



Einige Themen dieser Ausgabe:

- Baurecht
- Kaufvertrag mit Verbraucher-Mangelrechte
- Mietrecht – WEG Recht
- SOKA - Bau
- Verkehrsrecht

Ausgabe Januar 2017

Liebe Mandantin,
lieber Mandant,

Sie erhalten unsere Mandanteninformation für Januar 2017.

Wünschen Sie die Überlassung per E-Mail nicht mehr, bitten wir um entsprechende Rückinformation.

Mit freundlichen Empfehlungen

Stallmach
Rechtsanwalt

Rechtsanwalt Olaf Stallmach
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Rechtsanwältin Sabine Renner
Fachanwältin für Familienrecht
Hauptstr. 4, 01454 Radeberg
Telefon: 03528/400110
Telefax: 03528/4001118

E-Mail: info@kanzlei-stallmach.de
Homepage: www.Kanzlei-Stallmach.de

BAURECHT

Wie sind Stundenlohnarbeiten im BGB-Bauvertrag abzurechnen?

Zur schlüssigen Begründung eines nach Zeitaufwand zu bemessenden Vergütungsanspruches bedarf es grundsätzlich nur der Darlegung, wie viele Stunden der Auftragnehmer für die Vertragsleistung aufgewendet hat (so der BGH in einem Beschluss vom 05.01.2017, VII ZR 184/14).

Eine Differenzierung, welche Arbeitsstunden für welche Tätigkeiten und an welchen Tagen angefallen sind, ist regelmäßig nicht geschuldet. Es bedarf auch

nicht der Vorlage von Stundennachweisen oder sonstigen Belegen zum Umfang der erbrachten Tätigkeiten. Bestreitet der Auftraggeber die abgerechneten Arbeiten, ist Beweis zu erheben, ob die abgerechneten Arbeitsstunden für den vertraglich geschuldeten Erfolg aufgewendet wurden.

Praxishinweis:

Der Beschluss des BGH scheint zunächst eine Vereinfachung zur Nachweisführung für den Auftragnehmer darzustellen.

Eine Sicherheit als Auftragnehmer haben Sie damit jedoch nicht, denn nach dem Grundsatz „wer

schreibt, der bleibt“ wird es im Rechtsstreit bei den unteren Instanzen Amts- oder Landgericht nach wie vor darauf ankommen, wie konkret man unter Vorlage entsprechender konkreter Belege nachweisen kann, wann welche Arbeiten tatsächlich erbracht worden sind.

KAUFVERTRAG und VERBRAUCHER-MANGELRECHTE

Mangelhafte Sache verkauft? Es wird schwieriger für den Verkäufer!

Tritt innerhalb von sechs Monaten seit Übergabe der verkauften Sache an den Käufer ein Mangel auf muss der Käufer, wenn er Verbraucher ist, nach neuer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes nicht mehr darlegen und beweisen, „auf welche Ursache dieser Zustand zurückzuführen“ und „dass hierfür der Verkäufer verantwortlich ist“. Vielmehr wird zugunsten des Käufers zunächst davon ausgegangen, dass der Mangel, der sich innerhalb von 6 Monaten seit Übergabe der Kaufsache zeigt, schon bei Übergabe der Sache auf den Käufer vorgelegen hat.

Praxistipp:

Der Verkäufer kann sich vor Ansprüchen des Käufers nur schützen, wenn er nachweisen kann, dass die verkaufte Sache zum Zeitpunkt der Übergabe an den Käufer noch nicht mangelhaft war, z. B., weil der Käufer danach durch ein „...Handeln oder Unterlassen“ diesen Mangel verursacht hat. Gelingt dem Verkäufer dieser Beweis nicht, „greift zu Gunsten des Käufers die“ ... gesetzliche Vermutung „auch dann ein, wenn nicht geklärt werden kann, ob überhaupt ein vom Verkäufer zu verantwortender Sachmangel vorlag“ (so BGH, Urteil vom 12.10.2016, AZ: VIII ZR 103/15).

MIETRECHT – WEG RECHT

Betriebskosten – Abrechnungsfalle bei Eigentumswohnung!

Der Vermieter einer Eigentumswohnung hat über die durch den Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes abzurechnen.

Auch wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung noch nicht vorliegt, muss, wie der Bundesgerichtshof jetzt klargestellt hat, die Betriebskostenabrechnung gleichwohl innerhalb vorgenannter Frist dem Mieter zugehen. Anderenfalls würde der Mieter einer Eigentumswohnung im Vergleich zu einem Mieter einer sonstigen Wohnung unangemessen „benachteiligt, da er durch das zusätzliche Erfordernis eines Beschlusses der Wohnungseigentümer“ ... „dem erhöh-

ten Risiko ausgesetzt wäre, die Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Jahresfrist zu erhalten“ (so BGH, Urteil vom 25. ersten 2017, AZ: VIII ZR 249/15).

Praxistipp:

Der Vermieter sollte sich rechtzeitig den Ablauf der Jahresfrist notieren und auf eine fristgemäße Abrechnung achten. Anderenfalls ist er unter Umständen mit Nachforderungen gegenüber dem Mieter ausgeschlossen!

Auch für Hausverwaltungen lauert hier ein Haftungsrisiko.

SOKA - Bau

Sozialkasse Bau muss zahlen – lassen Sie Ihre Ansprüche nicht verjähren!

Das Bundesarbeitsgericht hat im September 2016 die Unwirksamkeit der Allgemeinverbindlichkeitserklärungen der Sozialkassentarifverträge des Baugewerbes für 2008, 2010 und 2014 festgestellt. Das bedeu-

tet, dass die Sozialkassen Bau im maßgeblichen Zeitraum von den nicht tarifgebundenen Arbeitgebern der Baubranche Beiträge nach dem Tarifvertrag über

das Sozialkassenverfahren im Baugewerbe nicht verlangen kann.

Die Feststellung der Unwirksamkeit der Tarifverträge wirkt für und gegen jedermann.

Sollten Sie zu Beiträgen aufgrund dieser Sozialkassentarifverträge in den Zeiträumen Oktober 2007 bis

Dezember 2009, Januar 2010 bis Dezember 2011 und Januar 2014 bis Dezember 2014 herangezogen worden sein, kann Ihnen unter Umständen gegenüber der SOKA-BAU ein Anspruch auf Rückerstattung dieser gezahlten Beiträge zustehen.

Sichern Sie sich zeitnah Ihr Recht! Verjährung droht!

VERKEHRSRECHT

Schadenersatz auch für den Chef

Ihr Mitarbeiter erleidet einen Verkehrsunfall mit Personenschaden. Die gegnerische Haftpflichtversicherung reguliert den entstandenen Sachschaden. Wegen der Lohnfortzahlung entsteht dem Geschädigten kein weiterer Schadenersatzanspruch für entgangenes Gehalt/ entgangenen Lohn. Der Arbeitgeber bliebe wegen des gezahlten Lohnes nach Arbeitsunfähigkeit auf diesem Schaden „sitzen“. Es besteht aber die Möglichkeit, diesen Anspruch gegen die Haftpflichtversicherung durchzusetzen, denn der Anspruch überträgt sich vom verletzten Arbeitnehmer gegen den Verursacher des Unfalles auf seinen Arbeitgeber und dieser kann den ihm entstandenen Schaden in Form der Entgeltfortzahlung einschließ-

lich AG-Anteil von der Haftpflichtversicherung zurückverlangen. Ein solcher Anspruch besteht auch bei Abschluss einer Entgeltfortzahlungsversicherung, dann jedoch nur in Höhe des sich jeweils ergebenden Differenzbetrages zur Versicherungsleistung.

Praxishinweis:

Die Unfallabwicklung eines Verkehrsunfalles, auch die eines Mitarbeiters außerhalb der Dienst- und Arbeitszeit, gehört in rechtliche Hände, sie verschenken sonst bares Geld.