



Bei Schwarzarbeit bleibt Auftraggeber auf Mangel sitzen

Stellt ein Auftragnehmer ein mangelhaftes Gewerk „schwarz“ her und nutzt der Auftraggeber dies zu seinem Vorteil aus, hat dieser keine Ansprüche – sei es auf Gewährleistung oder auf Rückzahlung des zu viel geleisteten Werklohns. Die Parteien vereinbarten, dass für den Werklohn weder Rechnung mit Steuerausweis gestellt noch Umsatzsteuer gezahlt werden sollte. Auch wenn der tatsächliche Wert des Gewerks aufgrund der Mangelhaftigkeit deutlich gemindert und damit der gezahlte Werklohn unverhältnismäßig hoch ist, kann sich der Auftraggeber bei dem Auftragnehmer in keiner Weise schadlos halten, so der Bundesgerichtshof, Urteil vom 11. Juni 2015, Az. VII ZR 216/14.

Versäumte Fristsetzung kann teuer werden

Ein Auftraggeber fordert seinen Auftragnehmer zur Beseitigung von Mängeln am Gewerk auf. Dabei droht er seinem Auftragnehmer für den Fall der Zuwiderhandlung die Auftragsentziehung an, allerdings ohne eine konkrete Frist zur Mängelbeseitigung zu setzen. Es kommt zur Kündigung, und der Auftraggeber fordert von seinem ehemaligen Auftragnehmer Schadensersatz für diejenigen Kosten, die aufgrund der Mängelbeseitigung durch ein Drittunternehmen entstanden sind. Das Gericht wies die Kostenerstattung ab, denn der Auftraggeber habe es versäumt, dem Auftragnehmer eine Mängelbeseitigungsfrist zu setzen. Anders wäre zu entscheiden gewesen, wenn die Fristsetzung ausnahmsweise entbehrlich gewesen wäre. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 17. Januar 2013, Az. 6 U 60/12.

Bauhandwerkersicherung bei Doppelhaushälfte?

Verpflichtet sich ein Auftragnehmer zur Errichtung einer Doppelhaushälfte, kann der Auftraggeber für diese Arbeiten keine Bauhandwerkersicherung fordern. Zwar lässt das Gesetz eine solche Ausnahme

ausdrücklich nur für Einfamilienhäuser zu. Der Anwendungsbereich dieser „Häuslebauer“-Privilegierung soll sich aber auch auf Bauarbeiten an Doppelhaushälften und einzelne Wohnungen erstrecken. Für die Errichtung eines gesamten Doppelhauses gilt die Ausnahmeregelung allerdings nicht, so das Oberlandesgericht Oldenburg, Urteil vom 18. November 2014, Az. 2 U 31/14.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Videüberwachung zulässig bei Verpixelung

Es besteht kein Anspruch auf Entfernung einer auf dem Nachbargrundstück installierten Videokamera, wenn die Kamera den erfassten Bereich des eigenen Grundstückes automatisch verpixeliert. Grundsätzlich muss bei einer Videüberwachung auf einem Privatgrundstück zum Schutz des Persönlichkeitsrechts gewährleistet sein, dass keine öffentlichen Bereiche oder Nachbargrundstücke von der Kamera erfasst werden. Sind Kameras jedoch gerade so installiert, dass Nachbargrundstücke oder öffentliche Straßen verpixeliert dargestellt werden, sind Aufnahmen ausnahmsweise zulässig, wenn eine Aufhebung der Verpixelung nur mit einem hohen bürokratischen und technischen Aufwand möglich wäre. Amtsgericht Wedding, Urteil vom 25. Juni 2014, Az. 8a C 63/13.

Wie lange haftet der Verkäufer?

Bei der Haftung des Verkäufers ist zu unterscheiden zwischen der Haftung für Sachmängel und der Haftung für Rechtsmängel. Grundsätzlich haftet der Verkäufer dafür, dass der Kaufgegenstand bei Besitz- und Gefahrübergang frei von Sachmängeln ist. Nach Gefahrübergang eintretende Veränderungen der Beschaffenheit der Sache fallen bereits in den Risikobereich des Käufers. Bei der Haftung für Rechtsmängel ist hingegen der Zeitpunkt des Eigentumsübergangs maßgeblich. Es kommt hier darauf an, ob das Recht des Dritten, das den Mangel begründet, seine Grundlage in Rechtsverhältnissen findet, die schon zur Zeit des Eigentumsübergangs bestehen. Nicht maßgeblich ist, wann das Recht geltend gemacht wird. Oberlandesgericht Koblenz, Beschluss vom 12. November 2014, Az. 1 W 517/14.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover