
RECHTECK


Wenn der Bauherr durch Änderungen die Kosten erhöht

Verursacht der Bauherr durch seine Änderungswünsche selbst höhere Kosten, die den eigentlichen Kostenrahmen überschreiten, ist eine Beschaffenheitsvereinbarung über die Höhe der Baukosten (Baukostenlimit) als nicht mehr relevant anzusehen. Unabhängig von einer solchen Vereinbarung schuldet der Architekt dem Bauherrn eine zutreffende Beratung über die voraussichtlichen Baukosten. Der Bauherr, der den Architekten wegen eines Fehlers in Anspruch nimmt, muss neben der Pflichtverletzung und dem Schaden auch darlegen und beweisen, dass die Vertragsverletzung für den Schaden ursächlich war. Eine Vermutung beratungsgerechten Verhaltens existiert nicht, entschied das Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 30. Oktober 2014, Az. 24 U 76/14.

Bis wann darf der Bauherr Schadensersatz verlangen?

Schadensersatzansprüche gegen den Architekten unterliegen der fünfjährigen Verjährungsfrist, die grundsätzlich mit Abnahme der Werkleistung zu laufen beginnt. Dies gilt auch, wenn die Gewährleistungsansprüche gegebenenfalls vor der Abnahme des Werks entstanden sind. Ist eine Abnahme nicht erfolgt, wird auf den Zeitpunkt abgestellt, von dem an keine Vertragserfüllung mehr verlangt wird. Bereits bejaht wurde dies bei endgültiger Verweigerung der Abnahme durch den Auftraggeber. Oberlandesgericht Dresden, Urteil vom 25. April 2013, 10 U 1082/12.

Wie lange darf die Bürgschaft zurückbehalten werden?

Gemäß der Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) ist eine nicht verwertete Sicherheit nach Ablauf von zwei Jahren zurückzugeben, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen worden ist. Nach Ablauf der Sicherungszeit kann die Bürgschaft aufgrund von Män-

gelansprüchen noch – gegebenenfalls teilweise – zurückgehalten werden. Nach Auslegung des Senats ist aus der Regelung der VOB jedoch kein Zurückbehaltungsrecht herzuleiten, wenn die Mängelansprüche bereits verjährt sind und die Verjährungseinrede erhoben worden ist. Bundesgerichtshof, Urteil vom 9. Juli 2015, Az. VII ZR 5/15.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Gleichberechtigung von Hund und Katze

Die Hausordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft darf Regelungen über einen Leinenzwang von Hunden und Katzen enthalten, um sicherzustellen, dass bestimmte Bereiche nicht betreten oder verunreinigt werden können. So ist nach Ansicht des Senats die Klausel „Es ist untersagt, Katzen und Hunde auf dem Gemeinschaftsgelände frei herumlaufen zu lassen wie zum Beispiel Treppenhäuser, Laubgänge, Kellerbereiche, Tiefgaragen, Außenanlagen und Gartenanlage“ keinem Katzenverbot gleichzustellen, da der Eigentümer in seiner Wohnung Katzen halten darf. Die Einschränkung innerhalb öffentlicher Bereiche ist hingegen geeignet, Sicherheit und Ordnung herbeizuführen, und dient der Erhaltung des Hausfriedens. Landgericht Frankfurt, Urteil vom 14. Juli 2015, Az. 2-09 S 11/15.

Schimmelschäden aus Arglist verschwiegen

Ein Verkäufer handelt arglistig, wenn er dem Käufer Mängel verschweigt, zu deren Offenbarung er verpflichtet ist. Dabei ist es ausreichend, wenn er den Mangel für möglich hält oder in Kauf nimmt. Vorliegend kam es zum Verkauf einer Immobilie durch den Insolvenzverwalter. Dieser hatte bereits im Vorfeld die Beseitigung von Schimmel in Auftrag gegeben und war danach von den Mietern darüber informiert worden, dass die Beseitigungsarbeiten nicht erfolgreich waren. Eine Mitteilung an den Käufer erfolgte jedoch nicht. Der Senat war der Ansicht, der Insolvenzverwalter habe aufgrund der Nachricht der Mieter das Vorhandensein weiterer Mängel nicht für ausgeschlossen halten dürfen, sodass von einer Arglist auszugehen sei. Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 12. Juni 2015, Az. 10 U 755/14.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover