

RECHTECK



Verjährung von Mängelansprüchen

Ein Architekt, der mit dem Bauherrn einen Vertrag über Leistungen nach Leistungsphase 9 der Honorarordnung HOAI geschlossen hat, ist nicht verpflichtet, den Bauherrn über eine Verjährung von Gewährleistungsansprüchen zu informieren. Die geschuldeten Arbeiten nach Leistungsphase 9 umfassen nur die technische, nicht aber die rechtliche Beratung hinsichtlich der Mängelfeststellung und -beseitigung. Eine Aufklärung über den Ablauf von Verjährungsfristen ist gerade nicht Gegenstand des Leistungskatalogs. Landgericht Braunschweig, Urteil vom 19. Mai 2015, Az. 1 O 1886/14.

Anpassung der Planung bei geänderter Bauausführung

Entschließt sich der Bauherr nachträglich dazu, eine bestimmte Ausführung zu ändern, so ist der Architekt verpflichtet, eine entsprechende Änderung und Anpassung seiner bisherigen Planung vorzunehmen. In dem vom Oberlandesgericht München entschiedenen Fall hatte der Auftraggeber im Laufe des Bauvorhabens statt der ursprünglich eingeplanten Dampfsperre eine Dampfbremse gewählt. Der Architekt berücksichtigte zwar den Änderungswunsch des Bauherrn, passte jedoch die restliche Planung nicht konsequent an. Dies führte zu Schäden am Bauwerk. Der Architekt schuldet die Errichtung eines mangelfreien Bauwerks. Gelingt dies aufgrund seiner Fehlplanung nicht, ist er schadensersatzpflichtig. Oberlandesgericht München, Urteil vom 26. März 2013, Az. 28 U 2645/10.

Haftung für zusätzliche Leistungen

Hat der Architekt Leistungen erbracht, zu denen er nach dem Vertrag nicht verpflichtet war und die sich der Auftraggeber ersichtlich gefallen lässt, so können diese dennoch Bestandteil des Vertrages werden. Das Oberlandesgericht Brandenburg entschied zudem, dass derartige Leistungen auch zu einer Haftung des Archi-

tekten führen können, selbst wenn der Grund für ihre Erbringung nur in einer reinen Gefälligkeit liegt. Hierfür muss allerdings der Wille der Parteien, sich rechtlich zu binden, hinreichend erkennbar sein. Wann dies tatsächlich der Fall ist, bleibt eine Einzelfallentscheidung. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 29. August 2014, Az. 11 U 170/11.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Mieterschutzregeln können für Gewerbeflächen greifen

Juristische Personen können nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich schon begrifflich nicht zu eigenen Wohnzwecken anmieten. Die Geltung der Mieterschutzvorschriften aus dem Wohnraummietrecht kann aber ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten der Mietvertragsparteien vereinbart werden. So urteilte jüngst das Kammergericht Berlin (KG) in zwei aktuellen Entscheidungen. Ein Vermieter scheiterte daher an den hohen Hürden des Mieterschutzes, denn seine mehrfach ausgesprochenen fristgemäßen sowie fristlosen Kündigungen waren nach Ansicht des Kammergerichts sämtlich unwirksam. Daher sollte aus Vermietersicht tunlichst davon abgesehen werden, solche Regelungen in einen gewerblichen Mietvertrag einzubeziehen. Urteil des KG Berlin vom 27. August 2015, Az. 8 U 192/14.

Erhaltung und Modernisierung sind dringend anzukündigen

Auch wenn ein Vermieter bei Modernisierungsmaßnahmen berechnete Interessen verfolgt, um beispielsweise elektrische Leitungen in einem Haus auszutauschen, sollte er dennoch nicht versäumen, diese Arbeiten dem Mieter rechtzeitig anzuzeigen. Unterlässt der Vermieter diese Anzeige gegenüber dem Mieter, so läuft er Gefahr, dass der Mieter mit einer Unterlassungsverfügung vor Gericht siegt. So jedenfalls entschied jüngst das Amtsgericht (AG) Bremen. Eine Besonderheit in diesem Falle war, dass die Mieterin als freie Journalistin tätig war und durch die mit den Arbeiten an den Elektroleitungen einhergehenden Stromunterbrechungen in ihrer Tätigkeit beeinträchtigt wurde. Aufgrund der Wiederholungsgefahr sprach das Gericht der Mieterin daher den Unterlassungsanspruch zu. Urteil des AG Bremen vom 1. Oktober 2015, Az. 9 C 290715.

Edda C. de Riese, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover