



Haftung für mangelhafte Statik

Grundsätzlich obliegt es dem Auftraggeber, seinem Planer die erforderlichen Werte zum Erstellen der Tragwerksplanung eines Gebäudes zukommen zu lassen. Kommt der Auftraggeber dieser Obliegenheit nicht nach, so ist es Aufgabe des Auftragnehmers, diese Angaben beim Auftraggeber einzuholen. Liegen die Auskünfte nicht vor, so hat der Tragwerksplaner beim Erstellen der Statik von der ungünstigsten Situation auszugehen, um die maximale Belastbarkeit zu berechnen. Wird dieses Szenario der Berechnung nicht zugrunde gelegt, haftet er für Schäden, die auf der mangelhaften Statik beruhen. Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 14. April 2015, Az. 15 U 189/12.

Vertragsstrafe darf aufgerechnet werden

Vereinbaren Auftraggeber und Werkunternehmer eine Vertragsstrafe bei Überschreitung des avisierten Fertigstellungstermins, so muss sich der Erstgenannte auf diese nicht zwangsweise zum Zeitpunkt der Abnahme berufen. Entgegen bisheriger Rechtsprechung ist dies nun möglich, wenn der Auftraggeber schon vor der Abnahme die Werklohnforderung des Auftragnehmers mit der Vertragsstrafe aufrechnet und der Anspruch auf Vertragsstrafe damit vollständig erlischt. Dann ist der Auftragnehmer nicht mehr schützenswert, denn durch das Auslösen der Vertragsstrafe wurde eine etwaige Rechtsunsicherheit des Auftragnehmers beseitigt. Bundesgerichtshof, Urteil vom 5. November 2015, Az. VII ZR 43/15.

Baurechtswidriger Balkon darf nicht immer abgerissen werden

Eine Abrissverfügung, die sich gegen den Bestand eines baurechtswidrigen Balkons richtet, dem allerdings eine wirksame Baugenehmigung zugrunde liegt, ist rechtswidrig. Auch wenn der Balkon gegen die bauordnungsrechtlichen Grenzabstandsvorschriften ver-

stößt, gilt er als legal, solange die Baugenehmigung besteht. Dieser nach ständiger Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte geltende Grundsatz gilt selbst dann, wenn der Abstandsflächenplan unwirksam ist, soweit er nicht im Widerspruch zu der Darstellung des Balkons in den übrigen Bauunterlagen steht. Ein Widerspruch besteht selbst dann nicht, wenn der Balkon im Abstandsflächenplan überhaupt nicht eingezeichnet ist. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 22. September 2015, Az. 3 S 741/15.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover -

Keine Umnutzung durch Asylbewerber

Mietet ein Landkreis ein dreigeschossiges innerstädtisches Wohnhaus und stellt er dieses Flüchtlingsfamilien zur Verfügung, so muss dies nicht zwangsläufig mit einer bauordnungsrechtlichen Umnutzung von „Wohnnutzung“ zu „sozialer Einrichtung“ verbunden sein. Eine Wohnnutzung liegt dann noch vor, wenn die Räumlichkeiten eine Struktur aufweisen, welche die individuelle Lebensführung der dort lebenden Familien und Personen für eine nicht unerhebliche Dauer ermöglicht. Dabei muss es sich um einen baulich abgeschlossenen Bereich mit eigener Küche und eigenem Bad handeln. Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 18. September 2015, Az. 3 B 1518/15.

Kein Auftrag, wenn Bauherr noch unentschlossen

Ist sich der Bauherr erkennbar gegenüber seinem Auftragnehmer hinsichtlich der Ausführung von Ob und Wie des (Teil-)Bauvorhabens noch unentschlossen, liegt kein konkludenter Architektenauftrag in Gestalt einer stufenweisen Beauftragung bezüglich der Erbringung zukünftiger weiterer Leistungen vor. Dies gilt selbst dann, wenn der Bauherr Planungsleistungen entgegennimmt, die eigentlich erst mit weiterer Beauftragung vom Architekten zu erbringen sind, diese allerdings nicht verwertet. Dies gilt umso mehr, wenn der Bauherr die Weiterführung des Baus und die damit verbundene Beauftragung des Architekten erkennbar von der Finanzierbarkeit abhängig machen möchte. Oberlandesgericht Jena, Urteil vom 19. Dezember 2014, 1 U 509/14.

Rebecca Schultz, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover