



Rauchverbot auf dem Balkon

Mietern steht untereinander grundsätzlich ein Unterlassungsanspruch zu, wenn sie durch das Rauchen von Nachbarn gestört sind. Der Anspruch ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil das Rauchen eines Mieters im Verhältnis zu seinem Vermieter zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört. Sind die mit dem Rauch verbundenen Beeinträchtigungen nur unwesentlich, besteht kein Unterlassungsanspruch. Anders ist die Situation zu beurteilen, wenn Gefahren für die Gesundheit drohen. Die Interessen der Mieter sind gegeneinander abzuwägen. So sind dem Mieter Zeiträume freizuhalten, in denen er seinen Balkon ohne Rauchbelästigungen nutzen kann, während dem anderen Mieter Zeiten einzuräumen sind, in denen er auf dem Balkon rauchen darf. Bundesgerichtshof, Urteil vom 16. Januar 2015, Az. V ZR 110/14.

Kurze Verjährung bei Verletzung der Betriebspflicht

Verletzt der Mieter eine ihm obliegende Betriebspflicht, kann der Vermieter etwaige Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache nur innerhalb von sechs Monaten ab Erhalt der Mietsache geltend machen. Nach Ansicht des Senats kam es vorliegend dadurch, dass die Gaststätte nicht betrieben wurde, zu einer Verschlechterung der Mietsache, indem ihr Wert negativ beeinflusst wurde. Dass eine Substanzbeeinträchtigung vorliegen muss, ist nicht erforderlich. Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 17. Oktober 2014, Az. 2 U 43/14.

Broder Bösenberg, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Keine automatische Vertragserweiterung

Eine Architektin beanspruchte Honorar für tatsächlich erbrachte, aber ursprünglich nicht in diesem Umfang vereinbarte Leistungen. Das Oberlandesgericht

(OLG) Düsseldorf wies ihre Forderung allerdings ab. Die Architektin habe ihre Leistung ohne die erforderliche vertragliche Grundlage erbracht. So bestehe bei Beauftragung eines Architekten keine Vermutung für die Übertragung der Vollarchitektur. Die Leistungspflichten des Architekten ergäben sich direkt aus dem Vertrag und nicht aus der HOAI. Letztere diene nur als Auslegungshilfe. Eine konkludente Vertragserweiterung durch bloßes Tätigwerden negierte der Senat. Damit stehe der Architektin kein Anspruch auf Zahlung des (restlichen) Architektenhonorars zu. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 14. Oktober 2014, Az. I-22 U 104/14.

Grundstücksverkauf mit Architektenvertrag

Ein Architekt verkaufte einem Bauherrn ein Grundstück zusammen mit der Übertragung der Vollarchitektur eines auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäudes. Später machte der Bauherr vertragliche Mängelgewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer geltend. Letzterer berief sich darauf, dass der Vertrag gegen ein gesetzliches Verbot verstoße und daher nichtig sei (Verbot der Kopplung eines Architektenvertrages an einen Grundstückskaufvertrag). Dies durfte der Architekt in der zugrundeliegenden Konstellation nach Treu und Glauben nicht, so das OLG Köln. Der Senat sprach den begehrten Schadensersatzanspruch in der Folge dem Käufer zu, OLG Köln, Urteil vom 30.07.2014, Az. 11 U 133/13.

Der Preis bleibt

Eine Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) eines VOB-Einheitspreisvertrags, wonach Massenänderungen vorbehalten sind und nicht zur Preiskorrektur berechtigen, schließen einen Anspruch auf die Anpassung des vereinbarten Preises bei Über- oder Unterschreitung der vorgesehenen Menge aus. Die Regelung begegnet weder AGB-rechtlichen Bedenken, noch kann eine Preisanpassung nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage verlangt werden. Dies gilt auch dann, wenn die tatsächlich erforderliche Menge gegenüber der ursprünglich beauftragten Menge in erheblicher Weise positiv oder negativ abweicht. Oberlandesgericht Köln, Beschluss vom 7. November 2014, Az. 19 U 55/14.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover