

RECHTECK



Bindung des Architekten an seine Schlussrechnung

Ein Architekt hat nach der Leistungserbringung einen Anspruch auf die vertraglich vereinbarte oder aus den Normen der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) resultierende Vergütung. Dies gilt im Allgemeinen auch dann, wenn er nur einen Teil seines Honorars in der Schlussrechnung geltend macht und darauf folgend einen weiteren Betrag einfordert. Anders ist dies aber zu bewerten, wenn er seine Forderungsklage in einem jahrelang andauernden Rechtsstreit gegen den Auftraggeber kommentarlos zurücknimmt, ohne erkennen zu geben, dass er später eine weit höhere Forderung stellen wird. Dieser Umstand begründet einen Vertrauensstatbestand zugunsten des Auftraggebers, da der Architekt mit der Klagerücknahme den Eindruck erwecke, er werde jedenfalls keine weiteren Ansprüche als bisher geltend machen, so das Kammergericht mit Urteil vom 25. Januar 2013, Az. 21 U 206/11.

Mengenänderungen beim VOB-Vertrag

Im Rahmen eines Bauvertrages nach Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) kann aufgrund einer Mengenänderung von mehr als 10 Prozent auf Verlangen einer Vertragspartei ein neuer Preis zwischen Bauherren und Auftragnehmer vereinbart werden. Dabei ist allein entscheidend, ob sich aufgrund der ursprünglichen Kalkulation eine Änderung der Preisermittlungsgrundlagen ergibt. Die Tatsache, dass der vereinbarte Preis ortsübliche und angemessene Vergleichswerte übersteigt, ist nicht zu berücksichtigen, so das Kammergericht mit Urteil vom 8. April 2014, Az. 27 U 105/13.

Arglisthaftung des Architekten

Arglistiges Handeln eines bauüberwachenden Architekten kommt in Betracht, wenn er seinem Auftraggeber nicht spätestens bei Abnahme der Leistung offenlegt, dass er die geschuldete Überwa-

chungsleistung pflichtwidrig oder bewusst ordnungswidrig nicht erbracht hat. Im Rahmen von Bauabschnitten mit erhöhten Gefahrenquellen, wie zum Beispiel bei Dämmungs- oder Dachdeckerarbeiten, besteht diese Pflicht im überdurchschnittlichen Maße. Werden gravierende Mängel trotz zahlreicher Baustellenbesuche nicht entdeckt, spricht dies grundsätzlich für ein ordnungswidriges Überwachungsverhalten. Dieser Vermutung kann der Architekt entgegenreten, indem er schlüssig darlegt und beweist, was er an tatsächlichen Überwachungsmaßnahmen geleistet hat. Dies urteilte das Oberlandesgericht Frankfurt am 30. Dezember 2012, Az. 6 U 181/11.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Die Textform der Widerrufsbelehrung

Um die Widerrufsfrist bei Verträgen zwischen Verbrauchern und Unternehmern in Gang zu setzen, muss die Widerrufsbelehrung in Textform erfolgen. Die bloße Abrufbarkeit der Belehrung auf einer gewöhnlichen Webseite sowie die Bestätigung des Kunden von ihrer Kenntnisnahme durch das Ankreuzen eines „Kontrollkästchens“ sind nicht ausreichend. Die Textform kann dadurch gewahrt werden, dass „fortgeschrittene Webseiten“ („sophisticated website“) genutzt werden, bei denen der Verbraucher die Informationen in Papierform oder anderweitig sichern muss. Das Widerrufsrecht von Verträgen, in denen die Widerrufsbelehrung nicht der geforderten Textform entspricht und die vor dem 13. Juni 2014 geschlossen wurden, endet spätestens mit Ablauf des 27. Juni 2015. Bundesgerichtshof, Urteil vom 15. Mai 2014, Az. III ZR 368/13.

Haftung des Erben für Mietforderungen

Mietforderungen, die nach dem Tod des Mieters aufgrund der Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben entstehen, sind dann als reine Nachlassverbindlichkeiten einzuordnen, wenn das Mietverhältnis nach Kenntnisnahme vom Vertragseintritt innerhalb der gesetzlich bestimmten Frist beendet wird. Der Erbe haftet dann nicht persönlich. Seine Haftung ist lediglich auf den Nachlass beschränkt. Bundesgerichtshof, Urteil vom 23. Januar 2013, Az. VIII ZR 68/12.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover