

Heft 03/2021

HochbauRecht

Zeitschrift zur Praxis des Vergaberechts

€ 6,- inkl. MwSt. im Abonnement

€ 9,- inkl. MwSt. im Einzelheft

Herausgeber:

Dr. jur. Thomas Ax

Redaktion:

Tobias R.C. Schmitt



AX VERLAG →

FÜR VERGABE- UND VERTRAGSRECHT

INHALT

Aktuelle Rechtsprechung

Aktuelle Rechtsprechung 4

OLG Stuttgart: Verstoß gegen die EnEV = Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik 4

OLG Brandenburg: Vereinbarung einer Festvergütung ist nicht mit der Vereinbarung einer Pauschalvergütung gleichzusetzen 23

Publikationen zum Vergaberecht 35

VOB – konzentriert und aktuell – was Praktikerinnen und Praktiker über die VOB wissen müssen 35

Qualitätsvolle Auftragsvergabe Band 1 - Vergabe und Vertrag - VOB 35

Bestellformular 36

Stellenanzeigen 37

Impressum 38

Aktuelle Rechtsprechung

OLG Stuttgart: Verstoß gegen die EnEV = Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik

vorgestellt von Thomas Ax

Zur Frage, ob der Erwerber einer neu zu errichtenden Eigentumswohnung aufgrund der Baubeschreibung davon ausgehen darf, dass in der Diele, im Abstellraum und im Flur eine gesondert geregelte Fußbodenheizung vorhanden ist. Ein Verstoß gegen die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) stellt gleichzeitig einen Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik dar. Die Nachbesserung kann nicht wegen hoher Kosten verweigert werden, wenn die Funktionsfähigkeit des Werks spürbar beeinträchtigt ist.

OLG Stuttgart, Urteil vom 30.04.2020 - 13 U 261/18

Gründe:

A.

Die Parteien und die drei Streithelferinnen der Beklagten streiten über die von Klägerseite behauptete fehlerhafte und vertragswidrige Ausführung der Fußbodenheizung in der von den Klägern mit notariellem Kaufvertrag vom 23.07.2014 bei der Beklagten käuflich erworbenen und von dieser errichteten Wohnung 1.12. (101,91 qm) in der Z, S....

Die Beklagte errichtete die Wohnung - im Rahmen des größeren Bauvorhabens "H." (Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage, Z + 17, HH. und HHH) - neben anderen, ähnlichen Wohnungen in der Z, S... (vgl. Anl. K 1, Bl. 15 ff.). Die Streithelferin X ist die von der

Beklagten für die streitgegenständlichen Baumaßnahmen beauftragte Fachplanerin. Sie hat die Fußbodenheizung in der von den Klägern erworbenen Eigentumswohnung geplant, ausgeschrieben und deren Ausführung überwacht. Die Streithelferin Y ist die von der Beklagten für die streitgegenständliche Baumaßnahme beauftragte Architektin. Die Streithelferin Z ist die von der Beklagten bei der streitgegenständlichen Baumaßnahme beauftragte Heizungsinstallateurin.

Die Kläger monieren gegenüber der Beklagten, dass drei Wohnbereiche ("Räume") nicht über eigene regelbare Heizkreise verfügen und deshalb mangelhaft seien. Dies hat folgenden Hintergrund: Die Kläger haben durch den vorgerichtlichen Sachverständigen B., der ihnen unter dem 18.02.2017 für seine Tätigkeit 2.816,14 Euro in Rechnung gestellt hat (vgl. Anl. K 7, Bl. 75), festgestellt (was zwischen den Parteien unstrittig ist), dass in den Räumen

1. Diele 1. OG (Raum 1.12.1 - ca. 5,31 bzw. 5,15 qm)
2. Abstellraum 2. OG (Raum 1.12.9 - ca. 2,54 bzw. 2,46 qm)
3. Flur 2. OG (Raum 1.12.6 - ca. 7,09 bzw. 6,99 qm)
 - a) zum einen jeweils keine eigenen "Heizschlangen" der Fußbodenheizung, sondern nur sog. "Anbindeleitungen" zu den übrigen Heizkreisen existieren (vgl. Bl. 38), und
 - b) die Fußbodenheizung für diese Räume nicht gesondert regelbar ist; dies, obwohl sowohl in der Diele im 1. OG als auch im Flur des 2. OG eigene Raumtemperaturregler vorhanden sind.

Im 1. OG der von den Klägern erworbenen Wohnung verhält es sich laut dem Gutachten B. wie folgt (Bl. 36 ff.

Raum-Temp.regler	Raum	steuert an den Stellantrieb	damit verbunden	Anm.:
Wohn-/ Essbereich	1.12.4	"Diele" und "WZ"	2 Heizkreise im Ess- und Wohnbereich	-
WC	1.12.3	"WC"	Heizkreis im WC	-
Küche	1.12.2	"Küche"	Heizkreis in der Küche	-
Diele	1.12.1	-	-	mitgeheizt durch Anbindeleitungen zu den übrigen Räumen

Es gibt demnach insgesamt 4 Heizkreise. Diese werden aber nur durch drei "Raumtemperaturregler" (im Wohn- und Essbereich, im WC und in der Küche) geregelt. Der in der Diele vorhandene Raumtemperaturregler hat dagegen keine elektrische Verbindung mit dem (irreführenderweise als solchen bezeichneten) Stellantrieb "Diele". Der Stellantrieb "Diele" wird vielmehr von

dem Raumtemperaturregler im Wohn- und Essbereich angesprochen. Der Fußboden der Diele wird lediglich durch die Anbindeleitungen zu diesen Heizkreisen (Bl. 38, 40) mitgeheizt.

Im 2. OG verhält es sich wie folgt

Raum-Temp.regler	Raum	steuert an den Stellantrieb	damit verbunden	Anm.:
Schlafzimmer	1.12.10	Schlafzimmer	Heizkreis Schlafzi.: Beheizt Schlafzi., Abstellraum (komplett, 2,5 qm) und Flurbereich vor Abstellraum (ca. 1,5 qm)	
Bad	1.12.8	Bad	Heizkreis Bad: Beheizt Bad und badnahe Seite des Flurs	
(Kinder-)Zimmer	1.12.7	(Kinder-)Zimmer	Heizkreis (Kinder-)Zimmer: Beheizt Zimmer 1.12.7, treppennahe Hälfte des Flurs und Aufgangspodest	
Flur	1.12.6	-		mitgeheizt durch Anbindeleitungen / Rohrschleifen zu den übrigen Räumen (siehe vorstehend)
	1.12.9 (Abstellr.)	-		mitgeheizt durch Anbindeleitungen / Rohrschleifen zu den übrigen Räumen (siehe vorstehend)

Es gibt demnach im 2. OG für fünf Räume drei Heizkreise. Der im Flur extra vorhandene Raumtemperaturregler hat zwar eine elektrische Verbindung bis zum Heizkreisverteiler; diese ist aber nicht mit dem Anschlusskasten für die Stellantriebe angeschlossen, sondern in einer separaten Verteilerdose mit Wago-Klemmen "blindgelegt" (vgl. Bl. 54). Der Fußboden im Flur wird durch die Anbindeleitungen bzw. Rohrschleifen aller drei anderen Heizkreise mitbeheizt. Eine separate Regelung der Flurbeheizung ist - anders als es durch dem Raumtemperaturregler scheint - nicht möglich. Für den Abstellraum ist weder ein Raumtemperaturregler noch ein eigener Heizkreis vorhanden. Der Fußboden wird dort vollständig (ca. 2,5 qm) durch Rohrschleifen des Heizkreises "Schlafzimmer" beheizt.

Die Kläger stützen sich mit ihrer Klage auf die Formulierung in der Baubeschreibung (dort unter III. Haustechnik, Anl. K 1, Bl.18) "Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Regelung raumweise über Thermostate." Sie meinen, die Ausführung der Fußbodenheizung in ihrer Wohnung entspreche dem nicht, und widerspreche zudem den anerkannten Regeln der Technik. Sie haben deshalb von den Beklagten zuletzt (nachdem sie sich ursprünglich auf Schadensersatz gestützt haben) mit ihrer Klage einen Vorschuss zur Beseitigung der an der Fußbodenheizung behaupteten Mängel und der damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen verlangt, im Einzelnen:

Aufwendungsersatz zur vertragsgemäßen Herstellung des Werks (netto), geschätzt laut vorgerichtlichem Gutachten B., Bl. 58

Aufwendungsersatz zur vertragsgemäßen Herstellung des Werks (netto), geschätzt laut vorgerichtlichem Gutachten B., Bl. 58	38.000,00 Euro
Kosten Ersatzunterkunft (7 Wo x 990,00 Euro)	6.930,00 Euro
Umzugs- und Einlagerungskosten (geschätzt; netto)	10.000,00 Euro
Kosten des vorgerichtlichen SV B.	2.816,14 Euro
Summe:	57.746,14 Euro

Wegen der festgestellten Tatsachen und Einzelheiten des erstinstanzlichen Parteivorbringens wird im Übrigen auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils verwiesen, § 540 ZPO.

Nach der letzten mündlichen Verhandlung in erster Instanz haben die Kläger mit Schriftsatz vom 29.10.2018 eine Anordnung der Stadt S. (Baurechtsamt) vom 16.10.2018 vorgelegt, derzufolge angeordnet wird, dass der "Raum 1.12.6" (= Flur im 2. OG) mit einer automatischen raumweisen Regelung der heizungstechnischen Anlage ausgestattet wird (Bl. 252; Kopie befindet sich als Anlage zur Berufungserwiderung des Klägers vom 15.04.2019, Bl. 379 ff.). Laut der Anordnung verfügten die Räume 1.12.1, 1.12.6 und 1.12.9 der Wohnung des Klägers ausweislich des Sachverständigengutachtens des Herrn B. vom 07.02.2017 nicht über einen regelbaren Heizkreislauf. Dies verstoße gegen § 14 Abs. 2 der maßgeblichen EnEV 2009 (nicht EnEV 2013). Hinsichtlich der Räume 1.12.1 und 1.12.9 sei es angesichts der zwischenzeitlich in die EnEV 2013 aufgenommenen Kleinraumregelung ("von dieser Pflicht ausgenommen sind Fußbodenheizungen in Räumen mit weniger als sechs Quadratmetern Nutzfläche") aber trotz der eindeutigen Rechtswidrigkeit der Ausführung unverhältnismäßig, eine Nachrüstung zu fordern. Deshalb beziehe sich die Anordnung nur auf den Raum 1.12.6 (Flur im 2. OG).

Das Landgericht hat - nach Einholung eines (ausschließlich) mündlichen Sachverständigengutachtens des Prof. Dr. D. in der mündlichen Verhandlung vom 09.10.2018 (vgl. Protokoll Bl. 237 ff.) - der Klage ganz überwiegend stattgegeben.

Die Kläger hätten gegen die Beklagte Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses für die zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Aufwendungen gem. § 637 Abs. 3 BGB.

Ungeachtet des zwischen den Parteien abgeschlossenen Kaufvertrags richteten sich Ansprüche der Erwerber wegen Mängeln an neu errichteten Eigentumswohnungen nach Werkvertragsrecht. Die streitgegenständliche Wohnung weise einen Sachmangel auf, weil in der Diele im 1. OG (Raum 1.12.1), im Abstellraum im 2. OG (Raum 1.12.9) und im Flur im 2. OG (Raum 1.12.6) keine regelbare Fußbodenheizung vorhanden sei, obwohl die Baubeschreibung für einen objektiven Erklärungsempfänger in der Situation der Kläger gem. §§ 133, 157, 242 BGB nur so verstanden werden könne, dass die Wohnungen komplett mit einer Fußbodenheizung ausgestattet seien und jeder Raum über einen Thermostat zur Regelung der Fußbodenheizung

verfüge. Auch der gerichtliche Sachverständige habe ein entsprechendes Verständnis für möglich gehalten. Anhaltspunkte für eine andere Auslegung ergäben sich aus dem Wortlaut der Baubeschreibung nicht. Für ein einschränkendes Verständnis dahingehend, dass nur zu beheizende Räume eine Fußbodenheizung aufweisen, fehle jeder Anhaltspunkt. Die Kläger hätten nicht damit rechnen müssen, dass Teile der Wohnung wie z.B. die Diele, die eine eigene - wenn auch geringe - Heizlast aufweise, oder der Flur oder der Abstellraum unbeheizt blieben. Auch wenn es sich bei der Baubeschreibung nach der ausdrücklichen Regelung im notariellen Kaufvertrag in § 2. 2. nicht um eine Beschaffensvereinbarung handele, liege gleichwohl ein Mangel vor, nachdem die Parteien eine Abweichung von dem durch die Baubeschreibung vorgegebenen nur unter engen Ausnahmen (vgl. § 2. 3.) zugelassen hätten. Dass diese Ausnahmen vorlägen, habe die darlegungs- und beweisbelastete Beklagte nicht schlüssig dargetan. Behördliche Auflagen hätten die abweichende Ausführung nicht veranlasst. Sie erweise sich auch nicht als technisch oder wirtschaftlich notwendig. Sie sei allenfalls in der Herstellung günstiger gewesen. Hinzu komme, dass nach den Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen für den Abstellraum auch ein Verstoß gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik vorliege.

Die gem. § 637 Abs. 1 BGB grundsätzlich erforderliche Nachfristsetzung sei ausnahmsweise entbehrlich, weil die Beklagte, anwaltlich beraten, die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert habe.

Die Beklagte habe die Nacherfüllung auch nicht zu Recht unter Berufung auf § 635 Abs. 3 BGB verweigert. Von unverhältnismäßigen Kosten der Nacherfüllung könne nicht ausgegangen werden (wenngleich erhebliche Kosten für die Beseitigung eines Mangels anfielen und der gerichtliche Sachverständige darin auch keinen Sinn gesehen habe). Es gehe hier nämlich um die Herstellung des vertraglich durch die Baubeschreibung vereinbarten Leistungssolls. Die Kläger hätten derzeit nicht die Möglichkeit, den Fußboden in den betroffenen Teilen ihrer Wohnung zu erwärmen, wenn die Räume, deren Zuleitungen diese Teile miterwärmen, nicht erwärmt und beheizt werden. Dies stelle eine Einschränkung der Nutzbarkeit der Wohnung dar. Den Klägern drohe im Falle der Nichtausführung eine Inanspruchnahme durch die Baubehörde, die sich zwischenzeitlich auch realisiert habe. Möglicherweise drohten auch Zwangsmaßnahmen und eine Ahndung als Ordnungswidrigkeit.

Die Kläger könnten von der Beklagten daher einen Vor-schuss für die zur Beseitigung des Mangels erforderli-chen Aufwendungen verlangen. Der Unternehmer müsse alle Kosten tragen, die notwendig seien, um den Mangel zu beseitigen. Sie umfassten auch alle Arbei-ten, die vor- und nachbereitend erforderlich seien, um den Mangel zu beheben und anschließend den davor bestehenden Zustand wiederherzustellen. Das Gericht schätze die erforderlichen Aufwendungen nach Bera-tung durch den gerichtlichen Sachverständigen auf ins-gesamt 53.786,14 Euro. Von einer Unbrauchbarkeit

des Privatgutachtens der Kläger könne nicht ausgegan-gen werden. Die berechnete Forderung der Kläger er-gebe sich wie folgt:

Aufwendungsersatz zur vertragsgemäßen Herstellung des Werks (netto), in Übereinstimmung mit dem Pri-vatgutachter.

Aufwendungsersatz zur vertragsgemäßen Her-stellung des Werks (netto), in Übereinstim-mung mit dem Privatgutachter	38.000,00 Euro
Kosten Ersatzunterkunft (3 Wo x 990,00 Euro)	2.970,00 Euro
Umzugs- und Einlagerungskosten (geschätzt; netto)	10.000,00 Euro
Kosten des vorgerichtlichen SV B.	2.816,14 Euro
Summe:	53.786,14 Euro

Dagegen wenden sich sowohl die Beklagte als auch die Streithelferinnen X und Y, unterstützt durch die Streithelferin Z, mit ihren jeweils selbständig eingelegten Berufungen, mit denen sie ihr erstinstanzliches Klageabweisungsbegehren vollumfänglich weiterverfolgen.

Die Beklagte trägt zur Begründung ihrer Berufung vor:

Der notarielle Kaufvertrag nehme in § 2 Abs. 3 auf die Baubeschreibung Bezug und halte im Übrigen in § 2 Abs. 6 (wie auch die Baubeschreibung unter I.) fest, dass die Leistungen nach den einschlägigen anerkannten Regeln der Technik erbracht würden. Dass die von der Beklagten installierte Fußbodenheizung den anerkannten Regeln der Technik entspreche und auch ein Verstoß gegen die EnEV 2009 nicht vorliege, habe der gerichtlich beauftragte Sachverständige bei seiner Anhörung ausdrücklich bestätigt (vgl. Protokoll vom 09.10.2018). Dieses Ergebnis der Beweisaufnahme lasse das Landgericht in seinem Urteil vollkommen außer Acht. Es gehe stattdessen fehlerhaft nur von den Formulierungen in der Baubeschreibung aus und lege diese zudem unzutreffend aus.

- Zunächst wäre es erforderlich gewesen, dass sich das Landgericht mit dem Begriff "Raum" beschäftigt hätte.

- Es hätte dann weiter untersuchen müssen, von welchem Raumverständnis der objektive Erklärungsempfänger ausgehe. Nach dem allgemeinen Verständnis eines objektiven Erklärungsempfängers handele es sich bei einem Flur oder einem Treppenhaus nicht um einen abgeschlossenen "Raum" in einer Wohnung. Demgemäß würden Flure, Abstell-, Kellerräume u.ä. generell und auch von einem objektiven Erklärungsempfänger nicht als zum Wohnen bestimmte Räume eingeordnet, sondern als Nebenflächen. Die Überlegung des Landgerichts, dass jeder objektive Erklärungsempfänger bei den Worten "raumweise Regelung über Thermostate" erwarte, dass jede Räumlichkeit, auch wenn sie nicht zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sei, einen eigenständigen regelbaren Heizkreis erhalte, sei lebensfremd, fehlerhaft und in keiner Weise durch den Wortlaut der Baubeschreibung ("raumweise") gedeckt. Zudem habe das Landgericht diese Formulierung aus dem Gesamttext (vgl. insbesondere unter III. im 2. Absatz beschriebene Konzeption und das Regelwerk der Heizung/Warmwasserversorgung) gerissen. Den einleitenden Absatz mit dem Hinweis auf "sämtliche zu beheizenden Räume" habe das Landgericht fehlerhaft nicht berücksichtigt. Ferner habe das Landgericht nicht berücksichtigt, welches Verständnis ein objektiver Erklärungsempfänger von der Beschreibung der Heizungsanlage insgesamt habe.

- Fehlerhaft sei außerdem, dass das Landgericht sich nicht damit auseinandergesetzt habe, dass Regelungs-inhalte in der Baubeschreibung keinerlei Beschaffenheitsvereinbarung darstellen. Allein die Tatsache, dass der Flur keinen regelbaren Heizkreis aufweise, würde mangels Beschaffenheitsvereinbarung noch keinen Mangel begründen können. Es komme vielmehr gemäß § 633 Abs. 2 BGB auf den Vertragszweck an; lediglich bei Nichterreichen des Vertragszwecks liege ein Mangel vor. Der Vertragszweck (vgl. Baubeschreibung unter III., dort Abs. 2) sei hier aber, wie der gerichtliche Sachverständige festgestellt habe, erreicht. Schließlich würde es, wenn man dies verneinen wollte, auf die (hier ebenfalls vorhandene) Eignung zur gewöhnlichen Verwendung nebst einer üblichen Beschaffenheit ankommen.

- Des Weiteren habe das Landgericht nicht berücksichtigt, dass ausweislich § 2 Abs. 3 des notariellen Kaufvertrags hinsichtlich der Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum betreffen, ein Änderungsvorbehalt vereinbart sei, soweit durch die Änderung der vertragsmäßige Gebrauch nicht unzumutbar beeinträchtigt werde. Sollte die Auffassung des Landgerichts zutreffen (dass die Baubeschreibung einen Heizkreis im Flurbereich fordere), habe die Beklagte deshalb von dieser Vorgabe abweichen können. Bei den Heizschleifen der Fußbodenheizung handele es sich um Gemeinschaftseigentum, denn sie seien fest verbunden mit der im Gemeinschaftseigentum stehenden zentralen Heizungsanlage (§§ 93 f., 946 BGB). Estrich und die darunter befindliche Dämmung, in dem die Heizkreise verlegt seien, seien nicht sondereigentumsfähig, weil sie der Verbesserung des Schallschutzes und der Wärmedämmung dienten. Dies gelte auch für die Heizkreise der Fußbodenheizung, da sie ohne Eingriff in das Gemeinschaftseigentum (Estrich, Dämmung) nicht verlegt werden könnten.

Des Weiteren habe das Landgericht den Einwand der Beklagten, dass sie eine Nachbesserung verweigern könne, weil diese einen unverhältnismäßig hohen Aufwand im Verhältnis zu dem eintretenden Erfolg bewirke, fehlerhafterweise verneint.

- Unerfindlich sei, worin die vom Landgericht angenommene Einschränkung der Nutzbarkeit der Wohnung, die der gerichtliche Sachverständige gerade nicht festgestellt habe, bestehen soll. Wenn die Nutzbarkeit der Wohnung eingeschränkt wäre, was nicht der Fall sei, hätte auch der Sachverständige die Durchführung der Nachbesserung empfohlen. Das Landgericht sei hier vielmehr kritiklos der klägerseits behaupteten, nicht

bewiesenen (und mit dem normalen Menschenverstand nicht nachvollziehbaren) Einschränkung der Nutzbarkeit der Wohnung gefolgt. So behaupte der Kläger allen Ernstes, dass - wenn er im 2. OG Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad nicht beheize, somit die Anbindeleitungen den Flurbereich nicht erwärmen - eine Beheizung des Flurbereichs nicht möglich sei, was der Barfußläufigkeit abträglich und daher eine Nutzungseinschränkung sei. Die - völlig abwegige - Vorstellung des Klägers sei demnach: Er gehe aus dem nicht-beheizten Schlafzimmer auf dem kalten Schlafzimerboden vom Bett bis zur Tür. Mit dem Öffnen des Schlafzimmers wolle er dann auf dem auf 20 Grad erwärmten Flurfußboden zwei Meter bis zur Badezimmertür barfuß laufen, um sodann in das ausdrücklich nicht beheizte Bad mit dem kalten Fußboden zu treten. Diese vom Kläger behauptete und vom Landgericht zugrunde gelegte Einschränkung der Nutzbarkeit existiere nicht und könne die Verhältnismäßigkeit nicht begründen.

- Des Weiteren sei die Nachbesserung auch deshalb unverhältnismäßig, weil eine im Flur befindliche Fußbodenheizung bei den dort üblicherweise einzuhaltenden - im Vergleich zu den für die umliegenden "Wohnräume" üblichen - deutlich geringeren Temperaturen über die Thermostatregelung nicht "anspringe". Eine nachträglich im Flur installierte Fußbodenheizung sei somit wirkungslos und allein deshalb nicht verhältnismäßig.

- Die gewünschte Nachbesserung konterkariere auch geradezu die mit der Energieeinsparverordnung beabsichtigten Ziele, nämlich die Energieeinsparung.

Soweit das Landgericht weiter darauf abhebe, dass den Klägern im Falle der Nichtausführung eine Inanspruchnahme durch die Baubehörde drohe, handele es sich dabei um einen Sachverhalt, den das Landgericht fehlerhaft und ohne der Beklagten rechtliches Gehör zu gewähren, verwendet habe.

- Das Landgericht habe zu Unrecht eine Argumentation verwendet, die klägerseits erstmals nach Schluss der mündlichen Verhandlung (mit Schriftsatz vom 29.10.2018) angesprochen worden sei, ohne dass der Beklagten oder den Streithelferinnen die Möglichkeit einer Stellungnahme gewährt oder die mündliche Verhandlung wiedereröffnet worden sei.

- Zudem sei auch die Behauptung, dass eine Inanspruchnahme der Baubehörde drohe, fehlerhaft. Zutreffend sei lediglich, dass sich Derartiges aus der Anordnung des Baurechtsamts der Stadt S. vom 16.10.2018, um die nach Information der Beklagten der

Kläger selbst nachgesucht habe zu ergeben scheine. Diese Anordnung sei aber rechtswidrig, weshalb dem Kläger (seitens der Beklagten, vgl. Schreiben vom 05.11.2018, Anl. BK 3) auch empfohlen worden sei, Rechtsmittel dagegen einzulegen. Neben der fehlerhaften Aussage, dass ein Verstoß gegen die EnEV 2009 vorliege (was ausweislich des gerichtlichen Sachverständigen Prof. Dr. D. nicht der Fall sei), gehe das Baurechtsamt weiter unzutreffend davon aus, der Kläger ggf. richtiger Adressat der Anordnung sei. Dies sei aber unzutreffend, weil ausschließlich die Wohnungseigentümergeinschaft Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum beschließen und umsetzen könne, was hier notwendig sei: Die an die Zentralheizung angeschlossenen Heizkreise in den Wohnungen teilten das eigentumsrechtliche Schicksal der Zentralheizung (vgl. oben). Die vertragsgegenständliche Teilungserklärung sehe vor, dass Zuweisungen als Sondereigentum nur insoweit möglich seien, als auch die betreffenden zugewiesenen Teile tatsächlich sondereigentumsfähig seien. Dies könne ggf. noch bei den neu einzubauenden Schleifen der Fußbodenheizung im Flur der Fall sein, allerdings nur dann, wenn diese ohne Eingriff in das Gemeinschaftseigentum verlegt werden könnten. Ein derartiger Eingriff in das Gemeinschaftseigentum sei jedoch notwendig. Der Estrich und die Dämmung dienten der Isolierung und dem Schallschutz. Dies diene der Gemeinschaft und könne nicht sondereigentumsfähig sein (vgl. Bärmann, WEG, 14. Auflage, § 5 Rdnr. 74, 98). Da somit die Fußbodenschleifen nicht ohne Eingriff in das Gemeinschaftseigentum (Estrich und Dämmung) verlegt werden könnten, sei der Kläger rechtlich gar nicht in der Lage, die angeblich erforderliche Ersatzvornahme durchzuführen.

Das Urteil des Landgerichts könne deshalb insgesamt keinen Bestand haben.

Die Streithelferin X trägt zur Begründung ihrer Berufung vor:

Die Entscheidungsgründe des Landgerichts seien durchgehend fehlerhaft.

I.

Insbesondere treffe es nicht zu, dass das Haustechnikgewerk einen Sachmangel aufweise. Diese Feststellung des Landgerichts beruhe auf einer fehlerhaften Vertragsauslegung; das Landgericht habe den Grundsatz der beiderseits interessengerechten Auslegung missachtet. Aus Empfängersicht der Kläger habe der von der Beklagten objektiv erklärte Parteiwille nur so ver-

Publikationen zum Vergaberecht



VOB – konzentriert und aktuell – was Praktikerinnen und Praktiker über die VOB wissen müssen

VOB ist eine Abkürzung für die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und ist ein von allen Beteiligten im Bauwesen erarbeitetes Regelwerk, aber weder Gesetz noch Rechtsverordnung. Vielmehr erfüllt sie im Bauvertrag die Funktion der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) und regelt die Rechte und Pflichten der Bauvertragsparteien.

Die VOB wird vom Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA), einem von den Interessengruppen der öffentlichen Auftraggeber und der Auftragnehmer paritätisch besetzten Gremium, erarbeitet und fortgeschrieben. In ihr sind Bestimmungen für die Vergabe von Bauaufträgen öffentlicher Auftraggeber sowie Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen geregelt.

In diesem Buch erfahren Sie alles, was Sie über die VOB wissen müssen; komprimiert und verständlich zusammengefasst. Aktuelle Rechtsprechung zur VOB und was Sie zu Verträgen wissen müssen. Kurzum ein Handbuch für alle Praktikerinnen und Praktiker.

Umfang: 220 Seiten

Preis: 29,90 €



Qualitätsvolle Auftragsvergabe Band 1 - Vergabe und Vertrag - VOB

Mit der Vergabe werden weichen für den Vertrag gestellt und jeder Vertrag ist nur so gut wie die dem Vertrag zugrundeliegende Vergabe:

Bewahrheitet sich auch und insbesondere bei VOB-Vergaben. Maßstab für die vertragliche Frage der Mangelfreiheit bzw. Mangelhaftigkeit des Werkes ist die Abweichung der Ist- von der im Vergabeverfahren ausgeschrieben und angebotenen und beauftragten Soll-Beschaffenheit. Das Eine bedingt das Andere.

Dieser Band ist eine Werkstatt für Erfahrungen aus dem einen und den Bezügen auf den anderen Bereich. Die 2. Auflage ist bereits in Vorbereitung und erscheint 2021. Hinweise und Ideen gerne an den Autor.

Umfang: 127 Seiten

Preis: 29,90 €

Bestellformular

HochbauRecht

- JA, hiermit bestelle ich kostenpflichtig die HochbauRecht mit 12 Ausgaben pro Jahr für nur 72 € Jahresgebühr (zzgl. MwSt). Die Kündigung des Abonnements ist jeweils zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres möglich.
- JA, hiermit bestelle ich das kostenlose Schnupper-Abo der HochbauRecht. Dies beinhaltet zwei elektronische Monatsausgaben der HochbauRecht. Wenn nach der zweiten elektronischen Ausgabe keine Kündigung erfolgt ist, wird das Abonnement kostenpflichtig. Jede weitere Ausgabe der HochbauRecht kostet dann 6 € inkl. MwSt. Eine Kündigung des Abonnements ist jeweils zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres möglich.

Qualitätsvolle Auftragsvergabe Band 1 - Vertrag und Vergabe – VOB

- JA, hiermit bestelle ich kostenpflichtig das Qualitätsvolle Auftragsvergabe Band 1 - Vertrag und Vergabe - VOB für 29,90 € (zzgl. Versandkosten*) ISBN 978-3-9819970-5-7

VOB - konzentriert und aktuell – was Praktikerinnen und Praktiker über die VOB wissen müssen

- JA, hiermit bestelle ich kostenpflichtig das VOB - konzentriert und aktuell für 29,90 € (zzgl. Versandkosten*) ISBN 978 3 9819970-4-0

Meine Daten (bitte ausfüllen):

Rechnungsanschrift (=Lieferanschrift)

Institution/Firma	
Name, Vorname	
Straße/Nr.	
PLZ/Ort	
Telefon	
E-Mail	

Bestellannahme:

Bitte senden Sie Ihre Bestellung per Post an den

**Ax Verlag
für Vergabe und Vertragsrecht
Uferstraße 16
69151 Neckargemünd**

oder per
Fax-Nr.: 06223-8688614
E-Mail: mail@ax-verlag.de

Datenschutz - Garantie

Ihre Kontaktdaten werden auf unseren Servern gespeichert. Wir setzen diese Daten jedoch ausschließlich für den Versand von E-Mail-Benachrichtigungen bzw. des News-Letters ein. Es findet keine personenbezogene Verwertung statt. Insbesondere geben wir keine Daten an Dritte weiter und werden diese weder für eigene Marketingzwecke missbrauchen noch mit anderen Datenquellen verknüpfen. Die statistische Auswertung anonymisierter Datensätze bleibt vorbehalten.

Stellenanzeigen

Redakteure m/w/d gesucht:

VergabePrax, Tiefbaurecht, Hochbaurecht

Zeitschriften sind ein alter Hut? Von wegen!

2020 stiegen die Auflagen unserer drei Zeitschriften VergabePrax, Tiefbaurecht und Hochbaurecht im 6. Jahr in Folge.

Umso mehr Freude hatten wir an den bereits stattgefundenen Redaktionssitzungen für 2021.

Hier warten viele aktuelle Themen und Praxisempfehlungen auf unsere LeserInnen.

Ein schöner Mix von vergaberechtlichen und vertragsrechtlichen Themenstellungen aus der Praxis für die Praxis.

Von PraktikerInnen für PraktikerInnen, abgerundet durch aktuelle Rechtsprechung als Volltexturteil oder Leitsätze oder kommentiert.

Ihre Aufgaben:

- Eigenständige Themenfindung und redaktionelle Umsetzung nach den Leserbedürfnissen im Bereich Vergaberecht, Tiefbaurecht, Hochbaurecht
- Schreiben und Redigieren von Beiträgen, Artikeln, Kommentaren
- Durchführung von Recherchen und Interviews
- Betreuung und Koordination freier Fachautoren im Bereich Vergaberecht, Tiefbaurecht, Hochbaurecht
- Redaktionelle Mitgestaltung des Internetauftritts/Contentmanagement

-
- Betreuung von redaktionellen Sonderprojekten
- Pflege und Ausbau unserer Kontakte zu Verbänden etc.

Ihr Profil:

- Abgeschlossenes Redaktionsvolontariat
- Branchenkenntnisse bzw. Affinität zu unseren Zielgruppen
- Erfahrungen im Themengebiet Vergaberecht, Tiefbaurecht, Hochbaurecht
- Fähigkeit, komplizierte Sachverhalte attraktiv, verständlich und prägnant darzustellen
- Gespür für aktuelle Themen
- Erfahrung mit neuen Medientechnologien und mobilen Medien
- Kommunikations- und Organisationsstärke
- Teamfähigkeit, Flexibilität und Belastbarkeit

Wir bieten:

- Ein kollegiales Team
- Offene, transparente Kommunikation
- 30 Tage Urlaub + flexible Arbeitszeiten incl. Homeoffice
- Einen interessanten Aufgabenbereich in einem erfolgreichen, internationalen Unternehmen
- Und vieles mehr

Haben Sie Lust, diese spannende Aufgabe in unserem Verlag mit Leben zu füllen?

Dann freuen wir uns auf Ihre Online-Bewerbung mit der Bitte um Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins!



Impressum

Herausgeber:

Rechtsanwalt Dr. jur. Thomas Ax

Maîtruse en Droit International Pubik (Paris X-Nanterre)

Redaktion:

Tobias R.C. Schmitt

Urheber- und Verlagsrecht:

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Kein Teil dieser Zeitschrift darf außerhalb der Grenzen des Urheberrechtssetzes ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers in irgendeiner Form reproduziert werden.



Uferstraße 16

69151 Neckargemünd

Tel.: +49 (0)6223/8688613

Fax: +49 (0)6223/8688614

www.ax-verlag.de

mail@ax-verlag.de

ISSN 1862-9458

