

RECHT AKTUELL!

Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum und Mängelansprüche nach neuester Rechtsprechung



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

Seminar in Freiburg

Referent: RA Dr. Maximilian Jahn



Sehr geehrte Damen und Herren,

der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg lädt Sie zu einem Halbtagsseminar nach Freiburg ein.

Das Seminar "Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum und Mängelansprüche nach neuester Rechtsprechung" findet

am Donnerstag, den 25.10.2018
von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr (Einlass ab 12:30 Uhr)
im Novotel Freiburg am Konzerthaus,
Konrad- Adenauer-Platz 2, 79098 Freiburg

statt.

Das Seminar beginnt um 13:00 Uhr mit einem **gemeinsamen Mittagessen!**

Das Hotel liegt direkt gegenüber vom Freiburger Hauptbahnhof. Diesen können Sie mit dem Fernbus, Zug und den Straßenbahnlinien 1, 3, 4 und 5 erreichen. Das Hotel besitzt eine kostenpflichtige Tiefgarage. Sie erreichen diese über die Schnewlinstraße, am Übergang zur Bismarckallee über die Zufahrt Hotelgarage/Konzerthausgarage.

Die Abnahme des Sonder- und vor allem des Gemeinschaftseigentums ist sowohl für die Erwerber, als auch den Bauträger die wohl weitreichendste Handlung des ganzen Bauvorhabens. Die widerstreitenden Interessen der Beteiligten (Planer, Bauträger, Unternehmer, Erwerber, Hausverwaltung), Nachzügler und unwirksame Abnahmeregelungen in den Kaufverträgen machen die Abnahme oft zu einem Vabanquespiel. Für den Bauträger steht viel auf dem Spiel, u. a.: **Die Verjährung der Mängelansprüche beginnt nicht**, Raten werden nicht fällig, ein Gefahrübergang findet nicht statt.

Der Bundesgerichtshof hat in gleich drei Entscheidungen vom 19.01.2017 (Urteil vom 19.1.2017, Az.: VII ZR 301/13 (Fassade); VII ZR 235/15 (Anbau); VII ZR 193/15 (Terrasse) einen lange in Rechtsprechung und Literatur geführten Streit endgültig entschieden. Bislang hatte der BGH dies stets offengelassen, ob der Auftraggeber Mängelansprüche aus § 634 BGB schon **vor der Abnahme** geltend machen kann. Nun stellt er in allen drei Urteilen klar: **Gewährleistungsrechte stehen dem Auftraggeber grundsätzlich erst nach der Abnahme zu**. Das hat weitreichende Folgen: zum einen gegenüber Nachunternehmern, zum anderen gegenüber den Erwerbern.

Darüber hinaus hat der BGH in einer weiteren Entscheidung vom 22.02.2018 mit einem jahrzehntelangen Grundsatz gebrochen. Der Besteller **darf bei Baumängeln, die er nicht beseitigt, den Schadensersatz nicht länger „fiktiv“ nach den Mangelbeseitigungskosten, sondern ausschließlich nach der Wertminderung des Werks berechnen**. Das ist ein „himmelweiter“ Unterschied. Denn die Wertminderung ist oft gar nicht nachweisbar oder jedenfalls deutlich niedriger als die Mangelbeseitigungskosten. Im Ergebnis muss der Besteller nun zwischen Durchführung der Mangelbeseitigung, für die er Vorschuss oder Schadensersatz verlangen kann, einerseits und der Wertminderung, wenn er die Mängel nicht beseitigen will, **wählen**.

Diese Rechtsprechung betrifft den Bauträger einerseits als Anspruchsberechtigten im Verhältnis zu seinen Nachunternehmern und dem Architekten und andererseits als Anspruchsverpflichteten im Verhältnis zum Erwerber.

Alles in allem lässt sich festhalten: es ist erheblich Bewegung in die Rechtsprechung zu Abnahme und Mängeln gekommen. Das Seminar zielt darauf ab, den Teilnehmern das „Handwerkszeug“ für einen rechtssicheren Umgang mit der Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums und Mängeln zu vermitteln – im Verhältnis gegenüber Nachunternehmern und der WEG/Erwerbern. Es ist ausreichend Zeit eingeplant, um den Teilnehmern Gelegenheit zu geben, über ihre eigenen Praxisfragen mit den Teilnehmern und dem Referenten zu diskutieren. Der Austausch mit Ihren Kollegen, nützliche Praxistipps und Hinweise zur Vertragsgestaltung runden das Seminar ab.

Schwerpunkte des Seminars sind:

- Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- Zustandsfeststellung nach § 650g BGB
- Mangelbegriff
- Mängelrechte vor und nach Abnahme
- Nacherfüllung, Selbstvornahme, Schadensersatz, Minderung und Rücktritt
- Vertragsgestaltung: Die Teilkündigung aus wichtigem Grund nach § 648a BGB
- Fristsetzung und Leistungsverweigerung
- Unverhältnismäßigkeit der Mangelbeseitigung
- Urteil des BGH vom 22.02.2018 und praktische Konsequenzen
- Bemessung des Zurückbehaltungsrechts
- Weitere ausgewählte Entscheidungen zu Mängelthemen



Wir freuen uns, Ihnen als Referenten Herrn Rechtsanwalt Dr. Maximilian Jahn aus der Kanzlei Graf von Westphalen mit Büros in Berlin, Brüssel, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Istanbul und Shanghai präsentieren zu können.

Herr Rechtsanwalt Dr. Maximilian Jahn ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Er ist aktuell Partner der Sozietät GvW Graf von Westphalen. Zum 01.01.2019 wird Herr Dr. Jahn mit seinem Team die auf Bau- und Architektenrecht spezialisierte Kanzlei Jahn, Hettler und Partner mit Schwerpunkten in den Bereichen Bauträger, Projektentwicklung und Infrastruktur gründen. Die Kanzlei wird mit voraussichtlich 6-10 Berufsträgern und Standorten in Frankfurt und München starten.

Herr Dr. Jahn berät seit Jahren Auftraggeber und Auftragnehmer bei der Realisierung gewerblicher und öffentlicher Immobilien-, Anlagenbau- und Infrastrukturvorhaben in allen Fragen des Bau-, Immobilien-, Bauträger-, WEG- und Architektenrechts. Dazu gehört unter anderem die Konzeption, Gestaltung und Verhandlung aller relevanten Projektanträge, unter anderem gegenüber Architekten, Gewerken und Erwerbern sowie das baubegleitende Claim- und Anti-Claim-Management unter Berücksichtigung aller baubetrieblichen Schnittstellen. Herr Dr. Jahn verfügt über langjährige Erfahrung in der Führung und Steuerung von Gerichtsverfahren und wird auch als Schiedsrichter in Schiedsverfahren tätig. Er tritt regelmäßig durch Fortbildungsseminare und Veröffentlichungen in Erscheinung und ist einer der Autoren des IBR-Kommentars zur VOB/B (§ 8 und § 9).

Teilnehmerkreis

Das Seminar richtet sich am Bauträger, Projektentwickler und Verantwortliche in diesen Unternehmen, Architekten und Bauingenieure, Verwalter und Verwaltungsbeiräte, Unternehmensjuristen, Rechtsanwälte und Notare.

Das Seminar können Sie als BFW Mitglied zu einem Preis von 195.- € buchen, BPS Mitglieder bezahlen 225.- € und sonstige Teilnehmer zahlen 249.- €.

Unternehmen, die bis zum 30.11.2018 Mitglied des BFW werden, erhalten auf Antrag die Differenz zur Gebühr für Nichtmitglieder gutgeschrieben. Eine Auszahlung der Gutschrift ist ausgeschlossen. Die Gutschrift wird auf die Teilnahmegebühren eines BFW Seminars im Folgejahr angerechnet.

Wenn Sie sich gemeinsam mit Ihrem Rechtsberater anmelden, gelten für den begleitenden Juristen die gleichen Bedingungen wie für Ihr Unternehmen.

In den Seminargebühren sind Mittagessen, Tagungsgetränke und Tagungsunterlagen enthalten. Die Tagungsunterlagen erhalten Sie in der Regel unmittelbar vor der Veranstaltung per E-Mail.

Bitte melden Sie sich kurzfristig mit dem beigefügten Anmeldeformular an. Die Anmeldung erfolgt verbindlich. **Anmeldeschluss ist der 11.10.2018.** Im Verhinderungsfall kann ein Ersatzteilnehmer gestellt werden. Im Übrigen sind die Teilnahmegebühren auch bei Verhinderung in voller Höhe zu entrichten.

Die Mindestteilnehmerzahl liegt bei 10 Teilnehmern. Bei Nichterreichen der Mindestteilnehmerzahl behält sich der BFW Landesverband die Absage des Seminars vor.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen!

Mit freundlichen Grüßen
BFW Baden-Württemberg

RA Gerald Lipka
- Geschäftsführer -



Anmeldung

Recht aktuell!

ANMELDESCHLUSS: 11. OKTOBER 2018

Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum und Mängelansprüche nach neuester Rechtsprechung

Seminar in Freiburg

am Donnerstag, den **25.10.2018** im Novotel Freiburg am Konzerthaus,
Konrad-Adenauer-Platz 2, 79098 Freiburg melden wir folgende Teilnehmer
verbindlich an:

TEILNEHMER:

Vorname / Name

Vorname / Name

PER FAX BITTE AN: 0711 / 87038029

ODER PER MAIL AN: info@bfw-bw.de

- BFW-Mitglied 195 €**
- BPS-Mitglied 225 €**
- sonstige Teilnehmer 249 €**

Die Seminargebühr umfasst auch
die Kosten für das gemeinsame
Mittagessen und Tagungsgetränke.

Bitte Mail-Adresse für Versand des Skripts

Ort / Datum

Absender (Stempel / Unterschrift)

Ihre Daten werden gespeichert zum Zweck dieser Abrechnung und um Sie künftig über Veranstaltungen und Aktivitäten des BFW Baden-Württemberg informieren zu können. Sie können die Speicherung Ihrer Daten jederzeit widersprechen. Wenden Sie sich an die E-Mail-Adresse des BFW: info@bfw-bw.de. Unter www.bfw-bw.de/datenschutz finden Sie die gesamte Datenschutzerklärung. Mit der Teilnahme erklären Sie Ihr Einverständnis, dass Fotos von der Veranstaltung im Rahmen unserer Presse- und Öffentlichkeitsarbeit verwendet werden dürfen.

**BFW Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg e. V.**

Hospitalstr. 35 · 70174 Stuttgart

Telefon 0711/8703800 · Telefax 0711/87038029

Email: info@bfw-bw.de · www.bfw-bw.de

Bitte beachten Sie unsere neuen Kontaktdaten!



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg