



Neues zum Baurecht 01/2024



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Sie zu unserer aktuellen Ausgabe unseres Newsletters begrüßen zu dürfen. In dieser Ausgabe stehen zwei wichtige rechtliche Themen im Mittelpunkt: die Verjährung und der Verbraucherbaupvertrag. Die Verjährung von Ansprüchen spielt eine entscheidende Rolle im Rechtsleben und kann erhebliche Auswirkungen auf Rechtsstreitigkeiten haben.

In diesem Newsletter beleuchten wir verschiedene gerichtliche Entscheidungen im Zusammenhang mit der Verjährung und erläutern deren Bedeutung für die Praxis. Ein weiterer Schwerpunkt dieser Ausgabe liegt auf dem Verbraucherbaupvertrag. Insbesondere in diesem Bereich gibt es zahlreiche rechtliche Aspekte zu beachten, um die Interessen aller beteiligten Parteien zu wahren.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen,

Amneh Abu Saris



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Themen

Tobias Köhler, Köln

Werden mehrere Gewerke eines Neubaus sukzessive beauftragt, liegt kein Verbraucherbaupvertrag vor

Christian Kirschberger, Düsseldorf

Wer schreibt, der bleibt – und wer „WhatsApp“ riskiert die Verjährung!

Dr. Danilo Rosendahl, Berlin

„Sicher ist besser“ - der Blick in das Handelsregister bei drohender Verjährung



Tobias Köhler, Köln

Werden mehrere Gewerke eines Neubaus sukzessive beauftragt, liegt kein Verbraucherbaupvertrag vor

BGH, Urt. v. 26.10.2023, VII ZR 25/23

Der BGH festigt die Rechtsprechung zur Abgrenzung des Verbraucherbaupvertrages. Hatte er bereits Anfang des vergangenen Jahres (Urt. v. 16.03.2023, VII ZR 94/22) entschieden, dass die Beauftragung eines einzelnen Gewerkes nicht ausreicht, um als „Bau eines Gebäudes“ einen Verbraucherbaupvertrag im Sinne des § 650i Abs. 1 BGB zu charakterisieren, stellt er nunmehr klar, dass dies auch dann gilt, wenn der Auftragnehmer sukzessive mit mehreren Einzelgewerken innerhalb desselben Neubauprojektes beauftragt wird.

Sachverhalt

Der beklagte Auftraggeber erteilte der klagenden Auftragnehmerin im Mai 2017 den Auftrag zur Durchführung von Rohbauarbeiten innerhalb des Neubaus eines Bürogebäudes, das er als private Altersvorsorge zu errichten plante. Nachdem diese Arbeiten fertiggestellt und schlussgerechnet worden waren, beauftragte der Auftraggeber die Auftragnehmerin im Jahre 2018 zusätzlich sukzessive mit der Verlegung des Estrichs, mit der Ausführung von Trockenbauarbeiten, mit Zimmererarbeiten und mit verschiedenen Stundelohnarbeiten. Die Auftragnehmerin erstellte hierüber eine zusammenfassende Schlussrechnung.

Hinsichtlich des sich aus dieser Schlussrechnung ergebenden Betrages machte die Auftragnehmerin klageweise einen Anspruch auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung gem. § 650f BGB geltend.

Die entscheidende Frage war hier: Liegt ein Verbraucherbaupvertrag vor? Wäre dies der Fall, wäre der Anspruch der Auftragnehmerin auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung gem. § 650f Abs. 6 S. 1



Nr. 2 BGB ausgeschlossen; innerhalb eines Verbraucherbaupertrages kann der Auftragnehmer keine Bauhandwerkersicherung verlangen. Läge jedoch ein „normaler“ Bauvertrag vor, wäre der Anspruch begründet und der Klage stattzugeben.

Das in erster Instanz zur Entscheidung berufene Landgericht Düsseldorf erkannte den Bauhandwerkersicherungsanspruch der Auftragnehmerin an, ebenso das OLG Düsseldorf als Berufungsgericht: Der Anspruch gem. § 650f BGB sei nicht ausgeschlossen, da es sich bei dem zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag nicht um einen Verbraucherbaupertrag handele. Zwar habe der Auftraggeber hier als Verbraucher gehandelt, da er das Gebäude zu seiner privaten Altersvorsorge errichtet habe. Die Auftragnehmerin sei jedoch nicht mit dem „Bau eines neuen Gebäudes“ beauftragt worden, wie es § 650i Abs. 1 BGB für Verbraucherbauperträge voraussetze. Sie habe stattdessen nur einzelne Teilgewerke des Neubaus ausgeführt. Dies gelte selbst dann, wenn man alle letztendlich von ihr ausgeführten Gewerke gemeinsam betrachte.

Die Auftragnehmerin begehrt hiergegen mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision weiterhin die Klageabweisung.

Entscheidung des BGH

Ohne Erfolg. Der BGH hält den Anspruch der Auftragnehmerin auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung für begründet, da auch er meint, zwischen den Parteien sei kein Verbraucherbaupertrag geschlossen worden.

Hierzu verweist der BGH zunächst auf seine insoweit wegweisende Entscheidung aus dem März 2023 (Urt. v. 16.03.2023, VII ZR 94/22), der gemäß es zur Erfüllung der Voraussetzungen für das Vorliegen eines Verbraucherbaupertrags nach der gesetzlichen Definition in § 650i Abs. 1 Fall 1 BGB (**„Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes verpflichtet wird“**) nicht genüge, dass ein Auftragnehmer die Verpflichtung zur Erbringung eines einzelnen Gewerks im Rahmen des Neubaus eines Gebäudes übernehme. Die vom Auftragnehmer als Erfolg geschuldete Herstellung des versprochenen Werkes müsse vielmehr in dem Bau eines neuen Gebäudes bestehen, wofür es nicht ausreiche, einen Erfolg zu versprechen, der lediglich auf einen Teil des Baus eines neuen Gebäudes beschränkt sei.

Auch im vorliegenden Fall, in dem die Auftragnehmerin sukzessive mit verschiedenen Gewerken, die zum Neubau des Gebäudes erforderlich waren, beauftragt wurde, hält der BGH den Tatbestand des § 650i Abs. 1 BGB nicht für erfüllt. Bei der Beurteilung, ob es sich um einen Verbraucherbaupertrag im Sinne von § 650i Abs. 1 Fall 1 BGB handele, komme es nämlich nicht auf die Gesamtheit aller dem Auftragnehmer sukzessive im Verlauf der Bauarbeiten erteilten selbständigen Aufträge an. Dies folge bereits aus dem allgemeinen Grundsatz, wonach jeder selbständige Vertrag nach seinem Inhalt und den für diesen Vertrag geltenden Maßstäben zu beurteilen sei.

Wolle man im Falle sukzessiver Beauftragungen alle beauftragten Gewerke insgesamt in den Blick nehmen, könnten die Voraussetzungen eines Verbraucherbaupertrags erst in dem Moment vorliegen, in dem ein Vertrag geschlossen werde, der zusammen mit den zuvor geschlossenen Verträgen Verpflichtungen begründe, die als Bau eines neuen Gebäudes zu qualifizieren wären. Somit würde der letzte Vertragsschluss auf die vorherigen zurückwirken und deren Qualifikation vom „normalen“ Bauvertrag zum Verbraucherbaupertrag ändern. Einer solchen Rückwirkung stünden jedoch die Gebote der Rechtssicherheit, der Rechtsklarheit und des Vertrauensschutzes entgegen. Es sei ausgeschlossen, der Vorschrift des § 650i Abs. 1 BGB die Wirkung einer derartigen rechtlichen Umgestaltung der bis zu diesem Zeitpunkt geschlossenen Verträge zu entnehmen.



Es komme im zu entscheidenden Fall somit gar nicht darauf an, ob die Verpflichtungen aus den zwischen den Parteien geschlossenen Verträgen insgesamt ausreichen würden, um anzunehmen, dass sie den "Bau eines neuen Gebäudes" umfassen. Da die entsprechende Beauftragung sukzessive und innerhalb einzelner, allein für sich selbst zu betrachtender Verträge erfolgte, könne nach den vorstehend getätigten Ausführungen jedenfalls nicht von einem Verbraucherbaupvertrag ausgegangen werden.

Fazit

Die hier gegenständliche Entscheidung festigt die in der Grundsatzentscheidung des BGH (Urt. v. 16.03.2023, VII ZR 94/22) begründete Rechtsprechung zur Abgrenzung des Verbraucherbaupvertrages. Der BGH hatte seinerzeit entgegen anderweitiger Tendenzen in der Rechtsprechung (siehe etwa OLG Hamm, Urt. v. 27.05.2021, I-24 U 198/20) klargestellt, dass die Beauftragung eines Einzelgewerkes nicht der Verpflichtung zum Neubau „eines Gebäudes“ entspreche und es sich somit dem klaren Wortlaut des § 650i Abs. 1 BGB nach nicht um einen Verbraucherbaupvertrag handeln könne. Auch eine entsprechende Anwendung des § 650f Abs. 6 S. 1 Nr. 2 BGB scheidet aufgrund des Fehlens einer planwidrigen Regelungslücke aus. Obschon diese Ansicht des BGH in der Literatur Kritik erfahren hat (vgl. nur *Meier/Getcosgun/Bücken*, NZBau 2023, 503), ist sie bereits aufgrund des eindeutigen Wortlauts des § 650i Abs. 1 BGB, auf den § 650f Abs. 6 S. 1 Nr. 2 BGB verweist, nach derzeitiger Rechtslage vorzugswürdig.

Insofern ist es konsequent, wenn der BGH diese Rechtsprechung nunmehr auf die sukzessive Beauftragung von Einzelgewerken ausdehnt und auch insofern die Qualifikation des Verbraucherbaupvertrages verneint. Dies gilt erst recht, wenn man hier die zusätzlichen Bedenken zu einer Rückwirkung der Qualifikation als Verbraucherbaupvertrag bedenkt, auf die die BGH in seiner Entscheidung näher eingeht.

Beim Vertragsschluss mit Verbrauchern im Sinne des § 13 BGB ist somit genaues Hinsehen geboten: Bei dem Anspruch auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung handelt es sich im Hinblick auf die Rechtsfolgen der unterbleibenden oder auch verspäteten Stellung einer Sicherheit (siehe § 650f Abs. 5 BGB) um ein scharfes Schwert des Auftragnehmers. Dies gilt umso mehr, da die schlüssige Darlegung des zu sichernden Anspruchs ausreicht, um den Anspruch aus § 650f BGB zu begründen. Selbst wenn der zu sichernde Vergütungsanspruch streitig ist, kann der Auftragnehmer die Sicherung des gesamten von ihm dargelegten Vergütungsanspruchs verlangen (BGH, Urt. v. 06.03.2014, VII ZR 349/12). Insofern ist der Auftragnehmer gut beraten, dieses scharfe Schwert gegebenenfalls zu nutzen, da es ihm gegebenenfalls auch gegen seinen Vertragspartner, der Verbraucher ist, zur Verfügung steht.



Christian Kirschberger, Düsseldorf

Wer schreibt, der bleibt – und wer „WhatsApp“ riskiert die Verjährung!

OLG Frankfurt, Urteil vom 21.12.2023 - 15 U 211/21

In einer aktuellen Entscheidung hat sich das OLG Frankfurt mit den Anforderungen an eine Mängelrüge nach § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 2 VOB/B beschäftigt.

Der Entscheidung des Gerichts vom 21.12.2023 lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Fall

Die Klägerin hatte die Beklagte im Jahr 2012 unter Einbeziehung der VOB/B mit der Eindeckung einer Dachfläche beauftragt. Bereits im Jahr 2014 kam es zu ersten Feuchtigkeitsproblemen im Bereich des Daches, die auch in der Folge zu wiederholten Wassereintritten führten. Im Juni 2016 bat die Klägerin die Beklagte dann per WhatsApp darum, sich die Eindeckung nochmals anzuschauen. Die Beklagte bestätigte dies ebenfalls per WhatsApp noch am selben Tage. Etwaige Mängelbeseitigungsversuche der Beklagten blieben jedoch erfolglos, da es in der Folge weiterhin zu Wassereintritten kam. Ein von der Klägerin beauftragter Privatgutachter schätzte die Sanierungskosten auf EUR 80.000,00 netto. Die Klägerin nahm die Beklagte daher vor dem Landgericht Frankfurt auf Kostenvorschuss in Anspruch. Das Landgericht verurteilte die Beklagte zur Zahlung des Vorschusses. Gegen das Urteil legte die Beklagte Berufung ein und argumentierte, dass die Mangelbeseitigungsansprüche verjährt seien. Im Verlauf des Berufungsverfahrens führte die Klägerin Dachsanierungsarbeiten durch und verlangte von der Beklagten schließlich Ersatzvornahmekosten in Höhe von EUR 108.567,82. Vor dem OLG Frankfurt stritten die Parteien dabei insbesondere über die Frage der Verjährung.

Die Entscheidung



Das OLG Frankfurt entschied, dass der von der Klägerin gegen die Beklagten geltend gemachte Anspruch auf Ersatz von Mängelbeseitigungskosten in Höhe von EUR 108.567,82 verjährt ist. Dies hat das OLG Frankfurt damit begründet, dass die WhatsApp-Nachricht aus Juni 2016 keine ordnungsgemäße Mängelbeseitigungsaufforderung im Sinne des § 13 Abs.5 Nr.1 S. 2 VOB/B war. Nach dieser Vorschrift verjährt der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel in zwei Jahren ab Zugang des schriftlichen Mängelbeseitigungsverlangens, jedoch nicht vor Ablauf der Regelfristen nach § 13 Abs. 4 VOB/B oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist. Wenn die Schriftform nicht beachtet würde, so verlängere sich die Verjährungsfrist nach § 13 Abs. 5 Nr. 1 S. 2 VOB/B nicht, weil die Schriftform der Mängelrüge zwingende Voraussetzung für den Eintritt der Verjährungsverlängerung sei. Nach der Ansicht des OLG Frankfurt fehle es bei der WhatsApp-Nachricht an der erforderlichen Schriftlichkeit. Die WhatsApp-Nachricht sei auch nicht mit einer E-Mail vergleichbar, da eine WhatsApp-Nachricht nicht wie ein Brief verfasst sei und sich nicht ausdrucken, speichern oder archivieren ließe. Die WhatsApp-Nachricht führte daher nicht zu einer Verlängerung der Gewährleistungsfrist. Die Klägerin hatte daher die Mängelbeseitigungskosten selbst zu tragen.

Fazit

Die Entscheidung vermag nicht in allen Punkten zu überzeugen. Auch WhatsApp-Nachrichten können als Textdatei ausgedruckt, gespeichert und archiviert werden. Ungeachtet dessen bringt die Entscheidung eine gewisse Rechtssicherheit. Das OLG Köln hatte bereits im Jahr 2016 entschieden, dass eine Mängelrüge per E-Mail das Schriftformerfordernis des § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 2 VOB/B erfüllt. Wer rechtssicher agieren will, sollte daher zumindest auf die Kommunikation per E-Mail zurückgreifen.



Dr. Danilo Rosendahl, Berlin

„Sicher ist besser“ - der Blick in das Handelsregister bei drohender Verjährung

KG, Urt. v. 12.12.2023 – 21 U 47/22

Soll die Klageerhebung den Eintritt der Verjährung hemmen, gehört es nach Auffassung des Kammergerichts zu den prozessualen Sorgfaltspflichten des Klägers, sich bei Klageerhebung über die zustellfähige Adresse des Beklagten zu erkundigen (z.B. durch einen Blick in das Handelsregister). Unterlässt der Kläger diese Kontrolle, nimmt von dem Geschäftssitzwechsel des Beklagten keine Kenntnis und verzögert sich deshalb die Zustellung der Klage, kann dies dazu führen, dass in der Zwischenzeit Verjährung eintritt, weil keine Zustellung „demnächst“ i.S.d. § 167 ZPO vorliegt.

Der Fall

Die Klägerin (Nachunternehmer) macht gegen die Beklagte (Auftragnehmer) Vergütungsansprüche im Zusammenhang mit einem im Jahr 2014 vorzeitig beendeten Bauvertrag geltend. Zunächst wurde das Bauvorhaben im September 2015 mit einer ersten Schlussrechnung abgerechnet. Gegenstand der ersten Schlussrechnung sind Vergütungsansprüche für die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen. Mitte Januar 2016 wies die Beklagte die Schlussrechnung als unbegründet zurück. Zum Jahreswechsel 2015/2016 verlegte die Beklagte ihren Geschäftssitz, ohne dies der Klägerin mitzuteilen. Allerdings wurde der Geschäftssitzwechsel am 05.01.2016 im Handelsregister eingetragen. Nach der Zurückweisung der Schlussrechnung herrschte zwischen den Parteien über zwei Jahre und zehn Monate „Funkstille“. Sodann legte die Klägerin am 22.11.2018 eine neue Schlussrechnung, mit der eine Vergütung sowohl für die erbrachten als auch für die in Folge der vorzeitigen Vertragsbeendigung nicht erbrachten Leistungen verlangt wird. Unmittelbar im Anschluss daran reichte die Klägerin am 28.11.2018 Klage vor dem LG Berlin ein. Die Zustellung der Klageschrift scheiterte am 23.01.2019, weil die Beklagte unter der mit der Klageschrift angegebenen Adresse nicht erreichbar war. Nachdem das



LG Berlin die aktuelle Anschrift der Beklagten ermittelt hatte, wurde die Zustellung am 22.02.2019 nachgeholt. Die Beklagte beruft sich u.a. auf Verjährung. Das LG Berlin ist der Auffassung, dass keine Verjährung gegeben sei. Allerdings wurde die Klage dennoch weitestgehend abgewiesen, u.a. weil der abgerechnete Leistungsstand nicht nachgewiesen und die Beklagte berechtigt gewesen sei, den Bauvertrag aus wichtigem Grund zu kündigen. Die Klägerin hat gegen das Urteil Berufung eingelegt. Die Beklagte beruft sich auch in zweiter Instanz auf Verjährung.

Die Entscheidung

Zu Recht! Das KG weist die Berufung der Klägerin zurück. Zur Begründung heißt es, dass die Schlussrechnungsforderung mit Ablauf des 31.12.2018 verjährt sei. Das Einreichen der Klageschrift bei Gericht am 28.11.2018 habe den Eintritt der Verjährung nicht wirksam gem. § 204 I Nr. 1 BGB hemmen können, weil in Folge der Verzögerungen bei der Zustellung der Klageschrift keine Zustellung „demnächst“ i.S.d. 167 ZPO gegeben sei. Für die Verzögerungen sei die Klägerin verantwortlich, weil sie mit der Klageschrift eine nicht mehr aktuelle Anschrift der Beklagten angegeben habe und sie im Rahmen sorgfältiger Prozessführung gehalten gewesen sei, die Anschrift der Beklagten zu überprüfen. Dies insbesondere deshalb, weil seit dem letzten Kontakt der Parteien zwei Jahre und zehn Monate vergangen seien, ein Geschäftssitzwechsel in dieser Zeit nicht ungewöhnlich sei und die aktuelle Anschrift der Beklagten bereits seit dem 05.01.2016 im Handelsregister eingetragen sei. Hinzu komme, dass die Klägerin eine besondere Sorgfaltspflicht bezüglich der konkreten Anschrift trage, weil der Beklagten die neue Schlussrechnung bis zum 22.11.2018 nicht bekannt gewesen und bereits am 28.11.2018 die Klage eingereicht worden sei. Es sei die Pflicht der Klägerin gewesen, die Beklagte vor Klageerhebung über die Unvollständigkeit der ersten Schlussrechnung aus 2015 in Kenntnis zu setzen und den Zugang der neuen Schlussrechnung zu kontrollieren. Demgegenüber sei die Beklagte nicht verpflichtet gewesen, der Klägerin den Geschäftssitzwechsel anzuzeigen, weil das Vertragsverhältnis bereits im Jahr 2014 beendet und sodann im Jahr 2015 schlussabgerechnet worden sei.

Das KG hat die Revision wegen grundlegender Bedeutung zu den Annahmen zu einer demnächst erfolgten Zustellung im Sinne von § 167 ZPO zugelassen, § 543 II ZPO. Das Revisionsverfahren wird vor dem BGH unter dem Aktenzeichen VII ZR 240/23 geführt.

Fazit

Vorsicht bei drohender Verjährung! Der Kläger ist gut beraten, sich vor Klageerhebung Kenntnis über die aktuelle zustellfähige Adresse des Beklagten zu verschaffen, um Verzögerungen bei der Klagezustellung möglichst zu vermeiden. Bei juristischen Personen kann dies unkompliziert und kostenneutral durch einen Blick in das Handelsregister erfolgen.