



### Kein Ersatzanspruch für fiktive Kosten

Verletzt der Werkunternehmer bei der Erbringung seiner Leistung seine Schutzpflicht, so macht er sich ersatzpflichtig, auch wenn der Auftraggeber die Schäden nicht beseitigen lassen möchte. Die Pflicht umfasst in solchen Fällen, in denen nur ein fiktiver Schaden entsteht, aber nur die Kosten, die ausschließlich zur Beseitigung des reinen Schadens notwendig sind. Sogenannte Begleit- oder Folgekosten sind vom fiktiven Schaden nicht erfasst. Bei Bodenarbeiten war es zur Beschädigung des bereits im Wohnhaus befindlichen Parketts gekommen. Das Gericht billigte dem Auftraggeber einen Schadensersatz für den Parkettabschliff zu, wies ihn aber für gegebenenfalls notwendige Malerarbeiten, die durch die Staubentwicklung beim Abschliff entstehen, ab. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 23. April 2015, Az. 5 U 97/14.

### Die Überwachungspflicht des Architekten

Ist ein Architekt mit der Bauüberwachung beauftragt, so ist er verpflichtet, die Arbeiten aller am Bauvorhaben beteiligten Unternehmer gezielt abzustimmen und zu überwachen. Durch diese Pflicht soll gewährleistet werden, dass ein insgesamt mängelfreies und funktionstaugliches Bauwerk errichtet wird. Je wichtiger und gefahrgeneigter die Arbeiten sind, desto höher ist die Überwachungspflicht des Architekten. Verstößt er gegen seine Überwachungspflicht, liegt also ein Bauüberwachungsverschulden vor und tritt deshalb ein Mangel auf, macht er sich schadensersatzpflichtig. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 17. Juni 2014, Az. 24 U 20/13.

### Auftragnehmer muss prüfen und hinweisen

Ein Auftragnehmer ist für einen Mangel seines Werks immer dann nicht

verantwortlich, wenn der Mangel auf Vor- beziehungsweise Teilleistungen anderer Unternehmer oder des Auftraggebers beruht. Aber hierbei gilt es zu beachten: Das gilt nur, wenn der Auftragnehmer seinen Prüfungs- und Hinweispflichten nachgekommen ist und dies auch darlegen und beweisen kann. Oberlandesgericht München, Urteil vom 29. April 2015, Az. 20 U 2941/14.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Kinderlärm berechtigt zur Kündigung

Stört der Mieter nachhaltig und häufig den Hausfrieden und missachtet das Gebot der Rücksichtnahme, berechtigt dies den Vermieter auch dann zur fristlosen Kündigung, wenn es sich um Kinderlärm handelt. Grundsätzlich ist Kinderlärm allerdings hinzunehmen. Die Toleranzgrenze ist aber dann überschritten, wenn Intensität, Dauer und zeitliches Auftreten des Lärms das zumutbare Maß überschreiten. Danach sind zum Beispiel die allgemeinen Ruhezeiten einzuhalten, so dass – wie in diesem Fall vorliegend – vermehrte und massive nächtliche Ruhestörungen durch herumtobende Kinder nicht geduldet werden müssen. Landgericht Hannover, Beschluss vom 12. Januar 2015, Az. 19 S 88/14.

### Mieterhöhung nur für bestimmte Frist ausgeschlossen

Die Klausel eines Gewerberaummietvertrags „eine Mieterhöhung wird für den Zeitraum der ersten fünf Jahre des Mietverhältnisses ausgeschlossen“ berechtigt den Vermieter nach Ablauf der fünf Jahre zu einer Mietanpassung. Im vorliegenden Fall gab die negativ formulierte Klausel lediglich die bestehende Regelung wieder, nach der im gewerblichen Mietrecht kein gesetzliches Mieterhöhungsrecht besteht. Nach Ansicht des Landgerichts (LG) Hamburg muss davon ausgegangen werden, dass die Parteien mit ihrer Vereinbarung eine Rechtsfolge herbeiführen wollen. Die Klausel könne daher nur so ausgelegt werden, dass die gesetzliche Regelung nur die ersten fünf Jahre gelte und danach ein Mieterhöhungsrecht zugunsten des Vermieters bestehe. LG Hamburg, Urteil vom 9. Januar 2015, Az. 311 O 7/13.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover