

AKTUELLE URTREILE

BGH: Verletzung von Prüfungs- und Hinweispflichten durch Auftragnehmer kann ohne Vorliegen eines Mangels keine Mängelhaftung begründen

Fliesenleger haftet nicht für Verwendung von falschen Reinigungsmitteln

Verletzt ein Auftragnehmer seine Prüfungs- und Hinweispflichten und entsteht dadurch an dem mangelfreien Werk ein Schaden, so begründet dies keine Mängelhaftung des Auftragnehmers. Daher haftet ein Fliesenleger nicht für den Schaden an mangelfreien Fliesen, der durch die Verwendung eines falschen Reinigungsmittels entsteht. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Quelle: Bundesgerichtshof,

Aktenzeichen: VII ZR 210/13



KANZLEI-NEWS AUSGABE 1/17

Baurechts ABC

(B)

Was versteht man unter einer Baugruppe/Baugemeinschaft?

Als Verbraucheranwalt und Vertrauensanwalt des Bauherren Schutzbundes sind neben den Rechtsrat suchenden Bauherren für die Errichtung eines Einfamilienhauses oder den Erwerb einer Eigentumswohnung erhalte ich in letzter Zeit auch Anfragen von Interessenten für die Mitwirkung in einer Baugruppe oder Baugemeinschaft. Dabei wird oft die Frage gestellt, welcher rechtliche Unterschied besteht zwischen einer Baugruppe/Baugemeinschaft und einem normalen Bauherren.

Hier meine Antwort:

Eine Baugruppe wird in der Regel dann gegründet, wenn es einen Interessenkreis dafür gibt, über einen gemeinsamen Weg des Bauens zur Bildung von Wohneigentum zu gehen. Jedoch ist das Modell der Baugruppe nicht ganz einfach und hat aufgrund der Mitbestimmung einen erhöhten Abstimmungsbedarf und Zeitaufwand.

Unter einer Baugruppe verstehen Fachleute eine Gemeinschaft von Bauwilligen, die sich zusammenschließt, um gemeinsam ein Grundstück zu kaufen und darauf zu bauen (Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser). Baugruppen oder Baugemeinschaften sparen in der Regel 10 bis 20 Prozent der ortsüblichen Baukosten. Die Baugruppe selbst wirkt auf eine 3-Phasen-Entwicklung.

Zunächst entsteht eine Interessengemeinschaft, danach eine Planungsgemeinschaft und schließlich eine Baugemeinschaft. Die Rechtsformen dieser Gruppen sind jeweils eigene Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR). Nach dem gemeinschaftlichen Kauf eines Grundstücks wird jedem Gesellschafter seine Wohnung sowie der entsprechende Anteil am Grundstück zugewiesen und es entsteht die so genannte Baugemeinschaft. Grundlage dafür bildet ein entsprechender Gesellschaftsvertrag. Dieser muss sehr hohen rechtlichen Anforderungen gerecht werden. Nach dem gemeinsamen Bau und der Errichtung des geplanten Projektes besteht die Baugruppe fort. Erst später wandelt sich diese in eine Wohneigentumsgemeinschaft (WEG) um. Danach regeln sich die rechtlichen Beziehungen, Pflichten und Besonderheiten nach dem Wohneigentumsgesetz. (WEG)

Aufgrund der immer geringer zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen in Innenstadtbereichen hat dieses Modell der Bauherren eine besonders anerkannte Zukunft und wird auch entsprechend positiv in der Begleitung durch die Kommunen gesehen.

NEWS zu ANDEREN RECHTSGEBIETEN

Arbeitsrecht: Neue Rechtsprechung zur Sperrzeit b. Aufhebungsverträgen: Das BSG (Bundes-Sozialgericht) erwägt, anzuerkennen, dass Aufhebungsverträge, die unter Zahlung einer Abfindung entsprechend § 1a KSchG oder einem geringeren Betrag geschlossen wurden, keine Sperrzeit auslösen.

NEUE RECHTSVORSCHRIFTEN AB 01.01.2017:

Absetzbarer Betrag für Vorsorgeaufwendungen steigt

Im kommenden Jahr können Steuerzahler mehr Vorsorgeaufwendungen als Sonderausgaben beim Finanzamt geltend machen. Der absetzbare Betrag steigt von 82 auf 84 Prozent. Darauf weist der Bund der Steuerzahler hin. Zu den absetzbaren Kosten gehören zum Beispiel die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung oder zu den berufsständischen Versorgungswerken. Für die Berücksichtigung der Sonderausgaben gilt ab dem 1. Januar ein Höchstbetrag von 23.362 Euro. Für allein Stehende 19.625 Euro.

Mindestlohn wird angehoben

Der gesetzliche Mindestlohn steigt zum 1. Januar um 34 Cent auf brutto 8,84 Euro pro Stunde. Den Mindestlohn erhalten alle volljährigen Arbeitnehmer mit Ausnahme von Langzeitarbeitslosen in den ersten sechs Monaten nach Wiederaufnahme einer Arbeit. Auch für Minijobber gilt der höhere Mindestlohn. Wichtig zu beachten: Der Verdienst des Minijobbers darf trotzdem die Höchstgrenze von 450 Euro monatlich nicht überschreiten. Im Zweifel sollte man die Arbeitszeit verkürzen. Als Faustregel gilt beim Mindestlohn im Minijob: Künftig können höchstens 50 Stunden und 54 Minuten im Monat gearbeitet werden, wenn man die von Sozialabgaben befreite Beschäftigung nicht riskieren will.

FRAGEN ?

Haben Sie Fragen speziell zu der Rechtsproblematik Baugruppe/Baugemeinschaft, dann ist es auf jeden Fall empfehlenswert, eine entsprechende Fachkanzlei zu konsultieren und sich Rechtsrat einzuholen. Dabei steht Ihnen auch gern unsere Rechtsanwaltskanzlei zur Verfügung.

Das Netzwerk unserer Kanzlei aus Rechtsanwälten und Steuerberatern versetzt uns in die Lage, Ihnen eine individuell zugeschnittene Rechtsberatung anzubieten. Alles aus einer Hand: Lassen Sie uns ins Gespräch kommen, auch zum Bau- und Architektenrecht & Vertragsrecht.

In diesem Sinne

Ihr Diplom-Betriebswirt Ralf-Peter Rose

Rechtsanwalt/Vertrauensanwalt des Bauherren Schutzbundes e. V.

Lehrbeauftragter Dozent für Wirtschaftsrecht

Berlin, Januar 2017

In Bürogemeinschaft mit: **RA Jörn Manhart (Strafrecht), Berlin**

In Kooperation mit: **SWP Dr. Hans-Dieter Feuerlein GmbH, Neuss, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer**

In Kooperation mit: **Patentanwalt Manfred Kietzmann, Berlin**