

Modul 2 Wertermittlungsrelevante Rechtsgebiete

Martin Mohren
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Schlichter und Schiedsrichter für
Baustreitigkeiten
(SOBau)

Schillerstraße 83 - 41061 Mönchengladbach
02161-4668270 (Telefon)
mohren@ra-mohren.de
www.ra-mohren.de

A. Grundbuchrecht

1. Systematik des Grundbuches

Das deutsche Sachenrecht (hierunter fällt das Grundeigentum) setzt die Einrichtung eines Grundbuches und die Verwaltung bzw. Betreuung durch die Grundbuchämter voraus.

Sämtliches Grundeigentum sowie die Rechte und Belastungen an einem Grundstück bzw. Grundeigentum verlangen die Eintragung in das Grundbuch. Aufgrund dieser Bedeutung handelt es sich seit der Einrichtung um die Ausübung einer staatlichen Aufgabe! Rechtsgrundlage für die Einrichtung der Grundbücher und der Grundbuchämter sowie des Grundbuchverfahrens ist die gleichzeitig mit dem BGB in Kraft getretene Grundbuchordnung (24.03.1897). Darüber hinaus enthalten auch andere Gesetze und Verordnungen inhaltliche Regelungen, und zwar teilweise auf Bundes- und Landesebene!

A. Grundbuchrecht

2. Begriff des Grundstücks

Man unterscheidet folgende Grundstücksbegriffe:

- Im wirtschaftlichen Sinne (Art der Bewirtschaftung und Bebauung)
- Steuerrechtlicher Grundstücksbegriff
- Im vermessungstechnischen Sinne (Parzelle, Flurstück)
- Im liegenschaftsrechtlichen Sinne (Grundbuchrecht/Privatrecht)

A. Grundbuchrecht

Für die nachfolgenden Betrachtungen maßgeblich ist der

liegenschaftsrechtliche Grundstücksbegriff,

d.h. die Betrachtung des Grundstücks bzw. Grundeigentum im Sinne des Grundbuchrechts und des Privatrechts!

Grundlage dieses Begriffes ist der vermessungsrechtliche Grundstücksbegriff (Parzelle, Flur, Flurstück), § 2 Abs. 2 GBO.

Aus dem Zusammenspiel zwischen den Regelungen des BGB und der Grundbuchordnung (GBO) ergibt sich die allgemein anerkannte und verbreitete Definition des Grundstücksbegriffes, wobei erstaunlich ist, dass es trotz der Bedeutung für den Rechts- und Geschäftsverkehr keine gesetzliche Definition gibt!

A. Grundbuchrecht

Definition:

Ein Grundstück ist eine aus einem oder mehreren Flurstücken bestehende Fläche, der im Grundbuch in Form eines Grundbuchblattes eine besondere (einzelne) Stelle zugewiesen wurde. Da die einzelnen Flurstücke vermessungstechnisch exakt örtlich abzugrenzen sind, ergibt sich hieraus der

**„Teil der Erdoberfläche, der auf einem besonderen Grundbuchblatt für sich allein oder auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt unter einer besonderen Nummer im Verzeichnis der Grundstücke gebucht ist“
(RGZ 84,265,270)**

Ausnahmen von dem Erfordernis eines Grundbuchblattes ergeben sich aus § 3 Abs. 2 – 9 GBO, z.B.:

A. Grundbuchrecht

3. Bestandteile des Grundstückes

In den §§ 93-96 BGB ist definiert, wann ein Bestandteil wesentlich ist oder unwesentlich. Frage: Warum ist diese Unterscheidung von Bedeutung?

Die Regeln über die Wesentlichkeit eines Bestandteiles begrenzen die Privatautonomie, d.h. es ist nicht vereinbar, ob ein Bestandteil wesentlich ist oder nicht. Gemäß § 946 BGB umfasst das Grundstückseigentum auch die mit dem Grundstück verbundenen wesentlichen Bestandteile. Von dieser gesetzlichen Regelung kann nicht abgewichen werden (Stichwort: Eigentumsvorbehalt von gelieferten Sachen).

A. Grundbuchrecht

§ 94 Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes

(1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

(2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

§ 946 Verbindung mit einem Grundstück

Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache.

A. Grundbuchrecht

Beispiele:

A. Grundbuchrecht

Hiervon abzugrenzen sind so sog. Scheinbestandteile:

§ 95 Nur vorübergehender Zweck

(1) Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.

(2) Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.

Soll eine Sache nur eine vorübergehende Verbindung eingehen, so wird sie nicht Bestandteil, zumindest kein wesentlicher Bestandteil, d.h. sie bleiben bewegliche Sachen und können somit im Eigentum eines Dritten (nicht des Grundstückseigentümers) stehen!

A. Grundbuchrecht

Beispiele:

A. Grundbuchrecht

Abschließend kommen neben wesentlichen und unwesentlichen Bestandteilen auch Rechte als Grundstücksbestandteile in Betracht:

§ 96 Rechte als Bestandteile eines Grundstücks

Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, gelten als Bestandteile des Grundstücks.

Rechte können somit als Grundstücksbestandteile anzusehen sein. Leider sagt § 96 BGB nichts darüber aus, welche Rechte Bestandteil sein können oder nicht. Auch dies soll an den nachfolgenden Beispielen erörtert und vertieft werden.

A. Grundbuchrecht

Beispiele:

A. Grundbuchrecht

Abgrenzung:

§ 97 Zubehör

(1) Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.

(2) Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.

§ 98 Gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar

Dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache sind zu dienen bestimmt:

1.

bei einem Gebäude, das für einen gewerblichen Betrieb dauernd eingerichtet ist, insbesondere bei einer Mühle, einer Schmiede, einem Brauhaus, einer Fabrik, die zu dem Betrieb bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften,

2.

bei einem Landgut das zum Wirtschaftsbetrieb bestimmte Gerät und Vieh, die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden, sowie der vorhandene, auf dem Gut gewonnene Dünger.

A. Grundbuchrecht

Beispiele:

A. Grundbuchrecht

4. Form und Führung des Grundbuches

Während das Grundbuch ursprünglich in „festen Bänden“ geführt wurde, bestand seit Anfang der 60er Jahre des vorherigen Jahrhunderts die Möglichkeit des sog. „Loseblattgrundbuches“ zulässig, § 2 GBO.

Das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz aus dem Jahre 1993 hat die Grundlage für das „maschinell geführte Grundbuch“ geschaffen, dessen Umsetzung mittlerweile flächendeckend abgeschlossen sein dürfte.

Die Grundbuchämter führen die Grundbücher. Hierbei handelt es sich um Abteilungen der Amtsgerichte. Dort sind Rechtspfleger und Grundbuchrichter zuständig.

A. Grundbuchrecht

5. Aufbau des Grundbuches

Die Grundbücher werden in Grundbuchbezirke aufgeteilt. Diese entsprechen den Gemeindebezirken. Mit Ausnahme vom Anwendungsbereich von § 3 Abs. 2-9 GBO erhält jedes Grundstück ein eigenes Grundbuchblatt (sog. Realfoliensystem). Jedes Grundbuchblatt besteht aus der:

- Aufschrift
- Bestandsverzeichnis
- 3 Abteilungen

Ergänzt wird das Grundbuch die für jedes Grundbuchblatt gesondert geführte Grundakte (enthält die begründenden und verändernden Urkunden!).

A. Grundbuchrecht

- Aufschrift:

Bezeichnung des Amtsgericht, den Grundbuchbezirk Nummer von Band und Grundbuchblatt

- Bestandsverzeichnis:

Gemarkung, Flurstücknummer,, Lage, Nutzung, Größe (evtl. Verweis auf herrschendes Grundstück)

- Abteilungen:

Abteilung I: Eigentümer

Abteilung II: Sonstige dingl. Belastungen und Vormerkungen und Widersprüche

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden etc.

A. Grundbuchrecht

6. Voraussetzungen der Einsichtnahme

§ 12 GBO

(1) Die Einsicht des Grundbuchs ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Das gleiche gilt von Urkunden, auf die im Grundbuch zur Ergänzung einer Eintragung Bezug genommen ist, sowie von den noch nicht erledigten Eintragungsanträgen.

(2) Soweit die Einsicht des Grundbuchs, der im Absatz 1 bezeichneten Urkunden und der noch nicht erledigten Eintragungsanträge gestattet ist, kann eine Abschrift gefordert werden; die Abschrift ist auf Verlangen zu beglaubigen.

(3) Das Bundesministerium der Justiz kann durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates bestimmen, dass

1.

über die Absätze 1 und 2 hinaus die Einsicht in sonstige sich auf das Grundbuch beziehende Dokumente gestattet ist und Abschriften hiervon gefordert werden können;

2.

bei Behörden von der Darlegung des berechtigten Interesses abgesehen werden kann, ebenso bei solchen Personen, bei denen es auf Grund ihres Amtes oder ihrer Tätigkeit gerechtfertigt ist.

A. Grundbuchrecht

Bei der Frage der Gewährung einer Auskunft bzw. Einräumung eines Einsichtsrechtes muss eine Abwägung der jeweiligen Interessen erfolgen. Eine Einsichtnahme ist daher nur mit Zustimmung des jeweiligen Eigentümers möglich oder aber im Falle des Nachweises eines „berechtigten Interesses“:

Beispiel:

A. Grundbuchrecht

7. Eintragungsfähige Rechte

Abschließend sollen die bereits oben angesprochenen, eintragungsfähigen Rechte vorgestellt werden, und zwar die in Abteilung II und II eingetragene:

- Hypothek
- Grundschuld
- Dienstbarkeiten

A. Grundbuchrecht

Hypothek

Die Hypothek ist in den §§ 1113-1190 BGB geregelt und stellt nach der Systematik des BGB den „Regelfall“ eines Grundpfandrechtes dar:

§ 1113 BGB Gesetzlicher Inhalt der Hypothek

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist (Hypothek).

(2) Die Hypothek kann auch für eine künftige oder eine bedingte Forderung bestellt werden.

Die Hypothek steht dem Pfandgläubiger nur in unmittelbarer Verbindung mit einer konkreten Forderung zu (Akzessorietät).

Die Hypothek „steht und fällt“ somit mit dem Bestand der zu sichernden Forderung. Dies soll am Beispiel einer Bauhandwerkersicherungshypothek kurz erläutert werden.

A. Grundbuchrecht

Beispiel:

Auf Basis einer Akontoforderung erwirkt ein Handwerker eine Grundbucheintragung, und zwar, wie der gesetzliche Name schon sagt, als Hypothek. Die Arbeiten werden fortgeführt und der Handwerker stellt nunmehr seine Schlussrechnung. Diese „ersetzt“ die bisherige Akontoforderung und ist nunmehr die maßgebliche Forderung (die auch eingeklagt werden müsste). Diese ist aber nicht korrespondierend zu der eingetragenen Hypothek.

Rechtsfolge:

A. Grundbuchrecht

Grundschild

Entgegen der gesetzlichen Systematik stellt die Grundschild heute in der Ausprägung als Sicherungsgrundschild den Regelfall als dingliches Sicherungsmittel dar.

Grund hierfür ist, dass gerade kein zwingender Bestand einer Forderung notwendig und erforderlich ist:

§ 1191 BGB Gesetzlicher Inhalt der Grundschild

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Grundschild).

(2) Die Belastung kann auch in der Weise erfolgen, dass Zinsen von der Geldsumme sowie andere Nebenleistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

A. Grundbuchrecht

In der Praxis erfolgt grundsätzlich zwar bei Kreditgewährungen die Bestellung einer Grundschuld anstatt einer Hypothek, in der „Abwicklung“ erfolgt eine gewisse „Annäherung“ an die Hypothek.

Üblich und gängig ist die so genannte Sicherungsgrundschuld, d.h. die Verbindung zwischen Grundschuld und zu besichernde Forderung wird über eine Sicherungsabrede getroffen (Stichwort: Sicherungszweckerklärung: welche Forderung wird durch die Grundschuld gesichert?!).

Somit ist die Grundschuld z.B. im Falle einer Folgefinanzierung deutlich praktikabler als eine Hypothek, warum?:

A. Grundbuchrecht

Rentenschuld

Als Unterform der Grundschuld sieht das BGB noch die Rentenschuld vor:

§ 1199 Gesetzlicher Inhalt der Rentenschuld

- (1) Eine Grundschuld kann in der Weise bestellt werden, dass in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Rentenschuld).
- (2) Bei der Bestellung der Rentenschuld muss der Betrag bestimmt werden, durch dessen Zahlung die Rentenschuld abgelöst werden kann. Die Ablösungssumme muss im Grundbuch angegeben werden.

Hier gelten die vorherigen Ausführungen zur Grundschuld entsprechend, mit dem Unterschied, dass es sich hier um eine in regelmäßig wiederkehrenden Terminen bestimmte Geldsumme handelt!

A. Grundbuchrecht

Dienstbarkeiten

Unter Dienstbarkeiten im weiteren Sinne fasst man:

- Grunddienstbarkeit
- Nießbrauch
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Eine Dienstbarkeit im engeren Sinne räumt ein beschränkt dingliches Recht zur unmittelbaren Nutzung des dienenden Grundstücks „in einzelnen Beziehungen“ ein.

Im Gegensatz zum Nießbrauch wird der Eigentümer von der Nutzung nicht zwangsläufig ausgeschlossen (z.B. Wegerecht).

A. Grundbuchrecht

Das Nutzungsrecht eines Gebäudes, z.B. eines Einfamilienhauses, kann durch Abschluss eines Mietvertrages (selbstverständlich auf Pacht) begründet werden. Hierbei handelt es sich dann um eine rein schuldrechtliche Vereinbarung.

Eine Dienstbarkeit stellt demgegenüber ein dingliches Recht dar, d.h. es leitet sich aus dem Grundbuch und der dortigen Eintragung ab (Achtung: ggfls. ergeben sich Konkretisierungen zur jeweiligen Dienstbarkeit aus der das Recht begründenden Urkunde (siehe oben: Einsicht in die Grundakte!)).

Beispiel:

Eine Immobilie wird veräußert. Einmal besteht ein Mietvertrag, einmal ein lebenslängliches Wohnrecht. Besteht die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung?:

A. Grundbuchrecht

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit steht einem Berechtigten zu und erlischt mit dessen Tod, §§ 1090 Abs. 2, 1061 S.1 BGB.

Dem gegenüber bedarf die Grunddienstbarkeit (z.B. Wegerecht) der Löschung!

Achtung:

Im Grundbuch müssen der Berechtigte, evtl. Bedingungen und insbesondere der „wesentliche Inhalt“ der Grunddienstbarkeit benannt werden:

Wohnungsrecht (§ 1093 Abs. 1 BGB)Wegerecht, Leitungsrechte, Biervertriebsrecht etc., Verbote – Beispielfälle und Praxisrelevanz:

A. Grundbuchrecht

Exkurs Baulasten:

Die jeweiligen Landesbauordnungen begründen die sog. Baulasten, z.B. § 83 BauO NW. Vergleichbar ist eine Baulast mit einer Grunddienstbarkeit.

Regelmäßig werden mit einer Baulast „Hindernisse“ zur Erteilung einer Baugenehmigung ausgeräumt.

Die Baulast kann sich auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen erstrecken.

Frage:

Welche Bedeutung hat in diesem Zusammenhang das sog. Baulastenverzeichnis? Empfiehlt es sich, dieses einzusehen?

Privates Baurecht

Martin Mohren
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
RAe Busch & Kollegen
Industriestr. 43
41844 Wegberg
02434-9939810 (Telefon)
mohren@rae-busch.de

B. Privates Baurecht

EINFÜHRUNG IN DAS WERKVERTRAGSRECHT NACH BGB UND VOB/B

B. Privates Baurecht

Im (Bau-)Werkvertragsrecht unterscheidet man vom Einstieg her zwischen einem sog.

BGB- und VOB/B- Werkvertrag.

Im BGB finden sich die gesetzlichen Regelungen zum Werkvertragsrecht. Fraglich ist, wie die VOB/B zu qualifizieren ist. Hierbei handelt es sich bei der VOB um die

Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen

in der zur Zeit gültigen Fassung von 2012!

B. Privates Baurecht

Bei der VOB/B unterscheidet man die Teile:

- VOB/A (Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen)
- VOB/B (Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen)
- VOB/C (Allgemeine technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV)
Zusammenfassung der DIN – Vorschriften)

B. Privates Baurecht

Unabhängig von der Benennung als „Ordnung“ handelt es sich um **Allgemeine Geschäftsbedingungen** hinsichtlich der VOB/B und VOB/C!

Bei der **VOB/C** ist inhaltlich zu beachten, dass DIN-Vorschriften nicht nur Ausführungsregeln enthalten, sondern auch Abrechnungsregeln (Aufmaß, Nebenleistung, Besondere (vergütungspflichtige) Leistung!

Die Ausführungsregeln sind natürlich immer zu beachten, die Abrechnungsregeln (als AGB!) nur, wenn sie ausdrücklich vereinbart wurden!

B. Privates Baurecht

Bei der Klärung, ob Allgemeine Geschäftsbeziehungen – und somit auch die VOB/B und oder VOB/C – wirksam in das Vertragsverhältnis einbezogen worden sind, wird zwischen der

- formal wirksamen Einbeziehung (Verbraucher/Unternehmer) sowie
- der inhaltlich wirksamen Einbeziehung unterschieden!

B. Privates Baurecht

Bei der formal wirksamen Einbeziehung von AGBs wird verlangt, dass die AGB (und somit ggfls. auch VOB/B und VOB/C) einem Verbraucher (Privatperson) **zwingend** übergeben werden muss, ein einfacher Hinweis oder die Möglichkeit der Einsichtnahme ist nicht ausreichend!

Dem gegenüber reicht bei einem Vertragsverhältnis mit einem Unternehmer der Hinweis auf die beabsichtigte Einbeziehung bis zum Vertragsschluss für eine wirksame Vereinbarung aus!

Die inhaltliche Wirksamkeit der VOB/B richtet sich ggfls. nach der möglichen Einbeziehung widersprechenden AGBs einer Vertragspartei!

B. Privates Baurecht

Grundsatzentscheidung des BGH vom 22.01.2004, VII ZR 419,02; BauR 2004, 668:

„Jede vertragliche Abweichung von der VOB/B führt dazu, dass diese nicht als Ganzes vereinbart ist. Es kommt nicht darauf an, welches Gewicht der Eingriff hat.“

In der Praxis ist sorgfältig zu prüfen, ob weitere Allgemeine Geschäftsbedingungen einer Vertragsseite in die VOB/B oder VOB/C eingreifen!

B. Privates Baurecht

Wann liegt bei einem BGB-Werkvertrag ein Mangel vor?

§ 633 Abs. 2 BGB:

Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat.

Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

- 1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst**
- 2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art und die der Besteller nach der Art des Werks erwarten kann.**

D.h. wenn es die vereinbarte Beschaffenheit aufweist oder sinngemäß dem üblichen Gebrauch unter Einbeziehung der allg. anerkannten Regeln der Technik entspricht!

B. Privates Baurecht

Definition:

„Summe aller im Bauwesen anerkannten wissenschaftlichen, technischen und handwerklichen Erfahrungen, die durchweg bekannt und als richtig und notwendig anerkannt sind.“

- VOB/C
 - DIN – Normen des Deutschen Instituts für Normung e.V.
 - Bestimmungen des Ausschusses für Stahlbeton, VDE, DVGW etc.
 - Merkblätter und Verarbeitungsrichtlinien von Produktherstellern
 - Schimmelpilz - Leitfaden
- Frage: Wann ist der maßgebliche Zeitpunkt für die technische Bewertung?

B. Privates Baurecht

Definition des Mangels beim VOB/B-Werkvertrag:

Im Gegensatz zum BGB-Werkvertrag wird im Anwendungsbereich der VOB/B unterschieden zwischen einem Mangel, der

vor Abnahme vorliegt, § 4 Abs. 1 VOB/B

oder

nach Abnahme, § 13 Abs. 1 VOB/B.

Maßgeblicher Unterschied ist, dass bei Mängelrügen vor Abnahme eine Fristsetzung zur Mängelbeseitigung mit Kündigungsandrohung erforderlich ist, um nach Ablauf eine Teilkündigung zur Drittbeauftragung auszusprechen!

B. Privates Baurecht

Sowohl beim BGB- wie beim VOB/B- Werkvertrag ist für die Frage, ob die ausgeführten Leistungen mangelfrei und somit „erfolgreich“ waren, maßgeblich, ob diese der

- vertraglichen Vereinbarung entsprechen
- und/oder den Allgemeinen Anerkannten Regeln der Technik!

Insoweit besteht inhaltlich kein „qualitativer“ Unterschied in der Mangelbegrifflichkeit!

Mit dem Vorliegen eines Mangels kann der Auftraggeber automatisch bis zur Mängelbeseitigung ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, § 641 Abs. 3 BGB (angemessen soll der doppelte Mängelbeseitigungsaufwand sein).

Bedenkenanmeldung beim BGB- und VOB/B - Vertrag

28.08.16

140
1872 - 2012
anniversary

 TÜVRheinland®
Genau. Richtig.

Privates Baurecht

Beim VOB/B – Vertrag ist die Prüfungs- und Anzeigepflicht des Auftragnehmers ausdrücklich in § 4 Abs. 3 VOB/B geregelt:

„Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren), gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer, so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich – möglichst schon vor Beginn der Arbeiten – schriftlich mitzuteilen; der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.“

Beim BGB – Vertrag gibt es keine ausdrückliche gesetzliche Regelung, sondern wird aus den allgemeinen Grundsätzen von Treue und Glauben abgeleitet, § 242 BGB

I. Formerfordernis

Beim VOB/B – Vertrag sind Bedenken schriftlich mitzuteilen (ggfs. auch in Form eines Nachtragsangebotes); mündliche Hinweise können im Einzelfall ein mitwirkendes Verschulden des Auftraggebers auslösen!

Dem gegenüber „reicht“ beim BGB – Vertrag zwar der mündliche Hinweis aus, sollte jedoch auch hier aus Gründen der Beweislast immer schriftlich erfolgen!

Weiterhin hat die Bedenkenanmeldung frühestmöglich, d.h. idealerweise unverzüglich, möglichst schon vor Beginn der Arbeiten zu erfolgen!

B. Privates Baurecht

EXKURS: SCHRIFTFORM – NACHWEIS DER ZUSTELLUNG

- Gerichtsvollzieher / Bote
- Einschreiben – Rückschein Einwurf–Einschreiben
- Einfacher Brief
- Telefax
- Email

II. Umfang der Prüfungspflicht

Der Umfang der Prüfungspflicht ist immer abhängig von den Umständen des Einzelfalls!

Bestehende Prüfungs- und Hinweispflichten werden nicht abschließend durch DIN – Normen bestimmt!

Einfluss auf den Umfang hängt insbesondere von der Abwägung der Sachkenntnis Auftraggeber (nebst Architekt und/oder Fachplaner) und Auftragnehmer ab!

Wird die Bauleistung von Fachfirmen mit besonderen Spezialkenntnissen ausgeführt, so erhöht sich noch deren Prüfungspflicht (OLG Köln, BauR 2007, 887, 889)

II. Umfang der Prüfungspflicht

Von seiner Prüfungspflicht wird der Unternehmer in der Regel nie entbunden (Ausnahme: OLG Düsseldorf, BauR 1994, 764; Leistungsbeschreibung stammt von einem Fachingenieur!)

Besondere Prüfungs- und Hinweispflichten treffen den Unternehmer, wenn der Auftraggeber vorgesehene Leistungen teilweise wieder aus dem Vertrag herausnimmt (Erfolgshaftung!)

Werden von dem Auftraggeber Baustoffe oder Bauteile geliefert, ist der Auftragnehmer verpflichtet, sich zu vergewissern, dass diese zur Herstellung eines mangelfreien Gewerkes geeignet sind (BGH BauR 2002, 262) – dies kann ggfls. bei neuen Baustoffen oder –teilen Materialprüfungen erforderlich machen!

Prüfungs- und Anzeigepflichten erstrecken sich auf die gesamte Ausführung einschließlich der Planung!

II. Umfang der Prüfungspflichten

Die Erkenntnisse eines Architekten/Fachplaners müssen grundsätzlich nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft werden, es sei denn, ein „Fehler springt ins Auge“!

Erkannte Mängel müssen den Unternehmer veranlassen, die Planung auf weitere Mängel hin besonders sorgfältig zu überprüfen!

Bei Vorleistungen anderer Unternehmer ist ein natürlicher Sachzusammenhang erforderlich, aber auch ausreichend, um die Annahme einer Prüfungspflicht zu begründen!

III. Adressat der Bedenkenanmeldung

Der Bauherr als unmittelbarer Vertragspartner und potentieller Anspruchsteller ist immer der richtige Adressat!

Der Architekt, es sei denn:

- Die Bedenkenanmeldung bezieht sich auf einen Planungsfehler
- Der Architekt/Fachplaner verschließt sich den berechtigten Einwendungen
- Die Bedenkenanmeldung löst einen vergütungspflichtigen Nachtrag aus!

Exkurs: Vollmacht des Architekten

I. Vollmacht/Befugnisse der Bauleitung

Die „Originäre Vollmacht“ eines Bauleiters ist im Regelfall äußerst begrenzt und umfasst vor allem keine Anordnung von Zusatzleistungen, BGH, 14.07.1994, VII ZR 186/93; BGH, 24.07.2003, VII ZR 79/02.

Dem gegenüber wird dem Bauleiter im Bereich der tatsächlichen und insbesondere technischen Feststellungen eine Bevollmächtigung originär zugebilligt, OLG Düsseldorf, BauR 2002, 1878

Exkurs: Vollmacht des Architekten

II. Abgrenzungsbeispiele

Beispiele, in denen die Rechtsprechung grundsätzlich keine Bevollmächtigung des Architekten angenommen hat:

- Zusatzaufträge / Änderungsaufträge, OLG Düsseldorf BauR 2000, 1198
- Rechtsgeschäftliche Abnahme, OLG Düsseldorf BauR 1997,647
- Anerkennung der Schlussrechnung / Vergleich über Schlussrechnungsforderung, OLG Düsseldorf BauR 1996, 740
- Abgabe einer Vorbehaltserklärung bei verwirkter Vertragsstrafe
- Anerkenntnis von Stundenzetteln, BGH BauR 2003, 1892
- Entgegennahme von Behinderungsanzeigen gemäß § 6 Abs. 1 VOB/B (str.)
- Änderung vertraglich vereinbarter Fertigstellungstermine, BGH BauR 78,139

Exkurs: Vollmacht des Architekten

Beispiele, in denen die Rechtsprechung eine grundsätzliche Bevollmächtigung des Bauleiters angenommen hat:

- Entgegennahme von Angeboten, Schlussrechnungen, Stundenzetteln
- Empfänger einer Anzeige des AN zur Ausführung von Stundenlohnarbeiten
- Entgegennahme von Bedenkenanmeldungen, es sei denn, der Bauleiter
- verschließt sich den berechtigten Bedenken
- Werkplanung in rein technischer Hinsicht frei zu geben
- Erklärung des Schlusszahlungsvorbehaltes

Exkurs: Vollmacht des Architekten

III. Anscheins- /Duldungsvollmacht

Aus den Gesamtumständen der Vertragsabwicklung kann sich eine Bevollmächtigung nach den obigen Rechtsgedanken ergeben!

Erwähnenswert ist hier insbesondere eine Entscheidung des BGH zur Rechtsbindungswirkung von Baustellenverhandlungsprotokolle nach den Grundsätzen des kaufmännischen Bestätigungsschreiben,
BGH, 27.01.2011, VII ZR 186/09

V. Inhalt der Bedenkenanmeldung

Bedenken sind allgemein verständlich zu formulieren!

Sie müssen inhaltlich so detailliert sein, dass der Auftraggeber in die Lage versetzt wird, auf dieser Basis dann eine inhaltliche, fachtechnische Entscheidung zu treffen; hierbei gehört insbesondere das erschöpfende Aufzeigen möglicher Risiken im Falle der geplanten Ausführung!

Der Auftragnehmer ist nicht verpflichtet (und bekommt dies regelmäßig auch nicht vergütet!), mit der Bedenkenanmeldung Lösungsvorschläge vorzulegen, es sei denn, von Ihm stammt bereits die ursprüngliche Planung!

B. Privates Baurecht

Abnahme beim BGB- und VOB/B-Vertrag

B. Privates Baurecht

ABNAHME DER AUSGEFÜHRTEN ARBEITEN

1. Abnahmemöglichkeiten beim BGB – Vertrag, §§ 640, 641 BGB
2. Abnahmemöglichkeiten beim VOB/B – Vertrag, § 12 VOB/B
3. Folgen der Abnahme für die Vertragsparteien?
4. Bedeutung der Mängelauflistung im Abnahmeprotokoll?
5. Möglichkeit von Teilabnahmen; (Anspruch des AN auf Durchführung?)
6. Beispiele aus der Praxis!

B. Privates Baurecht

ABNAHME DER AUSGEFÜHRTEN ARBEITEN

- Was bedeutet die Abnahme, wer muss sie wie erklären?
- Welche Bedeutung hat die Mängelauflistung im Abnahmeprotokoll?
- Gibt es einen Anspruch auf Teilabnahme(n)? Wann ist ein Gewerk teilabnahmefähig?

B. Privates Baurecht

ABNAHMEFORMEN

- Abnahmemöglichkeiten beim BGB – Vertrag, §§ 640, 641 BGB

- Abnahmemöglichkeiten beim VOB/B – Vertrag, § 12 VOB/B

B. Privates Baurecht

Beispielsfälle zur Abnahme:

Muss das Abnahmeprotokoll bei Vereinbarung einer förmlichen Abnahme unterschrieben werden und wenn ja von wem?

Was sind die Folgen einer „vergessenen“ oder „eingeschlafenen“ förmlichen Abnahme?

B. Privates Baurecht

Abnahme durch Ingebrauchnahme: Welcher Prüfungszeitraum ist angemessen?

Führt die(fast) vollständige Bezahlung der SR zu einem Verzicht auf die Durchführung einer förmlichen Abnahme?

B. Privates Baurecht

Rechtsfolgen der Abnahme für die Vertragsparteien:

- Fälligkeit der Vergütung
- Beginn der Gewährleistungszeit
- Darlegungs- und Beweislast für das Vorhandensein von Mängeln wechselt auf den Auftraggeber
- Haftungsübergang für durch Dritte verursachte Schäden
- Evtl. Vertragstrafenvorbehalt
- Austausch Vertragserfüllungs- / Gewährleistungsbürgschaft

B. Privates Baurecht

§ 634a Verjährung der Mängelansprüche (Auszug)

(1) Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren

1.

vorbehaltlich der Nummer 2 in zwei Jahren bei einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht,

2.

in fünf Jahren bei einem Bauwerk und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht, und

3.

im Übrigen in der regelmäßigen Verjährungsfrist.

(2) Die Verjährung beginnt in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit der Abnahme.

(3) Abweichend von Absatz 1 Nr. 1 und 2 und Absatz 2 verjähren die Ansprüche in der regelmäßigen Verjährungsfrist, wenn der Unternehmer den Mangel arglistig verschwiegen hat. Im Fall des Absatzes 1 Nr. 2 tritt die Verjährung jedoch nicht vor Ablauf der dort bestimmten Frist ein.

Exkurs: Arglistig verschwiegene Mängel / „versteckte“ Mängel

B. Privates Baurecht

Gewährleistungszeitraum, § 13 VOB/B:

4 Jahre für Mängel an Bauwerken

2 Jahre für vom Feuer berührte Teile von Feuerungsanlagen

1 Jahr für feuerberührte und abgasdämmende Teile von industriellen Feuerungsanlagen

2 Jahre bei maschinellen und elektrotechnischen/ elektronischen Anlagen oder Teilen, bei denen die Wartung **Einfluß auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat und ein Wartungsvertrag nicht abgeschlossen wird**

Frage: Vereinbarungsmöglichkeit mit Verbraucher???

B. Privates Baurecht

Exkurs:

Merkantiler, technischer Minderwert:

Aus dem Bereich des Kfz-Unfallschadens ist bekannt, dass ein Makel an einer Sache („Unfallwagen“) eine Wertminderung auslösen kann und einen damit verbundenen Minderungsanspruch, obwohl die Mängelbeseitigung (ggfls.) erfolgreich war.

Dieser Gedanke ist von der Rechtsprechung auch auf Immobilien übertragen worden.

Wie berechnet sich die Höhe des Minderungsanspruches?

B. Privates Baurecht

Exkurs: § 648a BGB

Anspruch des AN auf Bauhandwerkersicherung

Hauptauftrag, Zusatzaufträge, 10%-Aufschlag für Nebenforderungen (abzüglich bereits erfolgter Zahlungen)

AN hat die Kosten der Sicherheit zu tragen

Anspruch ist einklagbar

Leistungsverweigerungsrecht des AN, falls AG innerhalb angemessener Frist die Sicherheit nicht stellt

Leistungsverweigerungsrecht blockiert Mängelrechte des AG

im Falle einer erfolglosen Nachfristsetzung auch Kündigung möglich

Vermutungsregelung für entgangenen Gewinn (5% der noch nicht erbrachten Leistungen)

Ausnahme des Anwendungsbereiches: öffentliche AG; privater AG eines Einfamilienhauses

Abrechnung beim BGB- und VOB/B - Vertrag

28.08.16

140
1872 - 2012
anniversary

 TÜVRheinland®
Genau. Richtig.

B. Privates Baurecht

Abrechnungsformen:

- Einheitspreisvertrag
- Pauschalpreisvertrag
- Stundenlohnvertrag

I. Verhältnis der Abrechnungsarten zueinander

Der Bundesgerichtshof vertritt die Auffassung, dass der Einheitspreisvertrag weder für den BGB- noch für den VOB/B – Vertrag die Regel darstellt!

Danach hat der Auftragnehmer, wenn er nach Einheitspreisen abrechnen will, eine solche Vereinbarung darzulegen und zu beweisen, wenn der Auftraggeber eine andere Vergütungsabrede, z.B. die einer Pauschalsumme, behauptet!

(BGH ZfBR 1981, 170)

Der Stundenlohnvertrag stellt die Ausnahme dar; daher trägt sowohl beim BGB- wie beim VOB/B – Vertrag derjenige, der nach Stundenlöhnen abrechnen will, die Beweislast, dass diese Berechnungsart vereinbart ist!

(BGH BB 1957, 799)

II. Einheitspreisvertrag

Im Falle der Abrechnung nach Einheitspreisen hat der Unternehmer sowohl die Vereinbarung eines bestimmten Einheitspreises darzulegen und zu beweisen, als auch darüber hinaus, welche Bauleistung von ihm tatsächlich erbracht wurde!

Der Einheitspreisvertrag besteht insoweit aus den Komponenten:

- Ausmaß/ rechnerische Ermittlung
- Einheitspreis

II. Einheitspreisvertrag

1. Aufmaß

Das BGB selbst enthält keine ausdrücklichen Regelungen zum Aufmaß; dem gegenüber gilt für den VOB/B – Vertrag ausdrücklich § 14 VOB/B.

Beim VOB/B – Vertrag ist die Prüffähigkeit der tatsächlich erbrachten Bauleistung (Aufmaß) zwingende Fälligkeitsvoraussetzung!

Dies gilt beim BGB – Bauvertrag zwar nicht, aufgrund der Darlegungs- und Beweislast auf Seiten des Unternehmers muss das Aufmaß für einen Sachverständigen prüfbar sein (dies prüft und entscheidet vorab tendenziell das Gericht).

II. Einheitspreisvertrag

Beim VOB/B – Vertrag muss der Auftraggeber die fehlende Prüffähigkeit zwingend innerhalb der zweimonatigen Rechnungsprüfungspflicht rügen, andernfalls ist er mit diesem Fälligkeitseinwand ausgeschlossen, § 16 Abs. 3 VOB/B.

Diesen Grundsatz hat der BGH auch ohne gesetzliche Regelung auf den BGB – Bauvertrag übernommen (BGH BauR 2007, 110).

Einzelfragen:

- Pflicht zum gemeinsamen Aufmaß?
- Bindungswirkung eines gemeinsamen Aufmaßes?
- Objektive „Unprüfbarkeit“ im Rahmen eines Prozessverfahrens
- verdeckte Leistungen, § 14 Abs. 2 VOB/B

II. Einheitspreisvertrag

2. Einheitspreis

Einheitspreise sind grundsätzlich Festpreise, an die der Auftragnehmer auch bei unerwarteten Lohn- und Preissteigerungen im Regelfall gebunden ist.

Grundsätzlich gilt der vertraglich vereinbarte Einheitspreis; ist ein solcher nicht vereinbart, gilt die „übliche“ Vergütung gemäß § 632 Abs. 2 BGB.

Beim VOB/B – Vertrag kann bei Mengenabweichungen gegenüber der vertraglich vorgesehenen Bauleistung eine Änderung des Einheitspreises nach § 2 Abs. 3 VOB/B erfolgen!

II. Einheitspreisvertrag

Voraussetzungen:

- Mengenabweichungen nach oben oder nach unten von mehr als 10%
- Berechnungsgrundlage ist ausschließlich der Mengenansatz, nicht der Gesamtpreis
- Festsetzung kann von Auftraggeber oder Auftragnehmer spätestens bei der Abrechnung erfolgen
- keine Ankündigungs- und Hinweispflicht des Auftragnehmers
- durch Formularverträge/ AGB nicht abdingbar

II. Einheitspreisvertrag

Berechnungsmethode:

Der neue Preis ist unter Berücksichtigung der Mehr- und Minderkosten zu vereinbaren. Hieraus ergibt sich, dass die Preisermittlungsgrundlagen des bisherigen Einheitspreises auch für den neuen Einheitspreis bezüglich der Mehrungen heranzuziehen sind; ggfls. muss daher die Kalkulation des ursprünglichen Angebotes offengelegt werden!

Der neue Einheitspreis gilt erst ab dem Mengenansatz von 110%!

P: Zwischenzeitliche Aufschläge? Frühere Kalkulationsirrtümer? Bedarfs-/ Eventualpositionen?

III. Pauschalpreisvertrag

Beim Pauschalpreisvertrag wird die gesamte Bauleistung mit einem pauschalen Betrag vergütet. Daher sind grundsätzlich mit diesem Preis alle Einzelleistungen abgegolten, die zur Herstellung der vereinbarten Leistung gehören und für diese erforderlich sind.

Maßgebliches Abrechnungskriterium ist die Frage, inwieweit die dem Pauschalpreis zugrundeliegenden Leistungen im Einzelnen beschrieben sind!

III. Pauschalpreisvertrag

1. Mengenänderungen/ Wegfall und Zusatz von Bauleistungen

Grundsätzlich ist von der Unabänderlichkeit des ursprünglich vereinbarten Pauschalpreises auszugehen.

Die Vertragsparteien pauschalisieren bewusst Leistungen und Preis, so dass beide Vertragsparteien ein erhebliches Kalkulationsrisiko eingehen!

Für den Umfang der geschuldeten Bauleistung sind jeweils die bei Vertragsabschluss vorliegenden Unterlagen maßgeblich.

III. Pauschalpreisvertrag

2. Arten des Pauschalpreisvertrages

- Global - Pauschalvertrag

Die Vertragsparteien definieren hier den Leistungsumfang nur „global“ und stellen lediglich das Leistungsziel in den Vordergrund. Die Leistungsbeschreibung erfolgt hier bewusst unvollständig und lückenhaft (z.B. funktionale Leistungsbeschreibung)

P: wer trägt das Risiko hinsichtlich der Unrichtigkeit/Unvollständigkeit der Leistungsbeschreibung? Wer trägt die Planungsverantwortung?

- Detail - Pauschalvertrag

Hier wird der Umfang der geschuldeten Leistung durch Angaben in Leistungsverzeichnissen, Ausführungsplänen, Raumbücher etc. konkret definiert. Später geforderte oder notwendige Zusatzarbeiten werden dann nicht von dem Pauschalpreis erfasst (BGH BauR 2002, 787).

Fallen später ursprünglich vorgesehene Leistungen weg, so ist ein entsprechender Abzug vorzunehmen. Teilweise sind auch die Grundsätze der Teilkündigung zu berücksichtigen.

III. Pauschalpreisvertrag

3. Risiken des Pauschalpreisvertrages

Nach der Rechtsprechung des BGH geht der Unternehmer bei erkennbar vorläufigen und/oder unvollständigen Leistungsbeschreibungen bewusst das Risiko der Unüberschaubarkeit von Einzelleistungen ein (BGH BauR 2002, 935).

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch von Bedeutung, ob die Vertragsparteien zusätzlich auch eine sogenannte Komplettheitsklausel vereinbart haben.

III. Pauschalpreisvertrag

Beispiel:

„Mit dem Pauschalpreis sind alle Leistungen und Lieferungen abgegolten, die für eine vollständige, vertragsgemäße, funktionsgerechte und gebrauchsfähige Erstellung nach dem Grundsatz der anerkannten Regeln der Baukunst erforderlich sind, und zwar unabhängig davon, ob die Leistungen und Lieferungen in den Vertragsunterlagen nicht oder nicht näher beschrieben sind“ (OLG Düsseldorf BauR 1996, 396).

Der Unternehmer hat die Darlegungs- und Beweislast für seine Behauptung, die streitige Leistung sei nicht vom Pauschalpreis umfasst. Allerdings gilt nach der Rechtsprechung des BGH die Vermutung, dass vorher nicht festgelegte Leistungen (LV) nicht vom Pauschalpreis umfasst sind (BGH BauR 1971, 124).

III. Pauschalpreisvertrag

4. Abrechnung bei Kündigung

- Ermittlung der Leistungen
Der Auftragnehmer hat zunächst die erbrachten Leistungen festzustellen und von dem nicht erbrachten Teil abzugrenzen!
- Ermittlung der Vergütung
Dabei ist „die Höhe der Vergütung nach dem Verhältnis des Wertes der erbrachten Teilleistung zum Wert der nach dem Pauschalpreisvertrag geschuldeten Gesamtleistung zu errechnen; der Unternehmer muss deshalb das Verhältnis der bewirkten Leistung zur vereinbarten Gesamtleistung und des Pauschalansatzes für die Teillieferung zum Pauschalpreis darlegen“.
(BGH BauR 2003, 377)

IV. Stundenlohnvertrag

Der Stundenlohnvertrag stellt in der Baupraxis die Ausnahme dar. Sowohl beim BGB- wie beim VOB/B – Bauvertrag trägt derjenige, der auf Stundenlohnbasis abrechnen will die Beweislast, dass diese Berechnungsart vereinbart ist!

1. BGB – Vertrag

Das BGB enthält keinerlei Regelungen zum Stundenlohnvertrag!

Fehlt hier eine ausdrückliche Vereinbarung oder kann diese nicht bewiesen werden, wird von der Rechtsprechung eine Abrechnung nach Stundenlöhnen dann als übliche Vergütung angenommen, wenn es sich um kleinere Leistungen handelt, wie Herstellen von Schlitzfenstern, Stemmarbeiten für Durchbrüche, Reinigungs- und Reparaturarbeiten

IV. Stundenlohnarbeiten

2. VOB/B – Vertrag

Für den VOB/B – Vertrag gilt §§ 2 Abs. 10,15 VOB/B. Danach werden Stundenlohnarbeiten nur dann vergütet, wenn sie als solche ausdrücklich vor der Ausführung vereinbart worden sind!

Über die geleisteten Arbeitsstunden und je nach Verkehrssitte sind täglich oder wöchentlich Stundenlohnzettel dem Auftraggeber vorzulegen. Der Auftraggeber hat die von ihm bescheinigten Stundenlohnzettel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von 6 Werktagen nach Eingang, zurück zu geben. Nicht fristgerecht zurückgegebene Stundenlohnzettel gelten als anerkannt (Achtung: nachfolgende Ausführungen zum Stundenlohnzettel)!

Stundenlohnrechnungen sind alsbald nach Abschluss der Stundenlohnarbeiten, längstens jedoch in Abständen von 4 Wochen, einzureichen.

IV. Stundenlohnarbeiten

3. Einzelfälle

- Anerkennungswirkung von unterschriebenen Stundenlohnzetteln?

P: Anforderungen an den Inhalt eines Stundenlohnzettels

- Anerkennungswirkung von geleisteten Abschlagzahlungen?

P: Nachträge, Stundenlohnarbeiten

- Behauptung einer Werklohnabrede von Seiten des Bauherrn

P: Beweislast für angemessene oder übliche Vergütung beim Unternehmer

V. Abrechnung des Werklohns

1. BGB – Vertrag

- Erteilung einer Rechnung keine Fälligkeitsvoraussetzung ?!
P: Bestimmbarkeit? Prüfbarkeit?
- nach ständiger Rechtsprechung wird der Vergütungsanspruch bereits mit der Abnahme „fällig im Sinne des Verjährungsrechts“
- für eine schlüssige und damit einklagbare Werklohnforderung muss die erteilte Rechnung **prüfbar** sein
- Einwand der fehlenden Prüffähigkeit muss binnen zwei Monaten nach dem Zugang der Schlussrechnung erhoben werden
- keine Bindungswirkung der Rechnung

V. Abrechnung des Werklohns

2. VOB/B - Vertrag

- prüfbare Abrechnung **zwingende** Fälligkeitsvoraussetzung
- maßgeblich ist der Zeitpunkt, in welchem die Schlussrechnung erteilt wird und nicht, wann die hätte erstellt werden können (BGH BauR 1977, 354)
- mehrere Bauverträge für ein Bauvorhaben dürfen separat abgerechnet werden

V. Abrechnung des Werklohns

- Anforderungen an eine „prüfbare Abrechnung“:
 - Übersichtliche Aufstellung
 - Übernahme der Gliederung der Einzelpositionen aus dem Auftrag/LV
 - Nachweis von Art und Umfang der Leistung durch Mengenberechnungen, Zeichnungen, Aufmaße, Stundenlohnzettel
 - P: Bestandszeichnungen, Revisionspläne
 - P: Gemeinsames Aufmaß
 - Tendenz der Rechtsprechung („kein Selbstzweck“)

B. Privates Baurecht

Martin Mohren
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Schlichter und Schiedsrichter für Baustreitigkeiten
(SOBau)

Industriestrasse 43
41844 Wegberg
Tel.: 02434 – 9939810
Fax.: 02434 – 99398144
email: mohren@rae-busch.de

Die öffentlich-rechtlich zulässige Nutzung eines Grundstücks

Martin Mohren
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
RAe Busch & Kollegen
Industriestr. 43
41844 Wegberg
02434-9939810 (Telefon)
mohren@rae-busch.de

A. Öffentliches Bau- und Planungsrecht

Das deutsche öffentliche Baurecht unterteilt sich in zwei großen Themenfeldern, und zwar dem Bauplanungs- und dem Bauordnungsrecht. Hieran anschließend stellt sich in diesem Zusammenhang dann sofort die Frage, ob es sich bei einer betreffenden Regelung und eine solche auf Landes- oder auf Bundesebene handelt. Anders als zum Beispiel das Zivil- und Strafrecht ist das öffentliche Recht geprägt durch Gesetze, Verordnungen, Satzungen, etc. auf:

- Bundesebene
- Landesebene
- Kommunalen Ebene

A. Öffentliches Bau- und Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht befasst sich mit Fragen des Einfügens eines Bauvorhabens in die Umgebung (Stichwort: Bauen im Außenbereich).

Dem gegenüber regelt das Bauordnungsrecht Anforderungen in gestalterischer und konstruktiver Hinsicht. Weiterhin regelt das Bauordnungsrecht die gültigen und zu beachtenden Genehmigungsverfahren.

Eine weitere maßgebliche Bedeutung kommt der Gefahrenabwehr zu. Dabei mag man sich in Erinnerung rufen, dass das Bauordnungsrecht früher die Bezeichnung „Baupolizeirecht“ trug.

A. Öffentliches Bau- und Planungsrecht

Sinn und Zweck der Bauleitplanung

Mit Bauleitplanung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung zum Wohle der Allgemeinheit verfolgt und gesichert werden.

Die maßgeblichen Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung leiten sich aus § 1 BauGB ab.

Dabei sieht das BauGB ein zweistufiges Planungsverfahren vor:

- Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet als vorbereitender Bauleitplan
- Bebauungspläne der einzelnen Baugebiete als konkrete Ausgestaltung und Konkretisierung des Flächennutzungsplanes

A. Öffentliches Bau- und Planungsrecht

Art. 28 GG sichert den Gemeinden ausdrücklich das Recht zu, im Rahmen des Gesetzes die Bodennutzung eigenverantwortlich festzusetzen. Dabei gilt folgende überschlägige Gliederung:

1. Raumordnungs- und Entwicklungsplanung

- Auf Bundesebene
- Auf Landesebene

2. Umweltplanungen

3. Bauleitpläne der Gemeinden

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan (ebenso vorhabenbezogener Bebauungsplan)

B. Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sind Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Erforderlichkeit ist zu bejahen,

wenn hierdurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbei geführt wird.

Faktisch bedeutet dies, dass das Aufstellen einer Bauleitplanung nicht in das Ermessen einer Gemeinde gestellt wird, sondern letztlich eine Rechtspflicht darstellt, da das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit regelmäßig zu bejahen sein wird!

Lediglich das „WIE“ der städtebaulichen Entwicklung bleibt im Ermessensspielraum der jeweiligen Gemeinde!

B. Flächennutzungsplan

Sinn und Aufgabe des Flächennutzungsplanes besteht darin, für das gesamte Gemeindegebiet eine „grobmaschige“ Planung vorzugeben, BVerwGE 48, 70.

In einem Flächennutzungsplan werden daher regelmäßig nur Bauflächen, nicht jedoch einzelne Baugebiete dargestellt. Werden finden sich dort nur die überörtlichen Verkehrswege wieder sowie die innerörtlichen Hauptverkehrswege, sonstige Straßen jedoch nicht, §§ 5 Abs. 2 BauGB, 1 Abs. 1 BauNVO.

Grundsätzlich soll es bei der Darstellung von Grundzügen verbleiben, wobei auch im Flächennutzungsplan konkrete Baugebiete festgesetzt werden dürfen, § 1 Abs. 2 BauNVO.

Im Außenbereich darf sich die Gemeinde grundsätzlich auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschränken.

B. Flächennutzungsplan

Frage: Welche Rechtsnatur hat der Flächennutzungsplan?

Frage: Entfaltet der Flächennutzungsplan Bindungswirkung, und wenn ja für wen?

C. Bebauungsplan

Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes ist das von der Gemeinde der Bebauungsplan aufzustellen, d.h. „zu entwickeln“, § 8 Abs. 2 BauGB.

Dies bedeutet, dass die Grundfestlegungen nicht verändert werden dürfen, muss aber nicht zwingend in allen Einzelheiten dem Flächennutzungsplan entsprechen (Fortschreibung der Planungskonzeption aus dem Flächennutzungsplan).

Frage: Wie bestimmt sich, ob ein B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist?

C. Bebauungsplan

Allerdings ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zwingend notwendig und erforderlich, da hier der Bundesgesetzgeber mit den §§ 34, 35 BauGB Zulässigkeitsregeln für eine Bebauung aufgestellt hat, und zwar in

- § 34 BauGB für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- § 35 BauGB regelt das Bauen im Außenbereich.

C. Bebauungsplan

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1.

der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,

2.

▪ städtebaulich vertretbar ist und

3.

auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

C. Bebauungsplan

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1.

die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,

2.

bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,

3.

einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

C. Bebauungsplan

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1.

einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,

2.

einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,

3.

der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,

4.

wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,

5.

der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,

C. Bebauungsplan

6.

der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:

a)

das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,

b)

die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,

c)

es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und

d)

die Feuerungswärmeleistung der Anlage überschreitet nicht 2,0 Megawatt und die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr,

7.

der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder

8.

der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belangen nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

C. Bebauungsplan

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1.

den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,

2.

▪ den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,

3.

schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,

4.

unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,

5.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,

6.

Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,

7.

die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder

8.

die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

C. Bebauungsplan

Exkurs: Städtebauliche Verträge - § 11 BauGB

§ 11 Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;

2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;

4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;

5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

(2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

(3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.

C. Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan dient der Vorbereitung der Bauleitplanung. Oftmals werden städtebauliche Verträge abgeschlossen, wenn in Innenstadtlage ein Investor beispielsweise ein Einkaufszentrum entwickeln und errichten will oder ein Bau-träger ein neues Baugebiet entwickeln will.

Dies kann dann beispielsweise auch Einhergehen mit einem sog. Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB.

Typische Inhalt:

C. Bebauungsplan

Exkurs: Vorhabenbezogener Bebauungsplan - § 12 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt auch typischerweise bei Vorliegen eines Investors zum Tragen.

In diesen Fällen ist die zuvor angedeutete „Paketlösung“ im Vordergrund stehend, d.h.:

- Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors
- Gemeindliche Satzung
- Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Investor

C. Bebauungsplan

Es ist somit ausdrücklich gesetzlich eine Kooperation zwischen Gemeinde und Investor gewünscht. Dabei müssen die Zuständigkeitsvorgaben beachtet werden.

Frage: Wo liegen die Grenzen zulässiger Kooperation?

D. Erschließungsrecht

Im Anwendungsbereich der erschließungs- und ausbaurechtlichen Vorschriften ist einleitend bereits folgende grundsätzliche Unterscheidung zu treffen:

Zu unterscheiden ist zwischen der (erstmaligen) Herstellung und dem (späteren) Ausbau von öffentlichen Einrichtungen und Anlagen.

Geregelt werden hier Beiträge im Sinne des kommunalen Abgabenrechtes. Der Grundgedanke ist hier das Prinzip der Gegenleistung.

Öffentliche Einrichtungen (Straßen, Abwasserkanäle etc.) werden zur Verfügung gestellt. Als Gegenleistung steht dann die Beitragspflicht.

Bereits das Preußische Kommunalabgabengesetz von 1893 sah entsprechende Grundgedanken und Regelungen vor.

D. Erschließungsrecht

Erschließung heißt:

„Die Baureifmachung von Grundflächendurch Herstellung der für die Allgemeinheit bestimmten Verkehrs- und Erholungsflächen, Versorgungs- und Entwässerungsanlagen“, vgl. Driehaus Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 9. Auflage, München 2012, § 1 Rn 9.

Maßgeblich sind die Regelungen in §§ 123ff. BauGB.

Die Erschließungspflicht tritt originär die öffentliche Hand.

Im Rahmen von § 124 BauGB ist die Pflicht auf einen Dritten im Rahmen eines Erschließungsvertrages übertragbar.

D. Erschließungsrecht

Ausbau heißt:

Zunächst Baumaßnahmen bezogen auf nicht leitungsgebundene öffentliche Einrichtungen und Anlagen.

Verkehrsanlagen stellen somit die „Grundform“ einer beitragsfähigen, nicht-leitungsgebundenen öffentlichen Einrichtung (Anlage) dar, vgl Driehaus, aaO, § 1 Rn 7.

Die maßgeblichen Regelungen zum Ausbaubeitragsrecht finden sich auf Landesebene, zu erwähnen ist hier beispielsweise das Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) oder KAG Bay, KAG R-P etc.

D. Erschließungsrecht

Beide Varianten „durchleben“ folgende Phasen:

- Aufwendungsphase
- Verteilungsphase
- Heranziehungsphase

D. Erschließungsrecht

Was entsteht die (Voll-)Beitragspflicht?

Wer ist Verpflichteter?

Wie wirken sich Regelungen zur Beitragsübernahme in not. Kaufverträgen aus?

E. Baulastenverzeichnis

Auch das öffentliche Baurecht kennt sogenannte Baulast. Häufigster Anwendungsbereich ist wahrscheinlich die Bebaubarkeit eines Grundstückes im Grenzabstandsbereich. Die diesbezüglich abgegeben Erklärungen sind beispielsweise von Bedeutung bzw. zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung durch das Bauordnungsamt.

In NRW wird das Baulastenverzeichnis bei dem jeweils für das Grundstück zuständige Bauordnungsamt geführt. In Bayern und Brandenburg werden die Eintragungen ins Grundbuch vorgenommen. Die Regelungen zum Baulastenverzeichnis finden sich beispielsweise in § 83 MBO (Musterbauordnung). Für NRW gilt ebenfalls § 83 BauO NW als maßgeblich Grundlage.

Vom Aufhänger ist bereits entscheidend, das es hier nicht um Verpflichtungserklärungen unter Privatperson geht, sondern um Erklärungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde bezogen auf ein

E. Baulastenverzeichnis

Auf ein bestimmtes Grundstück sich zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen sich zu verpflichten.

Somit können erheblich Wert relevante Eintragungen sich aus dem Baulastenverzeichnis ergeben.

Eine Einsichtnahme in dieses Baulastenverzeichnis stellt daher eine wichtige Sachverhaltsaufklärungspflicht dar!

Der Antrag auf Einsichtnahme kann formlos gestellt werden. Wichtig ist die konkrete Grundstücksbezeichnung.

Eine Negativauskunft (d.h. es liegen keine Eintragungen vor) kostet regelmäßig 10,- € oder mehr, Abschriften je nach Umfang ab 50,00 €.

E. Baulastenverzeichnis

§ 83 MBO Baulasten, Baulastenverzeichnis

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

(4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden

andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen.

Mietrecht

Martin Mohren
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
RAe Busch & Kollegen
Industriestr. 43
41844 Wegberg
02434-9939810 (Telefon)
mohren@rae-busch.de

D. Mietrecht

Das Mietrecht ist ein Unterfall sog. Gebrauchsüberlassungsverträge. Im Vordergrund steht die Überlassung eines Vertragsgegenstandes auf Zeit und zu dem vertragsgemäßen Gebrauch. Dies kann entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen. Zu unterscheiden ist weiterhin, ob die reine Gebrauchsüberlassung vereinbart ist oder sogar zusätzlich die Fruchtziehung. Der Mietvertrag ist von folgenden weiteren Gebrauchsüberlassungsverträgen abzugrenzen:

- Leihe, §§ 598ff. BGB
- Pacht, §§ 581-584b BGB
- Mietkauf
- Leasing

D. Mietrecht

Das deutsche Mietrecht ist vorrangig im BGB geregelt. Dabei werden die gesetzlichen Bestimmungen in drei Abschnitte unterteilt:

1. Bestimmungen für alle Mietverhältnisse
2. Bestimmungen über den Wohnraummietvertrag
3. Bestimmungen zum Grundstücksmietvertrag und über „Nicht“-Wohnräume

Daneben gibt es beispielsweise noch weitere Gesetze (z.B. Wohngeldgesetz, Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen) und Verordnungen (z.B. HeizkostenV).

D. Mietrecht

Form des Mietvertrages

Grundsätzlich gilt auch im Mietrecht die Formfreiheit des Vertragsschlusses. Eingeschränkt wird dies allerdings durch das Schriftformerfordernis gemäß § 550 BGB.

§ 550 Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

Diese Norm gilt sowohl für Wohn- und Geschäftsraummietverhältnisse. Die Nichtbeachtung des Schriftformerfordernisses führt nicht zur Unwirksamkeit des geschlossenen Vertrages, sondern „nur“, dass der Vertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt.

D. Mietrecht

Zur Wahrung des Schriftformerfordernisses ist es bei einem Mietvertrag, der aus mehreren Blättern besteht, dass diese und evtl. Ergänzungsurkunden fest miteinander verbunden werden.

Frage: Wann liegt eine feste Verbindung vor?

OLG Düsseldorf WuM 1994,271: Klemm- und Heftschiene nicht ausreichend!

Kann sogar eine not. Beurkundung eines Mietvertrages zur Wirksamkeit erforderlich sein?

Aus dem Mietvertrag selbst können sich Schriftformerfordernisse ergeben!

D. Mietrecht

Notwendiger Inhalt eines Mietvertrages:

D. Mietrecht

Pflichten des Vermieters:

Als Gebrauchsüberlassungsvertrag steht der Vermieter in der Pflicht

- Den Mietgegenstand im vertragsgemäßen Zustand zu überlassen (Stichwort: konzessionsfähiger Zustand)
- Während der Dauer des Mietverhältnisses muss der Vermieter die Mietsache im vertragsmäßigen Zustand erhalten:
 - - „Dach und Fach“ (Gewerbemietrecht)
 - - Schönheitsreparaturenregelung
 - -Wartungsübernahme (Gastherme), Kleinstreparaturen etc.

D. Mietrecht

- Tragung der „auf der Mietsache ruhenden“ Lasten, wie kommunale Abgaben und Grundsteuer etc.
- Verkehrssicherungspflichten (Streu- und Räumpflicht im Winter)
- Etc.

D. Mietrecht

Sach- Und Rechtsmängelhaftung

Gemäß § 536 Abs. 3 BGB gelten die Regelungen der Sachmängelhaftung auch für die Rechtsmängelhaftung.

Beispiele für Rechtsmängel:

Stellen öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse einen Rechts- oder Sachmangel dar?

D. Mietrecht

Wie ist die Darlegungs- und Beweislast bei einem Sachmangel verteilt? In einer Mietwohnung tritt Schimmelpilz auf. Wer ist wofür beweisbelastet:

D. Mietrecht

Rechtsfolgen eines Sach- oder Rechtsmangels:

- Anspruch des Mieters auf Beseitigung
- Kraft Gesetz tritt automatisch eine Mietminderung ein (unabhängig von Vertretenmüssen des Vermieters oder Behebbarkeit bzw. Einwirkungsmöglichkeit)
- Befindet sich der Vermieter in Mängelbeseitigungsverzug, darf der Vermieter zur Ersatzvornahme greifen und den angefallenen Aufwand geltend machen (Ausnahme: Gefahr in Verzug; beharrliche Verweigerung des Vermieters)
- Neben der Minderung Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrecht in Höhe der Mängelbeseitigungskosten
- Ggfls. außerordentliche Kündigung

D. Mietrecht

Zu unterscheiden ist, ob ein Mangel von Beginn an vorgelegen hat (dann haftet der Vermieter verschuldensunabhängig), oder später auftritt, dann muss ihm ein Verschulden an dem Mangel angelastet werden können.

Weiterhin ist das Mängelrecht ausgeschlossen, wenn der Mieter selbst den Mangel zu verantworten hat, oder:

- Den Mangel zu Mietbeginn kannte
- Sich der Kenntnis grob fahrlässig verschlossen hat
- Seiner Mängelanzeigepflicht nicht nachgekommen ist (dies kann sogar umgekehrt zu einer Schadenersatzpflicht führen!)

D. Mietrecht

Pflichten des Mieters:

- Rechtzeitige Zahlung der Miete
- Zahlung der Nebenkosten (siehe noch die nachfolgenden Ausführungen)
- Stellung einer Mietsicherheit
- Vertragsgemäßer Gebrauch – Beispiele:

D. Mietrecht

Nebenkosten:

Eine gesetzliche Definition existiert nicht. Hierzu sollen alle Leistungen des Mieters über die Grundmiete hinaus zählen, somit im Kern die Betriebskosten.

Da Nebenkosten Bestandteil der Miete sind, können hieraus resultierende Rückstände auch in eine Begründung für eine fristlose Kündigung des Mietvertragsverhältnisses einfließen, § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB.

Nach der gesetzlichen Grundregelung sind die Nebenkosten, vom Vermieter zu tragen, wird allerdings regelmäßig – und in einem gewissen Rahmen – zulässig auf den Mieter umgelegt!

D. Mietrecht

Beispiele:

D. Mietrecht

Für preisgebundene Wohnungen gelten spezielle gesetzliche Regelungen, §§ 20 – 28 NMW (Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen).

In der Praxis erfolgt oftmals ein Verweis auf § 27 der II. BV (gilt grundsätzlich nur für preisgebundenen Wohnraum!).

Weitere, spezialgesetzliche Regelungen finden sich in der HeizkostenV. Hier ist insbesondere zu beachten, dass die Abrechnung unter Beachtung des Verbrauches, Umlageschlüssel, etc. erfolgt.

Regelmäßig leistet der Mieter monatliche Vorauszahlungen, über die der Vermieter bei Wohnraummietverträgen spätestens innerhalb von einem Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraumes Rechnung legen muss, § 556 BGB.

D. Mietrecht

Gilt diese zeitliche Abrechnungspflicht auch für Gewerbemietverträge?

Besteht ein Belegeinsichtsrecht?

Innerhalb welcher Frist muss ein Mieter Einwendungen geltend machen?

D. Mietrecht

Mieterhöhungen bei frei finanzierten Wohnungen, §§ 557ff. BGB

Die Mieterhöhung bedarf der Zustimmung des Mieters, wird diese (unberechtigt) verweigert, muss die Erteilung gerichtlich eingeklagt und durch den Urteilstenor im Falle der Begründetheit ersetzt.

Voraussetzungen:

- Miete seit 15 Monaten unverändert
- Innerhalb der letzten 3 Jahre keine Erhöhung um mehr als 20 %
- Keine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete

D. Mietrecht

Mieterhöhungen können auch aufgrund von Modernisierungs- und Verbesserungsinvestitionen gerechtfertigt sein!

Abgrenzung:

- Instandhaltung:

- Modernisierung:

D. Mietrecht

Zur Abgrenzung gilt bei Sozialwohnungen, dass hier grundsätzlich die Erstmiete Bindungswirkung hat und die Kostenmiete nicht überschritten werden darf.

Maßgeblich zur Berechnung der Kostenmiete ist § 8a WoBindG sowie die bereits oben erwähnten Vorschriften der II. BV (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen – Zweite Berechnungsverordnung).

Eine Mieterhöhung ist daher nur möglich, wenn aufgrund von gestiegenen Betriebskosten die vereinbarte Erstmiete unter die zulässige Kostenmiete sinkt.

D. Mietrecht

Beendigung des Mietvertrages

- Durch Zeitablauf bei Mietverträgen auf bestimmte Zeit
- Exkurs: Option
- Kündigung
 - - durch Vermieter
 - - durch Mieter

Unterschiede im Wohnraum- und Gewerbemietrecht?

Exkurs: Dienstwohnung, Wirtewohnung etc.

D. Mietrecht

Wechselseitige Rechte und Pflichten mit Beendigung des Mietvertrages:

Exkurs: Untervermietung: Rückgabepflicht des Untermieters bei Beendigung des Hauptmietvertrages, § 546 Abs. 2 BGB!

D. Mietrecht

Verjährung der wechselseitigen Ansprüche:

Ansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verjähren innerhalb von 6 Monaten, § 548 BGB.

Im übrigen gilt wechselseitig die Regelverjährungsfrist von 3 Jahren, § 195 BGB.

D. Mietrecht

Beispielhafte Neuerungen durch die zum 01.05.2013 in Kraft getretene Mietrechtsreform 2013:

- Duldung des Mieters von energetischen Modernisierungen (3 Monate kein Mietminderungsrecht aufgrund von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen), § 536 BGB
- Klarstellung dass lediglich Modernisierungen und nicht Erhaltungsmaßnahmen umlagefähig sind.“
- Instrumentarien gegen „Mietnomadentum“ (vorrangige Bearbeitung bei Gericht, Möglichkeit einer Sicherheitsanordnung – im Falle der Nichtstellung Räumung per Einstweiliger Verfügung; „Berliner Räumung“; Räumungsschutz gegen überraschende Untermieter)
- Auf Länderebene Absenkung der Kappungsgrenze auf 15% statt 20%
- Informativ ist der Überblick auf der Homepage BMJ

Wohnungseigentumsrecht

Martin Mohren
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
RAe Busch & Kollegen
Industriestr. 43
41844 Wegberg
02434-9939810 (Telefon)
mohren@rae-busch.de

140
1872 - 2012
anniversary

 TÜVRheinland®
Genau. Richtig.

E. Wohnungseigentumsrecht

Begriffe des WEG-Rechts

Grundsätzlich ist mit Ausnahme von z.B. § 95 BGB das Eigentum an einem Gebäude und an einem Grundstück eine Einheit dar, wobei das Eigentum am Gebäude dem Eigentum am Grundstück folgt.

Dieser Grundgedanke des Zivilrechts wird mit der Möglichkeit von Wohnungseigentum elementar durchbrochen. Die sich hieraus ergebenden Besonderheiten und Begrifflichkeiten sollen nachfolgend erläutert werden:

Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum / Teilungserklärung / etc.

E. Wohnungseigentumsrecht

Sondereigentum:

Gemeinschaftseigentum:

Sondernutzungsrecht:

E. Wohnungseigentumsrecht

Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Beschluss des BGH vom 02.06.2005:

Der BGH hat die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähig anerkannt und entschieden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig ist, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Bedeutung hat diese Entscheidung insbesondere für die Haftung der Wohnungseigentümer. Denn neben der Haftung der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft kommt eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nur in Betracht, wenn diese sich neben dem Verband klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben.

Gläubiger der Gemeinschaft können auf deren Verwaltungsvermögen zugreifen, das auch die Ansprüche der Gemeinschaft gegen die Wohnungseigentümer und gegen Dritte umfasst.

E. Wohnungseigentumsrecht

Organe der Wohnungseigentümergeinschaft:

- Wohnungseigentümersammlung
- Verwalter
- Verwaltungsbeirat

E. Wohnungseigentumsrecht

Vermögensrelevante Begriffe:

Instandhaltungsrücklage

Sonderumlage

Wohngeld

Wirtschaftsplan – Grundlage von Vorauszahlungen

Jahresabrechnung (Einzel- und Gesamtabrechnung)

E. Wohnungseigentumsrecht

Die „Spielregeln“ einer Wohnungseigentümergeinschaft werden gesetzlich durch das WEG bestimmt. Im spezielleren sind dann objeKtsbezogen die Regelungen der

Teilungserklärung

hinzu zu ziehen. Dabei handelt es sich um die Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt auf Bildung von Wohnungseigentum. Dort sind regelmäßig auch Regelungen zur Verwaltung der Gemeinschaft enthalten.

Die Teilungserklärung kann modifiziert, geändert und ausgestaltet werden durch Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft. Diese werden aber z.B. im Grundbuch vermerkt. Abzugrenzen ist dies von einer Vereinbarung. Zudem kann die Gemeinschaftsordnung nähere Informationen geben.

E. Wohnungseigentumsrecht

Kostenverteilung

§ 16 Abs. 2 WEG sieht vor, die gemeinschaftlichen Lasten des Eigentums sowie die Kosten nach den Verhältnissen der Miteigentumsanteile umzulegen.

Regelmäßig enthalten hierzu die Teilungserklärung und/oder die Gemeinschaftsordnung ergänzende Ausführungen. Diese sollten daher zwingend eingesehen werden!

Soweit der Anwendungsbereich der HeizkostenV gegeben ist, hat diese Vorrang vor § 16 Abs. 2 WEG.

Nach einer Entscheidung des BGH (NJW 2003,3476) gehören Frisch- und Abwasserkosten zu den Kosten des Sondereigentums!