



### Feuchtigkeitsschäden an Türen und Fenstern

Bei einem Bauvorhaben kam es zu Feuchtigkeitsschäden an Fenstern und Türen der Terrasse. Der Bauträger verweigerte die Mängelbeseitigung. Nach fruchtlosem Fristablauf zur Nachbesserung beauftragte die Erwerberin einen Drittunternehmer mit der Mängelbeseitigung. Dieser entschied sich, den Terrassenausgang zu erhöhen und die Fensterfront umfangreich auszutauschen. Im nachfolgenden Prozess monierte der Bauträger erfolglos den Umfang der Beseitigungsmaßnahmen. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts (OLG) Hamm trägt der Unternehmer das Risiko, dass die Kosten der Beseitigung sich nachträglich als unverhältnismäßig herausstellen. Das Risiko habe er durch die mangelhafte Leistung und Verweigerung der Beseitigung selbst gesetzt. OLG Hamm, Urteil vom 15. November 2014, Az. 24 U 64/13.

### Fliesenarbeiten im Nassbereich: erhöhte Überwachungspflicht

Nach einer Schwimmbadsanierung werden Mängel an Fliesen- und Abdichtungsarbeiten im Nassbereich festgestellt. Generalplanerin sowie der als Subplaner mit den Leistungsphasen 1–9 beauftragte Architekt streiten über den Umfang der Bauüberwachungspflicht. Der Architekt beauftragt sich zur Haftungsbegrenzung auf die handwerkliche Selbstverständlichkeit der Fliesenarbeiten. Dem folgte das Oberlandesgericht (OLG) Koblenz nicht. Denn die Überwachungspflicht steigt bei wichtigen oder kritischen Baumaßnahmen. Der Nassbereich eines Schwimmbades beinhaltet ein typisches Gefahrenrisiko, weshalb der Architekt zu erhöhter Sorgfalt und intensiverer Kontrolle verpflichtet ist. OLG Koblenz, Urteil vom 30. September 2014, Az. 3 U 413/14.

### Wenn der Nachbar den Abstand nicht einhält

Kläger und Beigeladener sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Der Kläger macht Abwehransprüche geltend wegen des Abstandsverstößes des nach-

barlichen Hausanbaus. Hiermit drang er nicht durch, da er selbst gegen die abstandsrechtlichen Vorschriften verstoßen hat. Dies gilt auch dann, wenn sich die streitigen Gebäude nicht genau gegenüber liegen, da die Einhaltung des nachbarlichen Gleichgewichts grenz-, nicht grenzabschnittsbezogen ist. Obergerverwaltungsgericht Niedersachsen, Beschluss vom 20. Oktober 2014, Az. 1 LA 103/14.

Rebecca Schultz, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Der teure Irrtum eines Architekten

Ein Architekt verpflichtete sich zur Erstellung einer Vollarchitektur. Der Bauherr stellte Zeichnungen mit seinen Wünschen zur Verfügung. Bei der Prüfung des Vorschlags entschied der Architekt, eine Realisierung in der gewünschten Form sei nicht möglich. Nach partieller Fertigstellung des Vorhabens erwies sich dies als Irrtum des Architekten. Die Realisierung des Kundenwunsches wäre möglich gewesen. Das Oberlandesgericht (OLG) Hamm sprach dem Bauherrn einen Schadensersatz aufgrund der irreversiblen Planungsfehler zu. Der Architekt konnte dem Anspruch nicht entgegenhalten, dass der Auftraggeber seine Wunschvorstellungen letztlich aufgab. Tatsächlich hatte der Bauherr der neuen Planung nur unter der Prämisse zugestimmt, dass sich seine Wünsche nicht umsetzen ließen. OLG Hamm, Urteil vom 7. Mai 2014, Az. 12 U 184/12.

### Mangelhafte Beschichtung eines Bäckereibodens

Auftraggeber und -nehmer stritten über den Umfang einer zu erbringenden Bodenbeschichtung für eine Bäckerei mit Cafébetrieb. Verwendet wurde eine Dispersion, die in regelmäßigen Abständen neu eingepflegt werden muss, um eine taugliche Versiegelung des Untergrunds zu gewährleisten. Das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart entschied, der Auftragnehmer sei seiner vertraglichen Pflicht damit nicht nachgekommen. Der Inhalt einer Leistungspflicht richtet sich nach dem Vertragsinhalt. Nähere Ausführungen zur Versiegelungsart, wie dem zu verwendenden Material, enthält der Vertrag nicht. Deshalb ist der konkrete Einsatzzweck maßgebend. Eine Versiegelung, die der ständigen Aufarbeitung bedarf, ist unzumutbar für einen Cafébetrieb. OLG Stuttgart, Urteil vom 15. April 2014, Az. 10 U 130/13.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover