

## RECHTECK



### Pauschale Lieferungsverträge

Im Rahmen von pauschalierten Lieferungsverträgen sind Mehr- oder Minderungen nicht Bestandteil der mengenmäßigen Pauschalisierung, wenn der Auftragnehmer in seinem Angebot den Pauschalpreis durch Vorbehalt hinsichtlich etwaiger Abweichungen einschränkt. Der Pauschalpreis gilt nur für die Leistungen, die der Auftragnehmer im Einzelnen bezeichnen kann. Trifft er einen Vorbehalt, möchte er sich damit durch die Möglichkeit einer nachträglichen Rechnungsstellung vor dem finanziellen Risiko etwaiger Mehrlieferungen schützen. Dem Auftraggeber dürfen dann neben dem Pauschalpreis auch die tatsächlich benötigten Mengen in Rechnung gestellt werden. Oberlandesgericht Hamburg, Urteil vom 10. September 2013, Az. 7 U 106/09.

### Sicherheit auf der Baustelle

Innerhalb eines Baustellenbereichs ist es nicht zwingend erforderlich, einen Notweg für Fußgänger zu errichten, wenn auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Gehweg vorhanden ist. Dies gilt auch bei winterlichen Verhältnissen. Grundsätzlich hat der Baustellenbetreiber die Maßnahmen zu treffen, die nötig sind, um eine Schädigung anderer zu verhindern. Danach hat er die Baustelle – abhängig von den örtlichen Verhältnissen – kenntlich zu machen. Zudem muss der Betreiber die Baustelle derart absichern, dass von ihr keine Gefahr ausgeht. Erfüllt er diese Pflicht und kommt es dennoch zu einer Schädigung eines Passanten, weil dieser aufgrund des nicht vorhandenen Notweges die Straße überqueren muss, fällt dies nicht in den Risikobereich des Bauunternehmers. Das Überqueren einer Straße bei winterlichen Verhältnissen gehört vielmehr zum allgemeinen Lebensrisiko des Fußgängers. Bundesgerichtshof, Urteil vom 25. Februar 2014, Az. VI ZR 299/13.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Unzulässiges Terrassendach

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft können die Beseitigung der Terrassenüberdachung eines einzelnen Eigentümers verlangen, wenn dieser die Überdachung ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer vornehmen ließ und der Gemeinschaft hieraus ein Nachteil entsteht. Ein solcher Nachteil liegt bereits dann vor, wenn die konkrete Baumaßnahme die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erschwert. Dies ist etwa der Fall, wenn es wegen baulicher Behinderungen zu höheren Kosten für die Gemeinschaft kommt. Auch ein finanzieller Ausgleich des Eigentümers an die übrigen Eigentümer lässt den Nachteil nicht entfallen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 7. Februar 2014, Az. V ZR 25/13.

### Nachweispflicht des Maklers

Der Makler hat seinen Anspruch auf Provisionszahlung gegenüber dem Käufer vor Gericht hinreichend darzulegen. Er trägt dabei die Beweislast dafür, dass sein Handeln hinsichtlich des Objektes darauf abzielte, dem potentiellen Käufer das Objekt nachzuweisen. Zudem hat er den Beweis zu erbringen, dass sein Handeln ursächlich für den späteren Kaufvertragsabschluss war. Indizwirkung haben hierbei der Umstand, dass der Makler nach Übermittlung etwaiger Objektunterlagen „an der Sache drableibt“ und beim Kunden nachfasst, sowie eine zügige Provisionsabrechnung nach Abschluss des Kaufvertrages. Landgericht Berlin, Urteil vom 9. September 2013, Az. 28 O 457/12.

### Nutzungsplan für die Garage

Teilen sich mehrere Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft das Bruchteilssondereigentum an einer Doppelgarage, empfiehlt es sich, die Nutzung der Garage genau zu regeln. Dies kann durch eine interne Vereinbarung der betreffenden Eigentümer nach den zivilrechtlichen Vorschriften einer Gemeinschaft geschehen. Zulässig ist aber auch eine Gebrauchsregelung durch Vereinbarung der Eigentümer nach dem Wohnungseigentumsrecht. Der Nutzungsplan kann dann nur im Rahmen einer Vereinbarung, nicht jedoch durch Mehrheitsbeschluss gefasst werden. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 20. Februar 2014, Az. V ZB 116/13.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover