

DER ARCHITEKT ALS RECHTSANWALT - WO IST DIE GRENZE?



Der Architekt als Rechtsanwalt. Der Bundesgerichtshof zieht Grenzen – frei nach dem Motto: Schuster bleib bei deinen Leisten. Das Entwerfen einer Skontoklausel gehört nicht mehr zum Berufsbild des Architekten. Dem Architekten, der seinem Auftraggeber eine unwirksame Skontoklausel empfiehlt, verstößt nicht nur gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz, sondern läuft zudem Gefahr, das nicht realisierte Skonto selbst zahlen zu müssen.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

STREIT UM NACHTRÄGE - DARF DER WERKUNTERNEHMER DIE ARBEITEN EINSTELLEN?



Bauvorhaben entwickeln sich häufig anders als die Parteien bei Vertragsschluss vorausgesetzt haben. Nicht selten geraten die Bauvertragsparteien darüber in Streit. Wenn der Auftragnehmer eine zusätzliche Vergütung verlangt und einen Nachtrag stellt, stellt sich die Frage, ob er die Arbeiten einstellen darf, bis der Auftraggeber den Nachtrag akzeptiert. Das ist ein Spiel mit dem Feuer.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

STREIT UM NACHTRÄGE - DARF DER WERKUNTERNEHMER DIE ARBEITEN EINSTELLEN?



Streit um Nachträge berechtigen den Auftragnehmer nicht ohne Weiteres, kurzerhand die Arbeiten einzustellen. Dies erweist sich als Spiel mit dem Feuer.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

ZUR ABGRENZUNG ZWISCHEN KAUF- UND WERKVERTRAG UND ANSPRÜCHE DES BESTELLERS VOR WERKABNAHME

OLG HAMM, ENTSCHEIDUNG VOM 27.09.2022, AZ. 24 U 57/21

Das OLG Hamm hatte zwei Fragen zu klären: Zum einen wie Kauf- und Werkvertrag voneinander abzugrenzen sind, zum anderen, inwieweit der Besteller vor Abnahme des Werkes Ansprüche gegen den Unternehmer haben kann.

SACHVERHALT

Der Auftraggeber war Bauherr einer Doppelhaushälfte. Der Auftragnehmer war von ihm werkvertraglich mit der Lieferung und dem passgenauen Einbau von Fenster- und Türelementen beauftragt. Nach Ausführung der Arbeiten teilte der Auftragnehmer mit, seine Leistungen seien fertig; die Leistungen wurden zur Abnahme angeboten. Noch vor der Abnahme rügte der Auftraggeber Mängel und setzte fruchtlos Mängelbeseitigungsfristen. Erst dann erklärte der Auftraggeber die Abnahme. Der Auftraggeber verlangt Zahlung von Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung. Der Auftragnehmer stellte sich auf den Standpunkt, dass ein Kaufvertrag geschlossen sei, kein Werkvertrag, und dass vor der Abnahme jedenfalls keine wirksame Nacherfüllungsfrist gesetzt werden konnte, die aber

Voraussetzung für einen solchen Anspruch sei.

ENTSCHEIDUNG

Das OLG Hamm hat zunächst entschieden, dass der zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer geschlossene Vertrag als Werkvertrag zu charakterisieren sei. Die Abgrenzung zwischen Kauf- und Werkvertrag erfolge anhand des Schwerpunktes des Vertrages. Liege dieser vorrangig darin, dem Gläubiger das Eigentum an der Sache zu verschaffen, also in der Übergabe und Übereignung i.S.d. § 929 BGB, ist von einem Kaufvertrag nach § 433 BGB auszugehen. Liege der Fokus des Vertrages hingegen auf der Herbeiführung eines Erfolges dergestalt, dass der Schuldner entweder eine neue Sache herzustellen hat oder Einzelteile in eine Sache einfügt, sei eher ein Werkvertrag anzunehmen. Hier bejahte das OLG im Hinblick auf das passgenaue Herstellen und den Einbau von Fenstern und Türen davon aus, dass ein Werkvertrag geschlossen worden sei. Die Abgrenzung zwischen einem Kaufvertrag mit Montageverpflichtung und einem Werkvertrag erfolgt nach der Rechtsprechung danach, ob der Schwerpunkt der vertraglichen Pflichten des Auftragnehmers in der bloßen Übergabe und Übereignung von (herzustellenden) Sachen liegt oder in der Herbeiführung eines Gesamterfolgs durch Lieferung und Montage von Einzelteilen. Für einen Werkvertrag ist dabei entscheidend, dass bei einer qualitativen Gesamtbewertung die Herstellung eines funktionstauglichen Werks im Vordergrund steht. Dabei kam es gerade auf den passgenauen Einbau durch den Auftragnehmer an. Ohne passgenauen Einbau war die fachgerechte Herstellung des Gebäudes nicht möglich.

Da nach Ansicht des OLG Hamm ein Werkvertrag geschlossen wurde, kam es auch die weitere Frage der Abnahme – diese gibt es beim Kaufvertrag nach dem Gesetz nicht – an. Grundsätzlich gibt es Mängelrechte erst nach Abnahme; damit geht das Vertragsverhältnis von der Erfüllungsebene auf die Gewährleistungsebene über. Das OLG Hamm hat im vorliegenden Fall aber einen Anspruch des Auftraggebers auf Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung bejaht; eine *Nacherfüllungsfrist* gem. § 637 BGB könne bereits *vor* der Abnahme wirksam gesetzt werden, sofern der Erfüllungsanspruch fällig ist, der Unternehmer das Werk als fertig gestellt zur Abnahme anbietet und der Nacherfüllungsanspruch später fällig wird. Zwar werde der Nacherfüllungsanspruch im Grundsatz erst mit der Abnahme fällig (im Ausnahmefall kann die Abnahme auch entbehrlich sein). Jedoch sind der Erfüllungs- und der Nacherfüllungsanspruch dann, wenn es um die Beseitigung von fehlerhaften Leistungen nach Fertigstellung(sanzeige) einander so ähnlich und auf das gleiche Ziel gerichtet, dass es nach Abnahme keiner (erneuten) Nachbesserungsfrist durch den Auftraggeber mehr bedürfe.

MIETZAHLUNGSPFLICHT TROTZ CORONABEDINGTER ABSAGE EINER HOCHZEITSFEIER

Dr. Ingo Schmidt



Den Mietern von Räumlichkeiten für eine Hochzeitsfeier – die pandemiebedingt nicht stattfinden konnte – steht keine Rückzahlung der vollen Miete zu, da die tatsächliche Nutzung der Räumlichkeiten nicht unmöglich geworden ist.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

§ 110 SGB VII: KEINE VERSCHULDENSZURECHNUNG GEM. § 278 BGB

Dr. Ingo Schmidt



Ein Haftungsprivilegierter gem. §§ 104-107 SGB VII haftet dem Sozialversicherungsträger nur, wenn er den Unfall vorsätzlich herbeigeführt hat oder es sich um einen Wegeunfall nach § 8 Abs. 2 Nr. 1-4 SGB VII handelt.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

KEINE „TAGGENAUE BERECHNUNG“ BEI SCHMERZENSGELD

Dr. Ingo Schmidt



Der BGH legt mit dem Urteil fest, dass keine „taggenaue Berechnung“ – oder ein anderes festes Schema – bei der Berechnung von Schmerzensgeld anwendbar ist. Es kommt stets auf die lebensbeeinträchtigende Umstände im Einzelfall an.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

FRISTLOSE KÜNDIGUNG AUFGRUND MIETRÜCKSTAND

Dr. Ingo Schmidt



Nach dem BGH ist ein Mietrückstand, der eine außerordentliche fristlose Kündigung begründet, dann nicht mehr unerheblich, wenn die für zwei aufeinanderfolgende Termine geschuldete Miete bereits einen Monat übersteigt.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

MIETMINDERUNG AUFGRUND PANDEMIEBEDINGTER

GESCHÄFTSSCHLIESSUNG?

Dr. Ingo Schmidt



Der BGH entscheidet, dass sich bei einer pandemiebedingten Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts eine pauschale Betrachtungsweise bzgl. der im Mietvertrag vereinbarten Miete verbietet. Ob es dem Mieter unzumutbar wäre oder nicht, ist einzelfallabhängig und mit allen dem Mieter entstandenen Nachteilen abzuwägen.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

HAFTUNG EINES LANDWIRTS BEI NUTZUNG EINER MÄHMASCHINE

Dr. Ingo Schmidt



Der BGH zur Reichweite der Haftung des Halters eines Kraftfahrzeugs mit Arbeitsfunktion (Schadensverursachung durch einen von einem Traktor angetriebenen Kreiselmäher beim Mähen einer als Weideland genutzten Wiesenfläche): Die Haftung ist begrenzt auf Unfälle in örtlicher Nähe zu Straßenverkehrsflächen.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info