

Hochbau Recht

Zeitschrift zur Praxis des HochbauRechts

Heft 05 | Mai 2024

9.00 € Einzelheft

6.00 € Abonnement

HERAUSGEBER

RA Dr. jur. Thomas Ax

REDAKTION

Sivan Novotny

05 | 24

AX VERLAG

FÜR VERGABE- UND VERTRAGSRECHT

INHALT

Von der Redaktion	4	Abnahme nur bei unwesentlichen Mängeln	42
Beiträge	6	Kurz belichtet:	44
VG Magdeburg zu der Frage, dass ein (fördermittelschädlicher) vorzeitiger Maßnahmebeginn jedenfalls dann vorliegt, wenn die einschlägige Förderrichtlinie eine klare Linie bei Leistungsphase 6 zieht und der Subventionsempfänger darüber informiert wurde, dass er im Rahmen einer Ausschreibung eingeschaltete Ingenieurbüros oder Architekten vor Erhalt der Förderzusage zur Wahrung der Förderfähigkeit nur mit Planungs- und Vorbereitungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 6 beauftragen soll	6	<i>Übernahme des Mangelbeseitigungsrisikos durch ungeeignete Mangelbeseitigungsmaßnahme?</i>	44
OLG Bamberg zu der Frage, dass wenn der Auftragnehmer von ihm bzw. seinen Mitarbeitern verursachte Mängel arglistig verschweigt, die Mängelansprüche des Auftraggebers nicht innerhalb von fünf Jahren ab der Abnahme der Leistung verjähren, sondern innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis des Auftraggebers von den den Anspruch begründenden Umständen.	12	<i>Wie ist ein Pauschalpreisvertrag nach Kündigung abzurechnen?</i>	44
Vergütungsansprüche nach der Kündigung eines Werkvertrages schlüssig darlegen ...	14	<i>Was ist ein „Einfamilienhaus“?</i>	44
LG Frankenthal zu der Frage, dass ein Architekt, der bei energetischen Gebäudesanierungen seinen Auftraggeber nicht nur in technischer Hinsicht, sondern auch zum Erhalt von Fördermitteln berät, muss für Schäden einstehen, wenn er die Fördervoraussetzungen fehlerhaft einschätzt	15	Ax Akademie - Schulungen	45
Neues vom Bauträgerrecht	35	Neue Intensivschulungen zum Baurecht 2024	45
Praxistipps	37	Erfolgreiche und praxistaugliche Leistungsbeschreibungen	46
Praxistipp zur Berechtigung des Auftraggebers, den noch nicht vollendeten Teil der Leistung zulasten des Auftragnehmers durch einen Dritten ausführen zu lassen	37	Die Vergabe öffentlicher Bauaufträge an Generalüber- und Generalunternehmer	46
Praxistipp zur Frage, dass wenn ein gemeinsames Aufmaß nicht vorliegt und infolge Nacharbeiten (durch Dritte) ein solches auch nicht mehr genommen werden kann,	37	Der Schulungsleiter RA Dr. Thomas Ax	48
Praxistipp zur Frage unter welchen Voraussetzungen Fertigstellungsmehrkosten verlangt werden können, vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B.	37	Stellenanzeigen	49
Zwingend die VOB/B in der jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung ohne inhaltliche Abweichungen insgesamt in den Bauvertrag einbeziehen	38	Rechtsanwalt (w/m/d) im privaten Baurecht für Kanzlei bei Heidelberg	49
		RECHTSANWÄLTE (m / w / d) Vergaberecht in bester Lage bei Heidelberg	50
		Redakteure m/w/d gesucht:	51
		BESTELLFORMULAR	52
		Impressum	53

INHALT

Von der Redaktion

HochbauRecht unterstützt Sie effektiv bei Ihrem Hochbauprojekt.

Die Komplexität bei Planungen und Projektabwicklung steigt immer weiter an. Entscheidungen müssen innerhalb kurzer Fristen getroffen werden. Terminsicherung wird immer wichtiger. Die alten Herangehensweisen reichen oft nicht mehr aus, um Projekte erfolgreich abzuwickeln. Unsere HochbauRecht zeigt auf, was Entscheider/Projektleiter zur Bewältigung dieser Anforderungen wissen sollten und wie das Wissen im Tagesgeschäft optimal eingesetzt wird. Ausgabe für Ausgabe werden zB Zuständigkeitsfragen und optimale Vertragsanbahnungen angesprochen. Fachliche Risiken bei Kosten, Qualitäten und Termine werden einer intensiven Würdigung unterzogen und souveräne Konfliktbewältigung aus fachlicher Sicht erörtert. Planer- und Baunachträge sind ebenfalls Thema. Die Mitwirkung und Mitverantwortung der Beteiligten wird anhand von Regelungsbeispielen und Praxisfällen behandelt. HochbauRecht beleuchtet die Themen jeweils aus Sicht des Auftraggebers und der Bauunternehmer bzw. der unterschiedlichen Planer, so dass alle Sichtweisen gewürdigt werden.

Wir wünschen angenehme Lektüre.

Herzliche Grüße

Ihre Redaktion

Beiträge

VG Magdeburg zu der Frage, dass ein (fördermittelschädlicher) vorzeitiger Maßnahmebeginn jedenfalls dann vorliegt, wenn die einschlägige Förderrichtlinie eine klare Linie bei Leistungsphase 6 zieht und der Subventionsempfänger darüber informiert wurde, dass er im Rahmen einer Ausschreibung eingeschaltete Ingenieurbüros oder Architekten vor Erhalt der Förderzusage zur Wahrung der Förderfähigkeit nur mit Planungs- und Vorbereitungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 6 beauftragen soll

vorgestellt von Thomas Ax

Ein (fördermittelschädlicher) vorzeitiger Maßnahmebeginn liegt jedenfalls dann vor, wenn die einschlägige Förderrichtlinie eine klare Linie bei Leistungsphase 6 zieht und der Subventionsempfänger darüber informiert wurde, dass er im Rahmen einer Ausschreibung eingeschaltete Ingenieurbüros oder Architekten vor Erhalt der Förderzusage zur Wahrung der Förderfähigkeit nur mit Planungs- und Vorbereitungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 6 beauftragen soll.

VG Magdeburg, Urteil vom 25.03.2024 - 3 A 155/21

Tatbestand

Die Klägerin wendet sich gegen die von der Beklagten verfügte Rückforderung von Subventionen.

Mit Schreiben vom 21.5.2019 beantragte die Klägerin bei der Beklagten eine Zuwendung in Höhe von 240.000,- Euro aus dem Aufzugsprogramm Sachsen-Anhalt (Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Herstellung des barrierefreien Zugangs zu Wohngebäuden und Wohnungen, Aufzugsprogramm - AufzugsRL). Geplant waren Maßnahmen der Barriere-reduzierung zur Verbesserung des Zugangs zu Wohngebäuden mit 24 Wohnungen in ###, ###.

Mit Ziff. 5. b) des vorgegebenen Antragsformulars versicherte die Klägerin:

"Mit dem im Antrag dargestellten Vorhaben habe(n) ich/wir noch nicht begonnen und werden auch nicht vor Erhalt des Zuwendungsbescheides beginnen. Mir/Uns ist bekannt, dass als Vorhabensbeginn grundsätzlich bereits der verbindliche Abschluss von Lieferungs- oder Leistungsverträgen - dazu gehören auch Darlehensverträge -, die der Ausführung zuzurechnen sind, anzusehen ist. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsvorbehalt eingeräumt ist und ihm im Fall des Rücktritts - außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb - keine weiteren Lasten entstehen. Mir/Uns ist bekannt, dass dagegen mit der Ausführung der Leistungen aus den Verträgen auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehalts nicht begonnen werden darf."

Beigefügt und unterzeichnet wurde auch die Erklärung zur Vergabe von Aufträgen vom 21.5.2019 mit dem Passus:

"Ich versichere/Wir versichern, dass mir/uns die einschlägigen vergaberechtlichen Vorschriften bekannt sind und dass die Vergabe von Aufträgen für das beantragte Vorhaben gemäß diesen Regelungen erfolgt. Sofern bereits vor Auftragserteilung bzw. vor Abgabe dieser Erklärung Aufträge vergeben worden sind (z.B. für Planungsleistungen) versichere(n) ich/wir, dass die Vergabe gemäß diesen Regelungen erfolgt ist. Die im jeweiligen Förderprogramm geltenden Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines vorzeitigen Vorhabensbeginns (Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen) bleiben hiervon unberührt."

Mit Bescheid vom 26.7.2019 bewilligte die Beklagte der Klägerin für ihr Vorhaben eine Zuwendung in Höhe von bis zu 240.000,- Euro als nicht rückzahlbaren Zuschuss im Wege der Projektförderung. Als rechtliche Grundlagen und Bestandteile des Bescheides wurden der Antrag der Klägerin, die Förderrichtlinie, die §§ 23, 44 LHO nebst dazu ergangener Verwaltungsvorschriften und ANBest-P genannt. Der vorgelegte Ausgaben- und Finanzierungsplan mit Gesamtausgaben des Vorhabens von 538.576,15 Euro wurde für verbindlich erklärt. Der Projektzeitraum wurde mit dem Projektbeginn 26.7.2019 und Projektschluss 25.2.2021 festgesetzt. Der Bewilligungszeitraum wurde vom 26.7.2019 (Beginn) bis zum 25.8.2021 (Ende) festgelegt. In den bei-

gefügten Nebenbestimmungen wurden u.a. die vergaberechtlichen Bestimmungen der VOB/A, VOL/A einbezogen. Weiter heißt es in Ziff. 7.2.1: Weitere Pflichten nach Nr. 3 der ANBest-P bleiben unberührt. Beigefügt waren des weiteren Rücknahme- und Widerrufsvorbehalte (Ziff. 9), etwa für den Fall, dass mit dem Projekt vor Projektbeginn (Ziff. 3) begonnen wurde. Der Klägerin wurde die Führung eines Verwendungsnachweises auferlegt. Der Bescheid wurde aufgrund Rechtsbehelfsverzichts bestandskräftig.

Unter dem 11.12.2020 legte die Klägerin den Verwendungsnachweis vor. Sie gab hierbei an, es seien auch Ausgaben abgerechnet, für die Verträge vor dem bewilligten Projektbeginn abgeschlossen bzw. Aufträge ausgelöst worden seien. Es handele sich dabei ausschließlich um Verträge für Planung/Bodenuntersuchung/Grunderwerb. Vorgelegt wurden auch Rechnungen des Ingenieurbüros ### vom 28.5.2019 und 26.10.2020 über den Leistungszeitraum ab 17.12.2018 und einer Vergütung von 2 % für die Leistungsphase 7.

Unter dem 3.3.2021 hörte die Beklagte die Klägerin infolgedessen zur Frage der Rücknahme der Förderung wegen vorzeitigen Beginns an. Hierzu nahm die Klägerin mit e-mail vom 9.3.2021 wie folgt Stellung:

Die Planungsphase 8 sei erst beauftragt worden, nachdem der Zuwendungsbescheid eingegangen sei.

"Was allerdings definitiv beauftragt war, ist die Planungsphase 7, welche in den Förderrichtlinien keine Erwähnung findet".

Mit Bescheid vom 26.5.2021 nahm die Beklagte den Zuwendungsbescheid vom 26.7.2019 - gestützt auf § 48 VwVfG - mit Wirkung für die Vergangenheit zurück und forderte die Erstattung bereits ausgezahlter 216.000,- Euro nebst Verzinsung. Zur Begründung wurde unter Ausübung von Ermessen ausgeführt, die Klägerin habe mit dem Vorhaben vorzeitig begonnen.

Am 24.6.2021 hat die Klägerin Klage erhoben.

Die Klägerin trägt vor: Der Zuwendungsbescheid enthalte weder im Tenor noch in der Begründung einen Hinweis auf die Schädlichkeit eines vorzeitigen Maßnahmebeginns. Er enthalte dafür auch keine Definition. Die ANBest-P seien auch nicht Inhalt des Bescheides. Gem. §§ 133, 157 BGB sei bei der Vorzeitigkeit auf den

unmittelbaren Baubeginn abzustellen. Ein solcher Fall sei hier nicht gegeben. Die Förderrichtlinie lasse sich auch zu Gunsten der Klägerin auslegen. Sie, die Klägerin, habe die bauausführenden Firmen erst am 30.7.2019 und später beauftragt. Leistungen aus der Planungsphase 8 seien erst nach Ergehen des Zuwendungsbescheides erbracht worden. Zugegebenermaßen seien Teile der Planungsphase 7 gegenüber dem Ingenieurbüro ### schon am 17.12.2018 beauftragt worden. Sie habe bei Erstellung und Versand der Leistungsverzeichnisse, Auswertung und Vergleich der Angebote der Mithilfe des Planers/Architekten bedurft, da es an eigenem know-how fehle. Es handele sich um die Sondierung von Angeboten nach Ausschreibung. Dies sei der Planung und Vorbereitung des Vorhabens zuzurechnen, nicht aber der Phase der Ausführung. Die Leistungsphase 7 sei auch nicht vollständig beauftragt worden, sondern nur zu 2 % statt 4 %. Die eingegangenen Angebote seien technisch und kaufmännisch zu klären gewesen. Mitwirkung bei der Auftragserteilung sei keine Leistung, die vor der Förderzusage erbracht worden sei. Die Beklagte habe die Leistungen innerhalb der Leistungsphase 7 nicht differenziert. Aus dem Auftrag an das Ingenieurbüro vom 17.12.2018 sei nicht auf einen unbedingten Willen zur Durchführung des Bauvorhabens auch ohne Förderung zu schließen. Wäre die Förderung abgelehnt worden, hätte sie das Projekt nicht durchgeführt. Eine Förderschädlichkeit der Leistungsphase 7 sei der Förderrichtlinie nicht zu entnehmen, so dass eine differenzierende und einzelfallbezogene Betrachtung geboten sei. Der Richtliniengeber hätte sonst klarstellend regeln können, als Vorhabenbeginn seien sämtliche Leistungen anzusehen und damit nicht förderfähig. Der Fragenkatalog der FAQ sei nicht Bestandteil des Bescheides und daher unerheblich. Auch beziehe sich Frage 14. der FAQ auf vollständige Leistungsphasen und nicht etwa auf Teile der Leistungsphase 7. Das VG Lüneburg habe mit Urte. v. 8.12.2010 - 5 A 163/09 - entschieden, dass die Planungsphase bis in die Leistungsphase 7 hineinreiche. Die gegenteilige Auffassung des OVG Nds. (Urte. v. 13.9.2012 - 8 LB 58/12 -) überzeuge nicht. Für die Leistungsphasen 5-7 sei offen, ob sie noch der Planung oder bereits der Ausführung zuzurechnen seien (Sächs. OVG, Urte. v. 5.8.2020 - 6 A 1165/17 -). Auch in Bayern gälten Planungsaufträge bis einschließlich Leistungsphase 7 nicht als Beginn des Bauvorhabens. Sie, die Klägerin, habe die Ausschreibung jederzeit aufheben können mit der Folge, dass der Bieter auf einen Schadens-

ersatzanspruch gerichtet auf das negative Interesse beschränkt sei. Die Ausschreibung selbst begründe noch keinen Leistungsvertrag, sondern nur ein vertragsähnliches Vertrauensverhältnis. Sie, die Klägerin, habe nach bestem Wissen und Gewissen angegeben, mit dem Vorhaben noch nicht begonnen zu haben. Sie genieße daher Vertrauensschutz, der der Rücknahme des Zuwendungsbescheides entgegenstehe. Dem Erstattungsanspruch stehe entgegen, dass sie sich auf den Einwand der Entreicherung berufe

Die Klägerin beantragt,

den Rücknahme- und Rückforderungsbescheid der Beklagten vom 26.5.2021 aufzuheben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte erwidert: Es liege ein förderschädlicher vorzeitiger Vorhabenbeginn vor. Das ergebe sich aus Ziff. 4.1 der Förderrichtlinie und Ziff. 14. der dazu im Internet veröffentlichten FAQ ("Planungsleistungen sind nur förderfähig, sofern sie nach Bewilligung anfallen. Vor Bewilligung sind sie bis einschließlich Leistungsphase 6 aber nicht förderschädlich."). Die Klägerin habe bereits am 17.12.2018 das Ingenieurbüro ### mit der Planung und Ausführung des Bauvorhabens beauftragt. Dies gehe aus deren Rechnung vom 28.5.2019 (Bl. 429 der Beiakte C) hervor, in der auch die Leistungsphasen 5-8 ausgewiesen seien. Am 20.12.2018 sei die Ausschreibung in der Mitteldeutschen Zeitung mit Datum der Zuschlagsfrist 31.5.2019 veröffentlicht worden (Rechnung hierfür Bl. 435 der Beiakte C). Die Ausschreibung sei nicht unter dem Vorbehalt der Bewilligung der Fördermittel erfolgt. Solle das Vergabeverfahren unter den echten Vorbehalt der Bewilligung einer Förderung gestellt werden, so müsse dies in der Ausschreibung deutlich gemacht werden. Geschehe dies - wie hier - nicht, werde also vorbehaltlos ausgeschrieben, verhalte sich der Auftraggeber vergaberechtswidrig, wenn die Finanzierung noch nicht gesichert sei. Die Durchführung von Vergabeverfahren zum Zweck der bloßen Markterkundung sei unzulässig (§ 2 Abs. 7 S. 2 VOB/A). Bei der Ausschreibung müsse eine konkrete Vergabe-

absicht und die tatsächliche Möglichkeit der Zuschlagserteilung bestehen, andernfalls sei die Ausschreibung unzulässig. Der Umstand, dass die Anzeige in der ### gerade einmal 3 Tage nach Beauftragung des Ingenieurbüros erfolgt sei, lasse die Darstellung der Klägerin zweifelhaft erscheinen. Spätestens mit Mitteilung der Zuschlagsfrist 31.5.2019 sei eine vertragliche Bindung eingetreten, da der Zuwendungsbescheid erst später ergangen sei. Voraussetzung für die Veranlassung der Ausschreibung sei die Ausschreibungsreife nach § 2 Abs. 8 VOB/A. Die streitgegenständlichen Maßnahmen seien bereits Teil der Ausführung und seien nicht der bloßen Planungs- und Vorbereitungsphase zuzuordnen. Der Abschluss des Honorarvertrags eines derartigen Umfangs lasse darauf schließen, dass sich die Klägerin bereits zur Ausführung des Vorhabens entschlossen hatte, bevor der Zuwendungsbescheid ergangen sei. Das Planungsstadium sei mit der Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) überschritten. Die bereits in Anspruch genommenen Leistungen des Ingenieurbüros hätten die Entscheidung über die Vergabe vorgezeichnet, wie sich aus dessen e-mail vom 9.3.2021 (Bl. 135 der Beiakte A) ergebe. Bei den Kosten handele es sich daher um solche der Ausführung des Vorhabens.

Wegen der näheren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten verwiesen. Die Unterlagen waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der Bescheid der Beklagten vom 26.5.2021 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 S. 1 VwGO).

Rechtsgrundlage für die in dem Bescheid verfügte Rücknahme des Zuwendungsbescheides vom 26.7.2019 ist § 48 Abs. 1 VwVfG i.V.m. § 1 VwVfG LSA. Danach kann ein rechtswidriger Verwaltungsakt, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft oder die Vergangenheit zurückgenommen werden. Ein Verwaltungsakt, der eine Geldleistung gewährt, darf dabei nur unter den einschränkenden Voraussetzungen der Abs. 2-4

des § 48 VwVfG zurückgenommen werden. Die Voraussetzungen dieser Vorschriften sind im vorliegenden Fall gegeben.

Bei der Gewährung eines Zuschusses für Maßnahmen zur Barrierefreiheit von Wohnungen der Klägerin handelte es sich um eine haushaltsrechtlich zweckgebundene Geldleistung i.S.v. §§ 23, 44 LHO. Da die Bewilligung derartiger Zuwendungen im Ermessen der zuständigen Behörde liegt und das Gesetz selbst Umfang und Voraussetzungen der Subventionierung nicht abschließend regelt, sind aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) und des Rechtsstaatsprinzips (Art. 20 Abs. 3 GG) für die Beurteilung, ob ein Zuschuss gewährt und aufrechterhalten werden kann, die jeweils gültigen Verwaltungsrichtlinien maßgebend. Diese sind in der im Zeitpunkt des Vorliegens eines vollständigen Antrags der Klägerin geltenden Förderrichtlinie des Landes enthalten - hier der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Herstellung des barrierefreien Zugangs zu Wohngebäuden und Wohnungen (Aufzugsprogramm - AufzugsRL) -, RdErl. des MLV vom 7.7.2017 - (MBL. LSA S. 443 ff.), im Folgenden: Förderrichtlinie. Diese Vorschriften sind auch in den in Bestandskraft erwachsenen Bewilligungsbescheid vom 26.7.2019 einbezogen und bereits aufgrund des zwingend zu verwendenden Antragsformulars (Ziff. 8 der Förderrichtlinie) wirksam zum Inhalt der Förderung gemacht worden.

Nach Maßgabe der Förderrichtlinie wird die Förderung u.a. aufgrund von Rechtsgrundlagen des Landeshaushaltsrechts, des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) und des BGB (Ziff. 1.1) gegenüber Eigentümern von in Sachsen-Anhalt gelegenen Wohnraum (Ziff. 3.1) erbracht. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht, vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle der Beklagten (Ziff. 9.1) auf Grund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel (Ziff. 1.2). Zu den Zuwendungsvoraussetzungen gehört, dass Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage begonnen worden ist, nicht gefördert werden dürfen (Ziff. 4., 4.1 S. 1). Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; Planung bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), Bodenuntersuchung, das Herrichten des Grundstücks und der

Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn dem Antragsteller nach diesen Verträgen ein Rücktrittsvorbehalt eingeräumt ist und ihm im Falle des Rücktritts - außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb - keine weiteren Lasten entstehen. Mit der Ausführung der Leistungen darf im Sinne von Satz 1 auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehalts nicht begonnen werden (Ziff. 4.1).

Bei der Rechtmäßigkeitsprüfung des angefochtenen Bescheides ist es dem Gericht allerdings verwehrt, die Bestimmungen der Förderrichtlinie wie ein Gesetz auszulegen und an dieser Interpretation gemessen die Entscheidung der Beklagten zu überprüfen. Denn Subventionsrichtlinien sind keine Rechtsnormen. Vielmehr lenken sie das Ermessen der für die Bewilligung der Subventionen zuständigen Behörde und sind insoweit gem. § 114 VwGO verwaltungsgerichtlich nur daraufhin überprüfbar, ob bei der Anwendung der Richtlinien im Einzelfall, in dem die beantragte Leistung (teilweise) versagt bzw. nicht aufrechterhalten worden ist, der Gleichheitssatz verletzt oder der Rahmen, der durch die gesetzliche Zweckbestimmung gezogen ist, nicht beachtet worden ist (std. Rspr., vgl. BVerwG, Urt. v. 26.4.1979, BVerwGE 58, 45, 51).

Sind die Fördervoraussetzungen - wie hier - zulässigerweise in Förderrichtlinien geregelt, so müssen diese von der zuständigen Bewilligungsbehörde gleichmäßig (Art. 3 Abs. 1 GG), im Einklang mit §§ 23, 44 LHO LSA, ohne Verstoß gegen andere Rechtsvorschriften und gemäß dem Förderzweck angewendet werden, wie dieser in den selbst gegebenen Richtlinien zum Ausdruck kommt. Das Verwaltungsgericht hat sich auf die Prüfung zu beschränken, ob bei der Anwendung einer solchen Richtlinie im Einzelfall der Gleichheitssatz verletzt worden ist oder ggf. ein sonstiger Verstoß gegen einschlägige materielle Rechtsvorschriften vorliegt. Entscheidend ist daher allein, wie die zuständige Behörde die Richtlinie im maßgeblichen Zeitpunkt in ständiger, zu einer Selbstbindung führenden Verwaltungspraxis gehandhabt hat und in welchem Umfang sie infolgedessen an den Gleichheitssatz gebunden ist. Dabei darf eine solche Richtlinie nicht - wie Gesetze oder Rechtsverordnungen - gerichtlich ausgelegt werden, sondern sie dient nur dazu, eine dem Gleichheitsgrundsatz entsprechende Ermessensausübung der Behörde zu gewährleisten (vgl. BVerwG, Urt. v. 16.6.2015 - 10 C 15.14

-; BayVGH, Beschl. v. 17.11.2010 - 4 ZB 10.1689 -; Urt. v. 11.10.2019 - 22 B 19.840 -; VG Cottbus, Urt. v. 31.5.2021 - 3 K 2082/18 (Förderung des Abbaus von Barrieren bei vorhandenem Wohnraum -). Ein Anspruch auf die Förderung besteht im Einzelfall über den Grundsatz der Selbstbindung der Verwaltung und den Gleichheitssatz dann, wenn die in den Richtlinien dargelegten Fördervoraussetzungen vorliegen und vergleichbare Anträge in ständiger Förderpraxis des Beklagten auch positiv verbeschrieben werden.

Die rechtliche Prüfung im vorliegenden Fall hat demnach entgegen der klägerischen Auffassung nicht daran anzusetzen, wie die für den Zuwendungsbescheid vom 26.7.2019 maßgebliche Förderrichtlinie nach natürlichem Sprachgebrauch oder gem. §§ 133, 157 BGB und ggf. auch zu Gunsten der Klägerin auszulegen wäre, sondern daran, welche Förderpraxis der Beklagten dem Zuwendungsbescheid zugrunde lag. Diese Förderpraxis indes war vorliegend nach den unwiderlegten Ausführungen der Beklagten dergestalt, dass die vor Erlass des Zuwendungsbescheides erfolgte Beauftragung von Leistungen eines Ingenieurbüros über Leistungen der Mitwirkung bei der Vergabe nach Leistungsphase 7 der HOAI v. 10.7.2013 (BGBl. I S. 2276) - wie vorliegend - als vorzeitiger Beginn des Vorhabens gilt und damit eine Förderfähigkeit ausscheidet. Dies ist bereits deshalb sachgerecht und willkürfrei, weil die Förderrichtlinie in Ziff. 4.1 deutlich vorgibt, was als förderunschädlich gilt, nämlich die "Planung bis einschließlich Leistungsphase 6".

Mit dem Antrag vorzulegen war eine Erklärung, dass mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde. Zu den Erklärungen der Klägerin gehörte Ziff. 5. b) des formgebundenen Antrags (Ziff. 8 der Förderrichtlinie), die lautet:

"Mit dem im Antrag dargestellten Vorhaben habe(n) ich/wir noch nicht begonnen und werden auch nicht vor Erhalt des Zuwendungsbescheides beginnen. Mir/Uns ist bekannt, dass als Vorhabenbeginn grundsätzlich bereits der verbindliche Abschluss von Lieferungs- oder Leistungsverträgen - dazu gehören auch Darlehensverträge -, die der Ausführung zuzurechnen sind, anzusehen ist. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsvorbehalt eingeräumt ist und ihm im

Fall des Rücktritts - außer den Kosten für Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb - keine weiteren Lasten entstehen. Mir/Uns ist bekannt, dass dagegen mit der Ausführung der Leistungen aus den Verträgen auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehalts nicht begonnen werden darf."

Diese Erklärung im Subventionsantrag steht im Einklang mit Ziff. 4.1 sowie 1.1. a) der Förderrichtlinie i.V.m. Ziff. 1.3 VV-LHO, denn die Gewährung der Zuwendungen und ggf. deren Rückabwicklung erfolgt auf der Grundlage der §§ 23, 44 LHO sowie der VV-LHO zu § 44 LHO (Ziff. 1.1 a, 7. der Förderrichtlinie).

In Übereinstimmung mit diesen Grundsätzen erklärte die Klägerin in ihrem Antrag vom 21.5.2019, sie habe vom Inhalt der geltenden Richtlinien Kenntnis genommen. Die in der Förderrichtlinie genannten Rechtsgrundlagen einschließlich der haushaltsrechtlichen Bestimmungen sind damit ordnungsgemäß zum Bestandteil des Antrags und auch durch den Bescheid vom 26.7.2019 zum Bestandteil der Zuwendungsentscheidung gemacht worden.

Nach den Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung (VV-LHO) - RdErl. des MF vom 1.2.2001 - (MBI. LSA S. 241 ff.), zuletzt geändert durch RdErl. v. 21.12.2017 (MBI. LSA 2018 S. 211), dürfen Zuwendungen zur Projektförderung nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind (Ziff. 1.3 Satz 1 VV-LHO zu § 44 LHO). Es ist im maßgeblichen Förderzeitraum auch weder im Einzelfall der Klägerin noch generell für Vorhaben der hier streitigen Art ein vorzeitiger Maßnahmebeginn von der obersten Landesbehörde über die Leistungsphase 6 hinaus zugelassen worden (Ziff. 1.3 Satz 2 VV-LHO zu § 44 LHO). Diese Vorschriften dienen der Verhinderung von Mitnahmeeffekten, denn die aus öffentlichen Steuermitteln stammenden Subventionen sollen neue, zusätzliche Wirtschaftsimpulse (hier: Baumaßnahmen für barrierefreie Wohnungen) auslösen und nicht bereits bestehende Strukturentscheidungen nachfinanzieren.

Die Klägerin vermag sich für ihr Vorbringen, sie habe "zugegebenermaßen" "Teile" der Leistungsphase 7 am 17.12.2018 (vor Ergehen des Zuwendungsbescheides vom 26.7.2019) beauftragt, nicht auf die Verwaltungspraxis in anderen Bundesländern (Niedersachsen, Sachsen, Bayern) zu berufen. So muss etwa die Förde-

nung nicht ausgeschlossen sein, wenn nur ein Ingenieurvertrag über die Vorhabenplanung unter Einschluss einer der Leistungsphasen 7-9 HOAI abgeschlossen worden ist, der Vertragsschluss über die eigentlichen Bauleistungen aber noch aussteht, wenn es an einer ausdrücklichen Vorgabe in den Förderrichtlinien fehlt, die sich auf den Umgang mit Ingenieur-Honorarverträgen beziehen, welche vor einer Bewilligungsentscheidung abgeschlossen sind (so OVG NRW, Urt. v. 8.9.2023 - 4 A 3042/19 -). Das ist im vorliegenden Fall ausdrücklich anders. Gerade zum Ausschluss von Missverständnissen, wann die Planungs- und Vorbereitungsphase endet und ein förderschädlicher Beginn anfängt (vgl. OVG Nds., Urt. v. 13.9.2012 - 8 LB 58/12 -; Sächs. OVG, Urt. v. 5.8.2020 - 6 A 1175/17 -: "... verhalten sich die sächsischen Verwaltungsvorschriften nicht dazu, bis zu welcher Leistungsphase der Gegenstand eines Ingenieurleistungsvertrages nicht mehr der förderunschädlichen Planung zugerechnet wird"; kritisch hierzu Häberer, Vorzeitiger Maßnahmebeginn - Nichts geht mehr?, in: NVwZ 2019, 1230, 1232 m.w.N., jedoch mit der Empfehlung "... sollten in der Praxis auch die Leistungsphasen 6 und 7 der HOAI bei geförderten Projekten vorsorglich nicht beauftragt werden, solange noch keine Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmebeginn vorliegt oder der Zuwendungsbescheid erlassen wurde"), hat die hier einschlägige Förderrichtlinie eine klare Linie bei Leistungsphase 6 gezogen und damit der Beklagten als Bewilligungsstelle (Ziff. 9.1) deutliche ermessenslenkende Vorgaben gemacht. Entsprechend waren Subventionsinteressierte darüber informiert, dass sie im Rahmen einer Ausschreibung eingeschaltete Ingenieurbüros oder Architekten vor Erhalt der Förderzusage zur Wahrung der Förderfähigkeit nur mit Planungs- und Vorbereitungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 6 beauftragen sollten, denn nur dann galt dies nicht als Beginn des Vorhabens. Dies hat die Klägerin, wie aus den Rechnungen des Ingenieurbüros #### vom 28.5.2019 und 26.10.2020 ersichtlich, nicht beachtet. Es kommt insoweit nicht darauf an, ob ein "Ausstieg" aus der Ausschreibung unter Inkaufnahme, Schadensersatz leisten zu müssen, möglich gewesen wäre, sondern allein darauf, ob ein Rücktrittsvorbehalt schriftlich vereinbart wurde. Dafür ist vorliegend nichts ersichtlich. Geeignete Nebenbestimmungen, welche es der Klägerin ermöglicht hätten, im Fall der Versagung der Fördermittel vom Vertrag kostenfrei Abstand zu nehmen, hat die Klägerin nicht dargetan. Insbesondere ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass die Klägerin in der Ausschreibung in der

Mitteldeutschen Zeitung deutlich gemacht habe, dass die Vergabe unter den Vorbehalt der Bewilligung von Fördermitteln gestellt werde (vgl. Thür. OVG, Urt. v. 27.4.2004 - 2 KO 433/03 -).

Gegen die Rücknahme der Zuwendungsentscheidung im Fall des vorzeitigen Beginns bestehen keine rechtlich durchgreifenden Bedenken. Bei der Gewährung von Subventionen kann der Subventionsgeber die Einhaltung strenger Form- und Fristenfordernisse zur Voraussetzung machen (vgl. BVerwG, Urt. v. 4.5.1973, NJW 1973, 2172). Durch den Ausschluss des vorzeitigen Beginns soll die Entscheidungsfreiheit sowohl der Bewilligungsbehörde als auch des Antragstellers gewährleistet werden (vgl. OVG NRW, Urt. v. 7.2.1977, OVGE 32 Nr. 48; VG München, Urt. v. 2.6.2016 - M 15 K 13.5005 -). D.h., auch der Subventionsbewerber selbst soll durch den grundsätzlichen Ausschluss des vorzeitigen Beginns vor finanziellen Nachteilen geschützt werden, denn er muss sich des Risikos bewusst sein, dass auch durch Schaffung vollendeter Tatsachen (Beginn der ggf. förderungswürdigen Maßnahme) vor Erlass des Zuwendungsbescheides kein Rechtsanspruch auf eine spätere Förderung abgeleitet werden kann und dass er die volle Verantwortung für die Finanzierung zunächst selbst trägt. Hinzu kommt, dass der grundsätzliche Ausschluss des vorzeitigen Beginns auch dazu dient, den wirksamen Einsatz der Haushaltsmittel zu sichern. Denn es ist nicht Sinn der Subventionierung, solche Vorhaben zu fördern, zu deren Ausführung und Finanzierung der Antragsteller ohnehin bereits entschlossen und/oder auch ohne staatliche Hilfe in der Lage ist (vgl. OVG RhPf., Urt. v. 4.9.1981, DVBl. 1982, 219).

Die Klägerin hatte daher frühzeitig Kenntnis von der Förderschädlichkeit des vorzeitigen Maßnahmebeginns durch einen Vertragsschluss mit dem Ingenieurbüro über die Leistungsphase 6 hinaus, bevor ihr die Förderentscheidung der Beklagten vorliegt.

Aufgrund des vorliegenden Verstoßes gegen das Verbot des vorzeitigen Beginns i.V.m. dem Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG und der - gerichtsbekannt - ständigen Verwaltungspraxis der Beklagten (vgl. zuletzt VG Magdeburg, Urt. v. 23.1.2024 - 3 A 141/21 MD -) ist die Rechtswidrigkeit des Zuwendungsbescheides gegeben.

Ermessensfehler i.S.v. § 114 VwGO sind im Bescheid der Beklagten vom 26.5.2021 nicht ersichtlich. Insbesondere ist die rückwirkende und vollständige Aufhebung des Zuwendungsbescheides mangels besonderer Umstände nicht unverhältnismäßig. Zutreffend hat die Beklagte insoweit ausgeführt, dass das Interesse der Allgemeinheit an der Rücknahme des Zuwendungsbescheides infolge der Verpflichtung zum wirtschaftlichen und sparsamen Umgang mit Haushaltsmitteln gegenüber dem privaten Interesse der Klägerin, die bewilligte Zuwendung zur Auszahlung zu erhalten, überwiegt. Diese Erwägungen entsprechen den Grundsätzen des sog. intendierten Ermessens, wonach mit Rücksicht auf die haushaltsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Haushaltsführung (vgl. § 7 LHO) das Ermessen in der Regel nur durch die Aufhebung des Zuwendungsbescheides fehlerfrei ausgeübt werden kann (BVerwG, Urt. v. 16.6.1997, BayVBl. 1998, 27; OVG Sachsen-Anhalt, Urt. v. 2.12.1999 - A 1 S 89/99 -). Es liegt allein im Verantwortungsbereich des Maßnahmenträgers, rechtzeitig die Voraussetzungen für die Förderfähigkeit seines Projekts zu schaffen und dies gegenüber dem Subventionsgeber darzulegen. Aufgrund der Angaben im Subventionsantrag kann sich die Klägerin nicht auf Vertrauensschutz berufen.

Folgerichtig ergibt sich der Rückzahlungsanspruch sodann aus § 49a Abs. 1 S. 1 VwVfG i.V.m. § 1 Abs. 1 VwVfG LSA und die Zinsregelung aus § 49 a Abs. 3 S. 1 VwVfG. Auch die Zinshöhe ist nicht zu beanstanden (vgl. nur: VG Magdeburg, Urt. v. 25.3.2021 - 3 A 284/19 -), zumal die Klägerin nichts dazu vorträgt.

Ergänzend und zur Vermeidung von Wiederholungen stellt das Gericht fest, dass es den Feststellungen und der Begründung des ergangenen Bescheides der Beklagten vom 26.5.2021 folgt, und sieht von einer weiteren Darstellung der Entscheidungsgründe gem. § 117 Abs. 5 VwGO ab.

Die Klage war nach alledem abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gem. §§ 167 Abs. 1 VwGO, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

OLG Bamberg zu der Frage, dass wenn der Auftragnehmer von ihm bzw. seinen Mitarbeitern verursachte Mängel arglistig verschweigt, die Mängelansprüche des Auftraggebers nicht innerhalb von fünf Jahren ab der Abnahme der Leistung verjähren, sondern innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis des Auftraggebers von den den Anspruch begründenden Umständen.

vorgestellt von Thomas Ax

1. Die Leistung eines mit der Errichtung einer Dach-Photovoltaikanlage beauftragten Auftragnehmers ist mangelhaft, wenn er Unterlegplatten und Dachhaken verwendet, die für die verbauten Dachziegel nicht zugelassen waren, die Konterlattung beschädigt und die Stromzuleitungs- und Erdungskabel ohne Abdichtungsmanschetten zwischen Dachstein und Schalung verlegt.

2. Verschweigt der Auftragnehmer von ihm bzw. seinen Mitarbeitern verursachte Mängel arglistig, verjähren die Mängelansprüche des Auftraggebers nicht innerhalb von fünf Jahren ab der Abnahme der Leistung, sondern innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis des Auftraggebers von den Anspruch begründenden Umständen.

3. Bei gravierenden oder offensichtlichen Mängeln, die durch nachfolgende Arbeiten verdeckt werden, liegt Arglist nahe.

OLG Bamberg, Beschluss vom 10.10.2022 - 3 U 61/22
vorhergehend:

OLG Bamberg, Beschluss vom 29.08.2022 - 3 U 61/22
LG Hof, 21.02.2022 - 35 O 5/20

nachfolgend:

BGH, Beschluss vom 08.11.2023 - VII ZR 200/22 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Gründe:

I.

Hinsichtlich der Darstellung des Sach- und Streitstandes sowie die gestellten Anträge wird auf den Tatbestand im angefochtenen Urteil des Landgerichts Hof vom 21.02.2022 sowie auf den Hinweisbeschluss des Senats vom 29.08.22 Bezug genommen.

II.

Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Hof vom 21.02.2022, Aktenzeichen 35 O 5/20, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung des Senats das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist. Zur Begründung wird auf den vorausgegangenen Hinweis des Senats Bezug genommen. Im Hinblick auf das Vorbringen im Schriftsatz vom 26.09.2022 ist auszuführen:

1. Der Senat hält an seiner Auffassung fest, dass aufgrund der Vorgänge im Jahr 2014 der Klägerin keine grobe Fahrlässigkeit in Bezug auf eine Unkenntnis vom Schaden und der Person des Schädigers vorzuwerfen und damit die Verjährung nicht eingetreten ist.

a) Es mag zwar sein, dass nach dem Erwerb des streitgegenständlichen Anwesens durch die Klägerin im Jahr 2010 Arbeiten am Dach nur durch die Dachdeckerfirma A. GmbH und den Beklagten durchgeführt wurden. Zutreffend ist auch, dass sich die Klägerin nach dem Starkregenereignis und dem damit verbundenen Wassereintritt im Jahr 2014 an keine der beiden Firmen gewandt hat. Allerdings setzt sich der Beklagte nicht mit der Tatsache auseinander, dass die Klägerin eine Fachfirma beauftragt und damit gerade versucht hat, die Klärung der Ursache des Schadens und der möglichen Verantwortlichkeit über eine neutrale Person herbeizuführen. Dass der von ihr gewählte Weg hierfür auch grundsätzlich geeignet war, stellt der Beklagte nicht in Abrede. Soweit der Beklagte in diesem Zusammenhang eine Rechtspflicht zu konstruieren versucht, sich stattdessen auf Verdacht an einen der möglichen Schädiger zu wenden und diesen um Aufklärung nachzusuchen, um dem Vorwurf einer grob fahrlässigen Unkenntnis von einem Schaden und der Person des Schädigers zu entgehen, liegt dies neben der Sache.

b) Dass die von der Klägerin veranlasste Untersuchung ohne Erfolg blieb, ist der Klägerin nicht anzulasten, weil sie grundsätzlich auf die Kompetenz der beauftragten Fachfirma vertrauen durfte; Gegenteiliges trägt auch der Beklagte nicht vor.

c) Unbehelflich ist der Verweis auf das vor dem Senat anhängige Berufungsverfahren 3 U 410/21, in dem entgegen der Behauptung des Beklagten eine gänzlich andere Fallkonstellation streitgegenständlich ist, so dass sich ein weiteres Eingehen hierauf erübrigt.

Vorliegend kann also von einem "groben Pflichtenverstoß" oder einer "schlechthin unentschuldbaren Pflichtverletzung" (BGH NJW 2009, 1482 Rn. 34) im Sinne der Vorschrift des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB in Bezug auf das Tätigwerden der Klägerin nach dem Wassereintritt im Jahr 2014 nicht die Rede sein, so dass dies einen Beginn der Verjährungsfrist nicht begründen kann.

d) Von einer Kenntnis der Klägerin von dem Schaden und der Person des Schädigers ist damit erst im Jahr 2016 auszugehen. Damit begann die aus § 634a Abs. 3 S. 1 BGB resultierende dreijährige Verjährungsfrist mit Ablauf dieses Jahres und endete mit Ablauf des Jahres 2019 (§ 199 Abs. 1, 195 BGB). Die Klageerhebung am 24.12.2019 hat daher gem. § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB die Verjährung rechtzeitig gehemmt.

2. Auch die Einwendungen des Beklagten gegen die Höhe des Schadensersatzanspruchs greifen nicht durch.

a) Im Hinblick auf den angeblich vom Sachverständigen B. erstmals im Termin vom 17.01.2022 genannten Betrag von 20.000,00 Euro bestand für das Landgericht kein Anlass, deswegen einen ergänzenden Beweisbeschluss zu erlassen. Zum einen bezogen sich die Ausführungen des Sachverständigen auf die Kosten der Nachrüstung des Daches mit einer regendichten Nagelschutzbahn und nicht auf die Kosten der Beseitigung der vom Beklagten verursachten Schäden. Vor allem jedoch hat der Beklagte bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung die von der Klägerin unter Vorlage der Rechnung der Fa. A. behaupteten Aufwendungen zur Schadensbeseitigung in Höhe von 62.500,86 Euro nicht bestritten, weshalb sich eine Beweisaufnahme hierüber verbot und Ausführungen des Sachverständigen hierzu als nicht entscheidungserheblich zu behandeln gewesen wären. Zutreffend hat das Landgericht daher diese Kosten seiner Entscheidung zugrunde gelegt, auch wenn es der Klägerin aus Rechtsgründen (Sowiesokosten, Abzug "neu für alt") nicht den vollen Betrag zugesprochen hat.

b) Soweit der Beklagte erstmals mit dem nach Schluss der mündlichen Verhandlung eingegangenen und nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 31.01.2022 die Schadenshöhe in Frage gestellt hat, hat der Senat bereits in dem vorgenannten Hinweisbeschluss ausführlich dargelegt, dass das Landgericht rechtsfehlerfrei von einem Wiedereintritt in die mündliche Verhandlung gem. § 156 ZPO abgesehen hat. Hierauf nimmt der Senat zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug. Einer weiteren Erörterung bedarf das Vorbringen im Schriftsatz vom 26.09.2022, das der Senat zur Kenntnis genommen hat, nicht.

Die Berufung des Beklagten ist daher als unbegründet zurückzuweisen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils erfolgt gemäß § 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Festsetzung des Streitwerts für das Berufungsverfahren folgt aus §§ 63 Abs. 2, 47 Abs. 1 S. 1 GKG, § 3 ZPO.

Vergütungsansprüche nach der Kündigung eines Werkvertrages schlüssig darlegen ...

vorgestellt von Thomas Ax

Nach der Kündigung eines Werkvertrages schuldet der Besteller dem Unternehmer eine Vergütung, die dem am Vertragspreis orientierten Wert der erbrachten Leistung im Zeitpunkt der Kündigung entspricht (vgl. BGH NJW 1995, 2712). Deswegen obliegt es dem die Vergütung für erbrachte Leistungen verlangendem Auftragnehmer zunächst, die erbrachten Leistungen darzulegen und von dem nicht ausgeführten Teil abzugrenzen.

Liegt ein gekündigter Pauschalpreisvertrag vor, hat der Unternehmer überdies die Höhe der Vergütung für die erbrachten Leistungen nach dem Verhältnis des Werts der erbrachten Teilleistungen zu dem Wert der nach dem Pauschalpreisvertrag geschuldeten Gesamtleistung zu errechnen. Dementsprechend muss er sowohl das Verhältnis der bewirkten Leistung zur vereinbarten

Gesamtleistung als auch das Verhältnis des Preisansatzes für die Teilleistungen zum Pauschalpreis darlegen (vgl. nur BGH, Urteil vom 4. 7. 2002 - VII ZR 103/01 = NZBau 2002, 614, 615).

Fehlen dem Auftragnehmer aus der Zeit vor Vertragschluss die Anhaltspunkte zur Bewertung der erbrachten Leistungen, muss er im Nachhinein im Einzelnen darlegen, wie die erbrachten Leistungen unter Beibehaltung des Preisniveaus zu bewerten sind (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 04.07.1996 - VII ZR 227/93 = NJW 1996, 3270). In diesem Zusammenhang kann eine ausreichend aufgegliederte und auf einzelne Gewerke bezogene Aufstellung ausreichen, welche die Gesamtkosten bei vollständiger Fertigstellung aufgrund einer Nachunternehmervergabe darlegt und den Kosten gegenüberstellt, die tatsächlich entstanden sind (vgl. BGH, Urteil vom 4. 7. 2002 - VII ZR 103/01 = NJW-RR 2002, 1596). Wesentlich ist nur, dass die vorgenommene Abgrenzung zwischen erbrachten und nicht erbrachten Leistungen sowie deren Bewertung dem Auftraggeber die Möglichkeit gibt, sich sachgerecht zu verteidigen (vgl. BGH a.a.O.), indem er die einzelnen Pauschalen sowie den kalkulatorischen Wahrheitsgehalt und damit letztlich die inhaltliche Richtigkeit überprüfen kann. Sinn und Zweck dieser Anforderungen an die Abrechnung ist, dass der Unternehmer seine Leistungen nicht beliebig bewertet und dadurch ungerechtfertigte Vorteile erlangt, wobei es im Wesentlichen um die Frage geht, ob eine ungerechtfertigte Verschiebung von Kosten in den erbrachten Leistungsteil erfolgt ist (vgl. Kniffka in Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Auflage, 8. Teil Rn. 59); also die ausgeführten Teilleistungen zu hoch bewertet werden.

Vor dem Hintergrund, dass die Gefahr kalkulatorischer Verschiebungen in diesen Fällen in den Hintergrund tritt, kann von einer Aufschlüsselung der Gesamtleistungen in Einzelleistungen abgesehen werden, wenn im Zeitpunkt der Kündigung nur noch geringwertige Leistungen nicht erbracht sind (vgl. BGH, Urteil vom 16.10.2014 - VII ZR 176/12 = NZBau 2015, 27). Zudem darf der Unternehmer auf der Grundlage der Fertigstellungskosten des Bestellers für die Restleistung abrechnen, wenn feststeht, dass dem Unternehmer bei dieser die Vertragsgrundlagen verlassenden Berechnung kein Nachteil entsteht (vgl. Kniffka in Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Auflage, 8. Teil Rn. 65; Schmitz in Kniffka, Ibr-online-Kommentar

Bauvertragsrecht, Stand 6.3.2023, § 648 Rn. 59). Es muss mithin feststehen, dass die Drittunternehmerkosten die vertraglich vereinbarte Vergütung für die Restfertigung überschreiten, oder der Besteller akzeptiert eine Berechnung unter Abzug der Fertigstellungskosten bzw. widerspricht dieser nicht (vgl. BGH, Beschl. v. 10.4.2014 - VII ZR 124/13 = NZBau 2014, 351 Rn. 4).

Unerheblich ist in Bezug auf diese Berechnungsgrundlagen zum gekündigten Pauschalpreisvertrag, ob es sich um eine Kündigung nach § 648a BGB oder § 648 BGB handelt.

Der Rechtsauffassung, nach Einführung des § 648a Abs. 4 BGB könnten sich die Grundsätze der Abrechnung eines gekündigten Werkvertrages nur noch auf die Fälle des § 648a BGB beziehen, während im Rahmen einer Kündigung nach § 648 BGB, für den eine dem § 648a Abs. 4 BGB entsprechende Regelung fehlt, der Besteller darlegen und beweisen müsse, in welchem Umfang Leistungen nicht erbracht wurden, ist nicht zu folgen.

Abgesehen davon, dass diese Auffassung - soweit ersichtlich - nirgends in der Literatur oder Rechtsprechung vertreten wird, sondern weiterhin einhellig die Grundsätze der BGH-Rechtsprechung auf beide Kündigungsarten angewendet werden, wird verkannt, dass nach den allgemeinen Grundsätzen der Darlegungs- und Beweislast der Anspruchsteller die seinen Anspruch ausfüllenden Tatsachen darzulegen und zu beweisen hat. Dazu gehört auch der Umfang der erbrachten Leistungen sowie die Höhe der sich daraus ergebenden Vergütung. Im Übrigen betrifft die Regelung des § 648a Abs. 4 BGB allein die Frage der Feststellung des Leistungsstandes und keineswegs die Frage der vergütungsmäßigen Bewertung der erbrachten Leistungen.

LG Frankenthal zu der Frage, dass ein Architekt, der bei energetischen Gebäudesanierungen seinen Auftraggeber nicht nur in technischer Hinsicht, sondern auch zum Erhalt von Fördermitteln berät, muss für Schäden einstehen, wenn er die Fördervoraussetzungen fehlerhaft einschätzt

vorgestellt von Thomas Ax

1. Ein Energieberatungsvertrag über die Beratung in fachlicher Hinsicht zu den Möglichkeiten der energetischen Modernisierung des Objekts, deren Wirtschaftlichkeit und Förderungsfähigkeit sowie die Unterstützung bei der Fördermittelbeantragung ist kein Werkvertrag, sondern eine entgeltliche Geschäftsbesorgung.

2. Ein Architekt, der bei energetischen Gebäudesanierungen seinen Auftraggeber nicht nur in technischer Hinsicht, sondern auch zum Erhalt von Fördermitteln berät, muss für Schäden einstehen, wenn er die Fördervoraussetzungen fehlerhaft einschätzt.

3. Die beratende Tätigkeit eines Architekten zur Erlangung der (persönlichen) eigentumsmäßigen Voraussetzungen zur Erlangung der Förderfähigkeit ist eine unzulässige Rechtsdienstleistung.

4. Der Architekt wie auch der Energieberater muss den Auftraggeber darauf hinweisen, dass ihm eine rechtsberatende Tätigkeit nicht erlaubt ist und sich der Auftraggeber insoweit an einen Rechtsanwalt zu wenden hat.

LG Frankenthal, Urteil vom 25.01.2024 - 7 O 13/23

Tatbestand

Die Parteien streiten um Ansprüche im Zusammenhang mit Leistungen einer Energieberatung.

Der Beklagte ist Architekt und bietet u.a. auch Leistungen im Zusammenhang mit einer Energieberatung an. Die Klägerin zu 1. und ihr zwischenzeitlich am 14.06.2021 verstorbener, von der Klägerin zu 1. sowie den beiden minderjährigen Kindern - den Klägern zu 2. und 3. - beerbter Ehemann schlossen mit dem Beklagten im Jahr 2019 einen Vertrag über eine qualifizierte KfW-Baubegleitung in Bezug auf Umbau und Sanierung des Anwesens der Kläger in ####. Die Klagepartei beabsichtigte den Erhalt von Zuschüssen bzw. Fördermitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau ("KfW"),

wobei für das Gebäude in seiner damaligen Ausgestaltung und Eigentumsstruktur kein Zuschussprogramm der KfW für die geplanten Maßnahmen bestand.

Eine schriftliche Vertragsurkunde besteht nicht; der Beklagte teilte der Klägerin zu 1. per E-Mail vom 29.01.2019 (Bl. 31 d.A.) insoweit folgendes mit:

"wie gestern telefonisch besprochen kann mit den von Ihnen geplanten Dämmmaßnahmen ein Effizienzhaus 70 erzielt werden. Mit den Umbaumaßnahmen werden insgesamt 7 Wohneinheiten geschaffen. Insoweit hätten Sie die Möglichkeit Fördermittel der KfW in Anspruch zu nehmen. Bei Mehrfamilienhäusern bietet die KfW in der Regel nur die Möglichkeit eines zinsgünstigen Kredits in Verbindung mit einem Tilgungszuschuss. Allerdings gibt es auch hier eine Ausnahme. Sofern das Mehrfamilienhaus in Wohneigentum aufgeteilt ist (Abgeschlossenheitsbescheinigung und notarielle Teilungserklärung) kann eine Förderung auch im reinen Zuschussprogramm beantragt werden.

Für den Fall, dass Sie einen reinen Zuschuss beantragen würde müsste ich mit der KfW noch die genauen Details klären. Wichtig wäre dann die Aussage, wie viele Eigentümer es geben würde.

Bei der reinen Zuschussvariante gewährt die KfW einen Zuschuss in Höhe von 25% der förderfähigen Kosten. Bei der Ortsbesichtigung wurde eine Summe von ca. 250.000 bis 300.000 EUR für energetische Maßnahmen benannt. Bei förderfähigen Kosten in Höhe von 300.000 EUR könnten Sie also einen Zuschuss von 75.000 EUR erhalten.

Es würde sich also durchaus lohnen das Objekt in Wohneigentum umzuwandeln. Alle Angaben zu den Förderungen erfolgen vorbehaltlich einer finalen Zusage durch den Zuschussgeber."

Dementsprechend entschied sich die Klagepartei für eine Aufteilung in Wohneigentum.

Mit E-Mail vom 12.02.2019, 00.01.39 Uhr, (Bl. 37 d.A.) schrieb der Beklagte an die Klägerin zu 1.:

"anbei sende ich Ihnen die Vorabzüge der Teilungspläne zur weiteren Abstimmung. Ich habe bei der Wohnung 1 (ehemaliger Verkaufsraum) zunächst die Einteilungen und Abmessungen der Genehmigungsplanung

übernommen. Hier müssten Sie mir noch die neu geplante Aufteilung einschl. Abmessungen zukommen lassen. Bitte prüfen Sie auch die übrigen Wohnungen auf Übereinstimmung mit der geplanten Raumaufteilung. Bei den Kellerräumen müssen Sie noch eine Zuordnung zu den Wohnungen eintragen. Ich habe die entsprechenden Räume mit einem ? gekennzeichnet. Die Gemeinschaftsräume habe ich entsprechend gekennzeichnet. Ich gehe davon aus, dass in einen Kellerraum noch die Heizungstechnik kommt. Dieser sollte als Technikraum auch gekennzeichnet werden.

Gerne können Sie mir die Kontaktdaten Ihres Notars zukommen lassen, dann kann ich mit diesem direkt die erforderlichen Inhalte abstimmen.

Des Weiteren habe ich mich nochmals mit der KfW hinsichtlich der Beantragung der Fördermittel in Verbindung gesetzt. Die Beantragung kann erst dann erfolgen, wenn im Grundbuch eine Vormerkung eingetragen ist. Eine entsprechende Vormerkung sei kurzfristig eintragbar. Die Beantragung würde dann über die Wohnungsverwaltung erfolgen. Die Funktion der Hausverwaltung kann auch von Ihnen übernommen werden. Gerne können wir wegen der Details telefonieren."

Mit weiterer E-Mail vom 12.02.2019, 22.46.38 Uhr (Bl. 33 ff. d.A.), schrieb der Beklagte an die Klägerin zu 1.:

"wie bereits telefonisch besprochen muss Ihr Notar eine Vormerkung im Grundbuch veranlassen. Danach können wir die Zuschüsse beantragen. Die Details hierfür werde ich mit der KfW abklären.

Ich habe Ihnen die aktuellen Planunterlagen für die Beantragung der Abgeschlossenheit zur weiteren Abstimmung beigefügt. Den Raum im OG (ehemals Gast) habe ich jetzt dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet und als Abstellraum tituliert.

Auf Grund Ihrer Entscheidung das Objekt in Wohnungseigentum umzuwandeln steht Ihnen die KfW-Förderung im Programm "energetisch Sanieren Zuschuss" offen.

Die KfW fördert in diesem Programm (Nr. 430) energetische Sanierungsmaßnahmen. Da ich bei den von

Ihnen geplanten Maßnahmen ein Effizienzhaus 70 darstellen kann beläuft sich der Zuschuss auf 25 % der förderfähigen Kosten. Die förderfähigen Kosten sind je Wohneinheit auf 100.000 EUR begrenzt. Bei Ihrem Objekt in der Bannwasserstraße mit insgesamt 7 Wohneinheiten wären daher bis zu 700.000 EUR förderfähige Kosten zuschussfähig.

Da sich die von Ihnen geplanten Kosten jedoch nicht über ca. 400.000 EUR bewegen werden, werde ich diesen Betrag als energetisch förderfähige Kosten zu Grunde legen. Daraus ergibt sich in Ihrem konkreten Fall eine Zuschusssumme in Höhe von bis zu 100.000 EUR. Der Zuschuss wird direkt an Sie ausgezahlt. Die tatsächliche Höhe des Zuschusses ist davon abhängig, dass das von mir berechnete Effizienzhausniveau 70 auch tatsächlich umgesetzt wird und die förderfähigen Kosten mit entsprechenden Rechnungen (Handwerkerrechnungen oder Material-Kaufbelege) nachgewiesen werden. Die von Ihnen selbst erbrachten Eigenleistungen sind nicht förderfähig.

Ich habe Ihnen die entsprechenden Informationen der KfW rund um die Förderprogramm 430 und 431 dieser Mail beigefügt.

Da eine Sanierung zum Effizienzhaus im Rahmen der KfW-Förderung an sehr hohe Anforderungen und Bedingungen der KfW geknüpft sind fordert die KfW eine qualifizierte Energieberatung und Baubegleitung. (siehe hierzu das Merkblatt 431 der KfW)

Im Gegenzug fördert die KfW diese Planungsleistungen (also meine Leistungen) im Programm 431 mit einem Zuschuss in Höhe von 50% der Planungskosten, maximal jedoch 4.000 Euro.

Meine Leistungen der qualifizierten Energieberatung und Baubegleitung stellen sich wie folgt dar:

- Erstellung der Planunterlagen für den Antrag zur Abgeschlossenheit
- Unterstützung bei der Einreichung der vorgenannten Unterlagen beim Bauamt Ludwigshafen
- Erstellung der Planunterlagen und Flächenberechnung für die Teilungserklärung

- Unterstützung bei der Beantragung der Fördermittel mit Programm 430 und 431

- Berechnung des Wärmeschutzes zum Effizienzhaus 70 gem. KfW-Anforderungen

- detaillierte Berechnung der Wärmebrücken

- Prüfung der Angebote auf Übereinstimmung mit dem KfW-Förderziel

- mind. 2 Baustellenbegehungen

- Fortschreibung des Wärmeschutzes während der Baumaßnahme

- Durchführung einer Luftdichtigkeitsmessung während der Baumaßnahme zur Qualitätskontrolle

- Prüfung der Schlussrechnung auf Übereinstimmung mit dem KfW-Förderziel

- Durchführung einer EnEV-Schlussmessung (Blower-Door-Messung) nach Durchführung der Maßnahmen

- Unterstützung beim Mittelabruf der KfW-Förderung

- Ausstellen des Energieausweises nach Abschluss der Maßnahmen

- Zusammenstellung der Dokumentation

Das Honorar wird als Erfolgshonorar vereinbart. Die Höhe des Honorars beläuft sich auf brutto 10% der tatsächlich erzielten Zuschusssumme, maximal 8.000 EUR inkl. Mehrwertsteuer, derzeit 19%.

Zahlungsbedingungen:

50 % der Honorarsumme nach Erstellung der Zuschussanträge für die KfW (Programm 430 und Programm 431)

25 % nach Durchführung der ersten Luftdichttheitsmessung

Rest nach Erstellung des Schlussverwendungsnachweises für die KfW

Alle Aussagen zu den Förderprogrammen erfolgen vorbehaltlich einer finalen Zusage durch den Zuschussgeber (KfW). Bitte beachten Sie, dass mit den energetischen Sanierungsarbeiten erst nach Beantragung und Bewilligung der Fördermittel begonnen werden darf. Dies betrifft die reinen Ausführungsarbeiten vor Ort."

Unter dem 21.02.2019 erstellte der Beklagte einen Förderantrag und eine Bestätigung zum Antrag "Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss" (430), welche die Klagepartei unverändert an die KfW weiterleitete. In dieser Bestätigung, wegen derer weiteren Einzelheiten auf die Anlage K 7 (Bl. 49 ff. d.A.) ist unter der Ziffer 1. die Klägerin zu 1. als Antragstellerin aufgeführt und enthält im vorgedruckten Teil eine Ankreuzung folgender Passage:

"Der Antrag wird für den folgenden Antragsteller und folgendes Investitionsobjekt gestellt:

[x] Natürliche Personen als Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft bei Investitionen am Gemeinschaftseigentum (Antragstellung erfolgt über Hausverwalter bzw. Bevollmächtigten)"

Weiterhin ist dort unter der Ziffer 2. bei den Angaben zum Investitionsprojekt angekreuzt

"Sanierung:

[x] Bestehendes Wohngebäude/Wohnungseigentum*"

und unter der Ziffer 5. "Erklärung des Energieeffizienz-Experten" ist ausgeführt:

"Mir ist bekannt, dass die mit * gekennzeichneten Angaben subventionserhebliche Tatsachen im Sinne des § 264 Strafgesetzbuch in Verbindung mit § Subventionengesetz darstellen und dass ein Subventionsbetrug strafbar ist."

Der Beklagte schrieb insoweit der Klägerin zu 1. am 21.02.2019 per E-Mail (Bl. 76 d.A.):

"anbei sende ich Ihnen die Bestätigung zum Zuschussantrag im Programm 430 der KfW.

Bitte registrieren Sie sich zunächst auf der Homepage der KfW im Zuschussportal.

Nach erfolgter Registrierung können Sie mit der beigefügten BzA-ID (oben rechts auf Seite 1 des beigefügten Dokuments) den Zuschussantrag für die baulichen Maßnahmen zum Effizienzhaus 70 beantragen. Die vorläufige Zuschusssumme beläuft sich auf derzeit 100.000 EUR. Da sie die Beantragung als Hauseigentümergeinschaft stellen muss die Beantragung über die Hausverwaltung erfolgen. Hierfür bedarf es einer Vollmacht, die ich Ihnen als Vorlage beigefügt habe."

Mit WhatsApp-Nachricht vom 07.03.2019 leitete die Klägerin zu 1. dem Beklagten die Zusage der beiden Zuschussanträge für die Programme 430 und 431 weiter und bat per WhatsApp vom 13.03.2019 im Auftrag des Notars um die Überlassung der Wohnflächenberechnung, die der Beklagte am 19.03.2019 versandte.

Zum Zeitpunkt der Beantragung waren die Klägerin und ihr Ehemann im Grundbuch als Eigentümer des streitgegenständlichen Anwesens ### je zu ½ eingetragen. Nach der Beantragung der Fördergelder wurde dann das streitbefangene Anwesen in Wohnungseigentum anlässlich eines notariellen Beurkundungstermins am 05.04.2019, welchen die Klägerin dem Beklagten per WhatsApp am gleichen Tag mitteilte, umgewandelt.

Mit E-Mail vom 05.02.2022 (Bl. 13 d.A.) teilt der Beklagte der Klägerin zu 1. unter Mitteilung des Fristendes für den Fördermittelabruf Ende Februar mit, dass er die Rechnungsordner geprüft und eine förderfähige Investitionssumme von 241.923,09 Euro ermittelt habe, was zu einem Zuschuss von voraussichtlich 60.480,77 Euro führe, worüber er eine entsprechende Bestätigung ausstellen würde.

Unter dem 06.02.2022 stellte der Beklagte folgende, von der Klagepartei ausgeglichene Schlussrechnung:

Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln: 210,08 Euro

Berechnung des Wärmeschutzes: 1.260,50 Euro

Variantenberechnung zum Effizienzhaus 70: 420,17 Euro

Erstellung der digitalen Bestandspläne: 420,17 Euro

Detaillierte Berechnung der Wärmebrücken: 1.050,42 Euro

Überprüfung der Angebote: 420,17 Euro

Ortsbesichtigung: 420,17 Euro

Luftdichtigkeitsmessung: 0,00 Euro

Überprüfung der Schlussrechnungen: 1.182,00 Euro

Ausstellen des Energieausweises: 300,00 Euro

Erstellung des Schlussverwendungsnachweises KfW:
364,40 Euro

Zwischensumme netto: 6.048,08 Euro

abzüglich bereits geleisteter Zahlungen: - 3.361,34
Euro

Zwischensumme netto: 2.686,74 Euro

+ 19 % MwSt.: 510,48 Euro

Honorar brutto: 3.197,22 Euro

Nach Abschluss der Sanierungs- und Umbauarbeiten beantragten dann die Kläger Auszahlung von Fördermitteln im Hinblick auf die erfolgte energetische Sanierung. Auch dieser Antrag wurde wiederum vom Beklagten vorbereitet und von den Klägern entsprechend eingereicht. Auf den Auszahlungsantrag der Klagepartei teilte die KfW mit Schreiben vom 04.04.2022 - wegen dessen Inhalts im Einzelnen auf die Anlage K 3 (Bl. 9 d.A.) Bezug genommen wird, mit, dass eine Auszahlung nicht erfolgen wird, worüber die Klägerin zu 1. den Beklagten in Kenntnis setzte. Der Beklagte legte mit E-Mail vom 05.04.2022 (Bl. 60 d.A.) gegenüber der KfW vorsorglich Widerspruch gegen die Ablehnung der Auszahlung ein.

Der Beklagte wandte sich mit E-Mail vom 12.04.2022 (Bl. 10 d.A.) an die KfW und führte aus:

"ergänzend zu unten beigefügter Mail hat Frau ### mit Frau ### telefoniert. Sie hat dort die Auskunft erhalten, dass die Ablehnung wohl damit begründet wird, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung das Wohneigentum noch nicht im Grundbuch eingetragen war. Im Vorfeld der Antragstellung hatte ich zwei Telefonate mit der KfW-Hotline geführt (ein erstes mit der normalen Hotline/ ein zweites dann nochmals mit einem Fachberater

der KfW) bei denen jeweils bestätigt wurde, dass es nur relevant sei, dass das Wohneigentum zum Zeitpunkt des Mittelabrufes im Grundbuch eingetragen ist. Wir hatten bezüglich der Antragstellung auch keinen Zeitdruck und hätten die Zuschussantragstellung auch ohne weiteres erst nach der Eintragung im Grundbuch vornehmen können, wenn wir von Seiten der Hotline die entsprechende Auskunft erhalten hätten. Zum Zeitpunkt der Antragstellung ging aus den entsprechenden Merkblättern und AGB's auch nicht hervor, dass das Wohneigentum zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits im Grundbuch eingetragen sein muss."

Die KfW teilt der Klägerin zu 1. am 19.05.2022 per E-Mail (Bl. 11 d.A.) unter anderem mit:

"Nach den Förderbedingungen des Produktes "Energieeffizient Sanieren - Investitionszuschuss" (430) sind Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentümer von Eigentumswohnungen in Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG) antragsberechtigt. Die Fördervoraussetzung ist damit klar definiert und bei der Beantragung der Förderung zu erfüllen. Bei Antragstellung im Zuschussportal bestätigen Sie, dass Sie alle Produktrichtlinien einhalten bzw. alle Fördervoraussetzungen erfüllen.

Ist das Investitionsobjekt zum Zeitpunkt der Beantragung der Förderung nicht in Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt, ist die Fördervoraussetzung nicht erfüllt und es lag keine Antragsberechtigung gemäß der Förderbedingung vor. Eigentümer von nicht in Wohneigentum aufgeteilten Mehrfamilienhäusern waren im Produkt 430 nicht antragsberechtigt. Die nachträgliche Aufteilung des Investitionsobjekts in Wohneigentum ersetzt nicht die fehlende Antragsberechtigung."

Mit Schreiben vom 16.12.2022 wurde dem Beklagten durch die Kläger Frist zur Zahlung der hier geltend gemachten Forderung auf den 31.12.2022 gesetzt.

Die Kläger sind der Auffassung, der Beklagte habe eine Pflicht verletzt und sie falsch im Zusammenhang mit der Förderung der KfW beraten.

Richtigerweise hätte der Beklagte dahingehend beraten müssen, dass zunächst Wohnungseigentum im Sinne einer WEG und nicht einer Bruchteilsgemein-

schaft gebildet sein muss, um hiernach einen Förderantrag zu stellen. Der Beklagte habe die Kläger lediglich darauf hingewiesen, dass eine Auszahlung von Fördermitteln nur zur Voraussetzung hat, dass Wohnungseigentum vor dem Auszahlungsantrag gebildet sein muss, nicht aber bereits vor erstmaliger Antragstellung. Dies stelle eine pflichtwidrige und schuldhaft Fehlbearbeitung dar, weshalb den Klägern Schadensersatzansprüche zustünden.

Wenn der Beklagte nach eigenem Bekunden zudem gewusst habe, dass zunächst eine Vormerkung für die Wohnungseigentümergeinschaft eingetragen sein muss, um eine Förderung zu erhalten, sei nicht erklärlich, weshalb der Beklagte im Mailverkehr vor deren Eintragung bitte, die von ihm vorbereiteten Förderanträge an die KfW weiterzuleiten.

Die Höhe des Schadens ergebe sich aus der seitens des Beklagten mitgeteilten förderfähigen Investitionssumme 241.923,09 Euro bei einer unterstellten Zuschussbewilligung in Höhe von 25 % bei Erfüllung der Antragsvoraussetzungen, mithin 60.480,77 Euro.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger 60.480,77 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 02.01.2023 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Auffassung, eine Falschberatung liege nicht vor. Zu beachten sei, dass der Bauherr den Fördermittelantrag selbst stellen müsse. Der Beklagte arbeite nur auf technischer Ebene zu und unterstütze bei der Zusammenstellung der Unterlagen. Auf die Bewilligung der KfW-Förderung habe der Beklagte keinen Einfluss.

Über die möglichen Fördermöglichkeiten habe der Beklagte die Kläger entsprechend informiert. Maßgeblich sei, dass der entscheidende Hinweis - auf die Eintragung einer Vormerkung - klägerseits nicht beachtet

worden sei. Die Nichtbeachtung des Hinweises liege nicht im Verantwortungsbereich des Beklagten, sondern in dem der Klagepartei und hätte im Falle seiner Beachtung zur Bewilligung der Auszahlung geführt. Der Beklagte sei seiner Hinweis- und Beratungspflicht insoweit vollumfänglich gerecht geworden. Zudem ist er der Ansicht, er habe sich nicht verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die Kläger eine KfW-Förderung erhalten. Es seien die damaligen Bauherren gewesen, die unzutreffende Angaben im Förderantrag - insbesondere zur Aufteilung in Wohnungseigentum gemacht hätten, was diesen hätte auffallen und Veranlassung zur Rücksprache mit der KfW geben müssen.

Die Klagepartei habe zudem eine Schadensminderungspflicht dadurch verletzt, dass sie in den Jahren 2020 und 2021 eine steuerliche Abschreibung aus 142.000 Euro in einem Umfang von 20 % - also 28.400 Euro - nicht in Anspruch genommen hätten.

Mit Schriftsatz vom 18.01.2024 trägt der Beklagte weiter vor, dass mindestens eine Rechnung in Gestalt einer Rechnung der Firma W vom 13.02.2019 vor dem Beantragungsdatum der Förderung angefallen und beglichen worden sei, was förderschädlich sei.

Ferner erhebt der Beklagte die Einrede der Verjährung. Das Vertragsverhältnis sei spätestens Anfang Februar 2019 begründet und als Dienstvertrag zu qualifizieren. Verjährung sei Ende 2022 eingetreten.

Wegen der weitergehenden Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlage Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist in der Sache vollumfänglich begründet.

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das angerufene Gericht sachlich und örtlich zuständig; §§ 12, 13 ZPO, 23, 71 GVG.

Die Klage ist auch vollumfänglich begründet.

Den Klägern steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von 60.480,77 Euro zu, wobei

die Kammer offenlassen kann, ob dies auf einer Verletzung einer vertraglichen Primärpflicht, der Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht, auf Schadensersatz aus einem Sekundäranspruch vermittelnden Gefälligkeitsverhältnis oder wegen Verstoßes gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz beruht, denn der Beklagte haftet aus jedem der vorgenannten Gründe den Klägern auf Schadensersatz; den Klägern zu 2. und 3. aus übergegangenem Recht nach § 1922 BGB.

A.

Der Beklagte haftet den Klägern dem Grunde nach auf Schadensersatz.

1. Der Beklagte haftet dem Kläger auf der Grundlage auf Schadensersatz aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Energieberatungsvertrag aus § 675 Abs. 1, i.V.m. §§ 611 ff. BGB.

a. Zwischen den Parteien ist ein Energieberatungsvertrag zustande gekommen. Die rechtliche Qualifikation dieses gesetzlich nicht normierten Vertrages als ein solcher im Zusammenhang mit den sog. "neuen Dienstleistungsberufen" (vgl. BGHZ 224, 89, 139 Rn. 137) ergibt sich aufgrund der übernommenen Beratung in fachlicher Hinsicht über die Möglichkeiten der energetischen Modernisierung des Objektes, deren Wirtschaftlichkeit und Förderungsfähigkeit und Unterstützung bei der Fördermittelbeantragung um eine entgeltliche Geschäftsbesorgung im Sinne des § 675 Abs. 1 BGB, auf welche - da der Berater die letztendliche Förderung grundsätzlich nicht, sondern nur eine fachlich zutreffende Beratung schuldet, welche vorgeschlagenen und berechneten Maßnahmen die Voraussetzungen der vorgesehenen Förderung(en) erfüllen - das Dienstvertragsrecht Anwendung findet (vgl. OLG Celle BauR 2014, 1153).

Hieran ändert sich auch nichts durch den Umstand, dass der Beklagte mit seiner E-Mail vom 12.02.2019, 22.46.38 Uhr sein Honorar für seine Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme als Erfolgshonorar angeboten hat, denn die Frage nach der Vergütung bzw. deren Voraussetzungen ist im entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag nicht mit der Einordnung des Vertrages als Werkvertrag verbunden (s. für den vergleichbaren Fall des Erfolgshonorars der Rechtsanwaltsvergütung etwa § 4a RVG).

b. Der Beklagte hat jedoch seine Pflicht zur fachlich zutreffenden Beratung im Hinblick auf die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die vorgeschlagene Förderung der Maßnahme über das Programm 430 der KfW verletzt.

aa. Nach den Förderbedingungen der KfW für das Programm 430 waren unstreitig antragsberechtigt die Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentümer von Eigentumswohnungen in Wohnungseigentumsgemeinschaften (vgl. auch die E-Mail der KfW vom 19.05.2022, Bl. 11 d.A.).

Diese persönlichen Voraussetzungen erfüllte die Klägerin im Zeitpunkt der Beantragung der Förderung nicht. Unstreitig handelte es sich bei dem Bauwerk nicht um ein Ein- oder Zweifamilienhaus.

Soweit auch die Eigentümer von Eigentumswohnungen antragsberechtigt waren, lagen die diesbezüglichen Voraussetzungen bei der Klagepartei im Zeitpunkt des Beginns des geschäftlichen Kontaktes zwischen dem Beklagten und der Klagepartei nicht vor, was dem Beklagten auch bekannt war.

bb. Der Beklagte hat der Klägerin zu 1. in der Folge zwar den im Ausgangspunkt zutreffenden Hinweis per E-Mail vom 29.01.2019 (Bl. 31 d.A.) erteilt:

"Bei Mehrfamilienhäusern bietet die KfW in der Regel nur die Möglichkeit eines zinsgünstigen Kredits in Verbindung mit einem Tilgungszuschuss. Allerdings gibt es auch hier eine Ausnahme. Sofern das Mehrfamilienhaus in Wohneigentum aufgeteilt ist (Abgeschlossenheitsbescheinigung und notarielle Teilungserklärung) kann eine Förderung auch im reinen Zuschussprogramm beantragt werden."

Bereits in dieser E-Mail, aber auch in den folgenden E-Mails hat der Beklagte jedoch unzutreffende Angaben zu den tatsächlichen bzw. rechtlichen Voraussetzungen der Begründung von Wohnungseigentum gemacht und damit seine Pflichten verletzt, wobei sich die diesbezüglichen Voraussetzungen aus der bis zum 31.12.2019 geltenden Fassung des WEG (nachfolgend: "a.F.") ergaben.

(1) Nach dem damals geltenden Wohnungseigentumsgesetz waren mit § 2 WEG zwei unterschiedliche Wege

für die Begründung von Eigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgesehen, nämlich einerseits die vertragliche Begründung von Sondereigentum nach § 3 WEG a.F. und andererseits die Teilung nach § 8 WEG a.F.

Zur Begründung nach § 3 WEG a.F. bedurfte es der vertraglichen Einräumung von Sondereigentum, welches nach § 4 WEG a.F. der Eintragung ins Grundbuch bedurfte. Auf die konstitutorische Eintragung im Grundbuch im Fall der - hier vorliegenden - Ersteinräumung (vgl. insoweit nur BeckOK BGB-Hügel, Stand 01.11.2023, WEG § 4 Rn. 4) zur Begründung von Wohnungseigentum hat der Beklagte nicht hingewiesen.

Zur Begründung nach § 8 WEG a.F. bedurfte es der Erklärung des Eigentümers an das Grundbuchamt, das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile unter Zuweisung von Sondereigentum zu teilen, wobei die Teilung auf der Grundlage des § 8 Abs. 2 Satz 2 WEG erst mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam wurde.

(2) Auf keine dieser Möglichkeiten hat der Beklagte konkret, explizit und vollständig hingewiesen.

In der E-Mail vom 29.01.2019 (Bl. 31 d.A.) hat der Beklagte lediglich darauf hingewiesen, dass eine Ausnahme besteht, "[s]ofern das Mehrfamilienhaus in Wohneigentum aufgeteilt ist (Abgeschlossenheitsbescheinigung und notarielle Teilungserklärung)". Diese Teilungserklärung reicht als solche jedoch nicht aus; vielmehr wäre sie dem Grundbuchamt bei einer Teilung nach § 8 WEG a.F. noch vorzulegen gewesen.

Einen derartigen Hinweis oder einen sonstigen vollständigen und zutreffenden Hinweis hat der Beklagte auch mit den weiteren E-Mails vom 12.02.2019 nicht erteilt.

So hat er dort um 00.01.39 Uhr geschrieben:

"Des Weiteren habe ich mich nochmals mit der KfW hinsichtlich der Beantragung der Fördermittel in Verbindung gesetzt. Die Beantragung kann erst dann erfolgen, wenn im Grundbuch eine Vormerkung eingetragen ist. Eine entsprechende Vormerkung sei kurzfristig eintragbar."

und in der E-Mail um 22.46.38 Uhr ausgeführt:

"wie bereits telefonisch besprochen muss Ihr Notar eine Vormerkung im Grundbuch veranlassen. Danach können wir die Zuschüsse beantragen. Die Details hierfür werde ich mit der KfW abklären."

Soweit der Beklagte auf die Möglichkeiten der Vormerkung hingewiesen hat, war dieser Hinweis unzutreffend. So bestand zwar unter der Geltung des WEG in der Fassung bis zum 31.12.2019 grundsätzlich die richterrechtlich anerkannte Möglichkeit der Eintragung einer Vormerkung für den sog. "werdenden Wohnungseigentümer" im Grundbuch. Eine derartige Eintragung einer Vormerkung sicherte jedoch lediglich einen schuldrechtlichen Anspruch auf Verschaffung von genau zu bezeichnendem Wohnungseigentum nach dem WEG. Eine Vorwegnahme der Wirkungen der Teilung und eine Vorwegnahme der sachenrechtlichen Zuordnung auf den Erwerber war damit gerade nicht verbunden (vgl. nur BGH NJW 2012, 2650 Rn. 12). Der maßgebliche Zeitpunkt der Wirksamkeit nach § 8 Abs. 2 Satz 2 WEG a.F. wird aber vom Beklagten insoweit nicht thematisiert.

Da nach den Förderbedingungen der KfW aber nur die Eigentümer von Wohnungseigentum nach dem WEG antragsberechtigt bzw. förderfähig waren, erfüllte das Verhalten und der Rat des Beklagten die Anforderungen an eine vollständige und zutreffende Beratung nicht.

cc. Darüber hinaus hat der Beklagte aber auch seine Pflichten aus dem Energieberatungsvertrag dadurch verletzt, dass er in der E-Mail vom 12.02.2019, 22.46.38 Uhr, den unzutreffenden Hinweis aufnahm:

"Auf Grund Ihrer Entscheidung das Objekt in Wohnungseigentum umzuwandeln steht Ihnen die KfW-Förderung im Programm "energetisch Sanieren Zuschuss" offen."

Dieser Hinweis ist unzutreffend, denn allein der Entschluss zur Umwandlung eröffnet die Förderfähigkeit im Programm 430 unter keinem rechtlich denkbaren Gesichtspunkt; vielmehr bedarf es der rechtlichen Umsetzung der Umwandlung in Wohnungseigentum nach WEG, die nach den voranstehend dargestellten Voraussetzungen an die Erfüllung weiterer Voraussetzungen anknüpft.

dd. Unabhängig von dem Vorstehenden hat der Beklagte seine Pflichten aus dem Energieberatungsvertrag auch dadurch verletzt, dass er der Klägerin zu 1. per E-Mail vom 21.02.2019 empfahl, sich auf der Homepage der KfW im Zuschussportal zu registrieren und den Zuschuss zu beantragen und um die Übersendung der dann in der Regel direkt eingehenden Bestätigung des Zuschusses bat, ohne dass er sich darüber vergewissert hätte, dass die von ihm selbst mitgeteilten Voraussetzungen der Eintragung einer Vormerkung überhaupt vorlagen.

Ihm war - was sich zur Überzeugung der Kammer aus dem weiteren Kommunikationsverlauf mit der Klägerin zu 1. via WhatsApp ergibt - vielmehr zu diesem Zeitpunkt bekannt, dass noch die von ihm selbst zu fertigende Wohnflächenberechnung fehlte, die die Klägerin zu 1. erst am 13.03.2019 - und damit nach dem Versand der Förderungsbestätigungen am 07.03.2019 - von ihm forderte und am 19.03.2019 nochmals monierte sowie der Mitteilung der Klägerin am 05.04.2019, sie sei gerade beim Notar und bitte um Rückruf -, dass noch keine Vormerkung eingetragen war. Zumindest nahm er dies im Sinne eines dolus eventualis billigend in Kauf und wies - entgegen seiner zumindest nicht eindeutigen Hinweiserteilung in der Mail vom 12.02.2021, 22.46.38 Uhr - die Klägerin zu 1. nicht nochmalig darauf hin, dass sie die Vormerkung benötige.

c. Der Beklagte handelte auch schuldhaft. Gegen ihn streitet die Vermutung des Verschuldens aus § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB, von welchem er sich nicht zu exculpieren vermochte.

Soweit der Beklagte ausführt, er habe mit der Hotline der KfW zweimal telefoniert und die entsprechende Auskunft erhalten, das Wohnungseigentum müsse erst im Zeitpunkt der finalen Beantragung der Auszahlung vorliegen, vermag ihn dies nicht zu exculpieren.

aa. Dabei muss sich der Schuldner nach entlasten und beweisen, dass er die Pflichtverletzung nicht im Sinne von § 276 BGB zu vertreten hat, wobei er die Möglichkeit eines doppelten Entlastungsbeweises hat, indem er nachweist, dass sein feststehendes Verschulden nicht kausal für den entstandenen Schaden war (hierzu unten unter B.) oder dass er die Umstände, die zum Schaden geführt haben, nicht zu vertreten hat. Kommen als Schadensursachen mehrere objektiv pflichtwidrige Handlungen des Schuldners in Betracht, muss

er hinsichtlich aller Ursachen sein fehlendes Verschulden nachweisen (BGH NJW 1980, 2186). Eine Unaufklärbarkeit des Sachverhalts geht zu Lasten des Schuldners (BGH NJW 1953, 59; RGZ 107, 15, 18).

bb. An den Entlastungsbeweis dürfen keine zu strengen Anforderungen gestellt werden (allgM, etwa BGH NJW 1953, 59; NJW-RR 1990, 446, 447).

Dabei ist auf die Umstände des Einzelfalles abzustellen, wobei sich der Schuldner auch auf den Beweis des ersten Anscheins und die Erfahrungen des Lebens stützen kann. Der Entlastungsbeweis ist erbracht, wenn der Schuldner die Ursache des Schadenseintritts nachweist und darlegt, dass er diese nicht zu vertreten hat. Er kann aber auch die Ursache des Schadens wahrscheinlich machen und beweisen, dass er für diese nicht einzustehen hat; dagegen muss er nicht sein mangelndes Verschulden für rein abstrakte Möglichkeiten anderer Ursachen beweisen, für die es keinerlei Anhaltspunkte gibt (BGHZ 116, 334, 337). Ist die Ursache unauflösbar, kann sich der Schuldner durch den Nachweis entlasten, dass er alle ihm obliegende Sorgfalt (§ 276 Abs. 1 BGB) beobachtet hat (BGH NJW 1965, 1585; RGZ 74, 344). Der Schuldner ist aber beweisfällig, wenn die ernsthafte Möglichkeit offen bleibt, dass er die Pflichtverletzung bzw. die Ursache für den Schadenseintritt zu vertreten hat (BGH NJW 1952, 1170; 1969, 789). Hat der Schuldner mehrere Ursachen gesetzt, muss er sich für jede entlasten (BGH NJW 1980, 2186, 2187).

cc. Diesen Anforderungen wird der Beklagte nicht gerecht, sodass sein Versuch der Exculpation misslingt. Der Beklagte hat zumindest fahrlässig im Sinne des § 276 Abs. 2 BGB gehandelt, da er zur Überzeugung der Kammer zumindest die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht gelassen hat.

Aus den Förderbedingungen, wie sie der E-Mail der KfW vom 19.05.2022 zu entnehmen sind, ergibt sich nicht, dass eine Vormerkung ausreichend wäre. Auch aus der seitens des Beklagten ausgefüllten Bestätigung zum Antrag im Förderprogramm 430 (Bl. 49 f. d.A.) ergibt sich dies nicht. Vielmehr sind dort ausdrücklich als Antragsteller aufgeführt:

"- Natürliche Person(en) als Eigentümer eines Ein-/Zweifamilienhauses

- Natürliche Personen als Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft bei Investition am Gemeinschaftseigentum (Antragstellung erfolgt über Hausverwalter bzw. Bevollmächtigten)

- Natürliche Person(en) als Eigentümer einer Eigentumswohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft bei Investition am Sondereigentum".

Eine wie auch immer geartete, noch in der Entstehung begriffene Stellung eines prospektiven Wohnungseigentümers ist bereits der Bestätigung nicht als tauglicher Antragsteller zu entnehmen. Dies konnte auch dem Beklagten nicht verborgen bleiben, zumal die weiteren Angaben betreffend das Sanierungsobjekt und die Antragsteller mit einem "*" versehen sind, was am Ende der Bestätigung unter Ziffer 5. als subventionserhebliche Tatsachen ausgewiesen ist unter Hervorhebung der Strafbarkeit des Subventionsbetruges.

Schon vor diesem Hintergrund verstößt der Hinweis des Beklagten gegen die Anforderungen des § 276 Abs. 2 BGB, da er damit nicht den sichersten Weg wählte.

Lediglich der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass ausweislich der E-Mail des Beklagten vom 12.02.2019 um 00.01.39 Uhr Gegenstand der Teilungspläne auch (ehemalige) Verkaufsräume waren, sodass auch diesbezüglich erst noch eine Umwidmung der Räumlichkeiten zu Wohnzwecken zu erfolgen hatte.

Soweit der Beklagte meint, die Telefonate mit der Hotline der KfW betreffend die Voraussetzungen für die Antragstellung als Wohnungseigentümer stellten eine taugliche Grundlage für die eigene Beratung der Klagepartei dar, geht dies fehl.

Zwar kann der Schuldner im Rahmen der Exculpation darlegen und ggf. nachweisen, dass er sich in einem Rechtsirrtum befunden hat. Ein solcher entlastet ihn jedoch nur dann, wenn er darlegt und nachweist, dass er bei eigener fehlender Sachkunde einem schuldaußschließenden Rechtsirrtum unterlegen ist. Dies setzt regelmäßig voraus, dass er sich nach umfassender Darstellung der konkreten Situation von einem unabhängigen und für die zu klärende Frage fachlich qualifizierten Berater beraten lässt und hinsichtlich des erteilten (unzutreffenden) Expertenrats eine eigene sorgfältige

Plausibilitätsprüfung anstellt (vgl. etwa BGH NZG 2015, 889).

Diesen Anforderungen wird das Verhalten des Beklagten nicht gerecht, denn der zweimalige Anruf bei der Hotline genügt den vorstehenden Anforderungen nicht. Der Mitarbeiter der KfW-Hotline ist bereits kein unabhängiger Berater, sondern wird für die KfW - und damit die zukünftig zur Auszahlung Verpflichtete und gleichzeitig auch einer Partei an dem angestrebten Rechtsgeschäft - tätig. Zum anderen ist für den Beklagten anhand eines reinen telefonischen Kontaktes nicht im Ansatz festzustellen, dass sein Gesprächspartner für die Beantwortung der zu klärenden Frage fachlich qualifiziert ist - was vorliegend maßgeblich die Frage der Begründung einer Wohnungseigentümergeinschaft betrifft.

Zudem vermag die Kammer über die generalisierende Wiedergabe in der E-Mail des Beklagten vom 12.04.2022 hinausgehend nicht festzustellen, mit welcher konkreten Fragestellung der Beklagte an die Telefonhotline herangetreten ist und wie genau die Äußerung des jeweiligen Gesprächspartners waren. Auch eine sorgfältige Plausibilitätsprüfung ist weder vorgebracht noch ersichtlich. Sie ist vor dem Hintergrund der eindeutigen Formulierungen in dem vom Beklagten selbst ausgefüllten Anhang zum Antrag zudem fernliegend.

Auch soweit der Beklagte auf die Tätigkeit des Notars im Zusammenhang mit der Beurkundung der Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz hinweist, vermag ihn das nicht zu entlasten. So stellte der Beklagte bereits nicht sicher, dass der Notar vor der Registrierung und erstmaligen Antragstellung der Klagepartei im Onlineportal der KfW überhaupt maßgeblich involviert war. Zum anderen wird der Notar bei der Begründung von Wohneigentum auch nicht beratend dahingehend tätig, ob und ggf. welche Auswirkungen dies auf eine Fördermittelantragstellung bei der KfW für energetische Sanierungen hat bzw. welche Voraussetzungen solche Antragstellungen im Hinblick auf die Antragsvoraussetzungen bestehen.

2. Selbst wenn die Kammer hier keine vertragliche Pflichtverletzung im Sinne einer Hauptpflichtverletzung im vorstehenden Sinne annehmen wollte, ergibt sich eine Haftung dem Grunde nach jedoch aus einer

Verletzung vertraglichen Neben-, Schutz- und Rücksichtnahmepflichten aus § 241 Abs. 2 BGB aus § 280 Abs. 1 BGB.

a. Zu diesen Nebenpflichten aus dem Vertragsverhältnis zählen nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung die unterschiedlichen Aufklärungs-, Anzeige-, Warn- und Beratungspflichten, also die Pflicht, den anderen Teil unaufgefordert über entscheidungserhebliche Umstände zu informieren, die diesem verborgen geblieben sind, wenn der Schuldner insbesondere auf Grund seiner überlegenen Fachkunde erkennt, dass Gefahren für das Leistungs- oder Integritätsinteresse des Gläubigers bestehen, von denen dieser keine Kenntnis hat (BGHZ 64, 46, 48 ff.). Dies umfasst auch die Aufklärung, die der Sicherung des Leistungsinteresses des Gläubigers dient.

Von der Verletzung der Aufklärungspflicht durch Vorhalten der Information ist die positive Falschinformation zu unterscheiden. Sie führt bei Verschulden auch dann - neben einem etwaigen eigenständigen Auskunftsvertrag - zu einer Schadensersatzpflicht, wenn keine Aufklärungs- oder Beratungspflicht bestanden hat (vgl. BGHZ 7, 371, 374; BGH WM 1962, 845, 846; NJW-RR 2000, 998).

Daneben treten die Schutz-, Fürsorge- und Obhutspflichten, also die Pflicht, sich bei Abwicklung des Schuldverhältnisses so zu verhalten, dass u.a. das Vermögen des anderen Teils nicht verletzt wird, denn mit der vertraglichen Verbindung der Beteiligten ist eine gesteigerte Einwirkungsmöglichkeit auf das Vermögen des einen Teils durch den anderen Teil eröffnet und der Betroffene ist in einem höheren Maße als sonst auf die Wahrung seines Güterstandes durch den anderen Teil zu vertrauen gezwungen. Neben dem grundsätzlichen Schutz der Rechtsgütersphäre des anderen Teils in Gestalt des sog. Erhaltungs- oder Integritätsinteresses (auch betreffend das Vermögen) (vgl. BGH NJW 1983, 2813; KG NJW 1985, 2137) kann sich die Schutzpflicht im Einzelfall darüber hinaus auch auf das Leistungsinteresse beziehen.

b. Eine derartige Pflicht hat der Beklagte hier verletzt, denn er hat der Klägerin zu 1. eine unzutreffende Information über die Voraussetzungen für die Förderung der von der Klagepartei geplanten Maßnahme im Programm 430 der KfW erteilt und damit der Klagepartei die Möglichkeit genommen, einen staatlichen Zuschuss

zu den Kosten der Maßnahme zu erhalten, was das Vermögen der Klagepartei beeinträchtigt hat. Diesbezüglich kann auf die vorstehenden Ausführungen zur vertraglichen Pflichtverletzung zu den unzutreffenden Auskünften und Angaben zu den tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Begründung von Wohnungseigentum vollumfänglich verwiesen werden. Diese gelten hier in gleichem Maße.

c. Der Beklagte handelte auch schuldhaft. Gegen ihn streitet die Vermutung des Verschuldens aus § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB, von der er sich - wie oben näher ausgeführt - nicht zu exculpieren vermocht hat.

3. Selbst wenn die Kammer hier zu Gunsten des Beklagten davon ausgehen würde, dass eine Annahme eines Rechtsbindungswillens zur Begründung einer vertraglichen Beziehung ebenso wie die Voraussetzungen für die Annahme einer vertraglichen Verpflichtung zur Rücksichtnahme nach § 241 Abs. 2 BGB nicht bestehen, was aufgrund der nicht unerheblichen Honorierung des Beklagten unter dem Stichwort "Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln" in der Schlussrechnung vom 06.02.2022 sowie der in der E-Mail vom 12.02.2019, 22.46.38 Uhr, enthaltenen eigenen Leistungsbeschreibung des Beklagten

"- Unterstützung bei der Beantragung der Fördermittel mit Programm 430 und 431 [####]

- Prüfung der Angebote auf Übereinstimmung mit dem KfW-Förderziel"

mehr als fernliegend ist, haftet der Beklagte gleichwohl aus einem Sekundäranspruch vermittelnden Gefälligkeitsverhältnis zwischen den Parteien auf Schadensersatz.

Denn der Beklagte hätte dann zwar unentgeltlich und ohne Rechtsbindungswille aber in seiner Bedeutung vergleichbar der Situation des § 311 Abs. 2 Nr. 3 BGB sich in einer Position befunden, in welcher ihm Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflichten betreffend das Vermögen der Klagepartei zukam, die ihm aufgrund seiner Stellung ein besonderes Vertrauen entgegenbrachte, welches dem Beklagten gerade besondere Einwirkungsmöglichkeit auf die Rechtsgüter der Klagepartei ermöglichte. Hierbei handelt es sich um eine erbrachte Gefälligkeit im Rahmen einer laufenden Geschäftsverbindung oder mit Bezug zu einem Geschäft

mit rechtsgeschäftlichem Charakter, welches entsprechende Sekundäransprüche bei Pflichtverletzungen begründet (vgl. etwa Staudinger/Olzen, 2019, BGB § 241 Rn. 406; BeckOGK/Riehm BGB § 280 Rn. 50; Neuner BGB AT § 28 Rn. 21; Looschelders SchuldR AT § 5 Rn. 9; Witschen AcP 219 (2019), 300, 307).

Die diesbezüglichen Pflichten hat der Beklagte schuldhaft verletzt - wobei insoweit auf die vorstehenden Ausführungen vollumfänglich Bezug genommen werden kann - und sich damit im Rahmen der eröffneten Sekundäransprüche ersatzpflichtig gemacht.

4. Die Kläger haben gegen den Beklagten dem Grunde nach einen Anspruch auf Schadensersatz aus § 311 Abs. 2 Nr. 1, § 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB beziehungsweise aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 3 RDG, da der Beklagte mit der Beratung der rechtlichen Schritte zur Erlangung der persönlichen Voraussetzungen für die Position des Antragsberechtigten in dem Programm 430 der KfW gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz verstoßen hat, was der Beklagte mit dem Vortrag seines Prozessbevollmächtigten im Schriftsatz vom 19.01.2024, dass der Beklagte die Rechtslage weder bewerten konnte noch durfte, zumindest faktisch eingestanden hat.

a. Der Beklagte hat mit den E-Mails

vom 29.01.2019: "Mit den Umbaumaßnahmen werden insgesamt 7 Wohneinheiten geschaffen. Insoweit hätten Sie die Möglichkeit Fördermittel der KfW in Anspruch zu nehmen. Bei Mehrfamilienhäusern bietet die KfW in der Regel nur die Möglichkeit eines zinsgünstigen Kredits in Verbindung mit einem Tilgungszuschuss. Allerdings gibt es auch hier eine Ausnahme. Sofern das Mehrfamilienhaus in Wohneigentum aufgeteilt ist (Abgeschlossenheitsbescheinigung und notarielle Teilungserklärung) kann eine Förderung auch im reinen Zuschussprogramm beantragt werden." -,

vom 12.02.2019, 00.01.39 Uhr: "Des Weiteren habe ich mich nochmals mit der KfW hinsichtlich der Beantragung der Fördermittel in Verbindung gesetzt. Die Beantragung kann erst dann erfolgen, wenn im Grundbuch eine Vormerkung eingetragen ist. Eine entsprechende Vormerkung sei kurzfristig eintragbar. Die Beantragung würde dann über die Wohnungsverwaltung erfolgen. Die Funktion der Hausverwaltung kann auch von Ihnen

übernommen werden. Gerne können wir wegen der Details telefonieren.",

und mit weiterer E-Mail vom 12.02.2019, 22.46.38 Uhr: "wie bereits telefonisch besprochen muss Ihr Notar eine Vormerkung im Grundbuch veranlassen. Danach können wir die Zuschüsse beantragen. Die Details hierfür werde ich mit der KfW abklären. Ich habe Ihnen die aktuellen Planunterlagen für die Beantragung der Abgeschlossenheit zur weiteren Abstimmung beigefügt. Den Raum im OG (ehemals Gast) habe ich jetzt dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet und als Abstellraum titulierte. Auf Grund Ihrer Entscheidung das Objekt in Wohnungseigentum umzuwandeln steht Ihnen die KfW-Förderung im Programm "energetisch Sanieren Zuschuss" offen."

der Klagepartei Ratschläge in rechtlicher Hinsicht erteilt, wie sie durch Veränderung der Eigentumslage an dem zu sanierenden Gebäude eine konkrete Art der öffentlichen Förderung zu erlangen vermag.

Die Klägerin zu 1. hat diesen Ratschlag in der Annahme, dass er ihrer Interessenlage gerecht wird, bei der Beantragung der öffentlichen Förderung auch verwendet. Dieser Erwartung der Klägerin zu 1. wollte der Beklagte auch entsprechen, da er nach seinem eigenen Vortrag die von ihm eingenommene Rechtsposition vor ihrer abschließenden Empfehlung durch zwei Telefonate mit der Hotline der KfW separat hat prüfen und bestätigen lassen.

b. Auf dieser Grundlage kann eine Haftung des Beklagten - entgegen der Auffassung des Beklagten - nicht damit abgelehnt werden, der Beklagte als Inhaber eines Ingenieur- und Fachplanungsbüros habe lediglich auf technischer Ebene gearbeitet, auf die Bewilligung der Förderung jedoch keinen Einfluss gehabt. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes erschließt sich dem Besteller als im Regelfall Laien auf dem Gebiet des Bauens und des Rechts grundsätzlich nicht, was von der Kompetenz des Architekten noch umfasst wird oder ausschließlich zum Aufgabenbereich der Anwaltschaft gehört (vgl. zuletzt etwa BGH MDR 2023, 1582).

c. Mit dieser beratenden Tätigkeit zur Erlangung der (persönlichen) eigentumsmäßigen Voraussetzungen zur Erlangung der Förderfähigkeit im Programm 430 hat der Beklagte eine gemäß § 3 RDG unzulässige

Rechtsdienstleistung zum Gegenstand des Energieberatungsvertrages gemacht, was - unabhängig von der Frage der Auswirkungen auf den Hauptvertrag nach § 134 BGB - jedenfalls eine Haftung des Beklagten aus § 311 Abs. 2 Nr. 1, § 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB beziehungsweise aus § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 3 RDG nach sich zieht.

aa. Nach § 3 RDG ist die selbständige Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen nur in dem Umfang zulässig, in dem sie durch das Rechtsdienstleistungsgesetz oder durch oder aufgrund anderer Gesetze erlaubt wird.

Die Voraussetzungen von § 3 RDG liegen vor. Der Beklagte erbrachte eine Rechtsdienstleistung nach § 2 Abs. 1 RDG (sogleich unter (1)), die weder durch § 5 Abs. 1 Satz 1, 2 RDG (sodann unter (2)) noch durch Anlage 11 Leistungsphase 7 Buchstabe h) zu § 33 Satz 3 HOAI (2009) erlaubt wird (anschließend unter (3)) und für die es auch sonst keine Rechtfertigung gibt (abschließend unter (4)).

(1) Der Beklagte hat eine Rechtsdienstleistung erbracht, indem er der Klägerin eine vermeintlich ihrer Interessenlage entsprechende Veränderung der Eigentumslage an dem zu sanierenden Gebäude zur Erlangung der persönlichen Fördervoraussetzungen im Programm 430 der KfW empfohlen hat.

Nach § 2 Abs. 1 RDG ist eine Rechtsdienstleistung jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, sobald sie eine Prüfung des Einzelfalls erfordert. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erfasst diese Vorschrift jede konkrete Subsumtion eines Sachverhalts unter die maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen, die über die bloße schematische Anwendung von Rechtsnormen ohne weitere rechtliche Prüfung hinausgeht. Ob es sich um eine einfache oder schwierige Rechtsfrage handelt, ist unerheblich (BGH NJW 2016, 3441).

Nach diesen Maßstäben erforderte die Frage der maßgeblichen Voraussetzungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht und deren konkrete Ausgestaltung zur Erlangung der Förderfähigkeit eine Prüfung im Einzelfall, ob die Regelung der Interessenlage der Klägerin entspricht.

(2) Die Rechtsdienstleistung des Beklagten war nicht nach § 5 Abs. 1 Satz 1 und 2 RDG erlaubt. Danach sind Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit erlaubt, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören. Ob eine Nebenleistung vorliegt, ist nach ihrem Inhalt, Umfang und sachlichen Zusammenhang mit der Haupttätigkeit unter Berücksichtigung der Rechtskenntnisse zu beurteilen, die für die Haupttätigkeit erforderlich sind. Ziel dieser Regelungen ist es einerseits, diejenigen, die in einem nicht spezifisch rechtsdienstleistenden Beruf tätig sind, in ihrer Berufsausübung nicht zu behindern und andererseits, den erforderlichen Schutz der Rechtssuchenden vor unqualifiziertem Rechtsrat zu gewährleisten (BGH NJW 2016, 3441; BT-Drucks. 16/3655, S. 51). Auf dieser Grundlage handelte es sich bei der vom Beklagten übernommenen Pflicht, der Klägerin eine ihrer Interessenlage entsprechende Ausgestaltung der Eigentumslage zur Erlangung der persönlichen Förderungsfähigkeit zur Verfügung zu stellen, nicht um eine Nebenleistung, die zum Berufs- oder Tätigkeitsbild eines Energieberaters und/oder des Architekten gehört.

(a) Der Energieberater hat die Pflicht, die Leistungen zu erbringen, die erforderlich sind, um die mit dem Auftraggeber vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.

Dieses Aufgabenfeld umfasst unzweifelhaft die nach den jeweiligen Förderprogrammen maßgebliche Erreichung bestimmter technischer Werte durch die vorzunehmenden Baumaßnahmen sowie deren Dokumentation, Prüfung und Darlegung gegenüber der fördernden Stelle. Dieses Aufgabenfeld ist bei der Frage der Eigentums- und Umgestaltung am Grundstück, auf welchem die ggf. zu fördernde Maßnahme ausgeführt wird, gerade nicht.

Ergänzt wird dieses Aufgabenfeld des Energieberaters noch dahingehend, dass dieser die bezogen auf den Bauten- und aktuellen Eigentumsstand geeigneten Programme dem Auftraggeber aufzeigt.

Insoweit ist der per E-Mail vom 29.01.2019 erfolgte Hinweis

"wie gestern telefonisch besprochen kann mit den von Ihnen geplanten Dämmmaßnahmen ein Effizienzhaus 70 erzielt werden. Mit den Umbaumaßnahmen werden

insgesamt 7 Wohneinheiten geschaffen. Insoweit hätten Sie die Möglichkeit Fördermittel der KfW in Anspruch zu nehmen. Bei Mehrfamilienhäusern bietet die KfW in der Regel nur die Möglichkeit eines zinsgünstigen Kredits in Verbindung mit einem Tilgungszuschuss. Allerdings gibt es auch hier eine Ausnahme. Sofern das Mehrfamilienhaus in Wohneigentum aufgeteilt ist (Abgeschlossenheitsbescheinigung und notarielle Teilungserklärung) kann eine Förderung auch im reinen Zuschussprogramm beantragt werden."

grundsätzlich noch als Nebenleistung im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 und 2 RDG angesehen werden.

Nicht mehr von der Nebenleistung umfasst ist jedoch der Hinweis auf die konkreten rechtlichen Anforderungen der persönlichen Erlangung der Fördervoraussetzungen bzw. der Befugnis zur Antragstellung in eigentumsrechtlicher Hinsicht, denn hierfür ist eine Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen im Einzelfall durch konkrete Subsumtion eines Sachverhalts unter die maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen, die über die bloße schematische Anwendung von Rechtsnormen ohne weitere rechtliche Prüfung hinausgeht, im Sinne der vorstehenden höchstrichterlichen Rechtsprechung erforderlich, für welche der Architekt keine (ausreichende) Qualifikation und Zuständigkeit besitzt.

Betreffend die Tätigkeit eines Energieberaters besteht - soweit ersichtlich - noch keine ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in dieser Fragestellung. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs muss der Architekt als geschäftlicher Oberleiter, sachkundiger Berater und Betreuer des Bauherrn nicht unerhebliche Kenntnisse des Werkvertragsrechts, des BGB und der entsprechenden Vorschriften der VOB/B besitzen (vgl. etwa BGHZ 74, 235, 238). Die Tätigkeit des Architekten kann zudem erfordern, dem Bauherrn das planerische, wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Vorhabens zu erläutern und in diesem Zusammenhang öffentlich-rechtliche Vorschriften zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht in seine Beratung einzu beziehen (vgl. BGH BauR 2021, 990). Insoweit soll der Architekt in seiner Berufsausübung durch das Rechtsdienstleistungsgesetz nicht behindert werden.

Der Architekt ist jedoch nicht einem Rechtsberater des Bauherrn gleichzusetzen (vgl. BGH BauR 2021, 990; NJW 1985, 1692, 1693 zu 2). Eine allgemeine Rechtsberatung wird von dem Berufsbild des Architekten nicht

erfasst, da es insoweit an einer hinreichenden juristischen Qualifikation fehlt. Insoweit greift der Zweck des Rechtsdienstleistungsgesetzes, den Schutz der Rechtssuchenden vor unqualifiziertem Rechtsrat zu gewährleisten. Für den mit einer entsprechenden Qualifikation als Energieberater tätigen Architekten kann diesbezüglich nichts anderes gelten.

(b) Die Zurverfügungstellung einer der Interessenlage der Klägerin entsprechenden Gestaltungsmöglichkeit zur Erlangung der persönlichen Fördervoraussetzungen eines Förderprogramms der öffentlichen Hand geht über die typischerweise mit der Verwirklichung von Planungs- und Überwachungszielen verbundenen Aufgaben und damit über das Berufsbild des Architekten wie auch des Energieberaters hinaus. Denn die Erfüllung einer solchen Pflicht erfordert qualifizierte Rechtskenntnisse, wie sie grundsätzlich nur in der Anwaltschaft vorhanden sind. Es bedarf deshalb des Schutzes des zukünftigen und nach Fördermöglichkeiten nachsuchenden Bauherrn als Rechtssuchenden vor unqualifiziertem Rat.

Demgegenüber wird der Architekt und Energieberater in seiner Berufsausübung nicht behindert, da er die mit dem Bauherrn vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele erreichen kann, ohne selbst eine Prüfung der erforderlichen Veränderungen in der Eigentumslage am zu bebauenden Grundstück und eine entsprechende Raterteilung dem Bauherrn gegenüber vornehmen zu müssen. Der Architekt wie auch der Energieberater muss den Bauherrn nur darauf hinweisen, dass ihm eine solche Tätigkeit nicht erlaubt ist und sich der Bauherr insoweit an einen Rechtsanwalt zu wenden hat (vgl. schon zum Rechtsberatungsgesetz Kniffka, ZfBR 1994, 253, 256; vgl. des Weiteren Kniffka/Jurgeleit - Zahn, Bauvertragsrecht, 4. Aufl., § 650p Rn. 152).

Ein derartiger Hinweis ist jedoch nicht erfolgt. In den E-Mails des Beklagten vom 12.02.2019 hat der Beklagte lediglich auf den Notar verwiesen. Dieser ist zwar zur Beurkundung der Umwandlung des Eigentums an dem streitgegenständlichen Grundstück in Eigentum nach dem WEG zuständig, schuldet jedoch keine Beratung betreffend die Frage der damit etwaig einhergehenden Erfüllung der Antragsvoraussetzungen bzw. Förderungsfähigkeit der geplanten Baumaßnahme.

(3) Die von dem Beklagten übernommene Rechtsdienstleistung war des Weiteren durch die Leistungsbilder der HOAI betreffend Architektenleistungen - soweit diese überhaupt auf den hier maßgeblichen Energieberatervertrag, der grundsätzlich von einem Architektenvertrag zu unterscheiden ist - weder unmittelbar noch mittelbar erlaubt.

(aa) Soweit eine etwaige Erlaubnis aus der HOAI unter der Annahme hergeleitet werden sollte, der Verordnungsgeber habe für die rechtsbesorgenden Tätigkeiten im Rahmen der HOAI eine Vergütung vorgesehen und damit einen Erlaubnistatbestand im Sinne von § 5 Abs. 1 RDG geschaffen, weil ansonsten eine Leistung vergütet werde, die wegen § 134 BGB nicht wirksam vereinbart werden könne, geht dies fehl, denn der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage in Art. 10 § 1 MRVG liegt keine Ermächtigung des Verordnungsgebers zu Grunde, Erlaubnistatbestände für die selbständige Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen im Sinne von § 3 RDG zu regeln. Vielmehr hat der Gesetzgeber die Bundesregierung ausschließlich ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrats eine Honorarordnung für Ingenieur- und Architektenleistungen zu erlassen. Art. 10 § 1 MRVG enthält dagegen über die reinen Honorarregelungen hinaus keine Ermächtigung, das Architekten- und Ingenieurrecht zu gestalten und beispielsweise Erlaubnistatbestände für grundsätzlich unzulässige Rechtsdienstleistungen zu normieren, sodass aufgrund der Grenzen des Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG bei der Aufnahme eines Erlaubnistatbestandes die Grenzen der Verordnungskompetenz mit der Folge der Unwirksamkeit der Anordnung des Verordnungsgebers überschritten ist (vgl. BVerfGE 101, 1; BGHZ 201, 32). Auch wenn dies nur für die Tätigkeit des Architekten gilt, kann für die Tätigkeit eines Energieberaters in diesem Zusammenhang nichts anderes gelten.

(bb) Darüber hinaus verstieße eine abweichende Auslegung und mittelbare Anwendung auch gegen die Normenhierarchie, denn die HOAI steht als Verordnung unterhalb des RDG als formellem Gesetz, sodass das RDG für die Auslegung der HOAI herangezogen werden kann, umgekehrtes jedoch ausgeschlossen ist, da sich die Nichtigkeitsfolge aus § 134 BGB ebenfalls aus formellem Gesetz ergibt.

(4) Schließlich ist die von dem Beklagten übernommene unzulässige Rechtsdienstleistung nicht deshalb

gerechtfertigt, weil er sich nach seinem Vortrag hinsichtlich der Frage der tatsächlichen Voraussetzungen in der Eigentumslage der Hilfe und Nachfrage bei der Hotline der KfW bedient hat.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ändert sogar die Einbeziehung eines Rechtsanwalts als Erfüllungsgehilfen zur Erbringung der Rechtsdienstleistung nichts an der Unzulässigkeit der Rechtsdienstleistung und der Nichtigkeit der entsprechenden schuldrechtlichen Vereinbarung (BGH NJW-RR 2019, 1524 Rn. 21 m.w.N.). Damit kann die Abfrage bei einer Hotline mit einem für den Nachfragenden nicht erkennbaren - und schon gar nicht überprüfbaren - juristischen Befähigungsumfang nicht anders zu beurteilen sein.

d. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte hat der Beklagte seine (Beratungs-)Pflichten aus dem Energieberatervertrag bzw. die entsprechenden vorvertraglichen Pflichten schuldhaft verletzt, sodass er auf der Grundlage § 311 Abs. 2 Nr. 1, § 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB bzw. § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 3 RDG den Klägern auf Ersatz des hieraus resultierenden Schadens haftet.

Soweit der Vortrag des Beklagten, er habe einerseits mit der Hotline der KfW zweimal Rücksprache gehalten und andererseits auf das Erfordernis einer Vormerkung hingewiesen, als Vortrag zur Exculpation im Sinne des § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB zu verstehen sein sollte, vermag dies den Beklagten nicht zu exculpieren.

Die Telefonate sind maßgeblich erkennbaren - und schon gar nicht überprüfbaren - juristischen Befähigungsumfang der jeweiligen Gesprächspartner für den Beklagten bereits keine verlässliche Grundlage zur Beurteilung der Rechtslage und zur Abstandnahme von einem Hinweis auf eine erforderliche juristische Beratung. Gleiches gilt für die Frage der geratenen Eintragung der Vormerkung, denn diese reicht - wie oben ausgeführt - nicht zur Begründung einer Wohnungseigentümerstellung aus, sodass insoweit der Vorwurf der Fahrlässigkeit im Sinne des § 276 Abs. 2 BGB durch den Beklagten nicht mit diesem Vortrag beseitigt zu werden vermag.

B.

Den Klägern ist aufgrund dieser Handlung des Beklagten auch ein kausaler Schaden in Höhe von 60.480,77 Euro entstanden.

Der Beklagte hat auf der Grundlage des § 249 Abs. 1 BGB die Kläger so zu stellen, wie sie bei richtiger Auskunft gestanden hätten.

1. Auf der Grundlage der eigenen Mitteilung des Beklagten ins seiner E-Mail vom 05.02.2022, in welcher er der Klägerin zu 1. mitgeteilt hat, dass er die Rechnungsordner geprüft und eine förderfähige Investitionssumme von 241.923,09 Euro ermittelt habe, was zu einem Zuschuss von voraussichtlich 60.480,77 Euro führe, schätzt die Kammer den Schaden auf dieser Grundlage auf den geltend gemachten Betrag, § 287 ZPO. Die dortige Berechnung des Beklagten ist betreffend die Summe der förderfähigen Kosten von der Klagepartei nicht in Zweifel gezogen und entspricht mit dem ermittelten Zuschussbetrag exakt der Zuschussquote von 25 % der förderfähigen Kosten.

2. Soweit der Beklagte meint, die Kausalität des Schadens sei zu verneinen, da die Klagepartei gegen die Ablehnung der Förderung durch die KfW keinen Widerspruch eingelegt hätten, geht dieser Einwand fehlt.

a. Ein derartiger Widerspruch hätte zu keiner abweichenden Entscheidung der KfW geführt, denn die vom Programm 430 vorgegebenen Voraussetzungen betreffend die persönlichen Eigenschaften des Antragstellers bei der erstmaligen Beantragung der Förderung vermochte die Klagepartei nicht nachträglich herbeizuführen, denn die grundbuch- und eigentumsmäßige Rechtslage am Grundstück - wegen derer im Einzelnen auf die oben stehenden Ausführungen verwiesen wird - war für die Vergangenheit bezogen auf den Zeitpunkt der Beantragung nicht mehr veränderbar.

b. Soweit mit der Klageerwiderung (dort sub III., Bl. 29 d.A.) bestritten wird, dass der Fördermittelantrag überhaupt bewilligt worden wäre und es zur entsprechenden Auszahlung gekommen wäre, geht dies ebenfalls fehl.

aa. Wenn der Beklagte damit (konkludent) vortragen will, dass seine Beratung oder sonstige Leistung so unzureichend gewesen wäre, dass es aus diesen Gründen

nicht zu einer positiven Förderungsentscheidung der KfW gekommen wäre, würde dies einen eigenständigen Pflichtenverstoß begründen - denn der Beklagte hat gerade mit dem Vertrag über die Energieberatung in der vorliegenden Ausgestaltung die Verpflichtung übernommen, für ein förderfähiges Vorhaben zu sorgen -, sodass er diesbezüglich haftete.

bb. Sollte der Beklagte damit rein die Kausalität der Frage des Vorliegens der persönlichen Antragsvoraussetzungen im maßgeblichen Zeitpunkt in Frage stellen wollen, ist dies ebenfalls unbeachtlich, denn nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist derjenige, der vertragliche oder vorvertragliche Aufklärungs- bzw. Beratungspflichten verletzt hat, beweispflichtig dafür, dass der Schaden auch eingetreten wäre, wenn er selbst sich pflichtgemäß verhalten hätte (vgl. etwa BGHZ 193, 159). Diesen Nachweis hat der Beklagte jedoch nicht angetreten oder erbracht. Vielmehr spricht aus den vorgelegten Unterlagen das Gegenteil, da die KfW nicht die Förderfähigkeit der Maßnahme per se verneint hat, sondern allein auf die fehlende Antragsbefugnis im Zeitpunkt der erstmaligen Antragstellung abgestellt hat. Wenn diese jedoch gegeben gewesen wäre, ist nicht im Ansatz zu erkennen, warum die Förderung dann nicht bewilligt worden wäre.

cc. Soweit der Beklagte erstmals mit Schriftsatz vom 18.01.2024 unter Ziffer 5. vorgetragen hat, die Fördermittelantrag sei ohnehin nicht von Erfolg gekrönt worden, da eine Rechnung der Firma W vom 13.02.2019 vorliege, die energetisch relevant sei, vermag er damit nicht durchzudringen.

(1) Der Vortrag ist bereits deshalb für die Kammer unbeachtlich, weil er nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung vom 23.11.2023 erfolgt ist, § 296a ZPO. Der entsprechende Vortrag war auch nicht von dem in der mündlichen Verhandlung gewährten Schriftsatznachlass gedeckt, denn der Schriftsatznachlass erstreckte sich nur auf den Inhalt der rechtlichen Erörterung in der mündlichen Verhandlung, wobei die Frage der grundsätzlichen Erfüllung der Fördervoraussetzungen der durchgeführten Maßnahmen - mit Ausnahme der Eigentumsfrage - zwischen den Parteien unstrittig und nicht Gegenstand der mündlichen Verhandlung war.

Damit erstreckte sich der gewährte Schriftsatznachlass nicht auf die Thematik der Förderungsfähigkeit der (gesamten) Aufwendungen dem Grunde nach.

Gründe zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung im Sinne des §§ 296a, 156 ZPO liegen insoweit ebenfalls nicht vor.

(2) Unabhängig von vorstehendem ist der Vortrag aber zudem deshalb unbeachtlich, weil die Voraussetzungen des § 296 Abs. 2 ZPO vorliegen und auch aus diesem Grunde der Vortrag zu präkludieren ist.

Nach § 296 Abs. 2 ZPO sind Angriffs- und Verteidigungsmittel als verspätet anzusehen, wenn diese später vorgetragen werden, als es die in § 282 ZPO normierte allgemeine Pflicht zur Prozessförderung gebietet und dies auf grober Nachlässigkeit beruht. So liegt der Fall hier.

Die nach der eigenen Kenntnis des Beklagten - behauptete - Vorlage einer energetisch relevanten Rechnung der Firma ### vom 13.02.2019, die die Förderungsfähigkeit verhindere, stellt ein Verteidigungsmittel im Sinne des § 296 ZPO dar. Diese ist auch nicht unter Beachtung der Prozessförderungspflichten vorgetragen worden. Mit einer sorgfältigen und auf Förderung des Verfahrens bedachten Prozessführung ist es grundsätzlich nicht vereinbart, Vortrag oder Beweisangebote aus prozesstaktischen Erwägungen heraus bewusst zurückzuhalten und nur nach und nach in den Rechtsstreit einzubringen (BGH NJW 2003, 200, 202; BeckRS 2009, 28213 Rn. 3). So liegt der Fall hier, denn die Frage nach der Unmöglichkeit der Erlangung der Förderung spielt bei der Frage eines etwaigen Schadensersatzanspruches eine maßgebliche Rolle. Die Kläger hatten in der Klageschrift vom 10.01.2023 gerade vorgetragen, dass bei ordnungsgemäßer Antragstellung bei ordnungsgemäßer Beratung durch den Beklagten ein Zuschuss in Höhe der Klageforderung zur Auszahlung gelangt wäre. Dies hat der Beklagte im Schriftsatz seiner Prozessbevollmächtigten vom 20.03.2023 lediglich dahingehend bestritten, als er hat ausführen lassen: "Höchst vorsorglich wird bestritten, dass dem Kläger der Fördermittelantrag überhaupt bewilligt worden wäre und es zur entsprechenden Auszahlung des Fördermittelbetrages gekommen wäre" (Bl. 29 d.A.). Eine weitergehende Auseinandersetzung mit dem behaupteten Schaden oder ein Vortrag im Sinne einer fehlenden För-

derfähigkeit ist beklagtenseits bis zur mündlichen Verhandlung am 23.11.2023 trotz weiterer Schriftsätze nicht mehr erfolgt.

Einer sorgfältigen und auf Förderung des Verfahrens bedachten Prozessführung hätte es jedoch entsprochen, diesen Aspekt bereits mit der Klageerwidern, spätestens aber im Laufe der weiteren Schriftsätze innerhalb der rund 10 Monate bis zur mündlichen Verhandlung vorzutragen.

Bei einer Zulassung des Vortrages würde sich auch die Erledigung des Rechtsstreits verzögern, denn anders als bei dem unterstellten rechtzeitigen Vorbringen, welches der Kammer eine Behandlung in der mündlichen Verhandlung vom 23.11.2023 - auch im Hinblick auf das zudem enthaltene Beweisangebot durch Vernehmung/Anhörung des Beklagten - ermöglicht hätte, bedarf es aufgrund des Vortrages erst im Schriftsatz vom 18.01.2024 eines weiteren Termins zur mündlichen Verhandlung, der bei rechtzeitigem Vortrag entbehrlich gewesen wäre.

Die Verspätung beruht nach der Überzeugung Kammer auch auf grober Nachlässigkeit. Grob nachlässig handelt die Partei, wenn sie ihre Prozessförderungspflicht in besonders hohem Maße vernachlässigt, also dasjenige unterlässt, was jeder Partei nach dem Stand des Verfahrens als notwendig hätte einleuchten müssen (BGH NJW 2019, 3456 Rn. 20; 1997, 2244, 2245). Insofern hat die Partei für Verschulden ihres Prozessbevollmächtigten (§ 85 Abs. 2 ZPO) einzustehen.

So liegt der Fall hier, denn bei entsprechender Vorbereitung der Rechtsverteidigung hätte dem Beklagten und/oder seinen Prozessbevollmächtigten auf den ersten Blick einleuchten müssen, dass die Frage der überhaupt bestehenden Förderungsfähigkeit für den Ausgang des Rechtsstreits von überragender Bedeutung ist, sodass der fehlende Vortrag in der Klageerwidern und/oder einem späteren Schriftsatz vor der mündlichen Verhandlung schlicht unverständlich und mit den Anforderungen an die Prozessförderungspflichten schlechterdings unvereinbar ist. Ein derartiges Verhalten stellt gerade ein Verhalten dar, was entsprechend der vorstehenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes aus prozesstaktischen Gründen (bewusst) gegen die Förderungspflicht verstößt. Selbst wenn dies nicht in der Person des Beklagten vorliegen sollte, ist diesem das Verhalten seiner Prozessbevollmächtigten

zuzurechnen, die amtsbekannt in einer Vielzahl von entsprechenden Haftungsprozessen auf Seiten des Beklagten bzw. für dessen Haftpflichtversicherer tätig werden und denen die Anforderungen im Sinne der vorstehenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes mehr als hinlänglich bekannt sind.

(3) Lediglich der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass - für den Fall, dass der Vortrag nicht der Präklusion unterfallen sollte - dieser Vortrag zu keinem anderen Ergebnis in der Sache führen würde, denn allein das Vorliegen einer Rechnung vom 13.02.2019 einer gerichtsbekannt im Bereich Sanitär- und Heizungsanlagen tätigen Firma belegt für sich genommen nicht einmal im Ansatz, dass diese förderungsfeindlich ist. Konkreten Vortrag zum Inhalt der abgerechneten Tätigkeiten sowie zu den tatsächlichen Umständen, inwiefern die Arbeiten sich als Teil der nachfolgenden energetischen Maßnahme - und nicht etwa beispielsweise schlicht der Wartung der Heizungsanlage - darstellen, hält der Beklagte nicht, obwohl er nach eigenem Vortrag selbst diese Rechnung vorliegen hatte, sodass von ihm die entsprechende Kenntnis verlangt werden kann. Damit genügt er bereits seinen aus § 138 Abs. 1 ZPO folgenden Pflichten nicht. Auch das angebotene Beweismittel der eigenen Parteivernehmung geht ersichtlich fehl, denn die tatbestandlichen Voraussetzungen hierfür - zu denen es ebenfalls keinen Vortrag des Beklagten gibt - liegen nicht vor.

C.

Der Anspruch der Kläger ist nicht wegen eines Mitverschuldens der Kläger im Sinne des § 254 Abs. BGB eingeschränkt oder ausgeschlossen.

Der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Beklagte (vgl. bspw. BGHZ 91, 243, 260; BGH BeckRS 2019, 27764 Rn. 11; NJW-RR 2018, 714 Rn. 29; NJW 2014, 217; NJW 2013, 2018, 2019) vermochte nicht zur Überzeugung der Kammer darzulegen und zu beweisen, dass ein Verhalten der Klagepartei bei der Entstehung des Schadens dem Grunde und/oder der Höhe nach im Sinne des § 254 BGB mitgewirkt hat.

1. Soweit der Beklagte auf die Nichteinhaltung des Rates zur Eintragung einer Vormerkung abstellt, vermag dies ein Mitverschulden nicht zu begründen, denn - wie oben näher dargestellt - wäre dies keine Handlung ge-

wesen, die den Schaden in seiner konkreten Gestalt beeinflussen würde. Vielmehr wäre auch bei der Eintragung einer Vormerkung keine Stellung als Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft begründet gewesen, sodass es nach wie vor an den tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Zugehörigkeit zum antragsbefugten Personenkreis gefehlt hätte.

2. Auch die Nichteinlegung eines Widerspruchs bzw. die Nichtweiterverfolgung des durch den Beklagten mit E-Mail vom 05.04.2022 eingelegten Widerspruchs seitens der Klagepartei begründet kein Mitverschulden, denn damit wäre eine nachträgliche Stellung der Klagepartei als solche aus dem antragsberechtigten Personenkreis nicht (mehr) zu erzielen gewesen, sodass das Unterlassen für den Schaden nicht kausal ist.

3. Die mit Schriftsatz vom 18.01.2024 vorgetragene Möglichkeit der Erlangung von steuerlichen Vorteilen in den Jahren 2020 und 2021 nach § 35c EStG führt - unabhängig von der Frage, ob auch dieser Vortrag wegen § 296a ZPO nicht ohnehin zurückzuweisen ist und wie weit eine Obliegenheit der Klägerin zur Steueroptimierung im Sinne des Beklagten zur Kompensation der verweigerten Fördermittel reicht - nicht zu einer abweichenden Beurteilung, denn der Beklagte verkennt in mehrfacher Hinsicht die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 35c EStG auf den vorliegenden Sachverhalt.

Auf der Grundlage des § 35c Abs. 1 EStG besteht für energetische Maßnahmen an einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten eigenen Gebäude (begünstigtes Objekt) eine antragsabhängige Steuerermäßigung im Kalenderjahr des Abschlusses der energetischen Maßnahme und im nächsten Kalenderjahr um je 7 Prozent der Aufwendungen des Steuerpflichtigen, höchstens jedoch um je 14 000 Euro und im übernächsten Kalenderjahr um 6 Prozent der Aufwendungen des Steuerpflichtigen, höchstens jedoch um 12 000 Euro für das begünstigte Objekt, wobei die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 gem. § 35c Abs. 5 EStG auch auf Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden sind.

Hierfür ist unter anderem Voraussetzung nach § 35c Abs. 1 Satz 2 EStG, dass das begünstigte Objekt bei der Durchführung der energetischen Maßnahme älter als zehn Jahre ist. Weitere Voraussetzungen für die Förderung nach § 35c Abs. 1 Sätze 6 und 7 EStG sind, dass die

jeweilige energetische Maßnahme von einem Fachunternehmen ausgeführt wurde und die Anforderungen aus der Rechtsverordnung nach Absatz 7 erfüllt sind und durch eine nach amtlich vorgeschriebenem Muster erstellte Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens nachgewiesen wird, dass die Voraussetzungen der Sätze 1 bis 3 und die Anforderungen aus der Rechtsverordnung nach Absatz 7 dem Grunde und der Höhe nach erfüllt sind. Ferner setzt die Steuerermäßigung nach § 35c Abs. 2 Satz 1 EStG voraus, dass der Steuerpflichtige das Gebäude im jeweiligen Kalenderjahr ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

Das Vorliegen dieser Umstände, die zu einer Steuerermäßigung nach § 35c EStG im Falle der Klagepartei führen würden, hat der Beklagte bereits entweder nicht hinreichend dargetan oder selbige liegen ersichtlich nicht vor.

a. Der Beklagte übersieht insoweit bereits, dass § 35c EStG in seiner aktuellen Fassung auf den vorliegenden Rechtsstreit in zeitlicher Hinsicht schon nicht anwendbar ist. Nach § 52 Abs. 35a EStG ist § 35c EStG erstmals auf energetische Maßnahmen anzuwenden, mit deren Durchführung nach dem 31.12.2019 begonnen wurde, wobei hierfür spätestens der Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung maßgeblich ist, § 52 Abs. 35a Satz 3 EStG. Wann mit der Bauausführung im Sinne der Norm tatsächlich begonnen wurde, ist jedoch beklagtenseits weder konkret vorgetragen noch ersichtlich. Jedoch spricht der Vortrag im Schriftsatz vom 18.01.2024, es liege eine Rechnung der Firma W vom 13.02.2019 vor, die energetisch relevant sei, dafür, dass bereits im Jahr 2019 und damit in zeitlicher Hinsicht vor dem Anwendungszeitraum des § 35c EStG mit den Maßnahmen begonnen wurde.

b. Der Beklagte verkennt zudem die Wirkung des § 35c EStG, denn dieser führt nicht zu einer Reduzierung der Steuerlast um maximal 14.000 Euro in den ersten beiden Jahren, sondern setzt lediglich das in diesen Veranlagungszeiträumen der Besteuerung unterworfenen "zu versteuernde Einkommen" um den Betrag herab, sodass - was die Kammer aus den sonstigen Gründen jedoch offenlassen kann - hier der nach dem persönlichen Steuersatz der Klageparteien anzusetzende Betrag der Steuern erspart worden wäre. Ausgehend von dem maximal anzusetzen Spitzensteuersatz von 42 % in den Jahren 2020 und 2021 wären daher jeweils ma-

ximal 5.880 Euro Steuern bei einem anzusetzenden Betrag von 14.000 Euro jährlich erspart worden. Selbst wenn - wie hier nicht, dies schadensreduzierend anzusetzen wäre, verbliebe es dennoch bei einem zu ersetzenden Schaden im Umfang von 48.720,77 Euro ausgehend vom entgangenen Förderbetrag von 60.480,77 Euro.

b. Es fehlt zudem bereits an jeglichem Vortrag des Beklagten zu den Anforderungen an das Alter des Gebäudes nach § 35c Abs. 1 Satz 2 EStG, sodass die Kammer bereits nicht festzustellen vermag, dass die Voraussetzungen für die Förderfähigkeit des Vorhabens überhaupt gegeben sind. Schon aus diesem Grund scheidet die Verletzung einer Schadensminderungsobliegenheit.

c. Darüber hinaus fehlt es an jeglichem Vortrag dazu, dass die sachlichen Voraussetzungen für die Bejahung der Eigenschaft als begünstigtes Objekt im Sinne des § 35c Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs 5 EStG vorlagen.

Hierfür wäre erforderlich, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Objekt um eine Eigentumswohnung handelt, welche der Steuerpflichtige - hier also die Klägerin und ihr verstorbener Ehemann bzw. die Kläger zu 2. und 3. als Erben - zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben. Zu "eigenen Wohnzwecken genutzt" nutzt ein Steuerpflichtiger das Gebäude insoweit, als er darin zumindest zeitweise - ggf. mit seinen Familienangehörigen oder Dritten (BMF 14.1.2021, BStBl. I 2021, 103 Rn. 10) - einen selbständigen Haushalt führt (vgl. BFH BStBl. II 1992, 241). Dies ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Vielmehr ergibt sich aus dem als Anlage K 1 vorgelegten Erbschein, der als Anlage K 2 vorgelegten Rechnung des Beklagten und dem Rubrum dieses Rechtsstreits gerade eine abweichende Anschrift der Klagepartei, wobei davon auszugehen ist, dass die Kläger nur dort wohnen. Dies gilt umso mehr, als das streitgegenständliche Objekt ausweislich des Grundbuchauszuges erst kurze Zeit vor der Beauftragung des Beklagten erworben wurde und umfassend umgebaut bzw. energetisch modernisiert werden sollte, was bei lebensnaher Betrachtung die Nutzung als Wohnung mit den damals etwa 10 und 7 Jahre alten Klägern zu 2. und 3. als fernliegend erscheinen lässt.

Auch ist nicht ersichtlich, dass bei einem unstrittig nicht den Förderungsvoraussetzungen als Ein- oder Zweifamilienhaus bei Durchführung der Maßnahme

entsprechenden Anwesen, welches in sieben Wohnungen nach dem WEG geteilt werden sollte, die Kläger hier überhaupt - und bejahendenfalls in welchem Umfang - eine Wohnung begründet hätten. Dass die Kläger in allen Wohnungen einen (jeweils) eigenen Haushalt unterhalten hätten, erscheint ebenfalls fernliegend.

c. Soweit der Beklagte zudem auf die Steuerlast in den Jahren 2020 und 2021 abstellt, fehlt es an jeglichem Vortrag dazu, dass in diesen Veranlagungszeiträumen die Voraussetzungen der § 35c Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 4 EStG vorlagen. Insoweit bedürfte es eines Abschlusses der Maßnahme in den maßgeblichen Zeiträumen, wobei es hierfür an einer Legaldefinition fehlt. Entweder wäre hierzu erforderlich, dass bei einer jeweils förderungsfähigen Einzelmaßnahme der Leistungserbringer eine Rechnung erstellt und der Steuerpflichtige die Leistung unbar beglichen hat (vgl. BT-Drs. 19/14338, 23; BMF 14.1.2021, BStBl. I 2021, 103 Rn. 43) oder es zu einem baulichen/technischen Gesamtabschluss der geplanten Maßnahmen gekommen ist. Dass diese Voraussetzungen in den Jahren 2020 und/oder 2021 und bejahendenfalls in welchem Umfang vorlagen, trägt der Beklagte bereits nicht vor, obwohl er zumindest über die von ihm geprüften Rechnungen - wenn nicht zusätzlich über die von ihm im Rahmen der E-Mail vom 12.02.2019 angebotenen, zumindest 2 Ortsterminen - über den Bauverlauf hinreichend informiert ist.

Damit scheidet eine Verletzung einer Schadensminderungsobliegenheit seitens der Kläger vorliegend aus.

D.

Die beklagtenseits erhobene Einrede der Verjährung greift nicht durch; der Anspruch der Kläger ist nicht verjährt.

Sämtliche unter A. dargestellten Ansprüche dem Grunde nach unterliegen nach §§ 195, 199 BGB der regelmäßigen Verjährungsfrist, wobei der Beklagte für den Eintritt der Verjährung bzw. der selbiger zu Grunde liegenden tatsächlichen Umstände darlegungs- und beweisbelastet ist.

Nach § 199 Abs. 1 BGB beginnt die regelmäßige Verjährung grundsätzlich mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist (§ 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB) und der Gläubiger von den Anspruch begründenden

Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen, wobei der Beklagte als Schuldner darlegen und beweisen muss, ab wann der Gläubiger die anspruchsbegründenden Umstände und die Person des Schuldners kannte oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte kennen müssen (BGH NJW 2007, 1584).

Der Beklagte vermochte nicht darzulegen und zu beweisen, dass die Verjährung der Ansprüche bereits spätestens mit Ablauf des Jahres 2019 angefangen hat zu laufen und damit Ende des Jahres 2022 abgelaufen ist; ein späterer Anlauf der Verjährung wäre wegen der erfolgten Klageerhebung im Januar 2023 und der damit einhergehenden Verjährungshemmung nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB für den Beklagten unbehelflich.

Die Kammer kann dabei zu Gunsten des Beklagten davon ausgehen, dass der Anspruch im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB im Jahr 2019 entstanden ist, denn hieraus folgt keine aus Sicht des Beklagten rechtzeitig anlaufende Verjährung.

Der Beklagte vermochte nicht darzulegen und nachzuweisen, dass die subjektiven Voraussetzungen des Anlaufens der Verjährung im Jahr 2019 im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB bei den Klägern bzw. deren Rechtsvorgängern vorlagen.

Nach der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung ist grundsätzlich nur die Kenntnis des Schadens dem Grunde, nicht seiner Höhe und seinem Umfang nach erforderlich (BGH NJW 1960, 380; NJW 1973, 702; NJW 2011, 1799 Rn. 8). Der Geschädigte muss auch nicht den Schaden in seinen verschiedenen, schadensrechtlich gem. §§ 249 ff. BGB zu trennenden Elementen übersehen; es genügt, dass er in natürlicher Betrachtungsweise den Schaden kennt (BGH NJW 1997, 2448, 2449; NJW 2000, 861, 862).

Einschränkungen hierzu bestehen jedoch dann, wenn - wie etwa im Arzthaftungsrecht bzw. im Falle der Rechtsberaterhaftung - dem Gläubiger die Sachkunde für die Beurteilung der Handlungen des Schuldners fehlt. So liegt nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung die Kenntnis der anspruchsbegründenden Tatsachen im Arzthaftungsrecht erst dann vor, wenn der Gläubiger weiß, dass sich in dem Misslingen das Behandlungs- und nicht das Krankheitsrisiko verwirklicht hat (vgl. etwa BGH NJW 1991, 2350). Der Geschädigte

muss daher alle Tatsachen kennen, um den naheliegenden Schluss auf ein schuldhaftes Fehlverhalten des Anspruchsgegners und auf die Ursache dieses Verhaltens für den Schaden bzw. die erforderliche Folgeoperation ziehen zu können (BGH NJW-RR 2010, 681 Rn. 6). Allein die Kenntnis vom Eintritt von Komplikationen rechtfertigt nicht die Annahme der Kenntnis eines Fehlers (OLG Brandenburg NJW-RR 2021, 153 Rn. 25).

Diese Rechtsprechung ist nach der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung auch auf die Haftung rechtlicher Berater zu übertragen (vgl. etwa BGH NJW 2003, 822; BGHZ 200, 172, 176 Rn. 15). Für den Beginn der Verjährung kommt es dabei nicht alleine darauf an, dass der Geschädigte Kenntnis von der Rechtsanwendung als solcher hat, sondern darauf, dass er Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis davon hat, dass die Rechtsanwendung fehlerhaft war, wenn darin der haftungsauslösende Fehler liegt (vgl. etwa BGH NJW 2014, 2345 Rn. 26; NJW 2023, 358 Rn. 17).

Zieht nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung der Gläubiger/Mandant aus den ihm bekannten Umständen selbst den Schluss auf einen gegen den Berater gerichteten Schadensersatzanspruch, liegen die erforderlichen Kenntnisse für den Beginn der Verjährung vor (vgl. etwa BGH BeckRS 2020, 31448 Rn. 29). Selbiges gilt auch für die fehlerhafte Rechtsauskunft eines Anlageberaters (vgl. jüngst etwa BGH NJW 2023, 358 Rn. 17).

Diese Anforderungen und Voraussetzungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind auf den vorliegenden Fall zu übertragen, denn bei dem Energieberater handelt es sich um einen durch Spezialwissen versehenen und damit einem Arzt oder einem Rechtsanwalt vergleichbar besonders sachkundigen Schuldner.

Mit dem Zugang des ablehnenden Schreibens der KfW vom 04.04.2022 - jedenfalls aber mit dessen späterer Erläuterung durch das Schreiben der KfW vom 19.05.2022 - war der Klagepartei bewusst, dass die Rechtsanwendung bzw. der Verhaltensrat des Beklagten fehlerhaft war und hierin im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (vgl. etwa BGH NJW 2014, 2345 Rn. 26; NJW 2023, 358 Rn. 17) der entscheidende Fehler lag. Insoweit kommt jedoch bis zur Klageerhebung Anfang 2023 ein Ablaufen der Verjährungsfrist von 3 Jahren, § 195 BGB, nicht in Betracht.

Zu welchem konkreten früheren Zeitpunkt sich die Kläger in einer zumindest grob fahrlässigen Unkenntnis hierüber befunden haben sollen, vermochte der Beklagte nicht darzutun.

E.

Die Zinsentscheidung folgt aus §§ 280, 286, 288 Abs. 1 BGB, da der Beklagte auf die fällige Schuld trotz Fristsetzung mit anwaltlichem Schreiben vom 16.12.2022 auf den 31.12.2022 keine Zahlungen erbracht hat.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO; diejenige zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

Neues vom Bauträgerrecht

vorgestellt von Thomas Ax

Keine Baugenehmigung, kein Zahlungsanspruch

1. Die Vergütung aus dem Bauträgervertrag wird erst fällig, wenn der Bauträger eine prüfbare Schlussrechnung erteilt hat.

2. Eine zu Lasten des Erwerbers von den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) abweichende Zahlungsvereinbarung ist unwirksam. Die Anwendbarkeit der Vorschriften der MaBV setzt dabei nicht voraus, dass der Erwerber als Verbraucher zu qualifizieren ist.

3. Ein Verstoß gegen die MaBV liegt vor, wenn die vertragliche Fälligkeitsregelung zu Lasten des Erwerbers regelt, dass die Fälligkeit des Kaufpreises nicht von der Erteilung einer (wirksamen) Baugenehmigung abhängig ist.

4. Ein Verstoß gegen die MaBV liegt auch vor, wenn die Fälligkeitsvereinbarung nicht an einen bestimmten Stand des Bauvorhabens als Fälligkeitsvoraussetzung anknüpft, so dass der "Kaufpreis" nach der vertraglichen Vereinbarung auch insgesamt unabhängig von der vollständigen Fertigstellung fällig werden kann.

5. Die Unwirksamkeit einer gegen die Vorschriften der MaBV verstoßenden Zahlungsvereinbarung hat nicht zur Folge, dass der gesamte Bauträgervertrag nichtig ist.

6. Das Fehlen einer Baugenehmigung und das hieraus folgende öffentlich-rechtliche Verbot der Entgegennahme von Zahlungen begründet ein Zurückbehaltungsrecht des Erwerbers, das der Durchsetzbarkeit der Vergütungsforderung entgegensteht.

7. Im Rahmen eines Bauträgervertrags ist eine vollständige Fertigstellung des Bauvorhabens erst anzunehmen, wenn die bei der Abnahme zu Protokoll gerügten Mängel (sog. Protokollmängel) beseitigt sind. Fehlt eine das gesamte Bauvorhaben legalisierende Baugenehmigung, ist von einer fehlenden Fertigstellung des Bauvorhabens auszugehen.

8. Auf das Fehlen einer Baubeschreibung kann die Unwirksamkeit des Bauträgervertrags nur gestützt werden, wenn die Parteien eine Baubeschreibung zum Inhalt des Vertrags gemacht haben bzw. machen wollten. Fehlt es hieran, kann die geschuldete Bauleistung auch auf andere Weise, etwa durch die Verweisung auf ein Referenzobjekt, umschrieben werden.

9. Der Erwerber kann die Herausgabe des Grundstücks verweigern, wenn ihm ein Recht zum Besitz zusteht. Ein solches Recht kann sich aus dem Bauträgervertrag und der bereits erfolgten Übergabe des Grundstücks ergeben.

OLG Oldenburg, Urteil vom 27.10.2022 - 8 U 38/21

Praxistipps

Praxistipp zur Berechtigung des Auftraggebers, den noch nicht vollendeten Teil der Leistung zu lasten des Auftragnehmers durch einen Dritten ausführen zu lassen

von Thomas Ax

Die Berechtigung des Auftraggebers, den noch nicht vollendeten Teil der Leistung zu lasten des Auftragnehmers durch einen Dritten ausführen zu lassen (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 VOB/B), setzt eine Auftragsentziehung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B voraus. Danach kann der Auftraggeber den Auftrag entziehen, wenn in den Fällen des § 4 Abs. 7 und Abs. 8 Nr. 1 VOB/B und des § 5 Abs. 4 VOB/B die gesetzte Frist fruchtlos abgelaufen ist (OLG Stuttgart, Urteil vom 18. Februar 2020 - 10 U 2117; Ingenstau/Korbion, 20. Auflage, § 4 Abs. 7, Rn. 62).

Praxistipp zur Frage, dass wenn ein gemeinsames Aufmaß nicht vorliegt und infolge Nacharbeiten (durch Dritte) ein solches auch nicht mehr genommen werden kann,

von Thomas Ax

der für den Umfang der erbrachten Leistungen grundsätzlich darlegungs- und beweisbelastete Unternehmer seiner Darlegungslast genügt, wenn er Tatsachen vorträgt, die dem Gericht die Möglichkeit eröffnen, gegebenenfalls mit Hilfe eines Sachverständigen die für die Errichtung des Bauvorhabens angefallene Mindestvergütung zu schätzen

Sofern ein gemeinsames Aufmaß nicht vorliegt und infolge Nacharbeiten (durch Dritte) ein solches auch nicht mehr genommen werden kann, genügt der für den Umfang der erbrachten Leistungen grundsätzlich darlegungs- und beweisbelastete Unternehmer seiner Darlegungslast, wenn er Tatsachen vorträgt, die dem Gericht die Möglichkeit eröffnen, gegebenenfalls mit Hilfe eines Sachverständigen die für die Errichtung des Bauvorhabens angefallene Mindestvergütung zu schätzen (BGH, Urteil vom 27. Juli 2006 - VII ZR 202/04). Dafür genügt grds. die Vorlage der Schlussrechnung mit dem Beweisantritt durch Sachverständigengutachten. Hat der Besteller die einseitig ermittelten Massen des Unternehmers bestätigt und ist aufgrund nachfolgender Arbeiten eine Überprüfung dieser Mengen nicht

mehr möglich, muss der Besteller zum Umfang der von ihm zugestandenen Mengen vortragen und beweisen, dass diese nicht zutreffen (BGH, aaO, Rn. 11). Er kann also grds. die durch Prüfvermerk zugestandenen Mengen und Massen bestreiten, muss dann aber auch beweisen, dass geringere Mengen und Massen angefallen sind (OLG Dresden, Urteil vom 24. Oktober 2018 - 1 U 6011/17).

Praxistipp zur Frage unter welchen Voraussetzungen Fertigstellungsmehrkosten verlangt werden können, vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B.

von Thomas Ax

Um die Fertigstellungsmehrkosten, vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B, zu ermitteln (vgl. dazu Ingenstau/Korbion 20. Auflage, § 8 Abs. 3 VOB/B, Rn. 35), muss der Auftraggeber von seinen aufgewendeten Ersatzvornahmekosten (durch Eigenleistungen oder Drittunternehmen) den Werklohnanspruch des Auftragnehmers abziehen, den dieser bei vollständiger Erfüllung erhalten hätte, da der Auftraggeber diese Kosten "sowieso" gehabt hätte. Darlegungs- und beweisbelastet ist wiederum die Beklagte (Ingenstau/Korbion, aaO, Rn. 36). Dafür muss das Gesamt-Bau-Soll dargestellt werden. Außerdem muss der Auftraggeber prüfbar über diese Mehrkosten abrechnen. Die Anforderungen des § 14 VOB/B sind zwar nicht einzuhalten. Gleichwohl muss der gekündigte Unternehmer in der Lage sein, die vom Auftraggeber aufgewendeten Kosten seinen ursprünglich geschuldeten Leistungen zuzuordnen und dabei zu prüfen, welche Einheitspreise bzw. Mengen und Massen abgerechnet wurden oder ob zusätzliche oder geänderte Leistungen bzw. Mangelbeseitigungsarbeiten vorlagen (OLG Celle, Urteil vom 4. November 2004 - 6 U 87104; Ingenstau/Korbion, aaO, Rn. 80). Eigentlich soll dies binnen 12 Werktagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 4 VOB/B erfolgen. Sofern der Auftraggeber den Drittunternehmer lediglich auf Stundenbasis für die Restarbeiten beauftragt, schließt dies zwar eine Erstattungsfähigkeit der Mehrkosten nicht aus (vgl. OLG Nürnberg, Urteil vom 4. Oktober 2000 - 4 U 1049/00). Allerdings ist eine prüffähige Abrechnung der Mehrkosten damit i.d.R. nicht möglich (Ingenstau/Korbion, aaO, Rn. 83).

Zwingend die VOB/B in der jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung ohne inhaltliche Abweichungen insgesamt in den Bauvertrag einbeziehen

von Thomas Ax

Die VOB/B enthält Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen und berücksichtigt als ausgewogenes Klauselwerk die Interessen von Auftraggeber und Auftragnehmer gleichermaßen. Die VOB/B wird durch § 310 Abs. 1 S. 3 BGB privilegiert, wenn die VOB/B in der jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung ohne inhaltliche Abweichungen insgesamt in den Bauvertrag einbezogen ist. Dann findet eine Inhaltskontrolle einzelner Bestimmungen nicht statt. Dies gilt jedenfalls für die Verwendung der VOB/B im unternehmerischen Rechtsverkehr. Sobald der Vertrag oder diesem beigefügte Allgemeine Geschäftsbedingungen von der VOB/B abweichende inhaltliche Regelungen enthalten, selbst wenn sie noch so unbedeutend wirken und den Vertragsschließenden gar nicht bewusst sind, liegt ein Eingriff in das sonst vorhandene ausgeglichene Gefüge der VOB/B vor. Die Privilegierung entfällt.

I

Die Privilegierung der VOB/B

Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16. Dezember 1982 (VII ZR 92/82, BGHZ 86, 135) unterlagen die Klauseln der VOB/B, die als vorformulierte Vertragsbedingungen Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB sind (vgl. nur BGH, Urteil vom 24. Juli 2008 - VII ZR 55/07 Rn. 10 m.w.N., BGHZ 178, 1), keiner Inhaltskontrolle, wenn der Verwender die VOB/B ohne ins Gewicht fallende Einschränkung übernommen hatte. Begründet wurde das damit, dass die VOB/B im Gegensatz zu anderen Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht nur die Interessen einer Vertragspartei verfolge, sondern im Ganzen einen einigermaßen ausgewogenen Ausgleich der beteiligten Interessen enthalte (BGH, Urteil vom 16. Dezember 1982 - VII ZR 92/82, BGHZ 86, 135, juris Rn. 27 ff.). Diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 22. Januar 2004 dahingehend modifiziert, dass jede vertragliche Abweichung von der VOB/B dazu führt, dass diese nicht als Ganzes vereinbart ist, unabhängig davon, welches Gewicht der Eingriff hat. Damit ist die Inhaltskontrolle auch dann eröffnet, wenn nur geringfügige inhaltliche Abweichungen

von der VOB/B vorliegen. Ob eventuell benachteiligende Regelungen im vorrangigen Vertragswerk möglicherweise durch andere Regelungen "ausgeglichen" werden, ist unerheblich (BGH, Urteil vom 22. Januar 2004 - VII ZR 419/02, BGHZ 157, 346, juris Rn. 11). Danach ist für die Eröffnung der Inhaltskontrolle eine substantielle Abänderung der VOB/B nicht erforderlich. Die Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB ist eröffnet, wenn die VOB/B nicht als Ganzes vereinbart war.

II

Abweichungen von der VOB/B – Wegfall der Privilegierung

Beispiele aus der Rechtsprechung hierfür sind

1

1.1

Eine Regelung, die Einheitspreise für fest und unveränderbar erklärt (vgl. BGH, Urt. v. 19.01.2023 – VII ZR 34/20). Hierin liegt eine Abweichung von § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B:

Die Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB ist eröffnet, weil nach dem zugunsten der Revision zu unterstellenden Sachverhalt die VOB/B nicht als Ganzes vereinbart war. Das Berufungsgericht hat - wie die Revision zu Recht rügt - entscheidungserheblichen Vortrag der Klägerin unberücksichtigt gelassen, obwohl er für die Beurteilung, ob die VOB/B (2002) als Ganzes zwischen den Parteien vereinbart worden ist, erheblich war. Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 16. Dezember 2019 vorgetragen, dass in den ursprünglich zwischen der S. GmbH und der Beklagten vereinbarten Besonderen Vertragsbedingungen, die auch in das Vertragsverhältnis zwischen ihr und der Beklagten einbezogen worden seien, mehrere im einzelnen benannte Regelungen von denen der VOB/B (2002) abweichen. So weicht, was die Klägerin zutreffend aufgezeigt hat, Ziffer II. 2. Abs. 3, wonach die Einheitspreise fest und unveränderbar sind, von § 2 Nr. 3 VOB/B (2002) ab.

1.2

Eine Regelung, nach der der Auftraggeber Abschlagszahlungen von bis zu 90 Prozent der nachgewiesenen Leistungen zu leisten hat (vgl. BGH, Urt. v. 19.01.2023 – VII ZR 34/20). Hierin liegt eine Abweichung von § 16 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B:

Die Regelung in Ziffer II. 11. Abs. 1, der zufolge der Auftraggeber Abschlagszahlungen bis zu 90 % der nachgewiesenen Leistungen zu leisten hat, modifiziert § 16

Nr. 1 Abs. 1 Satz 1 VOB/B (2002), da hiernach Abschlagszahlungen in Höhe von 100 % des Wertes der jeweils nachgewiesenen vertragsgemäßen Leistungen einschließlich des ausgewiesenen, darauf entfallenden Umsatzsteuerbetrages zu gewähren sind.

Unter Berücksichtigung dieses Vortrags ist die VOB/B nicht mehr als Ganzes zwischen den Parteien vereinbart

2

Weitere Beispiele

2.1

Eine Regelung, wonach die Leistung ab einer Auftragssumme von 10.000,00 Euro förmlich abzunehmen ist (vgl. LG Heidelberg, Urt. v. 10.12.2010 – 3 O 170/10). Hierin liegt eine Abweichung von § 12 Abs. 5 VOB/B.

2.2

Eine Regelung, nach der der Auftragnehmer eine Bürgschaft auf erstes Anfordern als Sicherheit zu stellen hat (vgl. OLG Dresden, Beschl. v. 13.12.2007 – 12 U 1498/07). Hierin liegt eine Abweichung von § 17 Nr. 4 S. 3 VOB/B.

2.3

Eine Regelung, nach der die Gewährleistungsfrist 6 Werktage nach Beginn der Benutzung des Werks durch dessen Besteller, spätestens mit dem Einzug in das errichtete Haus beginnt (vgl. OLG Celle, Teilurt. v. 18.12.2008 – 6 U 65/08). Hierin liegt eine Abweichung von § 12 Abs. 5, 13 Abs. 4 Nr. 3 VOB/B.

III

Folgen (Beispiel):

Ist die VOB/B nicht als Ganzes vereinbart worden, hält § 4 Nr. 7 Satz 3 VOB/B (2002) ebenso wie die hierauf rückbezogene Bestimmung in § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) bei Verwendung durch den Auftraggeber der Inhaltskontrolle nicht stand. Die Kündigungsregelung in § 4 Nr. 7 Satz 3 i.V.m. § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB und ist daher unwirksam (vgl. BGH, Urt. v. 19.01.2023 – VII ZR 34/20):

Ist die Beklagte Verwenderin der VOB/B und ist diese nicht als Ganzes vereinbart, kann die Beklagte die von ihr am 18. Juni 2006 ausgesprochene Kündigung nicht auf § 4 Nr. 7 Satz 3 i.V.m. § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) stützen. § 4 Nr. 7 Satz 3 VOB/B (2002) hält ebenso wie die hierauf rückbezogene Bestimmung

in § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) bei Verwendung durch den Auftraggeber der Inhaltskontrolle nicht stand. Die Kündigungsregelung in § 4 Nr. 7 Satz 3 i.V.m. § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002), die inhaltlich den derzeit geltenden § 4 Abs. 7 Satz 3, § 8 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2016) entspricht, benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB und ist daher unwirksam.

a) Nach § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) kann der Auftraggeber den Vertrag kündigen, wenn im Falle des § 4 Nr. 7 VOB/B (2002) die dem Auftragnehmer gesetzte Frist fruchtlos abgelaufen ist (Entziehung des Auftrags). Die Klausel in § 4 Nr. 7 VOB/B (2002), auf die sich dieses Kündigungsrecht bezieht, sieht in Satz 1 vor, dass der Auftragnehmer Leistungen, die schon während der Ausführung als mangelhaft oder vertragswidrig erkannt werden, auf eigene Kosten durch mangelfreie zu ersetzen hat. Kommt der Auftragnehmer der Pflicht zur Beseitigung des Mangels nicht nach, kann ihm gemäß Satz 3 der Auftraggeber eine angemessene Frist zur Beseitigung des Mangels setzen und erklären, dass er ihm nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Auftrag entziehe (§ 8 Nr. 3). § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) enthält mithin nicht selbst einen Kündigungsgrund, sondern greift rückbeziehend das in § 4 Nr. 7 Satz 3 VOB/B (2002) tatbestandlich geregelte Kündigungsrecht unter den dort niedergelegten Voraussetzungen auf. Die derart wechselbezüglich miteinander verknüpften Regelungen stellen allgemeiner Auffassung zufolge einen Anwendungsfall des Kündigungsrechts aus wichtigem Grund dar (vgl. Kapellmann/Messerschmidt/Lederer, 8. Aufl. 2023, VOB/B § 8 Rn. 93).

b) In Rechtsprechung und Literatur ist umstritten, ob § 4 Nr. 7 Satz 3 VOB/B (2002) wegen unangemessener Benachteiligung des Auftragnehmers nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist (für die Unwirksamkeit Ingenstau/Korbion/Sienz, VOB Teile A und B, 22. Aufl., Anh. 3 Rn. 72; Kniffka/Jurgeleit/Schmitz, ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht, Stand:

15. November 2021, § 648a Rn. 89 ff.; Bolz/Jurgeleit/Karczewski, ibr-online Kommentar VOB/B, Stand: 24. August 2022, § 4 Rn. 368, 372; Bedenken an der Wirksamkeit äußernd Gartz in Nicklisch/Weick/Jansen/Seibel, VOB/B, 5. Aufl., § 4 Rn. 209 f.; Messerschmidt/Voit/Voit, Privates Baurecht, 4. Aufl., § 4 VOB/B Rn. 38; Glöckner/v. Berg/Vogelheim, Bau- und Architektenrecht, 2. Aufl., Teil III, § 4 Rn. 28; Leinemann/Kues/Geheeb, BGB-Bauvertragsrecht, 1. Aufl., § 648a Rn. 92; Graf von Westphalen/Thü-

sing/Pamp/Schmidt, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, 48. EL. März 2022, "Bauvertrag", Rn. 22; Schenke, BauR 2008, 1972, 1977; für die Wirksamkeit OLG Koblenz, Urteil vom 28. Juli 2020

- 4 U 1282/17, juris Rn. 87 ff.; LG Bremen, Zwischenurteil vom 20. Juni 2019

- 2 O 2021/10, juris Rn. 122 ff.; OLG Bamberg, Beschluss vom 4. Juni 2007

- 3 U 31/07, juris Rn. 15 ff.; Schrader, jurisPR-PrivBauR 5/2020 Anm. 3).

c) Der Senat entscheidet die Frage dahingehend, dass § 4 Nr. 7 Satz 3 i.V.m. § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung der Voraussetzungen einer Kündigung eines Werkvertrags aus wichtigem Grund, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. Die Klauseln benachteiligen den Auftragnehmer unangemessen und sind deshalb gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

aa) Nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB ist eine formularmäßige Vertragsbestimmung unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Letzteres ist der Fall, wenn der Verwender durch einseitige Vertragsgestaltung missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten seines Vertragspartners durchzusetzen versucht, ohne von vornherein auch dessen Belange hinreichend zu berücksichtigen und ihm einen angemessenen Ausgleich zuzugestehen (vgl. BGH, Urteil vom 30. März 2017 - VII ZR 170/16 Rn. 17, BauR 2017, 1202). Eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders wird nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB vermutet, wenn eine klauselmäßige Abweichung von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung gegeben ist. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB und damit für die Bestimmung der für die Beurteilung einer unangemessenen Benachteiligung heranzuziehenden wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung im Sinne von § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist der Vertragsschluss (vgl. BGH, Urteil vom 25. Juni 2014 - VIII ZR 344/13 Rn. 31 m.w.N., BGHZ 201, 363). Entscheidend sind die durch die Klausel konkret verdrängten gesetzlichen Vorschriften, die im Streitfall auf das vertraglich begründete Rechtsverhältnis anwendbar wären (vgl. BGH, Urteil vom 8. Oktober 1987 - VII ZR 185/86, BGHZ 102, 41, juris Rn. 20).

Die "gesetzlichen Regelungen" im Sinne von § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB erfassen dabei nicht nur Gesetze im materiellen Sinn, sondern auch ungeschriebenes Recht,

wozu auch das Richterrecht sowie die von der Rechtsprechung und Rechtslehre durch Auslegung, Analogie oder Rechtsfortbildung aus den allgemeinen Grundgedanken eines Rechtsgebiets oder im Wege ergänzender Vertragsauslegung aus der Natur eines Schuldverhältnisses erarbeiteten und anerkannten Rechtssätze gehören (vgl. BGH, Urteil vom 9. April 2002 - XI ZR 245/01, BGHZ 150, 269, juris Rn. 23). Die Vermutung ist widerlegt, wenn die Abweichung vom gesetzlichen Leitbild auf Grundlage einer umfassenden Interessensabwägung sachlich gerechtfertigt und der gesetzliche Schutzzweck auf andere Weise sichergestellt ist (BGH, Urteil vom 27. April 2021 - XI ZR 26/20 Rn. 24 m.w.N., BGHZ 229, 344).

bb) Die Regelung in § 4 Nr. 7 Satz 3 i.V.m. § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) unterliegt uneingeschränkter revisionsrechtlicher Nachprüfung. Zwar sind Allgemeine Geschäftsbedingungen keine Rechtsnormen, so dass ihre Auslegung grundsätzlich Sache des Tatrichters ist. Sie sind aber wie reversible Rechtsnormen zu behandeln und infolgedessen vom Revisionsgericht frei auszulegen, da bei ihnen ungeachtet der Frage, ob sie über den räumlichen Bezirk eines Berufungsgerichts hinaus Verwendung finden, ein Bedürfnis nach einheitlicher Handhabung besteht (BGH, Urteil vom 12. Mai 2016 - VII ZR 171/15 Rn. 41, BGHZ 210, 206; Urteil vom 9. April 2014 - VIII ZR 404/12 Rn. 25, BGHZ 200, 362; Urteil vom 13. November 2012 - XI ZR 500/11 Rn. 15, BGHZ 195, 298).

cc) Allgemeine Geschäftsbedingungen sind gemäß ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen sind. Dabei ist in erster Linie der Wortlaut der auszulegenden Klausel maßgeblich. Diese Auslegungsgrundsätze gelten auch für die VOB/B (BGH, Urteil vom 9. Juli 2015 - VII ZR 5/15 Rn. 26 m.w.N., BGHZ 206, 203).

Ist der Wortlaut nicht eindeutig, kommt es entscheidend darauf an, wie die Klausel aus der Sicht der typischerweise an Geschäften dieser Art beteiligten Verkehrskreise zu verstehen ist (vgl. BGH, Urteil vom 8. September 2021 - VIII ZR 97/19 Rn. 22, RdE 2022, 23). Dabei sind auch der Sinn und Zweck einer Klausel sowie systematische Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Eine Formular Klausel ist vor dem Hintergrund des gesamten Formularvertrags zu interpretieren (vgl. BGH, Urteil vom 8. September 2021 - VIII ZR 97/19 Rn. 23, RdE

2022, 23; Urteil vom 10. Juni 2020 - VIII ZR 289/19 Rn. 30, MDR 2020, 1047, jeweils m.w.N.). Sind nach Ausschöpfung aller in Betracht kommenden Auslegungsregeln mehrere Auslegungen rechtlich vertretbar, gehen Zweifel bei der Auslegung gemäß § 305c Abs. 2 BGB zu Lasten des Verwenders. Außer Betracht bleiben Verständnismöglichkeiten, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fernliegend und nicht ernstlich in Erwägung zu ziehen sind (vgl. BGH, Urteil vom 5. Mai 2022 - VII ZR 176/20 Rn. 30, NJW 2022, 2467; Urteil vom 20. Juli 2017 - VII ZR 259/16 Rn. 19, BauR 2017, 1995; Urteil vom 5. November 2015 - VII ZR 59/14 Rn. 21 m.w.N., NJW 2016, 242). Nach diesen Grundsätzen ist auch im Individualprozess gemäß § 305c Abs. 2 BGB die kundenfeindlichste Auslegung zugrunde zu legen, wenn diese im Rahmen einer vorzunehmenden Inhaltskontrolle zur Unwirksamkeit der Klausel führt und dadurch den Vertragspartner des Verwenders begünstigt (BGH, Urteil vom 12. Mai 2016 - VII ZR 171/15 Rn. 42, BGHZ 210, 206, jeweils m.w.N.).

dd) Nach diesen Grundsätzen ist für § 4 Nr. 7 Satz 3 i.V.m. § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) von einem Klauselverständnis auszugehen, wonach bei ganz geringfügigen und unbedeutenden Vertragswidrigkeiten oder Mängeln die Kündigung aus wichtigem Grund eröffnet ist.

(1) Nach dem Wortlaut von § 4 Nr. 7 Satz 3 i.V.m. § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) kann der Auftraggeber dem Auftragnehmer den Auftrag entziehen, wenn eine mangelhafte oder vertragswidrige Leistung in der Ausführungsphase aufgetreten ist, die der Auftragnehmer trotz Fristsetzung und Kündigungsandrohung nicht beseitigt hat. Weitere Voraussetzungen im Hinblick darauf, dass die Kündigung nach § 8 Nr. 3 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) eine solche aus wichtigem Grund ist, enthalten weder § 4 Nr. 7 Satz 3 VOB/B (2002) noch § 8 Nr. 3 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002).

Die Sanktion der Kündigung aus wichtigem Grund kann danach einschränkungslos in jedem denkbaren Fall festgestellter Vertragswidrigkeit oder Mangelhaftigkeit ausgesprochen werden. Diese Möglichkeit besteht losgelöst davon, welches Gewicht der Vertragswidrigkeit oder dem Mangel im Hinblick auf die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses zukommt. § 4 Nr. 7 Satz 3 VOB/B (2002) differenziert nicht nach der Ursache, der Art, dem Umfang, der Schwere oder den Auswirkungen der Vertragswidrigkeit oder des Mangels, so dass selbst unwesentliche Mängel, die den Auftraggeber nach § 640 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht zur Verweigerung

der Abnahme berechtigen würden, zur Kündigung aus wichtigem Grund führen können.

Die Fristsetzung und die Auftragsentziehungsandrohung sind lediglich als einzuhaltende Förmlichkeiten formuliert, so dass der Auftraggeber den Vertrag auch dann aus wichtigem Grund kündigen kann, wenn der Fristsetzung kein aner kennenswertes eigenes Interesse an der fristgerechten Beseitigung der vertragswidrigen oder mangelhaften Leistung zugrunde liegt oder die Auftragsentziehung angedroht wird, ohne dass ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Vertragsbeendigung besteht.

(2) Aus der systematischen Stellung und dem Regelungszusammenhang der Klauseln ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass ganz geringfügige und unbedeutende Vertragswidrigkeiten oder Mängel kein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund begründen könnten. § 4 Nr. 7 Satz 3 VOB/B (2002) knüpft an das dem Auftraggeber in § 4 Nr. 7 Satz 1 VOB/B (2002) ausbedungene Recht an, bereits während der Ausführung die Beseitigung als vertragswidrig oder mangelhaft erkannter Leistungen fordern zu können. § 4 Nr. 7 Satz 1 VOB/B (2002) differenziert seinerseits ebenfalls nicht nach der Ursache, der Art, dem Umfang, der Schwere oder den Auswirkungen der Vertragswidrigkeit oder des Mangels.

(3) Bei anderem Klauselverständnis (vgl. zur Mehrdeutigkeit der Regelung von Kiedrowski, Festschrift für Leupertz (2021), S. 333, 350 f.), wonach ein Auftraggeber dem Auftragnehmer den Auftrag nur bei Vertragswidrigkeiten oder Mängeln entziehen darf, welche so gewichtig sind, dass dem Auftraggeber die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann, wäre aufgrund der Unklarheitenregelung des § 305c Abs. 2 BGB der Angemessenheitsprüfung nach § 307 Abs. 1, 2 BGB gleichwohl die Auslegung zugrunde zu legen, wonach die Kündigung als Reaktion auch auf eine nur geringfügige, unbedeutende oder unwesentliche Vertragswidrigkeit oder Mangelhaftigkeit in der Ausführungsphase möglich ist.

ee) Ausgehend von dem hiernach maßgeblichen Klauselverständnis widerspricht § 4 Nr. 7 Satz 3 i.V.m. § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) dem gesetzlichen Leitbild im Sinne von § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB und ist deshalb gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

(1) Die Kündigungsregelung nach § 4 Nr. 7 Satz 3 i.V.m. § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) ist anhand

der richterrechtlich entwickelten Grundsätze zu messen, nach denen der Auftraggeber einen Werkvertrag aus wichtigem Grund kündigen kann.

Das Recht eines Auftraggebers, einen Werkvertrag aus wichtigem Grund zu kündigen, ist für ab dem 1. Januar 2002, aber vor Einführung von § 648a BGB geschlossene Verträge - wie dem streitgegenständlichen - richterrechtlich anerkannt und folgt aus dem Rechtsgedanken des § 314 BGB (BGH, Urteil vom 7. April 2016 - VII ZR 56/15 Rn. 40 m.w.N., BGHZ 210, 1).

(2) Voraussetzung einer Kündigung aus wichtigem Grund ist, dass der Auftragnehmer durch ein den Vertragszweck gefährdendes Verhalten die vertragliche Vertrauensgrundlage zum Auftraggeber derart erschüttert hat, dass diesem unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 10. Oktober 2019 - VII ZR 1/19 Rn. 23, 31, BGHZ 223, 260; Urteil vom 8. März 2012 - VII ZR 118/10 Rn. 22, BauR 2012, 949 = NZBau 2012, 357).

Eine vertragswidrige oder mangelhafte Werkleistung in der Ausführungsphase kann im Hinblick auf die zu berücksichtigende Dispositionsfreiheit des Auftragnehmers nur dann ein wichtiger Grund sein, wenn weitere Umstände hinzutreten, die die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung für den Auftraggeber begründen. Solche können sich im Einzelfall aus Umständen ergeben, die einen Bezug zu der potenziell mangelhaften oder vertragswidrigen Leistung aufweisen, sofern diese in der Gesamtabwägung so schwer wiegen, dass sie zu einer tiefgehenden Störung der für die Fortsetzung des Vertrags notwendigen Vertrauensbeziehung geführt haben. Ein berechtigtes Interesse des Auftraggebers, die Fertigstellung durch den Auftragnehmer nicht mehr abwarten zu müssen, kann etwa aus der Ursache, der Art, dem Umfang, der Schwere oder den Auswirkungen der Vertragswidrigkeit oder des Mangels folgen.

(3) Die Kündigungsregelung in § 4 Nr. 7 Satz 3 i.V.m. § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 Var. 1 VOB/B (2002) weicht nach dem maßgeblichen Klauselverständnis von diesen wesentlichen Grundgedanken ab. Hiernach kann der Auftraggeber die Kündigung losgelöst von diesen Kriterien und - bis zur Grenze des Rechtsmissbrauchs - selbst bei Geringsfügigkeit der Vertragswidrigkeiten oder Mängel während der Ausführungsphase aussprechen.

(4) Diese Abweichung von dem wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen nach § 307 Abs. 1 Satz

1 BGB, denn die Vermutung nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB ist nicht widerlegt. Weder wird die unangemessene Benachteiligung durch andere der Klägerin von der Beklagten gewährte Vorteile kompensiert noch rechtfertigen besondere Umstände bezogen auf die Durchführung und Abwicklung von Bauleistungen diese.

ff) § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 VOB/B (2002) behält im Übrigen - soweit die Bestimmung nicht auf § 4 Nr. 7 VOB/B (2002) rückbezogen ist - seine Wirksamkeit. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können inhaltlich voneinander trennbare, einzeln aus sich heraus verständliche Regelungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen auch dann Gegenstand einer gesonderten Wirksamkeitsprüfung sein, wenn sie in einem äußeren sprachlichen Zusammenhang mit anderen - unwirksamen - Regelungen stehen. Nur wenn der als wirksam anzusehende Teil im Gesamtgefüge des Vertrags nicht mehr sinnvoll, insbesondere der als unwirksam beanstandete Klauselteil von so einschneidender Bedeutung ist, dass von einer gänzlich neuen, von der bisherigen völlig abweichenden Vertragsgestaltung gesprochen werden muss, ergreift die Unwirksamkeit der Teilklausel die Gesamtklausel. Die inhaltliche Trennbarkeit einer Klausel und damit ihre Zerlegung in einen inhaltlich zulässigen und einen inhaltlich unzulässigen Teil ist immer dann gegeben, wenn der unwirksame Teil der Klausel gestrichen werden kann, ohne dass der Sinn des anderen Teils darunter leidet (sog. blue-pencil-test); ob beide Bestimmungen den gleichen Regelungsgegenstand betreffen, ist dabei unerheblich (vgl. nur BGH, Urteil vom 6. April 2022 - VIII ZR 295/20 Rn. 45 m.w.N., NJW 2022, 1944).

Unter Zugrundelegung dieses Maßstabs erstreckt sich die Unwirksamkeit der ersten in § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 VOB/B (2002) geregelten Variante nicht auf die übrigen Kündigungstatbestände. Der Passus in § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 VOB/B (2002), der die Bezugnahme auf den Kündigungsgrund des § 4 Nr. 7 VOB/B (2002) enthält, kann gestrichen werden, ohne dass die Klausel des § 8 Nr. 3 Abs. 1 Satz 1 VOB/B (2002) insgesamt ihren Sinn einbüßt.

Abnahme nur bei unwesentlichen Mängeln

von Thomas Ax

Unwesentliche Mängel berühren nach der ausdrücklichen Regelung in § 640 Abs. 1 Satz 2 BGB (in der durch Gesetz vom 30.03.2000 geänderten Fassung) die Abnahmepflicht nicht (mehr). Dem Besteller verbleiben die sonstigen Mängelrechte (d.h. § 634 BGB bzw. - wie

hier - insbesondere § 641 Abs. 3 BGB. § 640 Abs. 1 Satz 2 BGB ist § 12 Abs. 3 VOB/B nachgebildet, so dass die dazu ergangene Rechtsprechung zu beiden Vorschriften herangezogen werden kann (vgl. Motzke, NZBau 2000, 489, 494). Unwesentlich ist danach ein Mangel, wenn es dem Auftraggeber zumutbar ist, die Leistung als im Wesentlichen vertragsgemäße Erfüllung anzunehmen und sich mit den sonstigen Mängelrechten (d.h. § 634 BGB, bzw. - wie hier - insbesondere § 641 Abs. 3 BGB) zu begnügen. Dies ist anhand von Art und Umfang des Mangels sowie seiner konkreten Auswirkungen nach den Umständen des Einzelfalls unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu beurteilen (vgl. BGH, Urteil vom 30.04.1992, VII ZR 185/90, juris; BGH, Urteil vom 26.02.1981, VII ZR 287/79, juris), auf Seiten des Auftraggebers sowohl objektiv anhand der Verkehrsauffassung über die Bedeutung des in Rede stehenden Mangels als auch subjektiv anhand des konkreten Interesses an einem insoweit mangelfreien Werk und auf Seiten des Auftragnehmers anhand des Aufwandes für die Mängelbeseitigung und eines etwaigen Verschuldens (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.12.2007, I-23 U 164/05, juris). Beeinträchtigt der Mangel bzw. die Mängel die Gebrauchstauglichkeit des Werks für den Auftraggeber (wie z.B. beim Fehlen eines sicherheitsrelevanten Geländers), ist im Regelfall von einem wesentlichen Mangel auszugehen. Handelt es sich nur um eine geringfügige (insbesondere nur optische) Beeinträchtigung, ist im Regelfall von einem unwesentlichen Mangel auszugehen. Bei einer Mehrzahl von Mängeln kann jeder für sich zwar unwesentlich sein, indes die notwendige Gesamtschau zur Annahme einer Wesentlichkeit der Mängel führen (vgl. Palandt-Sprau, BGB, 77. Auflage 2018, § 640, Rn 9 mwN; Kniffka/Koebler, Kompendium des Baurechts, 4. Auflage 2014, 4. Teil, Rn 4 mwN; vgl. auch 6. Teil, Rn 262 mwN). Darüber hinaus kann im Einzelfall als weiterer allgemeiner Maßstab der Grundsatz von Treu und Glauben herangezogen werden. Danach ist von einem unwesentlichen (weil unbedeutenden) Mangel auszugehen, wenn das Interesse des Auftraggebers an einer Beseitigung vor Abnahme nicht schützenswert und sich seine Abnahmeverweigerung deshalb als Verstoß gegen Treu und Glauben darstellt (vgl. BGH, Urteil vom 25.01.1996, VII ZR 26/95, juris; Werner/Pastor, Der Bauprozess, 15. Auflage 2015, Rn 1833 ff. mwN). Gemessen daran stellen sich die Mängel dann als wesentliche oder als unwesentliche Mängel dar.

Kurz belichtet:

Übernahme des Mangelbeseitigungsrisikos durch ungeeignete Mangelbeseitigungsmaßnahme?

LG Lübeck, Urteil vom 18.04.2024 - 10 O 222/22

Ergreift ein mit der Sanierung eines bestehenden Baumangels beauftragtes Unternehmen hierfür ungeeignete Maßnahmen, verschlechtert dadurch das anfängliche Ergebnis und nimmt dem primär für den Schaden verantwortlichen Bauunternehmen damit eine realistische, aber keine völlig sichere Gelegenheit zur kostengünstigeren Mangelbeseitigung durch eine Alternativmaßnahme, geht deswegen das Mangelbeseitigungsrisiko nicht insgesamt auf das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen über (konkret: ungeeigneter Versuch der nachträglichen Abdichtung einer mangelhaft ausgeführten "weißen Wanne" durch Durchbohren der Kelleraußenwände und Vergelung von außen).

Wie ist ein Pauschalpreisvertrag nach Kündigung abzurechnen?

OLG Oldenburg, Urteil vom 23.05.2023 - 2 U 195/22

1. Nach der Kündigung eines Bau- oder Werkvertrags schuldet der Besteller dem Unternehmer eine Vergütung, die dem am Vertragspreis orientierten Wert der erbrachten Leistung im Zeitpunkt der Kündigung entspricht. Deshalb hat der Unternehmer die erbrachten Leistungen darzulegen und von dem nicht ausgeführten Teil der Leistung abzugrenzen.

2. Wird ein Pauschalpreisvertrag gekündigt, hat der Unternehmer die Höhe der Vergütung für die erbrachten Leistungen nach dem Verhältnis des Werts der erbrachten Teilleistungen zu dem Wert der nach dem Pauschalpreisvertrag geschuldeten Gesamtleistung zu errechnen.

3. Fehlen dem Unternehmer Anhaltspunkte zur Bewertung der erbrachten Leistungen, muss er nachträglich im Einzelnen darlegen, wie die erbrachten Leistungen unter Beibehaltung des Preisniveaus zu bewerten sind.

4. Von einer Aufschlüsselung der Gesamtleistungen in Einzelleistungen kann der Unternehmer absehen, wenn im Zeitpunkt der Kündigung nur noch geringwertige Leistungen ausstehen. Zudem darf er auf der Grundlage der Fertigstellungskosten des Bestellers für die Restleistung abrechnen, wenn dem Besteller bei dieser Berechnung kein Nachteil entsteht.

Was ist ein „Einfamilienhaus“?

OLG Hamm, Urteil vom 18.03.2024 - 18 U 80/23

1. Eine Anwendung der §§ 656a ff. BGB auf Objekte mit mehreren Wohnungseigentumseinheiten unter dem Begriff "Wohnung" scheidet aus.

2. Im Rahmen der Prüfung, ob ein Objekt als "Einfamilienhaus" i.S.d. §§ 656a ff. BGB zu qualifizieren ist, ist darauf abzustellen, ob eine Nutzung des Gesamtobjekts durch die Mitglieder eines einzigen Haushalts nach der Aufteilung des Gebäudes und dessen sonstigen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung objektiv angelegt ist.

3. Das Vorhandensein einer zweiten Wohnung von untergeordneter Bedeutung steht der Qualifikation eines Objekts als "Einfamilienhaus" i.S.d. §§ 656a ff. BGB nicht entgegen (vgl. BT-Drucks. 19/15827, S. 18). Die Frage der Unterordnung ist anhand einer Gesamtbeurteilung der objektiven Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung zu beantworten.

4. Die Gestaltungs- und Nutzungsabsichten des Erwerbers spielen für die sachliche Anwendbarkeit der §§ 656a ff. BGB grundsätzlich keine Rolle, vielmehr kommt es grundsätzlich allein auf den vorbestehenden Zustand des Objekts an.

Ax Akademie - Schulungen

Neue Intensivschulungen zum Baurecht 2024

Baurecht BGB und VOB - Recht in der (Tiefbau-)Praxis

- Wer nach dem Abschluss seines Bauingenieurstudiums in die „Bauwelt“ entlassen wird und seine ersten eigenen Baustellen leiten soll, stellt schnell ernüchtert fest, dass er zwar exzellente Techniken während seines Studiums erworben hat, aber in der täglichen Praxis leider sehr schnell erheblich ins Schleudern kommt, weil ihm das nötige baurechtliche Handwerkszeug fehlt. Baustellen werden immer „rechtlicher“. Die Auseinandersetzung mit dem Vertragspartner über mehr Vergütungsansprüche, Nachträge, Mängelrügen und Behinderungen gehört zum Tagesgeschäft für Bau- und Projektleiter. Umso wichtiger ist es, sich im Baurecht zumindest so weit auszukennen, dass man die täglichen erfolgreich entflechten kann und dem Vertragspartner auf der Baustelle in diesem Sinn auf Augenhöhe begegnen kann, um nicht unter die Räder zu kommen. Die Intensivschulung zum Baurecht und Tiefbaurecht zeigt die Grundstrukturen von BGB- und VOB-Bauverträgen und des öffentlichen Vergaberechts. Ein Schwerpunkt liegt dabei im Bereich des Tiefbaurechts. Die Veranstaltung ist bewusst keine staubtrockene und öde Rechtsvorlesung, sondern versucht, anhand von vielen praktischen Beispielen und Anwendungsfällen aus dem Tagesgeschäft eines Bau- und Projektleiters Strategien und Lösungswege darzustellen, die eine enorme Hilfe in der späteren Praxis darstellen. Begleitet werden die Intensivschulungsinhalte jeweils durch aktuelle Urteile und Tipps, wie solche Urteile zu lesen und zu handhaben sind. Wir werden darüber hinaus versuchen, einen gemeinsamen Besuch in einer Gerichtsverhandlung vor einem Landgericht zu einem aktuellen Baurechtsfall zu ermöglichen.
- Bauverträge nach BGB und VOB/B – wie funktionieren sie? Was ist der Unterschied? Worauf muss ein Bauleiter achten?
- Grundlagen zum Baugrund- und Tiefbaurecht: Beteiligte, „Dauerbrennerprobleme“ aus der täglichen Praxis und rechtliche Lösungen dazu
- Allgemein anerkannte Regeln der Technik/Mängelhaftung
- Vergütung, Nachträge, Pauschalverträge
- Behinderungen und gestörte Bauabläufe – rechtliche Strategien

- Die Besonderheiten eines Tiefbauvertrags und einer Tiefbaumaßnahme aus rechtlicher Sicht
- Die Haftung des Planers und Unternehmers im Tiefbau
- Das Baugrundrisiko und das Systemrisiko
- Planer, Bauherr, Baufirma, Bodengutachter, Bauüberwacher - wer haftet wofür beim (Tief-)Bau?
- (Tief-)Baustelle vor Gericht – wie läuft das eigentlich? Worauf muss man achten?

Termine

- Mitte Juni Hamburg,
- Mitte Juli Düsseldorf/ Köln,
- Mitte August Berlin,
- Mitte September Heidelberg/ Mannheim,
- Mitte Oktober München.
- Genaue Termine folgen in Kürze.

Teilnehmergebühr

899 Euro zzgl. MWSt..

Interesse?

Sprechen Sie uns gerne an.

Auch als Inhouse-Schulung möglich.

Schulungsleiter: RA Dr. Thomas Ax

AX Akademie

Uferstraße 16
69151 Neckargemünd

Tel.: 06223 86886-15
Fax.: 06223 86886-14
Mobil: 0151 461 976 84

t.ax@ax-akademie.de
<http://ax-akademie.de>



Gesellschafter: Dr. jur. Thomas Ax, Maîtrise en Droit International Public (Paris X-Nanterre)
USTID-Nr.: 83 512 961 074



Professionelle Projektentwicklung und -durchführung bieten wir an über: ax-projects.de



Ganzheitliche Kommunalberatung bieten wir an über: interkomm.eu

AX Rechtsanwälte

Uferstraße 16
69151 Neckargemünd
Tel.: 06223 86886-13

Erfolgreiche und praxistaugliche Leistungsbeschreibungen

Schulungsleiter

RA Dr. Thomas Ax

Teilnehmerkreis

Mitarbeitende aus Vergabestellen, aus der Vertragsverwaltung bzw. dem Vertragsmanagement, aus dem Einkauf und dem Lieferantenmanagement sowie ausdrücklich auch Betroffene aus Fachbereichen, die die Leistungsbeschreibung erstellen.

Ziel der Schulung

Die Leistungsbeschreibung ist das „Herzstück“ eines jeden Vergabeverfahrens. Von zentraler Bedeutung ist dabei die Zusammenarbeit zwischen Bedarfsträger und Vergabestelle. Die Auswirkungen von Fehlern, Ungenauigkeiten und Widersprüchen sind sehr weitreichend und können den Erfolg der gesamten Vergabe gefährden oder die Beschaffung verzögern. Die Veranstaltung zeigt im Rahmen eines interaktiven Formats (Fragen und Impulse sind ausdrücklich erwünscht!), wie Vergabebereiche und Fachbereiche ihre jeweiligen Rollen ideal umsetzen können und wie die Zusammenarbeit gelingt. Verschiedene Arten von Leistungsbeschreibungen werden ebenso berücksichtigt wie die typischen Inhalte von Leistungsbeschreibungen. Aktuelle Entwicklungen werden berücksichtigt, insbesondere Fragen der Nachhaltigkeit (umweltbezogene und soziale Aspekte). Die gesamte Veranstaltung unterliegt dem Motto „aus der Praxis, für die Praxis“ und enthält daher auch zahlreiche Praxisbeispiele.

Themen

- Rechtliche Grundlagen der Leistungsbeschreibung
- Nachhaltigkeit & Leistungsbeschreibung
- Interne Organisationsmöglichkeiten für die Erstellung von Leistungsbeschreibungen beim Auftraggeber (Verhältnis Vergabe - Fachbereiche)
- Fehlerquellen und Fallstricke beim Verfassen von Leistungsbeschreibungen
- Praxisbeispiele für erfolgreiche Leistungsbeschreibungen und auch für typische Praxisfehler („Dos and Don'ts“)
- Richtige Gliederung von Leistungsbeschreibungen
- Konkrete Formulierungshilfen!

Die Vergabe öffentlicher Bauaufträge an Generalüber- und Generalunternehmer

Schulungsleiter

RA Dr. Thomas Ax

Teilnehmerkreis

Öffentliche Auftraggeber, interessierte Bieter, Architekten, Ingenieure, Projektsteuerungsunternehmen, Beratungsunternehmen und Rechtsanwälte.

Ziel der Schulung

Bauzeitverlängerungen und explodierende Kosten bei Bauvorhaben der öffentlichen Hand werden häufig auch mit dem Zwang der Auftraggeber in Verbindung gebracht, selbst komplexe Bauvorhaben kleinteilig in zahlreichen Losen ausschreiben zu müssen. Allerdings eröffnen die vergaberechtlichen Regelungen dem Auftraggeber durchaus die Möglichkeit, Planungs- und Bauleistungen an Generalübernehmer („Totalübernehmer“) zu vergeben. Hierfür muss der Auftraggeber (lediglich) feststellen können, dass eine gemeinsame Vergabe von Planung und Bauausführung nach Abwägung aller Umstände zweckmäßig ist. Generalübernehmer-Vergaben können somit nicht nur bei Großbauvorhaben der öffentlichen Hand durchgeführt werden, sondern auch bei kleineren bzw. Standard-Objekten, wie z. B. Schulen und Kindergärten. Auch Generalunternehmer-Vergaben sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

In der Schulung wird zunächst gegenübergestellt, welche Gründe für und gegen eine klassische losweise Vergabe bzw. eine Generalüber- oder -unternehmer-Vergabe sprechen. Die rechtlichen Voraussetzungen werden ebenso dargestellt wie die von der VOB/A-EU dafür vorgesehenen Verfahrensarten. Erläutert wird der Ablauf eines Vergabeverfahrens von der Vorbereitung über den Teilnahmewettbewerb bis hin zur Angebotsphase und zum Zuschlag. Zahlreiche Praxisbeispiele und die Erfahrungen aus durchgeführten Vergabeverfahren runden die Schulung ab.

Themen

1. Baubetriebliche und prozessorientierte Grundlagen

- Grundlagen der Bedarfsplanung
- Stakeholdermanagement
- Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen GU und GÜ

- Losweise Vergabe vs. GU- oder GÜ-Vergabe: Vor- und Nachteile der Projektorganisationsformen
- Risikoallokation in den verschiedenen Vertragsmodellen

2. Vergaberechtliche Grundlagen

- Voraussetzungen für eine Generalüber- und -unternehmer-Vergabe
- Mögliche Verfahrensarten: Verhandlungsverfahren und wettbewerblicher Dialog - Unterschiede und Gemeinsamkeiten

3. Die Vorbereitung des Vergabeverfahrens

- Definition der Ziele der Beschaffung
- Ermittlung des Bedarfs
- Erstellung der Vergabeunterlagen
- Entwurf des Generalübernehmervertrages

4. Der Teilnahmewettbewerb

- Eignungskriterien und Eignungsprüfung
- Auswahlkriterien und Auswahl unter den geeigneten Bewerbern
- Verfahren ohne Auswahl unter den Teilnehmern/Bietern

5. Die Angebots- bzw. Dialogphase

- Ablauf der Verfahren
- Abwicklung des Verfahrens in aufeinanderfolgenden Phasen
- Darstellung möglicher Wertungskriterien
- Vorgabe eines Pauschalpreises durch den Auftraggeber?
- Die Zusammensetzung der Jury
- Die Einbindung externer Fachleute in die Wertung
- Auswahlkriterien und Auswahl unter den geeigneten Bewerbern

6. Sonderfragen

- Beteiligung der Öffentlichkeit
- Ausstellung der nicht berücksichtigten Entwürfe nach Zuschlag
- Nachhaltigkeitsanforderungen
- BIM-Vorgaben

Der Schulungsleiter RA Dr. Thomas Ax

ist Rechtsanwalt mit Tätigkeitsschwerpunkt im Privaten Baurecht mit besonderem Fokus auf Vertragsgestaltung, Vergabe- und Vertragsmanagement Bau, Mängelrechte, Sicherheiten, Bauzeit, Nachtrags- und Schlussrechnungsprüfung und Streitlösung. Aufgrund seiner Fachkompetenz und der Fähigkeit, selbst komplexe Rechtsfragen verständlich und anschaulich zu vermitteln, ist Herr Dr. Ax insbesondere bei Baupraktikern ein gefragter Schulungsleiter und Referent rund um alle Fragen des Bauvertragsrechts. Herr Dr. Ax ist Autor zahlreicher Fachveröffentlichungen und Herausgeber zahlreicher Zeitschriften und Kommentare.

Stellenanzeigen

Rechtsanwalt (w/m/d) im privaten Baurecht für Kanzlei bei Heidelberg

Wir suchen ab sofort einen Rechtsanwalt (w/m/d).

AxRechtsanwälte bietet eine Alternative zur anonymen Großkanzlei.

Wir verstehen uns nicht nur als rechtlicher, sondern auch als wirtschaftlicher und strategischer Berater unserer Mandanten.

Zu unserem Mandantenstamm gehören öffentliche und private Auftraggeber ebenso wie mittlere und große Bauunternehmen. Einer unserer Tätigkeitsschwerpunkte ist das private Baurecht einschließlich Honorar- und Haftungsrecht für Architekten. Daneben beraten wir auch in allgemeinen zivilrechtlichen Fragestellungen und unterstützen unsere Mandanten bei der Prozessführung. Für die Erweiterung unserer Kanzlei bei Heidelberg suchen wir ab sofort einen

**Rechtsanwalt (w/m/d)
im privaten Baurecht / Immobilienrecht
(mind. 30 Stunden/Woche)**

Ihre Aufgaben

- Rechtliche Beratung unserer Mandanten in komplexen baurechtlichen Mandaten
- Durchführung von Vertragsverhandlungen sowie außergerichtlichen Schlichtungen
- Prozessführung einschließlich bundesweiter Vertretung, speziell im Rahmen größerer Bauprozesse
- Entwicklung von Strategien zur Durchsetzung und Abwehr haftungsrechtlicher Ansprüchen

Ihr Profil

- Zwei überdurchschnittliche juristische Staatsexamen
- Promotion, Master und/oder Auslandserfahrung
- Berufserfahrung im Baurecht
- Erweiterte Kenntnisse im Baurecht

- Exzellente kommunikative Fähigkeiten und wirtschaftliches Verständnis
- Ausgeprägtes Gespür für die Bedürfnisse anspruchsvoller Mandanten
- Unternehmerisch denkende Anwaltpersönlichkeit
- Durchsetzungsfähigkeit und Verhandlungskompetenz
- Freundliches und souveränes Auftreten

Wir bieten

- Spannende und vielseitige Mandate und die Möglichkeit, schnell Verantwortung zu übernehmen
- Ein sehr persönliches und partnerschaftliches Arbeitsumfeld
- Flexible Arbeitszeiten mit der Möglichkeit des mobilen Arbeitens
- Unterstützung beim Ausbau Ihrer Kenntnisse im Baurecht
- Arbeiten in repräsentativen Büroräumen
- Mentoring sowie Unterstützung bei Ihrer persönlichen Weiterentwicklung
- Attraktive Vergütung sowie zusätzliche Benefits

Bei erfolgreicher Zusammenarbeit besteht die Möglichkeit der unternehmerischen Beteiligung und Partnerschaft sowie langfristig der Übernahme der Kanzlei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie uns gerne Ihren Lebenslauf per E-Mail an t.ax@ax-rechtsanwaelte.de und geben Sie Ihren frühestmöglichen Eintrittstermin sowie Ihre Gehaltsvorstellung an.

RECHTSANWÄLTE (m / w / d) Vergaberecht in bester Lage bei Heidelberg

Für unseren Kanzleisitz **in bester Lage bei Heidelberg** suchen wir

RECHTSANWÄLTE (m / w / d)

mit ausgezeichneter juristischer Qualifikation – ausgewiesen z. B. durch Prädikatsexamen, Promotion oder spezielle Kenntnisse und Erfahrungen im Rechtsgebiet – zur Verstärkung unseres Dezernats:

Vergaberecht

Ihre Aufgaben

Es erwarten Sie anspruchsvolle und interessante Aufgaben mit direktem Mandantenkontakt und eigener Mandatsbearbeitung, insbesondere Beratung im Bereich

- Vergaberecht

Ihr Profil

Sie verfügen über die geforderten juristischen Qualifikationen. Sie haben Freude daran, unternehmerisch zu denken und kreative Lösungsansätze zu entwickeln. Gleichzeitig liegt Ihnen die wissenschaftliche Herangehensweise an komplexere Fragestellungen.

Unsere Zusammenarbeit

Wir bieten eine langfristig angelegte, abwechslungsreiche Zusammenarbeit in freundlicher und kollegialer Atmosphäre bei guter Bezahlung. Unsere Arbeitszeiten werden es Ihnen erlauben, Ihren Freizeitaktivitäten weiterhin nachzugehen. Wir möchten unser Team zum nächstmöglichen Zeitpunkt verstärken und freuen uns auf Ihre Bewerbung.

Bei erfolgreicher Zusammenarbeit besteht die Möglichkeit der unternehmerischen Beteiligung und Partnerschaft sowie langfristig der Übernahme der Kanzlei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie uns gerne Ihren Lebenslauf per E-Mail an t.ax@ax-rechtsanwaelte.de und geben Sie Ihren frühestmöglichen Eintrittstermin sowie Ihre Gehaltsvorstellung an.

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!

BESTELLFORMULAR

HochbauRecht

- JA, hiermit bestelle ich kostenpflichtig die Hochbau-Recht mit 12 digitalen 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:

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.

Impressum

Herausgeber:

Rechtsanwalt Dr. jur. Thomas Ax

Maîtruse en Droit International Pubik (Paris X-Nanterre)

Redaktion:

Sivan Novotny

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.

AX VERLAG
FÜR VERGABE- UND VERTRAGSRECHT

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

