



Mieter muss Umbauten beim Auszug zurückbauen

Im Falle des Auszugs ist der Mieter auch dann zum Rückbau seiner Umbauten in der Mietwohnung verpflichtet, wenn der Vermieter diesen im Vorfeld zugestimmt hat. Auch wenn es sich um erhebliche Umbaumaßnahmen handelt, kann sich der Mieter nicht auf den hohen Rückbauaufwand berufen, da es in seiner Risikosphäre liegt, sich bereits im Vorfeld mit seinem Vermieter über eventuelle Rückbaumaßnahmen abzustimmen. Eine Einwilligung des Vermieters, von dem Rückbau abzusehen, kann auch nicht darin gesehen werden, wenn dieser die Mietsache inklusive der Umbauten weitervermietet. Landgericht Schleswig, Urteil vom 28. Januar 2015, Az. 6 S 149/12.

Voraussehbarer Eigenbedarf

Erwägt ein Vermieter bei Vertragsschluss, seine Wohnung alsbald selbst zu bewohnen, muss er den Mieter bei Vertragsschluss darauf hinweisen. Tut er dies nicht, ist eine später ausgesprochene Eigenbedarfskündigung unwirksam. Entsteht der Wunsch nach Eigenbedarf im Nachhinein, ist zu differenzieren: War der Eigenbedarf bei Vertragsschluss erkennbar, aber nicht erwogen, ist eine Kündigung wirksam. Unwirksam ist eine Kündigung jedoch dann, wenn der Vermieter Fragen des Mieters zu einem möglichen Eigenbedarf bewusst wahrheitswidrig beantwortet. Bundesgerichtshof, Urteil vom 4. Februar 2015, Az. VIII ZR 154/14.

Broder Bösenberg, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Mitverschulden des Bauherrn

Ein Bauherr sanierte die Fassade seines Gebäudes. Die dafür erforderliche Planung sollte sodann auf seinen Anreiz hin verändert werden. Der planende Architekt und der ausführende Bauunternehmer stimmten den Änderungen zu. Die Fugen an der Fassade wurden infolgedessen schmaler gestaltet als ursprünglich vorgesehen. Der Architekt übernahm die Planungsverantwortung hinsichtlich die-

ser Änderung. Der Unternehmer realisierte die Sanierung in abgeänderter Planung. Die schmaleren Fugen führten allerdings zu Mängeln. Diese Mängel machte der Bauherr erfolgreich gegen den Unternehmer geltend. Allerdings muss er sich die Pflichtverletzung seines Architekten zurechnen lassen, so dass er selbst mit einer Quote von einem Drittel an den Kosten beteiligt wird. Bundesgerichtshof, Urteil vom 16. Oktober 2014, Az. VII ZR 152/12.

Kein Schnäppchen durch Zuschlag

Ein öffentlicher Auftraggeber schrieb Bauarbeiten aus. Der Beklagte unterbreitete daraufhin ein sehr günstiges Angebot, bei dessen Erstellung ihm ein gravierendes Kalkulationsirrtum unterlaufen war. Er berechnete bei dem Asphaltbinder nur etwa ein Sechstel des regulären Preises. Darüber informierte er den Auftraggeber und erhielt trotz gegenteiliger Aufforderung den Zuschlag. Die Vertragserfüllung blieb dann jedoch aus, so dass die Arbeiten im Wege der Selbstvornahme durchgeführt wurden. Der Auftraggeber machte die ihm dadurch entstandenen Mehrkosten erfolglos klageweise geltend. Der öffentliche Auftraggeber hätte schon nicht den Zuschlag erteilen dürfen, da er damit gegen seine Rücksichtnahmepflicht auf die Interessen des Auftragnehmers verstoßen habe. Diese Wertung ist nicht bei jedem günstigen Angebot vorzunehmen, hier aber aufgrund der unbilligen Diskrepanz zwischen Wert der Leistung und Gegenleistung richtig. Bundesgerichtshof, Urteil vom 11. November 2014, Az. X ZR 32/14.

Fauler Auftragnehmer

Ein Auftragnehmer klagte gegen seinen Auftraggeber auf Erstattung des Deckungsbeitrages der Allgemeinen Geschäftskosten (AGK). Es war zu einer Baubeginnverschiebung von etwa einem Jahr gekommen. Während der Bauzeitverschiebung nahm der Auftragnehmer keine weiteren Aufträge an. Ein Anspruch des Auftragnehmers auf Erstattung der AGK wurde zurückgewiesen, da er weder finanzielle Nachteile noch Verluste konkret belegen konnte. Er hatte nicht ausreichend dargelegt, dass er seine Produktionsmittel weder auf der Baustelle des Auftraggebers noch anderweitig hätte einsetzen können. Oberlandesgericht Köln, Beschluss vom 23. Februar 2015, Az. 17 U 35/14.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge
Immobilienanwälte, Hannover