

---

**RECHTECK**


---


**Verkäufer zahlt Mängel  
am Garagendach**

Verpflichtet sich der Verkäufer eines Hauses dem Käufer gegenüber zur Erneuerung des Garagendachs, richtet sich die Gewährleistungspflicht bezüglich der Arbeiten nicht nach dem Kauf-, sondern nach dem Werkvertragsrecht. Wesen eines Werkvertrags ist die Verpflichtung des Werkunternehmers zur Herstellung eines bestimmten Werkes. Kann er dieses vereinbarte Werk nicht erbringen, erfüllt er den Vertrag nicht ordnungsgemäß und ist daher zum Schadensersatz verpflichtet. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 11. Juni 2015, Az. 5 U 58/14.

**Provision des  
Asset-Managers**

Betreut ein Asset-Manager entgeltlich Wohneinheiten des Veräußerers, kann er nicht zugleich als Makler auf Seiten des Käufers tätig werden. In einem solchen Fall ist von einem Interessenkonflikt auszugehen, der den Makler daran hindert, eine echte Maklerleistung zu erbringen. Sind dem Käufer allerdings die Umstände über die enge Verbindung des Maklers zum Veräußerer bekannt, kann er im Rahmen der Vertragsfreiheit mit dem Makler eine von der Maklerleistung unabhängige selbständige Provisionsvereinbarung treffen. Vorliegend hatte der Käufer in Kenntnis der Tätigkeit des Maklers als Objektverwalter für den Veräußerer ein Provisionsversprechen abgegeben, sodass der Makler gleichwohl eine Provision fordern konnte. Oberlandesgericht Schleswig, Urteil vom 19. März 2015, Az. 16 U 117/14.

**Weiteres Urteil zur Installation  
von Rauchmeldern**

Der Mieter hat die Installation von einheitlichen Geräten durch den Vermieter in seiner Wohnung zu dulden. Dies gilt auch, wenn er seine Wohnung selbst be-

reits mit Rauchmeldern ausgestattet hat. Werden die Rauchmelder nicht mindestens einmal im Jahr ordnungsgemäß gewartet, kann dies zum Verlust des Versicherungsschutzes führen. Für die fachgerechte Wartung der Geräte ist jedoch ein einheitliches und kontrollierbares System von Rauchmeldern im gesamten Gebäude erforderlich. Amtsgericht Tübingen, Urteil vom 5. Juni 2015, Az. 2 C 1095/14.

**Veronika Thormann**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

**Auftragnehmer haftet für  
gestohlenen Baumaterial**

Werden Baumaterialien des Auftragnehmers in einem von diesem errichteten Haus gestohlen, bevor der Innenausbau fertiggestellt wurde, so haftet der Auftragnehmer für dessen Wiederbeschaffung. Dies gilt auch, wenn der Auftraggeber zu diesem Zeitpunkt bereits im Besitz aller Hausschlüssel war. Denn vor Abnahme trifft das Diebstahlrisiko nach der typischerweise bei der Ausführung von Bauleistungsverträgen gegebenen rechtlichen Risikoverteilung den Auftragnehmer. Letzterer trägt die Gefahr für die Beschädigung oder den Untergang des Gewerks und auch für die zu dessen Errichtung erforderlichen Materialien, Werkzeuge, Maschinen und sonstigen Hilfsmitteln. Eine Mithaftung des Auftraggebers kam nicht in Betracht, denn das Haus war ordnungsgemäß verschlossen. Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 3. Dezember 2014, Az. 1 U 49/14.

**Stillschweigend vereinbarte  
Kostenobergrenze**

Ist dem Architekten eines Bauvorhabens bekannt, dass dem Bauherrn nur begrenzte Geld- beziehungsweise Finanzierungsmittel zur Verfügung stehen, und bezieht der Architekt diesen Umstand in seine Planungen mit ein, so ist konkludent eine Baukostenobergrenze zwischen Architekten und Bauherrn vereinbart worden. Überschreiten dann später die tatsächlichen Baukosten die Kostenobergrenze, ist das Architektenwerk mangelhaft, ist unter anderem das Honorar des Architekten zu mindern, so das Oberlandesgericht Schleswig, Beschluss vom 22. November 2012, Az. 1 U 8/12.

**André Bethge**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover