



### Preisminderung bei Mängeln an der Fußbodenheizung

Ist die Mängelbeseitigung unmöglich, richtet sich die Höhe der Minderung nach dem Herstellungsbetrag und dem Ausmaß der Funktionsbeeinträchtigung. Der Auftragnehmer war im vorliegenden Fall mit der Herstellung einer Fußbodenheizung beauftragt, die Räume bei einer Außentemperatur von minus 16 Grad auf eine Innenraumtemperatur von 23 Grad erwärmen soll. Später stellte sich bei einem der Räume heraus, dass diese Heizleistung nicht erreicht werden kann, egal mit welcher Fußbodenheizung. Da die Erbringung der vereinbarten Leistung unmöglich ist, ist der Auftraggeber berechtigt, den Preis zu mindern. Bei der Höhe des Minderungsbetrags war jedoch zu berücksichtigen, dass eine Grundfunktionsfähigkeit der Heizung gegeben war. Oberlandesgericht München, Urteil vom 10. März 2015, Az. 9 U 2902/14.

### Haftung für fehlerhaftes Bodengutachten

Ein Bodengutachten, das fehlerhafte oder missverständliche Empfehlungen zur Abdichtung des zu erstellenden Bauwerks enthält, ist mangelhaft. Ein Bodengutachter hatte neben der Empfehlung, das Baugrundstück gegen nichtdrückendes Wasser abzudichten, eine zusätzliche Drainage zwar erwähnt, diese aber nicht ausdrücklich empfohlen. Er haftet daher in vollem Umfang für den entstandenen Schaden, der durch Feuchtigkeitseintritt entstanden ist. Die Kausalität des Mangels für den Schaden entfällt auch dann nicht, wenn die Ausführung des Bauvorhabens von der (fehlerhaften) Empfehlung des Bodengutachters abweicht, Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 31. Januar 2014, Az. 2 U 85/12.

### Falsche Heizungsanlage nicht unbedingt Fehler der Planung

Soll der Bauplaner für Schäden in Anspruch genommen werden, die aufgrund seiner Planung entstanden sind,

muss neben der mangelhaften Planung ein Zurechnungszusammenhang zwischen Planungsmangel und Schaden bestehen. Vorliegend ging der Auftraggeber gegen den Ersteller eines Energieausweises vor, nachdem er auf Grundlage des Gutachtens eine unzureichende Heizanlage gewählt hatte. Ohne Erfolg, so der Senat: Die Erstellung eines Energieausweises dient der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Pflicht zum Nachweis der energetischen Qualität des Gebäudes, nicht jedoch der Auswahl einer bestimmten Heizungsanlagenart. Oberlandesgericht Frankfurt, Beschluss vom 16. September 2014, Az. 18 U 38/14.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Wenn Regen vom Nachbargrundstück zufließt

Grundsätzlich kann sich ein Eigentümer gegen die von einem Nachbargrundstück ausgehenden Einwirkungen zur Wehr setzen, wenn diese sein Grundstück beeinträchtigen. Der BGH hat klargestellt, dass dem Grundstückseigentümer gegen seinen Nachbarn auch dann Ansprüche zustehen, wenn Niederschlagswasser unterirdisch auf sein Grundstück gelangt, beispielsweise Sickerwasser. Denn der Eigentümer muss seine baulichen Anlagen so einrichten, dass Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft, abgeleitet wird oder gar übertritt. Bundesgerichtshof, Urteil vom 12. Juni 2015, V ZR 168/14.

### Nachbar kann nicht gegen Spielturm vorgehen

Ein Nachbar kann nicht die Beseitigung eines Spielturmes auf dem Nachbargrundstück verlangen, nur weil dieser nach seinem Empfinden das Erscheinungsbild seines Grundstücks stört. Selbst wenn hierdurch der Verkehrswert gemindert sein sollte, stellt dies keine abwehrfähige Beeinträchtigung des Eigentums dar. Zumindest gilt dies dann, wenn der Spielturm nur von Kindern betreten werden kann. Denn ein Spielturm ist in diesem Fall gerade nicht als ein „Gebäude“ anzusehen, weswegen baurechtliche Vorschriften, wie zum Beispiel die Einhaltung eines Mindestabstands zum Nachbargrundstück, nicht zu beachten sind. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 19. Mai 2014, 5 U 190/13.

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover