

# recht aktuell

Mandanteninformation der Rechtsanwälte

Große-Wilde & Partner GbR in Bonn

Juni 2010  
Jahrgang 11, Ausgabe 2

recht aktuell erscheint 3 mal jährlich  
im Februar, Juni und November.

## In dieser Ausgabe

- 1 Schiedsgerichte bei GmbH-Streitigkeiten
- 2 Fristlose Kündigung bei Mängeln der Mietsache
- 2 Auskunft bei Schönheitsreparaturen
- 3 Koppelungsverbot beim Architektenvertrag
- 3 Falsche Jahresabrechnung bei WEG
- 4 Rücktritt vom Kaufvertrag bei Arglist
- 4 Pauschalpreisvertrag und Nachträge am Bau

Herausgeber:

**Große – Wilde & Partner**

Rechtsanwälte GbR

Kaiserstr. 15, 53113 Bonn

Tel: 0228/ 949302-0

Fax: 0228/949302-22

e-mail: gwp@grosse-wilde.com

internet: www.grosse-wilde.com

## Zum Einsatz von Schiedsgerichten bei GmbH-Streitigkeiten

von RA Franz M. Große-Wilde

Streitigkeiten zwischen Gesellschaftern etwa einer GmbH sind für die Beteiligten schon per se höchst unangenehm. Dies steigert sich noch einmal, wenn der Streit vor Gericht ausgetragen werden muss. Gleiches gilt natürlich auch für alle anderen Gesellschaftsformen. Gar nicht so selten kommt es bei dieser Gelegenheit zur öffentlichen Erörterung von Vorgängen, die aus Sicht der Beteiligten nach Möglichkeit weder staatlichen Stellen noch unbeteiligten Dritten bekannt werden sollen.

Es ist nämlich zu berücksichtigen, dass bei staatlichen Gerichten grundsätzlich die Öffentlichkeit herzustellen ist, so dass **jeder Dritte** bei den Verhandlungen vor dem Gericht sich die Streitpunkte anhören kann. Für **Konkurrenten**, Kunden oder Lieferanten kann dies ein gefundenes Fressen sein. Noch problematischer ist es, wenn man berücksichtigt, dass die Gerichte verpflichtet sind, bei einem Verdacht auf Straftaten die Akten etwa der **Staatsanwaltschaft** oder den **Finanzbehörden** weiterzuleiten. Insbesondere Steuervergehen können – soweit sie Gegenstand der Erörterungen werden – in derartigen Fällen aufgedeckt werden.

Ein Weg zur Vermeidung derartiger Probleme ist die **Übertragung** der Gesellschafterstreitigkeiten **auf ein Schiedsgericht**. Dies kann bereits im Gesellschaftsvertrag einer Gesellschaft festgeschrieben werden.

Die Möglichkeit der Einschaltung eines Schiedsgerichtes ist durch eine jüngst veröffentlichte Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) aus April 2009 deutlich erweitert worden. So wurden nunmehr auch Beschlussmängelstreitig-

keiten im Recht der GmbH einem Schiedsvertrag zugänglich gemacht.

Bisher war die Rechtsprechung der Auffassung, dass derartige Streitigkeiten, die relativ häufig vorkommen, nicht schiedsfähig seien. Diese Auffassung hat der BGH zuletzt noch in einer Entscheidung im Jahre 1996 vertreten. An dieser Auffassung hält das Gericht jetzt nicht mehr fest, auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass mittlerweile das schiedsrichterliche Verfahren gesetzlich neu geregelt wurde, so dass die damaligen Bedenken nicht mehr bestehen.

Gleichwohl muss für die praktische Umsetzung von Schiedsgerichtsvereinbarungen berücksichtigt werden, dass diese bestimmten Voraussetzungen entsprechen müssen. Für Beschlussmängelstreitigkeiten bei einer GmbH ist es erforderlich, dass die dem **Rechtsstaatsprinzip** folgenden **Mindeststandards** eingehalten werden müssen. Dies bedeutet, dass **alle Beteiligten Mitwirkungsrechte** haben und ihnen insofern Rechtsschutz gewährt ist. Die Vereinbarung der Gesellschafter muss deshalb folgende Vorgaben sicherstellen:

1. Der Schiedsvertrag setzt eine Absprache **aller** Gesellschafter voraus, etwa im Gesellschaftsvertrag.
2. Der Schiedsvertrag muss sicherstellen, dass jeder Gesellschafter über die Einleitung und den Verlauf eines Schiedsverfahrens so **informiert wird**, dass er in die Lage versetzt wird, einem Verfahren bei Bedarf beizutreten.
3. Der Schiedsvertrag muss sicherstellen, dass **sämtliche Gesellschafter** und nicht nur die streitenden Parteien an der Auswahl und Bestellung der Schiedsrichter mitwirken können, es sei denn, dass eine neutrale Stelle die Schiedsrichter bestimmt.
4. Durch den Schiedsvertrag muss gewährleistet werden, dass alle Be-

schlussmängelstreitigkeiten, die denselben Streitgegenstand betreffen, bei **einem** Schiedsgericht **konzentriert** werden.

Soweit nunmehr der BGH ausdrücklich für die GmbH die Möglichkeit einer Schiedsgerichtsvereinbarung vorgesehen hat, dürfte dies in gleicher Weise für andere Gesellschaftsformen gelten müssen.

#### Unser Rat:

- Im Hinblick auf die beschriebenen Probleme bei Streitigkeiten ist der Abschluss eines Schiedsvertrags, der auch nachträglich möglich ist, sehr zu empfehlen.
- Dies kann sogar noch dann umgesetzt werden, wenn der Streitfall auf dem Tisch liegt und die Beteiligten sich wenigstens darüber einig sind, dass Interna nicht nach außen dringen sollen.

## Fristlose Kündigung bei Mängeln des Mietobjekts vereinfacht

von RAin Martina C. Große-Wilde

Reicht eine **zu geringe Mietfläche** aus, um den Mietvertrag **fristlos** kündigen zu dürfen? Oder muss der Mieter auch eine nicht unerhebliche Gebrauchsbehinderung haben?

Einen entsprechenden Fall hatte der Bundesgerichtshof (BGH) jetzt zur Entscheidung vorliegen. In diesem Fall hatte der Mieter eine Wohnung fristlos gekündigt, weil die Wohnfläche um mehr als 10 Prozent von der mit ca. 100 m<sup>2</sup> im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche abwich. Einen Grund, warum ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der normalen Kündigungsfrist unzumutbar war, hatte der Mieter nicht angegeben. In seinem Urteil vom 29. April 2009 hat der BGH den Mangel allein ausreichen lassen.

Der Mieter hat das Recht zu einer fristlosen Kündigung, wenn ihm der **vertragsgemäße Gebrauch** eines Mietobjektes ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig ermöglicht wird. Das kann auch eine zu kleine Mietfläche sein, die tatsächlich mehr als 10 Prozent unter der vereinbarten Flächengröße liegt. Grundsätzlich muss der Mieter den Vermieter vor einer

fristlosen Kündigung aber **auffordern**, einen Missstand zu **beseitigen**.

Bei einer zu kleinen Fläche kann der Vermieter aber nichts beseitigen, so dass die Aufforderung nicht erforderlich ist. Ausgeschlossen ist die Kündigung, wenn dem Mieter bei Abschluss des Mietvertrages die tatsächlich geringere Fläche bekannt war oder nur in Folge von Unachtsamkeit nicht bekannt war. Hierfür müssen aber konkrete Anhaltspunkte vorliegen. Ansonsten muss der Mieter einen Missstand, den er bemerkt, dem Vermieter auch zeitnah mitteilen, sonst verliert er sein Recht auf fristlose Kündigung (**Verwirkung**). Generell muss ein Mieter bei einer fristlosen Kündigung auch angeben, **warum** ihm die **Fortsetzung des Vertrages** bis zum Ende der normalen Kündigungsfrist **unzumutbar** ist. Hiervon wird abgesehen, wenn dem Mieter nicht der vertragsgemäße Gebrauch zur Verfügung gestellt wird.

Das Urteil hat weitreichende Folgen über die Flächengröße hinaus auch für weitere Mängel. Unklar war bisher, welches Ausmaß ein Mangel haben musste. Jetzt ist geklärt, dass bei einem Mangel ohne weiteres fristlos gekündigt werden kann. Einzige Schwelle für den Mieter ist, dass er vorher zur Beseitigung auffordern muss. Etwas anderes gilt, wenn der Mangel nicht beseitigt werden kann.

Für den Bereich der Geschäftsraummiete hatte der BGH schon durch Urteil vom 18.10.2006 grundsätzlich entschieden, dass bei Vorliegen eines nicht vertragsgemäßen Gebrauchs es nicht erforderlich ist, dass dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist. Die neuere Entscheidung erweitert den Bereich und ist insbesondere **auch für die Geschäftsraummiete** von erheblicher Bedeutung. Sie gibt dem Mieter die Möglichkeit, so auf einfache Weise aus einem unbequemen, insbesondere noch lang andauernden Mietverhältnis auszusteigen. Vor allem im Bereich der Geschäftsraummiete kann der Mieter kleine Mängel als Ausstieg nutzen.

#### Unser Rat:

- Beseitigen Sie etwaige Mängel umgehend.
- Seien Sie bei Flächenangaben sorgfältig. Mit dem Wörtchen „ca.“ können Sie nichts retten.
- Prüfen Sie im Streitfall immer, ob die Mängel schon länger bekannt sind.

## Auskunftspflicht bei Schönheitsreparaturen

von RAin Martina C. Große-Wilde

Hilft **Schweigen** dem Vermieter bei unklaren Vereinbarungen über Schönheitsreparaturen weiter? Dass Verstecken selten hilfreich ist, hat jetzt auch der BGH in einem Urteil vom 13.01.2010 verdeutlicht.

Ein Mieter war nach der Kündigung seines Mietverhältnisses der Meinung, dass die im Mietvertrag enthaltenen Regelungen über die von dem Mieter durchzuführenden **Schönheitsreparaturen** unwirksam sind und er diese deshalb bei Auszug nicht ausführen muss. Er teilte dieses dem Vermieter schon im Kündigungsschreiben mit. Der Vermieter schwieg.

Im Mietverhältnis werden dem Mieter regelmäßig die Schönheitsreparaturen auferlegt. Die Rechtsprechung hat allerdings zwischenzeitlich eine Vielzahl von derartigen Regelungen für unwirksam erklärt. Für den Mieter besteht bei Auszug deshalb oft eine Unsicherheit über seine Pflichten. Er muss auch überlegen, ob er selbst streicht oder eine Firma nimmt.

Renoviert der Mieter zu Unrecht, kann er sich zwar die Kosten später vom Vermieter zurückholen. Das kann aber eine schwierige Angelegenheit sein. Denn er muss den Zustand der Wohnung und seine Kosten nachweisen. Renoviert er nicht, muss er damit rechnen, nachher an den Vermieter Schadensersatz zahlen zu müssen. Außerdem ist das Renovieren durch den Vermieter in der Regel teurer als wenn er es selbst macht.

In dem vom BGH entschiedenen Fall forderte der Mieter den Vermieter nach der Kündigung mit Fristsetzung auf, ihm mitzuteilen, dass er Schönheitsreparaturen nicht verlange. Der Vermieter schwieg weiterhin. Daraufhin klagte der Mieter bei Gericht auf Feststellung, dass er Schönheitsreparaturen nicht durchzuführen habe.

Ein **Klagebedürfnis** für die Feststellung, ob jemand etwas von einem anderen verlangen kann oder nicht, besteht immer dann, wenn jemand behauptet, einen Anspruch zu haben. Ein bloßes Schweigen auf eine Anfrage oder ein schlichtes Abwarten des Vermieters, was der Mieter nun tut, reicht im Allgemeinen nicht aus, ein Klagebedürfnis zu bejahen.

Anders ist es aber dann, wenn der Fragende eine **klärende Antwort erwarten darf**. Dies ist bereits dann gegeben, wenn der Vermieter durch eine Vertragsregelung **Vorteile hat** und der Mieter die Regelung beanstandet.

#### Unser Rat:

- Vermietern ist dringend zu raten, die von ihnen verwendeten Vertragsmuster fachkundig prüfen zu lassen, um spätere Diskussionen zu vermeiden.
- Der Mieter sollte bei Zweifeln frühzeitig den Vermieter zu den Schönheitsreparaturen befragen. Der Vermieter sollte nicht schweigen. Auch bei unklaren Formulierungen können wirksame Absprachen getroffen werden.

## Koppelungsverbot beim Architektenvertrag

von RA Franz M. Große-Wilde

Nach Artikel 10 § 3 MRVG (Mietrechtsverbesserungsgesetz) darf eine Koppelung zwischen dem Vertrag des Architekten und dem Vertrag zum Erwerb des Grundstückes nicht bestehen. Über die Reichweite dieses Verbotes bestehen insbesondere in den Grenzbereichen nach wie vor offene Fragen.

Das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt hat den folgenden Fall zur Beurteilung vorgelegt bekommen: Ein Architekt war mit der **Planung und Bauleitung** (ohne Dokumentation, Leistungsphasen 1 bis 8) gegen ein **Pauschalhonorar** von 90.000,00 € für den Neubau eines Mehrfamilienhauses beauftragt worden. Die Planung (Leistungsphasen 1 bis 4) wurden sofort beauftragt, die weiteren Leistungen sollten separat abgerufen werden.

Im Vertrag hatte sich der Auftraggeber weiter verpflichtet, bei einer Veräußerung des Grundstückes vor Abschluss der dem Architekten in Auftrag gegebenen Leistungsphasen den neuen Käufer zu verpflichten, den bisherigen Architekten weiter zu beauftragen und dies im Kaufvertrag so festzuhalten. Für den Fall, dass dies nicht erfolgt, war der Auftraggeber verpflichtet, eine einmalige Schadensersatzzahlung von 40.000,00 € zu zahlen.

Ende 2005 veräußerte der Auftraggeber dann das Grundstück ohne die mit dem Architekten vorgesehene Verpflichtung. Zu diesem Zeitpunkt hatte dieser mit der

Entwurfsplanung begonnen. Der Auftraggeber kündigte den Architektenvertrag und der Erwerber nahm sich einen anderen Architekten. Der Architekt verlangt nunmehr vom Auftraggeber neben seinem Honorar für die erbrachten Leistungen Schadensersatz in Höhe von 40.000,00 €.

Das OLG hat in einer (rechtskräftigen) Entscheidung vom 17.12.2009 den Schadensersatzanspruch abgelehnt, weil die Vereinbarung wegen eines Verstoßes gegen Art. 10 § 3 MRVG unwirksam ist. Denn hierdurch würde Druck ausgeübt werden, in den Architektenvertrag mit dem Kläger einzutreten. Dies sei eine Wettbewerbsverzerrung zu Gunsten des Architekten und gefährde die **freie Architektenwahl**, die Art. 10 § 3 MRVG gerade schützen soll.

Die Revisionszulassungsbeschwerde hat der Architekt nicht mehr erhoben, auch wenn die Entscheidung vom Ergebnis her zweifelhaft ist. Allerdings muss auch eingeräumt werden, dass der Architekt hier eine etwas unglückliche Vorgehensweise gewählt hat.

Angesichts der Tatsache, dass der Architektenvertrag nach § 649 BGB für den Bauherrn frei kündbar ist, wäre eine Schadensersatzregelung eigentlich nicht notwendig gewesen. Denn in diesem Falle verbleibt dem Architekten der Honoraranspruch, allerdings gemindert um ersparte Aufwendungen und um anderweitigen Erwerb. Es hätte deshalb völlig ausgereicht, wenn der Architekt für den Fall einer Kündigung des Vertrages die ersparten Aufwendungen konkret mit dem Bauherrn vereinbart hätte, dann hätte es keine Konflikte mit Art. 10 § 3 MRVG gegeben.

Bezieht man dies in die Überlegungen ein, stellt sich die Frage, ob die Entscheidung des OLG nicht schon deshalb falsch ist, weil der ursprüngliche Auftraggeber vom **Schutzbereich** des Gesetzes gar nicht erfasst wird. Denn er hatte seine Architektenwahl bereits getroffen. Derartige Diskussionen können durch eine bessere Gestaltung der vertraglichen Vereinbarungen ohne Weiteres vermieden werden.

#### Unser Rat:

- Eine vorherige Beratung bei der Vertragsgestaltung hätte dem Architekten sicher gutgetan.
- Die Absicherung der Vergütung lässt sich auf anderem Wege erreichen.

## Die falsche Jahresabrechnung bei der WEG

von RAin Martina C. Große-Wilde

Können die tatsächlichen **und** die geschuldeten Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage als **Ausgaben** in der Jahresabrechnung gebucht werden? Mit Urteil vom 04.12.2009 hat der BGH dieses verneint und den Beschluss über die Abrechnung für unwirksam erklärt.

In der Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) steht in dem Abschnitt „1. **Ausgaben/Einnahmen**“ unter der Position „sonstige Kosten“ die Position „Zuführung Rücklage Haus“ mit 13.440,00 €. Angegeben ist ferner der Anteil des jeweiligen Miteigentümers nach dem Verteilerschlüssel.

Unter dem Abschnitt „6. **Entwicklung der Rücklagen**“ steht eine Position „Zugang zur Rücklage Haus“ ebenfalls mit dem Gesamtbetrag von 13.440,00 €.

Dieses ist der Betrag, der der Instandhaltungsrücklage insgesamt zugeführt werden **sollte**. Tatsächlich haben aber nicht alle Eigentümer bezahlt. Ein Eigentümer hatte diese Abrechnung bei Gericht angefochten.

Die Verwaltung einer WEG muss nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben erstellen. Dazu ist eine **geordnete und übersichtliche** Einnahmen- und Ausgabenrechnung zu erstellen. Diese muss auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklage enthalten.

Die Abrechnung soll dem einzelnen Wohnungseigentümer angeben, welche Ausgaben und Einnahmen es im Abrechnungszeitraum gab. Es muss erkennbar sein, was in die Rücklage gezahlt wurde und welche Beträge noch fehlen. Ein Eigentümer muss die Abrechnung ohne fachliche Unterstützung verstehen können. Dazu können nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben angegeben werden. Es müssen die tatsächlichen Einnahmen und Kosten angegeben werden. Dafür reicht es nicht, anzugeben, welche Beträge in die Instandhaltungsrücklage gezahlt werden **sollten**.

Nach Auffassung des BGH ist diese Art der Abrechnung unverständlich, irreführend und auch falsch. Tatsächliche und

geschuldete Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Jahresgesamt- und –einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu buchen. Bei der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, müssen die tatsächlichen Zahlungen auf die Rücklage als Einnahmen aufgeführt werden. Außerdem müssen die geschuldeten Zahlungen angegeben werden.

Diese neue Rechtsprechung gilt nicht nur für die **Abrechnung ab 2009**, sondern **auch für frühere Jahre**. Eine Nichtbeachtung macht die Jahresabrechnung anfechtbar.

#### Unser Rat:

- Prüfen Sie, ob die Jahresabrechnung den neuen Vorgaben entspricht.
- Für Verwalter gilt dies ganz besonders. Denn die Kosten einer Anfechtungsklage können auch der Verwaltung auferlegt werden.

## Kein Rücktritt vom Kaufvertrag trotz Arglist

von RAin Martina C. Große-Wilde

Kann der Käufer einer Eigentumswohnung trotz Mängelbeseitigung vom Kaufvertrag zurücktreten? Dieses hat der BGH durch Urteil vom 12.03.2010 verneint.

In einer Wohnungseigentumsanlage war eine von drei Wohnungen von **Feuchtigkeit** befallen. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) beschloss, einen Architekten mit der Feststellung von Ursache und Kosten zu beauftragen. Einer der Eigentümer, der von der Feuchtigkeit nicht unmittelbar betroffen war, verkaufte dann seine Wohnung **unter Ausschluss von Ansprüchen wegen Mängeln**. Den Beschluss der WEG sowie die Feuchtigkeit in der weiteren Wohnung verschwieg er dem Erwerber. Der Käufer zahlte und bezog die Wohnung. Die WEG beschloss dann die Beseitigung der Mängel.

Daraufhin forderte der Käufer den Verkäufer zur Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden auf. Der Verkäufer erklärte, die Kosten für die Beseitigung zu übernehmen und bot an, entsprechend Sicherheit zu leisten. Der Käufer erklärte daraufhin den **Rücktritt** vom Kaufvertrag. Er verlangt Rückzahlung des Kaufpreises.

Ein Käufer kann wegen eines Mangels grundsätzlich nur zurücktreten, wenn er dem Verkäufer vergeblich **eine Frist zur Mängelbeseitigung** gesetzt hat. Eine Ausnahme gilt, wenn der sofortige Rücktritt angemessen ist. Hat der Verkäufer den Käufer getäuscht, dann wird hierdurch grundsätzlich das Vertrauen des Käufers in eine Mängelbeseitigung zerstört und es ist dem Käufer unzumutbar, noch Mängelbeseitigung zu verlangen.

Das gilt nach Ansicht des BGH dann nicht, wenn der Käufer dem Verkäufer nach Entdecken des Mangels gleichwohl eine **Frist zur Beseitigung setzt**. Dadurch zeigt der Käufer, dass sein Vertrauen eben nicht erschüttert ist. **Beseitigt** der Verkäufer den Mangel **fristgerecht**, kann der Käufer nicht mehr zurücktreten.

Die Beseitigung eines Mangels am Gemeinschaftseigentum kann aber nur die **WEG** vornehmen. Die einzelnen Eigentümer müssen die Kosten entsprechend ihren Miteigentumsanteilen zahlen. In diesem Fall reicht es aus, wenn der Verkäufer den Käufer von seinen anteiligen Kosten **freistellt**, es feststeht, dass die Arbeiten innerhalb angemessener Zeit vorgenommen werden und die Freistellung gesichert ist.

#### Unser Rat:

- Überlegen Sie genau, welches Ziel Sie anstreben, bevor Sie sich mit dem Vertragspartner in Verbindung setzen.
- Hierbei ist auch das Risiko zu berücksichtigen, dass bei Arglist ausnahmsweise eine Fristsetzung nötig sein kann.

## Pauschalpreis und Nachtragsvergütung

von RA Franz M. Große-Wilde

Bauherren versuchen immer wieder mit funktionalen Leistungsbeschreibungen, Schlüsselfertigkeitsabreden oder Pauschalpreisen jegliches Risiko einer Preisveränderung zu vermeiden. Diese Versuche gelingen nicht immer.

Beispielhaft hatte der BGH in einer Entscheidung des Jahres 2008 (**Bistro-Entscheidung**) bei einer funktionalen Leistungsbeschreibung und detaillierten Plänen eine Veränderung der Planung als Umstand angesehen, der Mehrvergütungsansprüche mit sich bringen kann.

Gegenstand des Pauschalpreises war in der Entscheidung auch die Planung, so dass damit der Gegenstand des Auftrages entsprechend beschrieben war. Dies galt dann für beide Seiten. Der Bauherr, der in diesem Fall nach Baubeginn eine deutlich aufwändigere Küchenplanung und –ausstattung verlangte, musste die Mehrkosten seiner **Planänderung** in Kauf nehmen.

Eine ähnliche Situation war bei einem vom OLG Koblenz im März 2010 entschiedenen Fall gegeben. Hier lag dem Vertrag eine detaillierte Leistungsbeschreibung mit Schlüsselfertigkeitsabrede zugrunde. Auf dieser Basis wurde ein Pauschalpreis vereinbart.

Nach Baubeginn stellte sich heraus, dass die detailliert geplante Fassade aus statischen Gründen nicht in der geplanten Form hergestellt werden konnte. Den hierdurch entstandenen Mehraufwand durch die **Planänderung** machte der Bauunternehmer geltend.

Nach Ansicht des OLG zu recht. Wäre eine Vereinbarung gewünscht worden, die auch Änderungen über die Planung hinaus vom Pauschalpreis erfasst, dann hätte dies in den Vereinbarungen deutlich zum Ausdruck kommen müssen. Wegen der Ungewöhnlichkeit einer derartigen Abrede werden hieran strenge Anforderungen gestellt.

Für die öffentliche Hand dürften derartige Vereinbarungen von dem durch die VOB gesetzten Rahmen wohl nicht mehr gedeckt sein.

#### Unser Rat:

Bauvertragliche Vereinbarungen bergen für alle Beteiligten ein hohes Maß an Risiken. Sie sollten deshalb vor Unterzeichnung **fachkundig geprüft** werden.

#### Zu unseren Autoren:

Rechtsanwältin Martina C. Große-Wilde ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Fachanwältin für Familienrecht. Außerdem verfügt sie über langjährige Erfahrungen im Arbeitsrecht.

Rechtsanwalt Franz M. Große-Wilde ist Fachanwalt für Erbrecht und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Daneben berät er seit vielen Jahren im Handels- und Gesellschaftsrecht.