
Newsletter, 3. Quartal 2011

Real Estate

Architekten- und privates Baurecht

Zum Zeitpunkt der Auftragserteilung und zu Fragen der Honorarermittlung bei Teilleistungen aus einem Architektenvertrag

(LG Köln, 32 O 113/09, nicht rechtskräftig, Berufung OLG Köln, Az. 24 U 48/11)

Seite 2

Haftung des Verkäufers für Ein- und Ausbaurkosten bei Lieferung mangelhafter Baumaterialien – Verbraucherschutz im Rahmen des Verbrauchsgüterkaufs

(EuGH, Urteil vom 16. Juni 2011 – Verbundene Rechtssachen C-65/09 und C-87/09)

Seite 3

Mietrecht

Fristlose Kündigung eines Gewerbemietvertrages wegen öffentlich-rechtlicher Gebrauchshindernisse

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 20.09.2010 -24 U 202/09)

Seite 5

Mietrechtsreform 2011 – Pläne zur energetischen Sanierung, Räumung und Kautio

Seite 6

Nachrichten in Kürze

Seite 7

Architekten- und privates Baurecht

Zum Zeitpunkt der Auftragserteilung und zu Fragen der Honorarerermittlung bei Teilleistungen aus einem Architektenvertrag

(LG Köln, 32 O 113/09, nicht rechtskräftig, Berufung OLG Köln, Az. 24 U 48/11)

Sachverhalt

Der Architekt wurde mit Leistungsphasen aus den Leistungsbildern Objektplanung und Technische Ausrüstung im Zusammenhang mit dem Ausbau eines Callcenters beauftragt. Bereits vor der schriftlichen Beauftragung wurden von ihm Leistungen erbracht und vom Auftraggeber, der die Beauftragungen sodann wegen Kostensteigerungen kündigte, vergütet. Vor dem Landgericht Köln stritten die Parteien sodann um die Frage, ob der Architekt seiner Abrechnung die vereinbarten Höchstsätze zugrunde legen durfte. Des Weiteren ging es um die Frage möglicher Leistungskürzungen im Hinblick auf in der HOAI dargestellte und vom Architekten nicht erbrachte Teilleistungen.

Entscheidung

Obwohl der beauftragte Architekt vor Vertragsschluss Leistungen, die auch vergütet wurden, erbracht hat, geht das Landgericht Köln von einer Beauftragung erst mit dem späteren Vertragsschluss aus. Dies hat zur Folge, dass der Vorgabe in § 4 Abs. 4 HOAI 1996, nunmehr wiederzufinden in § 7 Abs. 1 HOAI 2009, nach Ansicht des Gerichts Rechnung getragen wurde. Darin regelt die HOAI, dass dann, wenn bei Auftragserteilung nichts anderes schriftlich vereinbart ist, deren Mindestsätze gelten. Gestützt auf die bereits vor Vertragsschluss vom Architekten erbrachten und vom Auftraggeber vergüteten Leistungen zielte die Argumentation des Auftraggebers darauf ab, dass die spätere schriftliche Vereinbarung über die Höchstsätze unwirksam sei. Dem schließt sich das Landgericht Köln nicht an. Das Gericht vertritt die Auffassung, dass Leistungen, die aus besonderem Beschleunigungsinteresse vorvertraglich erbracht werden, nicht auf einen mündlichen Vertragsschluss schließen lassen. Das soll insbesondere dann nicht gelten, wenn vertragliche Schriftformklauseln zu verstehen geben, dass den Parteien an einer schriftlichen Auftragsfixierung gelegen ist.

Das Gericht befasst sich sodann mit der Frage der Bewertung von Teilleistungen aus einem Architektenvertrag und der insoweit maßgeblichen BGH-Rechtsprechung, wonach der Architekt im Falle einer Beauftragung in Anlehnung an die Leistungsphasen der HOAI die vereinbarten Arbeitsschritte als Teilerfolg schuldet (BGH, NJW 2004, 2588). Das Gericht weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich die vertragliche Vereinbarung zwar an den Leistungsphasen der HOAI 1996 orientiert. Es stellt jedoch in seiner Entscheidung letztlich darauf ab, dass in der maßgeblichen Vereinbarung zwischen Auftraggeber und Architekt im Anschluss an die Definition der Leistungsphasen eine Zusammenfassung des vertraglichen Leistungserfolges vorgenommen wurde. Daraus schließt das Gericht, dass es den Parteien nicht um die Erbringung von Einzelleistungen, sondern um die Erreichung vereinbarter Leistungserfolge ging. Es schlussfolgert hieraus, dass einzelne, nicht erbrachte Teilleistungen keine Kürzung nach sich ziehen.

Bewertung

Die Aussage des Gerichts, wonach aus dem Umstand, dass Leistungen erbracht und vergütet wurden, keine mündliche Beauftragung abgeleitet werden kann, erscheint zweifelhaft. Allerdings ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass sich der Architekt, der gezwungen ist, eine mündliche Beauftragung nachzuweisen, regelmäßig dem Argument der bloßen Akquisition ausgesetzt sieht. In diesen Akquisitionsfällen verhält es sich jedoch in aller Regel so, dass noch kein Honorar geflossen ist. Im vorliegenden Fall war dies zwar anders. Diese Hürde nimmt das Gericht mit Hinweis auf die Bedeutung, die den Parteien dem vertraglich vorgesehenen Schriftformerfordernis haben zukommen lassen. Da davon auszugehen ist, dass der Vertrag vom Auftraggeber gestellt wurde, dieser mithin die Schriftformerfordernisse vorgegeben hat, entsteht letztlich der Eindruck, dass das Gericht den Auftraggeber mit dieser Entscheidung mit seinen eigenen Waffen schlagen wollte. Dafür spricht auch die

Messlatte, die das Gericht an die Schlüssigkeit der Behauptung des Auftraggebers, es sei vorzeitig zu einer mündlichen Beauftragung gekommen, angelegt hat. Ob Ausführungen hierzu überhaupt noch erforderlich sind, wenn der Auftraggeber seinen Architekten bezahlt hat, dürfte zweifelhaft sein. So hat das OLG Köln bereits 1999 entschieden, dass es in der ZPO einen Grundsatz dahingehend nicht gibt, dass vorgebracht werden muss, wer – wann – wo – mit wem – warum etwas getan oder unterlassen hat. Jede gegenteilige Auffassung sei und bliebe falsch, sei aber auch nicht auszurotten. Es bleibt somit abzuwarten, wie das OLG Köln die Auftragsituation bewertet.

Ebenso vom Ergebnis her getragen erscheint die Sichtweise des Landgerichts in Bezug auf die Fortentwicklung der BGH-Rechtsprechung zu den in der HOAI vorgesehenen Teilleistungen als sog. Teilerfolge. Es dürfte fraglich sein, ob die Parteien bereits deshalb eine von dieser Rechtsprechung nicht erfasste Regelung getroffen haben, weil sie Teil-

leistungen einer zusammenfassenden Bewertung in einzelnen Abschnitten unterzogen haben. Dies könnte gerade deshalb geschehen sein, weil dem Auftraggeber die alleinige Anlehnung an die BGH-Rechtsprechung nicht ausreichend schien, um sein Vertragskonstrukt wasserdicht zu machen. Auch insoweit hätte das Gericht ihn dann mit seinen eigenen Waffen geschlagen. Die noch nicht rechtskräftige Entscheidung veranschaulicht, dass im Falle gerichtlicher Auseinandersetzungen der Ermessensspielraum der richterlichen Auslegung gleich einem Damoklesschwert über den Streithähnen schwebt und immer schweben wird.

Jutta Wittler, Partnerin

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Köln

Telefon +49 221 9937 25718

jutta.wittler@luther-lawfirm.com

Haftung des Verkäufers für Ein- und Ausbaurkosten bei Lieferung mangelhafter Baumaterialien – Verbraucherschutz im Rahmen des Verbrauchsgüterkaufs

(EuGH, Urteil vom 16. Juni 2011 – Verbundene Rechtssachen C-65/09 und C-87/09)

Sachverhalt

Gegenstand der Entscheidung des EuGH waren die vom BGH (Beschluss vom 14. Januar 2009 – Az.: VIII ZR 70/08) und dem AG Schorndorf (Beschluss vom 25. Februar 2009 – Az.: 2 C 818/08) eingereichten Vorabentscheidungsersuchen nach Art. 234 EG. Der rechtliche Rahmen umfasste die richtlinienkonforme Auslegung der Vorschrift des § 439 BGB entsprechend der europarechtlichen Richtlinie 1999/44/EG vom 25. Mai 1999.

In dem vor dem BGH geführten Verfahren ging es um einen zwischen einem Unternehmer als Verkäufer und einem Verbraucher als Käufer geschlossenen Kaufvertrag über Bodenfliesen, welche der Käufer von einem Dritten hatte verlegen

lassen. Die Fliesen waren mangelhaft und mussten ausgetauscht werden. Der Käufer verlangte vom Verkäufer Zahlung der Kosten für den Ausbau der Fliesen. Das AG Schorndorf verhandelte einen ähnlich gelagerten Fall. Beide Gerichte setzten das Verfahren aus und legten es dem EuGH zur Vorabentscheidung vor.

Entscheidung

Der EuGH legte die streitentscheidende Vorschrift des Art. 3 Abs. 3 der Richtlinie 1999/44/EG dahingehend aus, dass, „wenn der vertragsgemäße Zustand eines vertragswidrigen Verbrauchsguts, das vor Auftreten des Mangels vom Verbraucher gutgläubig gemäß seiner Art und seinem Verwendungszweck eingebaut wurde, durch Ersatzlieferung

hergestellt wird, der Verkäufer verpflichtet ist, entweder selbst den Ausbau dieses Verbrauchsguts aus der Sache, in die es eingebaut wurde, vorzunehmen und das als Ersatz gelieferte Verbrauchsgut in diese Sache einzubauen, oder die Kosten zu tragen, die für diesen Ausbau und den Einbau des als Ersatz gelieferten Verbrauchsguts notwendig sind. Diese Verpflichtung des Verkäufers besteht unabhängig davon, ob er sich im Kaufvertrag verpflichtet hatte, das ursprünglich gekaufte Verbrauchsgut einzubauen.“

Zur Begründung führte der EuGH u. a. aus, dass nach Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie der Verkäufer gegenüber dem Verbraucher für jede Vertragswidrigkeit haftet, die zum Zeitpunkt der Lieferung des Verbrauchsguts besteht. Wäre der Verkäufer nicht verpflichtet den Ein- und Ausbau vorzunehmen bzw. die entsprechenden Kosten zu tragen, hätte dies nach Ansicht des EuGH zur Folge, dass der Verbraucher, um die Rechte aus der Richtlinie ausüben zu können, diese zusätzlichen Kosten übernehmen müsste, welche sich aus der Lieferung eines vertragswidrigen Verbrauchsguts durch den Verkäufer ergeben. Die Ersatz-lieferung würde dann nicht mehr „unentgeltlich“ i. S. d. Art. 3 Abs. 2 und 3 der Richtlinie für den Verbraucher vorgenommen. Darüber hinaus habe die Nachlieferung entsprechend Art. 3 Abs. 3 der Richtlinie „ohne erhebliche Unannehmlichkeiten für den Verbraucher“ zu erfolgen.

Bewertung

Im Rahmen der verschuldensunabhängigen Nacherfüllung bei einem Verbrauchsgüterkauf hat der Verkäufer im Falle der Lieferung eines mangelbehafteten Verbrauchsguts gegenüber dem Käufer die Kosten für den Ausbau des mangelhaften Verbrauchsguts und den Einbau des mangelfreien Verbrauchsguts zu übernehmen. Alternativ kann der Verkäufer den Ausbau und den Einbau selbst vornehmen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Parteien hierüber eine entsprechende Vereinbarung getroffen hatten. Im Rahmen des Verbrauchsgüterkaufs – also einem Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher – hat der EuGH somit für Rechtssicherheit zum Schutze des Verbrauchers gesorgt.

Zu beachten ist allerdings, dass die Entscheidung des EuGH keine Aussage darüber treffen konnte, ob der Verkäufer im Rahmen eines Unternehmensgeschäfts – also einem Vertrag zwischen zwei Unternehmern – bei der Nacherfüllung den gleichen Verpflichtungen ausgesetzt ist, wie bei einem Verbrauchsgüterkauf. Die nationale Vorschrift des § 439 BGB kann schließlich im Geschäftsverkehr zwischen Unternehmern nicht einer richtlinienkonformen Auslegung der Richtlinie über den Verbrauchsgüterkauf unterliegen. Schließlich dient diese Richtlinie dem Schutz des Verbrauchers und nicht dem Schutz des Unternehmers.

Im Ergebnis hat dies zur Folge, dass es zu unterschiedlichen Lesarten des § 439 BGB kommt, sofern es sich um sog. “business to consumer” oder “business to business” Geschäfte handelt. Im letzteren Fall bleibt es dabei, dass der Verkäufer im Rahmen der Nacherfüllung Ein- und Ausbaukosten nicht zu übernehmen hat, wenn die Parteien nicht etwas anderes vereinbart hatten. Im Rahmen des § 635 BGB schuldet der Unternehmer allerdings die endgültige Herstellung eines vertragsgemäßen mangelfreien Werks durch Beseitigung der vorhandenen Mängel. Zu unterschiedlichen Auslegungsergebnissen wird es im Rahmen des Nacherfüllungsanspruchs im Werkvertragsrecht nicht kommen.

Dr. Björn Kupczyk, LL.M.
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Köln
Telefon +49 221 9937 25080
bjoern.kupczyk@luther-lawfirm.com

Mietrecht

Fristlose Kündigung eines Gewerbemietvertrages wegen öffentlich-rechtlicher Gebrauchshindernisse

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 20. September 2010 – 24 U 202/09)

Sachverhalt

Zwischen den Parteien besteht ein langfristiges Mietverhältnis über Gewerberäume. Der Mietvertrag sieht – ohne jegliche Einschränkung – als Mietzweck den Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes für „Verkaufszwecke“ vor, eine Nutzung, die bei Mietvertragsabschluss baurechtlich zulässig und genehmigt war. Einige Jahre später stellt der Mieter seinen Geschäftsbetrieb ein und kündigt kurz danach das Mietverhältnis außerordentlich mit der Begründung, dass ein zwischenzeitlich in Kraft getretener Bebauungsplan festsetzt, dass Einzelhandel nur noch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sei. Der Mieter ist der Auffassung, dass ihm der vertragsgemäße Gebrauch nicht mehr möglich sei, da er das Mietobjekt nicht gemäß Mietzweck, d.h. für den Verkauf jeglicher Sortimente nutzen, z.B. untervermieten könne. Der Vermieter meint, dass die Kündigung ungerechtfertigt sei und macht klageweise den rückständigen Mietzins geltend. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, die Berufung des Mieters hatte keinen Erfolg.

Entscheidung

Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse, wie beispielsweise Ordnungsverfügungen, die ein Nutzungsverbot des Mietobjektes wegen formeller und/oder materieller Illegalität der Nutzung zum Inhalt haben, einen Mangel des Mietobjektes darstellen, wenn sie mit der Beschaffenheit des Mietobjektes zusammenhängen (BGH NJW 2000, 1713). Gleiches gilt für den Fall, dass bereits bei Mietvertragsabschluss, die vertraglich vereinbarte Nutzung bauplanungsrechtlich unzulässig ist. Im vorliegenden Fall wurde das Baurecht aber erst nach der genehmigten Aufnahme der Nutzung durch den Mieter geändert. Der Betrieb des Mieters genoss daher nach den Grundsätzen der verwaltungsrechtlichen Rechtsprechung Bestandsschutz, der durch die nur kurzzeitige Betriebsaufgabe nicht unterbrochen wurde (sog. „fortwirkender Bestandsschutz“). Der Mieter hätte hiernach die ursprünglich genehmigte Nutzung innerhalb von zwei Jahren nach Betriebsaufgabe wieder aufnehmen können oder aber durch einen Untermieter aufnehmen lassen können.

Ein Mangel des Mietobjektes, der den Mieter in der vertraglich vereinbarten Nutzung des Mietobjektes beschränkt, lag dementsprechend – noch – nicht vor.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist zutreffend und steht in Einklang mit der höchstrichterlichen zivil- und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung. Sie zeigt, dass bauplanungs- und baurechtliche Fragen im Zusammenhang mit der Nutzung eines Mietobjektes große Bedeutung erlangen können und einer gründlichen Prüfung bedürfen. Vermietern ist anzuraten, bei der Formulierung des Mietzwecks im Mietvertrag Sorgfalt walten zu lassen, insbesondere darauf zu achten, dass dieser möglichst konkret gefasst wird, um Streitigkeiten und Kündigungsrechte des Mieters zu vermeiden, die entstehen können, wenn der Mieter Nutzungsänderungen oder –erweiterungen vornimmt, die zwar vom mietvertraglichen Nutzungszweck, nicht aber von dem dann geltenden Baurecht erfasst sind. Mietern ist anzuraten, die öffentlich-rechtliche Rechtslage sorgfältig zu prüfen, bevor eine Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen wird. Insbesondere liegt ein Mangel des Mietobjektes regelmäßig erst dann vor, wenn die zuständige Behörde die Nutzung des Mietobjektes tatsächlich untersagt oder ein ordnungsbehördliches Einschreiten – z.B. aufgrund einer förmlichen Anhörung – zu erwarten ist.

Rüdiger Bonnmann, Partner
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Köln
Telefon +49 211 9937 25716
ruediger.bonnmann@luther-lawfirm.com

Mietrechtsreform 2011 – Pläne zur energetischen Sanierung, Räumung und Kautio

Der am 11. Mai 2011 bekannt gewordene Entwurf des Justizministeriums zur Änderung des Mietrechts muss noch die Diskussionen innerhalb der Bundesregierung sowie der Länder und Verbände durchlaufen. Welche Regelungen in welchem Umfang im Rahmen eines zukünftigen Gesetzesbeschlusses umgesetzt werden, bleibt daher abzuwarten. Mit dem Entwurf werden im Wesentlichen die Rechte der Vermieter gestärkt (Bekämpfung von Mietnomadentum, energetische Sanierung), so dass bereits kurz nach der Veröffentlichung des Entwurfs insbesondere der Mieterschutzbund heftige Kritik äußerte und insbesondere weitere neue mieterfreundliche Regelungen forderte. Der Entwurf sieht im Wesentlichen folgende Mietrechtsänderungen vor:

1) Kündigung und Räumung

Wie bereits für den Verzug mit der Miete gesetzlich geregelt, soll dem Vermieter zukünftig auch die Nichtzahlung der Mietkaution in Höhe von zwei Kaltmieten als neuer (fristloser) Kündigungsgrund zur Verfügung stehen (§ 569 III a BGB - Entwurf).

Des Weiteren soll der Vermieter bei Klagen auf Zahlung von wiederkehrenden Leistungen (Miete) zum Schutz vor den Nachteilen der Dauer eines Hauptsacheverfahrens (zwischenzeitliche Zahlungsunfähigkeit des Mieters) zukünftig die Hinterlegung der nach Rechtshängigkeit fälligen Mieten beim Amtsgericht beantragen können, wenn die Klage „hohe Aussicht auf Erfolg“ hat (§ 302 a ZPO-Entwurf). Kommt der Mieter einer entsprechenden Hinterlegungsanordnung des Gerichts nicht nach, kann der Vermieter im Räumungsprozess eine einstweilige Verfügung auf Räumung beantragen (§ 940 a ZPO-Entwurf).

Hat der Vermieter einen Räumungstitel erlangt und stellt dann fest, dass weitere Dritte (Untermieter) Besitz an den Räumen begründet haben, soll zukünftig ein solcher Dritter die Räumung nicht blockieren können. Durch einstweilige Verfügung soll die Räumung auch gegen Dritte angeordnet werden können (§ 940 a ZPO-Entwurf). Schließlich soll das nicht bei allen Gerichtsvollziehern gleich bekannte und akzeptierte Praxis-konzept der „Berliner Räumung“ gesetzlich normiert werden (§ 885 a ZPO-Entwurf). Dadurch kann der Vermieter hohe Transport- und Lagerkosten bei der Räumung sparen, in dem der Räumungsauftrag auf die Besitzverschaffung an der Woh-

nung beschränkt wird und er „lediglich“ sein Vermieterpfandrecht an den Sachen des Mieters geltend macht.

2) Modernisierungsmaßnahmen und gewerbliche Wärmelieferung (Contracting)

Der Katalog der vom Mieter im Wege einer Modernisierung zu duldenen Maßnahmen soll ausgeweitet werden. Insbesondere soll ein Mieter künftig in den ersten drei Monaten der Umbauphase die Miete nicht mindern können, wenn es sich um Umbauten durch Modernisierungsmaßnahmen handelt.

Kosten der gewerblichen Wärmelieferung (Contracting) sollen künftig als gesetzlich geregelte Betriebskosten auf den Mieter umlegbar sein (§ 556 c BGB-Entwurf). Eine „Mietwohnraum Wärmelieferverordnung“, welche Bestandteil des Gesetzesentwurfes ist, soll technische Einzelheiten zur Wärmelieferung regeln.

3) Mieterschutz bei Umwandlung in Eigentumswohnungen

Die als „Münchener Modell“ von Vermietern praktizierte Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum durch den Erwerb durch Gesellschaften oder Miteigentümer soll dadurch erschwert werden, dass künftig generell beim Erwerb vermieteter Wohnungen die Kündigungssperrfrist des § 577 a I BGB (drei bzw. zehn Jahre) gelten soll. Ausgenommen soll hiervon jedoch der Erwerb der Wohnung durch Familienmitglieder oder Angehörige desselben Haushaltes zur Selbstnutzung sein.

Dörthe Stalman, LL.M. (Temple University)
Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Essen
Telefon +49 201 9220 15265
doerthe.stalman@luther-lawfirm.com

Nachrichten in Kürze

- **Betriebskostenabrechnung im Wohnungsmietrecht:** Mit Urteil vom 27. Juli 2011 (VIII ZR 316/10) hat der BGH entschieden, dass die in § 556 BGB enthaltene Frist für die Mitteilung der Betriebskostenabrechnung von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums einmalig aufgrund gesonderter Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter verlängert werden kann, wenn dies der Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung dient. Mögliche Nachteile des Mieters wegen verzögerter Auszahlung eines Guthabens und größerem Prüfungsaufwandes werden durch die Vorteile (bessere Übersichtlichkeit bei Abrechnung nach dem Kalenderjahr) kompensiert.
- **Unwirksame Sicherungsabrede in Bauvertrags-AGB:** Das LG Köln hat mit Urteil vom 24. Juni 2011 (Az.: 82 O 2/11) entschieden, dass ein Einbehalt von 5% der Auftragssumme zur Absicherung späterer Mängelansprüche bei gleichzeitiger Vertragserfüllungsbürgschaft von 10% zur Unwirksamkeit beider Sicherungsklauseln führt. Damit knüpft das LG an die Rechtsprechung des BGH an (Urteil vom 9. Dezember 2010 – VII ZR 7/10, vgl. Luther Real Estate News 2/2011). Auch wenn die Höhe der Erfüllungsbürgschaft AGB-rechtlich nicht zu beanstanden ist, führt die vom BGH geforderte Gesamtbetrachtung beider Klauseln zur Übersicherung des Auftraggebers und damit zur Unwirksamkeit der Sicherungsabrede. Die Bürgschaft ist damit wertlos!
- **Angebotsaufklärung im Vergabeverfahren:** Ein öffentlicher Auftraggeber darf keine Angebotsaufklärung betreiben, wenn das Angebot eindeutig den Vorgaben der Vergabeunterlagen widerspricht. Ansonsten bestehe die Gefahr eines unzulässigen Eingriffs in den Wettbewerb (VK B-W, Beschluss vom 20. Mai 2011 – 1 VK 17/11). Ein Versehen des Bieters bei der Angebotserstellung gehe zu seinen Lasten, da für den Erklärungsgehalt des Angebots die Sicht eines objektiven Dritten maßgebend sei. Eine Heilung trete auch nicht dadurch ein, dass die Erklärung bei Angebotsabgabe, die Vorgaben des Vergabeverfahrens zu akzeptieren, der fehlerhaften Erklärung vorgehe. Ein solches Prinzip sei dem Vergaberecht unbekannt; vielmehr gelte der Gleichbehandlungsgrundsatz, aus dem folge, dass der Bieter sein Angebot zweifelsfrei zu formulieren habe.
- **Erhöhte Raumtemperaturen als Mangel?** Mit Urteil vom 18. August 2011 (2 O 346/10) hat das LG Fulda entschieden, dass erhöhte Raumtemperaturen grundsätzlich keinen Mangel eines Ladenlokals darstellen. Mit dem OLG Karlsruhe und dem OLG Frankfurt (a. A. OLG Hamm) geht das LG Fulda davon aus, dass die Arbeitsstättenverordnung alleine oder in Verbindung mit den Arbeitsstättenrichtlinien keine Aussage darüber treffen, bei welchen Innentemperaturen ein Mangel vorliegt. Im konkreten Fall hatten die Arbeitsstättenrichtlinien sogar in der Baubeschreibung Erwähnung gefunden.

Impressum

Verleger: Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Anna-Schneider-Steig 22, 50678 Köln, Telefon +49 221 9937 0, Telefax +49 221 9937 110, contact@luther-lawfirm.com

Vi.S.d.P.: Thomas Michaelis, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Graf-Adolf-Platz 15, 40213 Düsseldorf, Telefon +49 211 5660 0, Telefax +49 211 5660 110, thomas.michaelis@luther-lawfirm.com

Grafische Gestaltung/Art Direction: Vischer & Bernet GmbH, Agentur für Marketing und Werbung, Mittelstraße 11/1, 70180 Stuttgart, Telefon +49 711 23960 0, Telefax +49 711 23960 49, contact@vischer-bernet.de

Copyright: Alle Texte dieses Newsletters sind urheberrechtlich geschützt. Gerne dürfen Sie Auszüge unter Nennung der Quelle nach schriftlicher Genehmigung durch uns nutzen. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme.

Falls Sie künftig diesen Informationsservice der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH nicht mehr nutzen möchten, senden Sie bitte eine E-Mail mit dem Stichwort „Newsletter Real Estate“ an unsubscribe@luther-lawfirm.com.

Haftungsausschluss

Obgleich dieser Newsletter sorgfältig erstellt wurde, wird keine Haftung für Fehler oder Auslassungen übernommen. Die Informationen dieses Newsletters stellen keinen anwaltlichen oder steuerlichen Rechtsrat dar und ersetzen keine auf den Einzelfall bezogene anwaltliche oder steuerliche Beratung. Hierfür stehen unsere Ansprechpartner an den einzelnen Standorten zur Verfügung.

Unsere Büros in Deutschland

Berlin

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Friedrichstraße 140
10117 Berlin
Telefon +49 30 52133 0
berlin@luther-lawfirm.com

Dresden

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Radeberger Straße 1
01099 Dresden
Telefon +49 351 2096 0
dresden@luther-lawfirm.com

Düsseldorf

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Graf-Adolf-Platz 15
40213 Düsseldorf
Telefon +49 211 5660 0
dusseldorf@luther-lawfirm.com

Eschborn/Frankfurt a. M.

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Mergenthalerallee 10 – 12
65760 Eschborn/Frankfurt a. M.
Telefon +49 6196 592 0
frankfurt@luther-lawfirm.com

Essen

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Gildehofstraße 1
45127 Essen
Telefon +49 201 9220 0
essen@luther-lawfirm.com

Hamburg

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Gänsemarkt 45
20354 Hamburg
Telefon +49 40 18067 0
hamburg@luther-lawfirm.com

Hannover

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Sophienstraße 5
30159 Hannover
Telefon +49 511 5458 0
hannover@luther-lawfirm.com

Köln

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Anna-Schneider-Steig 22
50678 Köln
Telefon +49 221 9937 0
cologne@luther-lawfirm.com

Leipzig

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Grimmaische Straße 25
04109 Leipzig
Telefon +49 341 5299 0
leipzig@luther-lawfirm.com

Mannheim

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Theodor-Heuss-Anlage 2
68165 Mannheim
Telefon +49 621 9780 0
mannheim@luther-lawfirm.com

München

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Karlstraße 10 – 12
80333 München
Telefon +49 89 23714 0
munich@luther-lawfirm.com

Stuttgart

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Augustenstraße 7
70178 Stuttgart
Telefon +49 711 9338 0
stuttgart@luther-lawfirm.com

Unsere Auslandsbüros

Brüssel

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Avenue Louise 240
1050 Brüssel
Telefon +32 2 6277 760
brussels@luther-lawfirm.com

Budapest

Gobert, Fest & Partners Attorneys at Law
Széchenyi István tér 7 – 8
1051 Budapest
Telefon +36 1 270 9900
budapest@luther-lawfirm.com

Istanbul

Luther Karasek Köksal Consulting A.Ş.
Sun Plaza
Bilim Sokak No. 5, Maslak-Şişli
34398 Istanbul
Telefon +90 212 276 9820
mkoksal@lkk-legal.com

Luxemburg

Luther
3, rue Goethe
1637 Luxemburg
Telefon +352 27484 1
luxembourg@luther-lawfirm.com

Shanghai

Luther Attorneys
21/F ONE LUJIAZUI
68 Yincheng Middle Road
Pudong New Area, Shanghai
Shanghai 200121
Telefon +86 21 5010 6580
shanghai@cn.luther-lawfirm.com

Singapur

Luther LLP
4 Battery Road
#25-01 Bank of China Building
Singapur 049908
Telefon +65 6408 8000
singapore@luther-lawfirm.com

Ihren lokalen Ansprechpartner finden Sie auf unserer Homepage unter www.luther-lawfirm.com

Die Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH berät in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts. Zu den Mandanten zählen mittelständische und große Unternehmen sowie die öffentliche Hand. Die Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH ist das deutsche Mitglied von Taxand, einem weltweiten Zusammenschluss unabhängiger Steuerberatungsgesellschaften.

Berlin, Dresden, Düsseldorf, Eschborn/Frankfurt a. M., Essen, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, Mannheim, München, Stuttgart | Brüssel, Budapest, Istanbul, Luxemburg, Shanghai, Singapur