



### **Kostenvoranschlag kann unverbindlich sein**

Ein Unternehmer hat auf Wunsch des Herstellers eine Kostenaufstellung für den Bau einer Mauer erstellt. Vor der Errichtung war der zu befestigende Hang aber bereits weiter abgerutscht. Als Folge überstieg der Rechnungsbetrag den Kostenvoranschlag in erheblichem Maße. Dies war für beide Parteien frühzeitig erkennbar gewesen. Trotz der hohen Überschreitung hat der Unternehmer einen Anspruch auf die volle Vergütung. Er hatte keine Gewähr für die Richtigkeit des Kostenvoranschlags übernommen. Dieser war damit nicht Vertragsbestandteil und stellt lediglich eine unverbindliche Berechnung dar. Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 19. November 2014, Az. 2 U 172/13.

### **Kein zusätzlicher Anspruch auf Honorar bei Mängelbeseitigung**

Ein Unternehmen wurde unter anderem mit Metallbauarbeiten beauftragt. Während der Ausführung traten erhebliche Mängel auf. Der Architekt des Bauprojekts sollte die Mängelbeseitigung des Unternehmers überwachen. Er verlangte dafür ein zusätzliches Honorar. Die Überwachung der Mängelbeseitigung zählt grundsätzlich zu den Grundleistungen eines Architekten in der vorliegend beauftragten Leistungsphase 8 nach der Honorarordnung für Planer und ist in der Regel nicht separat zu vergüten. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 19. November 2014, Az. I-12 U 58/14.

### **Ingenieur ist verpflichtet zur Materialprüfung**

Ein Ingenieur wurde von einer Verzinkerei mit der Planung der Fassadensanierung ihrer Produktionshalle beauftragt. Zu seiner Beauftragung zählte insbesondere auch eine Recherche zum Materialeinsatz. Es wurden Fassadenelemente aus PVC-Kunststoff verarbeitet. Nach dem Einbau kam es zu Rissen und Verformungen. Der Ingenieur hatte die vorgesehenen Baumaterialien nicht geprüft und

sich lediglich auf die Aussagen des Herstellers verlassen. Eine Herstellerempfehlung entbindet den Ingenieur jedoch nicht von seiner Prüf- und Hinweispflicht. Von seiner Hinweispflicht wäre er nur entbunden gewesen, wenn der Auftraggeber einen Fachmann zu seiner Beratung beauftragt hätte, der ihn über sämtliche Gesichtspunkte aufgeklärt hätte. Dies war vorliegend nicht der Fall. Der Ingenieur haftet gegenüber der Verzinkerei für den entstandenen Schaden. Oberlandesgericht Naumburg, Urteil vom 1. Oktober 2014, Az. 12 U 18/14.

**Rebecca Schultz**, Rechtsanwältin in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### **Wann Wohnungseigentümer Prozesskosten tragen müssen**

Der Wohnungseigentümer wurde in einem Vorprozess erfolglos von der Wohnungseigentümergeinschaft auf Zahlung einer Sonderumlage verklagt. Die Kosten des Rechtsstreits wurden per Beschluss anteilig auf alle Wohnungseigentümer verteilt. Dagegen wehrte sich der obsiegende Eigentümer vergeblich. Nach überwiegender Ansicht handelt es sich bei den Prozesskosten um Kosten der Verwaltung, an denen sich die Wohnungseigentümer ausnahmslos beteiligen müssen. Dem schloss sich der Bundesgerichtshof (BGH) jedenfalls insoweit an, als die Kosten darauf beruhen, dass die Eigentümergemeinschaft – wie hier – Beitrags- oder Schadensersatzansprüche geltend macht. BGH, Urteil vom 4. April 2014, Az. V ZR 168/13.

### **Heizkosten: Verteilung nur nach der Wohnfläche ungültig**

Die Wohnungseigentümer dürfen den in der Gemeinschaftsordnung geregelten Kostenverteilungsschlüssel durch bloßen Mehrheitsbeschluss ändern. Die Änderung muss jedoch, wie alle Beschlüsse, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Zudem muss ein sachlicher Grund bestehen, so dass die Änderung nicht willkürlich erfolgen darf. Ein Beschluss, der hinsichtlich der Heizkosten einen Verteilungsschlüssel bestimmt, der allein auf die Wohnfläche und nicht auf die beheizte Wohnfläche abstellt, widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und ist deshalb unzulässig. Urteil des Landgerichts Berlin vom 3. Dezember 2013, Az. 55 S 127/12

**Sebastian Ziegler**, Rechtsanwalt in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover