 254 BGB; er ist dann in Höhe seiner Mitverantwortungsquote am Aufwand beteiligt. - Konnte aber der AG (im Gegensatz zum Sachverständigen) die Fehleinschätzung des Gutachters nicht erkennen, stellt sich die Frage, ob sich der AG auch bereits das Verschulden des Sachverständigen gem. § 278 BGB zurechnen lassen muss. Das OLG Hamm hat das verneint. Dieses Ergebnis ist aber nicht eindeutig. Die Antwort hängt davon ab, ob der AG gegenüber dem AN (!) eine Pflicht (oder auch Obliegenheit) hat, die Schätzung des Beseitigungsaufwandes im Vorfeld sorgfältig vorzunehmen. Diese Frage könnte durchaus - abweichend vom obigen Urteil - bejaht werden. ■

Kündigung des Architektenvertrages aus wichtigem Grunde

OLG Celle vom 24.09.2014 - 14 U 169/13

Der Fall

Ein Architektenvertrag (AV) ist in Schieflage geraten, weil die Kommunikation der Vertragsparteien nicht mehr stimmt. Der Bauherr (AG) hatte einen intensiven kontinuierlichen Meinungsaustausch mit dem Architekten (A) erwartet; der A beschränkte sich jedoch auf „das Wesentliche“ und stand immer wieder nicht zur Verfügung, wenn der AG einen Diskurs mit ihm wünschte. Diesem platzte schließlich der Kragen; er kündigte den Vertrag zum A fristlos. Bei der anschließenden Auseinandersetzung traten übliche Fragen auf: War die Kündigung des AG „aus wichtigem Grunde“ gerechtfertigt? Sofern nicht: Inwieweit muss der A dem AG nachweisen, dass er die durch die Kündigung frei gewordene Zeit nicht mit einem neuen Auftrag füllen konnte?

Entscheidung und Bewertung

1. Mit der immer wieder Frage der „Kommunikationspflicht“ des Architekten während des Vertragslaufes hat sich das OLG Celle ausführlich auseinander gesetzt. Der Kernsatz seines Urteiles lautet:

„Es ist ein berechtigtes Interesse eines Architekten, seine Leistung effizient unter wirtschaftlicher Verwendung seiner Ressourcen zu erbringen und in diesem Zusammenhang einen unnötigen Zeitaufwand zu vermeiden. Es ist daher nicht als wichtiger Kündigungsgrund anzusehen, wenn der Architekt versucht, nicht zielführende zeitraubende und ineffektive Gespräche zu vermeiden und Absprachen in strukturierten Formen zu erreichen.“

Dieser Satz darf aber Architekten nicht verleiten, sich „zurückzulehnen“, lediglich auf die Sachaufgabe zu blicken und sich im Übrigen um das Gefühl eines „Betreutseins“ des AG nicht zu kümmern. Das OLG Celle hat dem Architekten einen solchen Freibrief auch nicht erteilt. Es hat ihm nur zugestanden, seine Leistung effizient zu erbringen und „nicht zielführende, zeitaufwändige und/oder ineffektive Unterhaltungen“ zu vermeiden. Natürlich muss sich der Architekt

berechtigten Anliegen seines AG stellen und sachgebundenen Rat auch eingehend erteilen. Vorsicht also bei der Berufung auf dieses Urteil.

2. Wenn die Kündigung des AG aus wichtigem Grunde nicht berechtigt war, war sie im Zweifel doch auch als „freie Kündigung“ gem. § 649 BGB gewollt und wirksam (BGH BauR 2003, 1889). In diesem Falle muss sich der A. auf seinen Honorarsanspruch anrechnen lassen, was er in der „freigewordenen Zeit“ an Einkünften hätte erzielen können. Auch hier schützt aber das OLG Celle den A: Weder braucht dieser während der „freien Zeit“ an öffentlichen Ausschreibungen teilzunehmen, noch muss er im Detail nachweisen, dass sich ihm zusätzliche Einkunftsmöglichkeiten nicht geboten haben. Nach Ansicht des OLG Celle genügt zum ungeschmälernten Erhalt seines Honorares der Hinweis des Architekten, dass ihm ein „Füllauftrag“ nicht erteilt worden sei. Auch insoweit ist gegenüber dem Urteil aber Vorsicht geboten: Der Architekt wird schon darlegen müssen, dass er sich ihm bietende Verdienstmöglichkeiten nicht schlicht vernachlässigt hat. ■

Baukostengarantie und Pflichtverletzung des Architekten bei der Kostenschätzung

OLG Koblenz, Beschl. v. 09.11.2012 - 5 U 1228/11

NZB am 08.01.2015 - VII ZR 336/12 - vom BGH zurückgewiesen

Der Fall

Ein Architekt (A) hatte für einen Investor den Umbau eines landwirtschaftlichen Betriebes in Wohnraum zu planen und erstellte dazu eine „vorläufige Kostenberechnung“ in Höhe von rund € 660.000,00. Der Investor entschloss sich auf dieser Grundlage zum Kauf des Anwesens. Als sich aber noch vor der Beurkundung ergab, dass die Kosten tatsächlich um knapp 10 % höher ausfielen (ca. € 725.000,00), gab der AG das Projekt auf und nahm vom beabsichtigten Kauf des Landwirtschaftsbetriebes Abstand. Er verlangte vom A Schadensersatz. - Das OLG Koblenz hatte zu prüfen, ob der A eine „Baukostengarantie“ übernommen hatte und, wenn nicht, sich doch gegenüber dem AG pflichtwidrig verhalten und deshalb allgemein schadensersatzpflichtig gemacht hatte. Beides verneinte das Gericht.

Entscheidung und Bewertung

1. Eine „Baukostengarantie“ lag in der abgegebenen Erklärung gewiss nicht, weil die bloße Darstellung einer „vorläufigen Kostenberechnung“ nicht den Willen des A beinhalten konnte, für jegliche Kostenüberschreitung verbindlich einzustehen. Die „Kostenberechnung“ sollte dem AG lediglich eine Hilfe für seine Entscheidung sein, das Hofgrundstück zu kaufen und dann zu bebauen oder eben nicht. An einer „Garantie“ des Architekten sind wegen des damit für ihn verbundenen erheblichen Risikos hohe Anforderungen zu stellen.

2. Außerdem hatte das OLG Koblenz aber zu entscheiden, ob der A bei der Abgabe seiner „Kostenberechnung“ nicht jedenfalls eine vertragliche Sorgfaltspflicht verletzt hatte, aufgrund deren er schadensersatzpflichtig sein konnte. Dazu ist vorab aber darauf hinzuweisen, dass eine solche Ver-

tragsverletzung, sofern sie vorliegt, nicht ohne Weiteres (wie bei der „Garantie“) auf Ausgleich der Differenz zwischen geschätzten und tatsächlich entstandenen Kosten geht, sondern lediglich den effektiven Vermögensschaden des AG realisieren kann, der in der Regel erheblich niedriger liegt. - In der Sache schützte das OLG Koblenz aber auch hier den A: Eine Pflichtverletzung des A liegt bei einer frühzeitigen „Schätzung“ nur vor, wenn sich der A „richtig vergreife“, - in den Worten des Urteiles: ihm ein Fehlgriff „in der Oktave“ unterlaufe.

3. Bei der Anwendung dieser Rechtsprechung ist aber ebenfalls Vorsicht geboten: Nach der Rechtsprechung des BGH gibt es für Architekten bei Kostenschätzungen keinen „abstrakten Spielraum“ (etwa in Prozent-Angaben), sondern ist stets durch Vertragsauslegung zu ermitteln, welcher Genauigkeitsgrad von A. gefordert wird und welcher Genauigkeitsgrad bei vertraglicher Sorgfalt hätte erreicht werden können. (vgl. dazu Neuestens auch: OLG Schleswig vom 22.11.2012 - 1 U 8/12; vom BGH bestätigt). Eine Schadenshaftung kann sich hiernach auch bereits bei einem relativ geringen, aber vermeidbaren Verschätzen des A. ergeben. ■

Obliegenheitsverletzung: „Wissentliche Pflichtverletzung“

BGH vom 17.12.2014 - IV ZR 90/13

Der Fall

Im Sachverhalt handelte es sich hier um eine insolvenzrechtliche Problematik, in der schließlich der Insolvenzverwalter (I.) in Anspruch genommen wurde, weil er pflichtwidrig Masseverbindlichkeiten in erheblicher Höhe begründet hatte, die letztlich nicht befriedigt werden konnten. Der I. war schadenersatzpflichtig. Sein Vermögenshaftpflichtversicherer, bei dem er intern Regress nahm, wendete gegenüber seiner Inanspruchnahme ein, der I. habe wissentlich gegen seine Pflichten verstoßen. Das auch in der Praxis wichtige Problem bestand darin, wer hinsichtlich dieses angeblichen „wissentlichen Verstoßes“ was darzulegen und ggf. zu beweisen hatte.

Entscheidung und Bewertung

Beweisfragen können für die Entscheidung von Haftpflichtfällen ausschlaggebend sein. Das gilt nicht nur für die Frage, wer letztlich für eine unbewiesene Tatsache („non liquet“) einzustehen hat, sondern bereits für das vorrangige Problem, welche Partei im Haftpflichtstreit was vorzutragen bzw. auf welchen Vortrag was zu entgegnen hat (sog. „sekundäre Darlegungs- und Beweislast“). Es ist deshalb oft nicht nur entscheidungserheblich, sondern verlangt auch den Spürsinn erfahrener Anwälte, wer in einem Rechtsstreit zu welchem Zeitpunkt was zu erklären hat. Wenn es dabei um die „Kenntnis“ eines Pflichtverstoßes geht, ist darum sehr genau hinzusehen. Der BGH hat darauf in seiner obigen Entscheidung noch einmal nachdrücklich hingewiesen und den Versicherungsnehmer (VN) im Ergebnis tendenziell entlastet. Die amtlichen Leitsätze seines Urteiles lauten:

„(1.) Für den Ausschlussgrund der Wissentlichkeit der Pflichtverletzung ist der Versicherer darlegungs- und beweispflichtig.

(2.) Hierfür hat er - wenn es sich nicht um die Verletzung elementarer beruflicher Pflichten handelt, deren Kenntnis nach der Lebenserfahrung bei jedem Berufsangehörigen vorausgesetzt werden

kann - Anknüpfungstatsachen vorzutragen, die als schlüssige Indizien für eine wissentliche Pflichtverletzung betrachtet werden können.“ Erst danach obliegt es dem Versicherungsnehmer, im Rahmen seiner sekundären Darlegungslast, ihn entlastende Umstände aufzuzeigen.

Wichtig ist es deshalb für den VN, argumentativ aus der Verletzung elementarer Berufspflichten herauszukommen. Gelingt ihm dies, ist er beweismäßig wesentlich entlastet. ■

Anspruch von Miteigentümern einer WE-Anlage untereinander auf Einhaltung von Schallschutz

(BGH, Urt. v. 27.02.2015 - V ZR 73/14) Der

Fall

Der Miteigentümer einer Wohnungseigentumsanlage (WE-Anlage) beschwert sich über Lärmstörungen von Seiten des über ihm wohnenden Miteigentümers, weil dieser einen zunächst - entsprechend der Baubeschreibung aus dem Errichtungsjahr der Anlage: 1972 - vorhandenen Teppichboden in einen Parkettbelag ausgewechselt hatte und damit deutlicher als davor „hörbar“ wurde. Die Trittschallnorm der DIN 4109 in der bei Errichtung des Baues gültigen Fassung (1962) blieb aber auch beim Parkettboden noch gewahrt. Der klagende Miteigentümer machte geltend, dass sich sein „lärmender Oberwohner“ auch ungeachtet der längst veralteten DIN-Norm jedenfalls gemeinschaftsrechtlich an das „Gepräge“ habe halten müssen, das die Wohnanlage (hier: 320 Appartements) wegen der seit Anbeginn weitgehenden Teppichausstattung der Zimmer erhalten habe. - Der lärmgestörte Miteigentümer hatte letztlich mit seiner Klage keinen Erfolg.

Entscheidung und Bewertung

Nachdem das AG dem Beklagten („Oberwohner“) noch aufgegeben hatte, den Belag seiner Wohnräume (nicht: der Nassbereiche) wieder „weich“ ausstattete, um den Trittschall zu mindern, sah der BGH dafür in einer grundsätzlichen Entscheidung keinen ausreichenden Grund (mehr):

(1) Zunächst richte sich das Niveau des in einer WE-Gemeinschaft zu beanspruchenden Lärmschutzes gem. § 14 Nr. 1 WEG nach dem Alter des Gebäudes, weil sich der Schutzanspruch von Miteigentümern gegenüber Störungen aus dem Haus auch nur nach der beim Erwerb erkennbaren Qualität der Wohnanlage richten könne: Wer in ein altes Haus einziehe, könne

nicht den Schallschutz einer modernen Wohnung erwarten.

(2) Auf die „Baubeschreibung“ bei Errichtung des Hauses (hier: Teppichböden) könne sich ein Erwerber nicht ohne Weiteres berufen - schon gar kein späterer Erwerber! -, weil sie kein „Gemeinschaftsrecht“ darstelle, sondern lediglich den Bauträger bei der Herstellung binde.

(3) Auch ein „Gepräge“ der Wohnanlage setze dem Erwerber einer Wohnung nicht von vornherein Schranken. Hier löst sich der BGH von einer früheren Rechtsprechung desselben Senats (BGH vom 01.06.2012 - V ZR 195/11). Während es dort noch geheißen hatte, dass ggf. das Wohnungsumfeld und eine tatsächlich (durchgehende) Ausstattung Maßstäbe für den Schallschutz setzen könnten, an die auch spätere Wohnungseigentümer gebunden seien, belässt der für WE-Sachen zuständige V. BGH-Senat den Miteigentümern jetzt einen größeren Spielraum:

Ein „Gepräge“ könne der Baubeschreibung nicht entnommen werden (s. o.); die Begriffe („Gepräge“, aber auch: „Wohnumfeld“) seien ebenfalls zu unbestimmt und zu schwer zuverlässig feststellbar. Den Lärmschutz in der Anlage könne nur die Gemeinschaftsordnung sicherstellen.

Das Urteil schafft jedenfalls Rechtssicherheit. Inhaltlich bleibt es allerdings problematisch, soweit der BGH die Schleuse zu einer weitergehenden Rücksichtnahme innerhalb der Gemeinschaft schließt. Insbesondere hinzukommende WEer können ja ggf. schon darauf vertrauen, dass sich der Standard des Lärmschutzes in der Anlage nicht mehr an „uralten Normen“ orientiert, weil die Miteigentümer dem inzwischen auch weitestgehend Rechnung tragen. Es gibt ein „materielles Gemeinschaftsrecht“, auf das ggf. doch Bedacht zu nehmen ist. ■

Prof. Dr. Hans Ganten

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht, Bremen

Das 2003 gegründete „Netzwerk Bauanwältinnen“ ist ein Zusammenschluss von Anwaltskanzleien, deren Arbeitsschwerpunkt im Baurecht liegt, im privaten Bau- und Architektenrecht, Vergaberecht und/oder im öffentlichen Baurecht.

Ziel der Netzwerkarbeit ist es, das Beratungsangebot der angeschlossenen Kanzleien kontinuierlich auf sehr hohem Niveau zu halten und so für die Mandanten eine exzellente anwaltliche Leistung im Baurecht sicherzustellen.

Nach außen tritt das Netzwerk durch Veröffentlichungen hervor, die auf gemeinsamer Diskussion beruhen und Einfluss auf die Rechtsentwicklung nehmen sollen. Hierzu gehört das vom NETZWERK herausgegebene, zwei Mal jährlich erscheinende Magazin BAURECHT AKTUELL. Darin äußern sich renommierte Bauanwältinnen zu aktuellen Entwicklungen des Baurechts.



NETZWERK BAUANWÄLTINEN

Baurechtskompetenz.
Bundesweit.



- 1 Busse & Miessen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Bonn/Berlin/Leipzig**
Sternthorhaus, Oxfordstr. 21, 53111 Bonn, T 0228 98391-0
Wilhelmstr. 46, 10117 Berlin, T 030 226336-0
Martin-Luther-Ring 3, 04104 Leipzig, T 0341 982310
www.busse-miessen.de
- 2 Ganten Hünecke Bieniek & Partner, Bremen**
Ostertorstraße 32, 28195 Bremen, T 0421 329070
www.ghb-law.de
- 3 GESSNER Rechtsanwälte PartGmbH, Saarbrücken**
Berliner Promenade 16, 66111 Saarbrücken
T 0681 936390
www.rechtsanwaelte-gessner.de
- 4 IRMLER & COLLEGEN Rechtsanwälte, Schwerin**
Heinrich-Mann-Straße 15, 19053 Schwerin
T 0385 593600
www.irmler.org
- 5 KOENEN BAUANWÄLTINEN, Essen/Hannover/Münster/Bielefeld**
II. Hagen 7, 45127 Essen, T 0201 43953-0
Hohenzollernstr. 40, 30161 Hannover, T 0511 898402-0
Picassoplatz 3, 48143 Münster, T 0251 7038989-0
Marktstraße 8, 33602 Bielefeld, T 0521 9676638-0
www.bauanwaelte.de
- 6 Leinen & Derichs Anwaltssozietät, Köln/Berlin**
Clever Straße 16, 50668 Köln, T 0221 77209-0
Rosenstr. 2, 10718 Berlin (Mitte), T 030 243102153
www.leinen-derichs.de
- 7 Meurer Rechtsanwälte, Stuttgart**
Herdweg 24, 70174 Stuttgart, T 0711 505307-30
www.meurer-rechtsanwaelte.de
- 8 RJ Anwälte Prof. Rudolf Jochem, Philip Pürthner, Wiesbaden**
Wilhelmstraße 7, 65185 Wiesbaden, T 0611 3081436-7
www.rj-anwaelte.de