



**Bundesverband Wintergarten e.V.**

***- Aktuelle Rechtsprechung zum Wintergartenbau -***

**München-Dornach, 04. Mai 2012**

**Rechtsanwalt Prof. Christian Niemöller**

**SMNG Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**

**Königsberger Straße 2**

**60487 Frankfurt am Main**

# Themenschwerpunkt

**04.05.2012; 11.00 - 12.00 Uhr**

## **Aktuelle Rechtsprechung zum Wintergartenbau**

Ausgewählte gerichtliche Entscheidungen  
betreffend die Lieferung/Errichtung von Wintergärten

## Versendung per Telefax: „OK“-Vermerk auf Sendebereich kein Zugangsbeweis

1. Bei einer Telefax-Übermittlung begründet die ordnungsgemäße, durch einen „OK“-Vermerk unterlegte Absendung eines Schreibens über ein bloßes Indiz hinaus nicht den Anscheinsbeweis für dessen tatsächlichen Zugang beim Empfänger.
2. Der „OK“-Vermerk gibt dem Absender keine Gewissheit über den Zugang der Sendung, weil er nur das Zustandekommen der Verbindung, aber nicht die erfolgreiche Übermittlung belegt.

BGH, Beschluss vom 21.07.2011; IBR 2011, 733

## Baustellenverhandlungsprotokoll als kaufmännisches Bestätigungsschreiben

Der Vertretene, der auf Einladung zu einem Termin zur Verhandlung über einen bereits geschlossenen Vertrag einen Vertreter ohne Vertretungsmacht entsendet, muss sich dessen Erklärungen nach den zum kaufmännischen Bestätigungsschreiben entwickelten Grundsätzen zurechnen lassen, wenn er den im über die Verhandlung erstellten Protokoll enthaltenen und unterschriebenen Erklärungen des Vertreters nicht unverzüglich nach Zugang des Protokolls widerspricht.

BGH, Urteil vom 27.01.2011; IBR 2011, 190

## Wer bestellen lässt, muss auch bezahlen: Wann hat der Architekt (Anscheins-) Vollmacht?

Die „originäre“ Architektenvollmacht ist eng auszulegen.

Der bauleitende Architekt ist grundsätzlich nicht zur Beauftragung von Nachträgen bevollmächtigt.

Allerdings ist eine Anscheinsvollmacht anzunehmen, wenn der Auftraggeber das Handeln seines angeblichen Vertreters (hier: des Architekten) nicht kennt, es aber bei pflichtgemäßer Sorgfalt hätte erkennen und verhindern können und wenn ferner der Auftragnehmer nach Treu und Glauben annehmen durfte, der Auftraggeber dulde und billige das Handeln des Architekten.

OLG Dresden, Urteil vom 22.09.2010; IBR 2012, 130

## Nachtrag nicht bis zur Abnahme gestellt: Kein Anspruch auf Zusatzvergütung

Übersendet der Auftragnehmer bis zur Abnahme kein Nachtragsangebot, gibt er dadurch zu erkennen, dass er die später als Nachtrag geltend gemachte Leistung als bereits zum vertraglichen Leistungsumfang gehörend ansieht.

OLG Dresden, Urteil vom 31.08.2011; IBR 2012, 70

## Prüfungs- und Hinweispflicht: Sonderplanung ist nur auf offenkundige Fehler hin zu überprüfen

1. Ein lediglich bauausführendes Unternehmen muss in der Regel nicht über Spezialkenntnisse des jeweiligen Fachplaners verfügen.
2. Es gehört nicht zum Pflichtenkreis eines Bauunternehmers, die Planung eines Sonderfachmanns auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Etwas anderes gilt ausnahmsweise nur dann, wenn ein Planungsfehler dem Unternehmer „ins Auge“ springen“ muss.

OLG Frankfurt, Urteil vom 16.12.2011; IBR 2012, 141

## Förmliche Abnahme vereinbart: Muss das Abnahmeprotokoll unterschrieben werden?

Die Unterschrift beider Vertragsparteien ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung einer förmlichen Abnahme.

OLG Hamburg, Urteil vom 30.10.2009; BGH, Beschluss vom 24.11.2011; IBR 2012, 79



## Vorzeitig erklärte Abnahme: Keine Anfechtung trotz Mängeln

1. Eine trotz fehlender Abnahmereife ausdrücklich erklärte Abnahme ist wirksam.
2. Die Abnahmeerklärung kann nicht wegen Irrtums über die fehlende Abnahmereife angefochten werden.

OLG München, Urteil vom 13.12.2011; IBR 2012, 138

## Metallbau: Wie stellt man optische Mängel fest? Welche Folgen hat eine Abnahmeverweigerung?

1. Die Prüfung optischer Mängel des Metallbaus wird in der Regel bei Außenbauteilen im Abstand von 5 m und bei Innenbauteilen im Abstand von 3 m durchgeführt.
2. Verweigert der Auftraggeber die Abnahme endgültig, treten sämtliche Abnahmewirkungen mit der Verweigerungserklärung ein, das heißt, der Auftraggeber kann, wenn er ein mangelhaftes Werk trotz Kenntnis des Mangels abgenommen hat, beim BGB-Bauvertrag die sich aus § 634 Nr. 1-3 BGB ergebenden Rechte nur geltend machen, wenn er sich diese bei Abnahme vorbehalten hat, wie aus § 640 BGB hervorgeht.
3. Das Gleiche ergibt sich für den VOB-Werkvertrag aus dem Sinn und Zweck der Bestimmungen in § 12 Nr. 4 Abs. 1 Satz 4 und Nr. 5 Abs. 3 VOB/B.

OLG Schleswig, Urteil vom 12.06.2009; BGH, Beschluss vom 24.06.2010; IBR 2010, 561

## Werkvertragliche Leistungskette: Keine Haftung trotz Mängeln?

Wenn im Rahmen einer werkvertraglichen Leistungskette feststeht, dass der Hauptunternehmer von seinem Auftraggeber wegen Mängeln am Werk nicht mehr in Anspruch genommen wird, kann er nach dem Rechtsgedanken der Vorteilsausgleichung gehindert sein, seinerseits Ansprüche wegen dieser Mängel gegen seinen Auftragnehmer geltend zu machen.

OLG Brandenburg, Urteil vom 12.10.2011; IBR 2012, 145

## Zukauf: Untersuchung und Rüge bei jeder einzelnen Lieferung notwendig

1. Bei einem Handelskauf (hier: Lieferung von Betonfertigteilen) muss der Käufer die gelieferten Waren gem. § 377 HGB unverzüglich untersuchen, was auch bei Sukzessivlieferungen grundsätzlich eine zumindest stichprobenweise Untersuchung jeder Lieferung beinhaltet, und einen Mangel unverzüglich anzeigen.
2. Unterlässt der Käufer die Anzeige, so gilt die Ware als genehmigt und der Käufer muss trotz etwaiger Mängel die vereinbarte Vergütung zahlen, es sei denn, es handelt sich um einen Mangel, der bei der Untersuchung nicht erkennbar war.

OLG Brandenburg, Urteil vom 22.02.2012; IBR 2012, 263

## Mangelhafte Baumaterialien: Verkäufer haftet grundsätzlich für Aus- und Einbaukosten

Art. 3 Abs. 2, 3 Verbrauchsgüterkaufrichtlinie 99/44/EG ist dahin auszulegen, dass, wenn der vertragsgemäße Zustand eines vertragswidrigen Verbrauchsguts, das vor Auftreten des Mangels vom Verbraucher gutgläubig gemäß seiner Art und seinem Verwendungszweck eingebaut wurde, durch Ersatzlieferung hergestellt wird, der Verkäufer verpflichtet ist, entweder selbst den Ausbau dieses Verbrauchsguts aus der Sache, in die es eingebaut wurde, vorzunehmen und das als Ersatz gelieferte Verbrauchsgut in diese Sache einzubauen, oder die Kosten zu tragen, die für diesen Ausbau und den Einbau des als Ersatz gelieferten Verbrauchsguts notwendig sind.

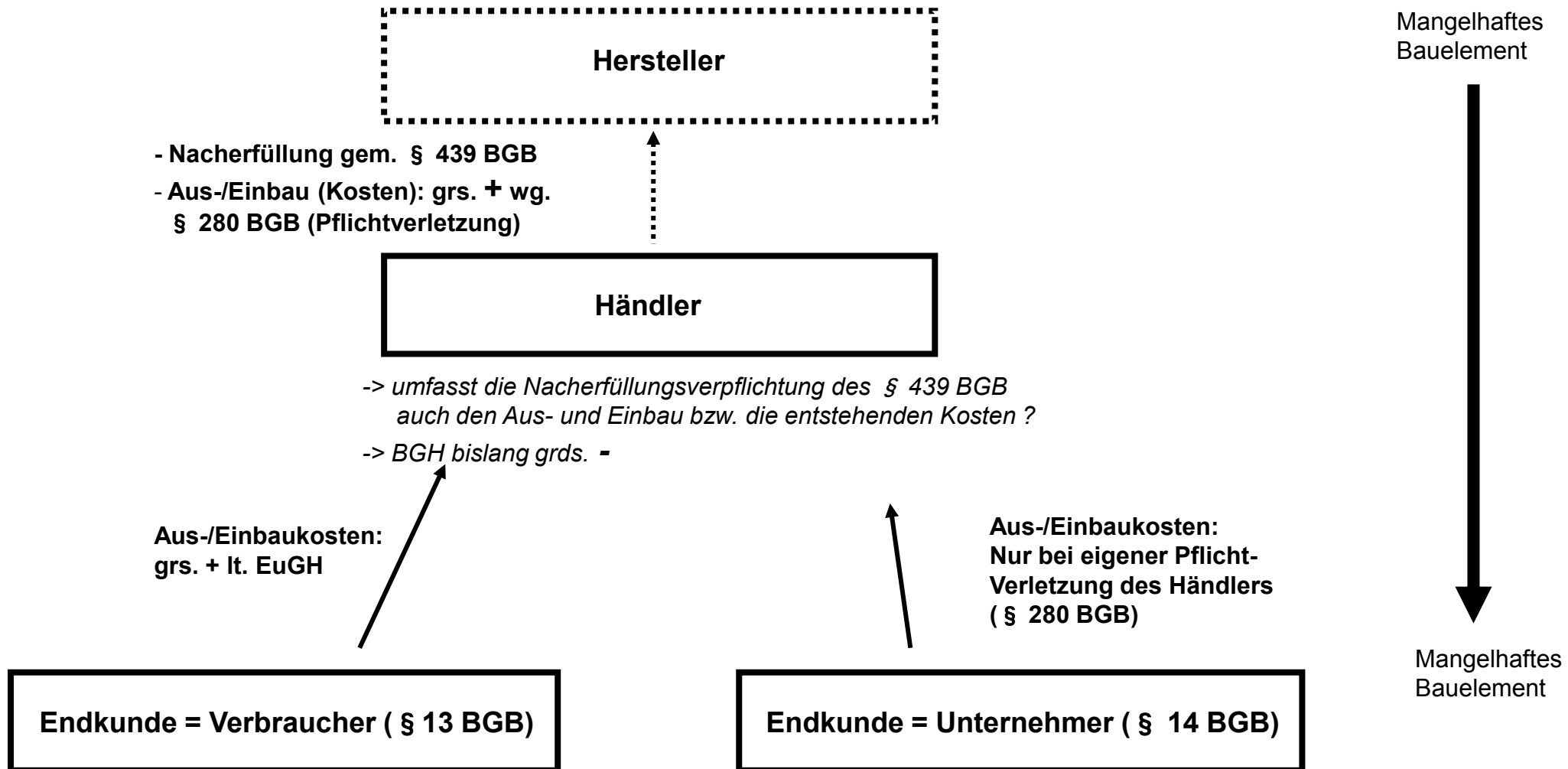
Diese Verpflichtung des Verkäufers besteht unabhängig davon, ob er sich im Kaufvertrag verpflichtet hatte, das ursprünglich gekaufte Verbrauchsgut einzubauen.

EuGH, Urteil vom 16.06.2011; IBR 2011, 400

## Baumaterial mangelhaft: Haftung auch für unverhältnismäßig hohe Ein-/Ausbaukosten?

1. Das in § 439 Abs. 3 Satz 3 BGB dem Verkäufer eingeräumte Recht, die einzig mögliche Form der Abhilfe wegen (absolut) unverhältnismäßiger Kosten zu verweigern, ist einschränkend dahingehend anzuwenden, dass ein Verweigerungsrecht des Verkäufers nicht besteht, wenn nur eine Art der Nacherfüllung möglich ist oder der Verkäufer die andere Art der Nacherfüllung zu Recht verweigert.
2. In diesen Fällen beschränkt sich das Recht des Verkäufers, die Nacherfüllung in Gestalt der Ersatzlieferung wegen unverhältnismäßiger Kosten zu verweigern, auf das Recht, den Käufer bezüglich des Ausbaus der mangelhaften Kaufsache und des Einbaus der als Ersatz gelieferten Kaufsache auf die Kostenerstattung in Höhe eines angemessenen Betrags zu verweisen. Bei der Bemessung dieses Betrags sind der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand und die Bedeutung des Mangels zu berücksichtigen. Zugleich ist zu gewährleisten, dass durch die Beschränkung auf eine Kostenbeteiligung des Verkäufers das Recht des Käufers auf Erstattung der Aus- und Einbaukosten nicht ausgehöhlt wird.

# Mangelhafte Baumaterialien: Haftung für Aus- und Einbaukosten - Schaubild



## Wann endet die Hemmung der Verjährung nach einem Mängelbeseitigungsversuch?

Die Hemmung der Verjährung des Gewährleistungsanspruchs endet nicht bereits mit der Erklärung des Auftragnehmers, er habe die angezeigten Mängel beseitigt.

Es bedarf vielmehr einer Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung, um die Hemmung der ursprünglichen Verjährungsfrist zu beseitigen und eine neue Verjährungsfrist in Lauf zu setzen.

OLG Dresden, Urteil vom 31.08.2010; BGH, Beschluss vom 22.12.2011; IBR 2012, 198



## § 648a - Leistungsverweigerungsrecht blockiert Mängelrechte des AG - auch nach Kündigung

Leistet ein Auftraggeber (AG) innerhalb einer vom Auftragnehmer (AN) gesetzten und angemessenen Frist keine Sicherheit gemäß § 648a BGB, ist der AN dazu berechtigt, die Mängelbeseitigung zu verweigern, und zwar auch im Stadium nach Kündigung/Abnahme. Ein Anspruch des AG auf Erstattung von Ersatzvornahmekosten ist ausgeschlossen.

OLG Brandenburg, Urteil vom 10.06.2010; IBR 2010, 621

## Neuer Wintergarten: Vermieter muss alle Schlüssel herausgeben

1. Der Vermieter ist nicht berechtigt, nachdem er den Abriss des zu einer Wohnung gehörenden Wintergartens veranlasst hat und an dessen Stelle ein neuer Wintergarten erstellt wurde, die Schlüssel der Tür zum Garten einzubehalten.
2. Der Vermieter hat sämtliche Schlüssel an die Mieter herauszugeben.

AG Bielefeld, Beschluss vom 25.05.2011; IBR - Online Werkstatt-Beitrag (12.01.2012)

## Begrenzter Versicherungsschutz für Überspannungsschäden

Es liegt kein in der Hausratversicherung versicherter Folgeschaden eines Überspannungsschadens durch Blitz vor, wenn infolge der blitzbedingten Überspannung ein FI-Schalter funktionsentsprechend die Stromzufuhr unterbricht und deshalb wegen Ausfalls einer Klimaanlage im Wintergarten Pflanzen durch dessen Aufheizung zerstört werden.

BGH, Beschluss vom 20.04.2011; IMR 2010, 446



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**