
RECHTECK



Architekt haftet auch für Billigangebot

Ein Architekt war mit der Überwachung von „Knackpunkten der Bauausführung“, also den wichtigen Arbeiten, beauftragt worden. Hierfür sollte er auf Stundenlohnbasis entlohnt werden. Er kam seiner Verpflichtung nicht nach, was zu Mängeln führte. Der Architekt war der Ansicht, dass seine Haftung begrenzt sei, weil das vereinbarte Stundenhonorar geringer sei als die nach HOAI tatsächlich für eine solche Leistung geschuldete Vergütung. Diese Ansicht hat das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg aber nicht gelten lassen. Der Haftungsumfang bestimmt sich nach dem vertraglichen Leistungssoll und nicht nach der Höhe der vereinbarten Vergütung. OLG Brandenburg, Urteil vom 22. Dezember 2015, Az. 4 U 26/12.

Wann der Auftraggeber kündigen darf

Ein Auftraggeber kann den Vertrag mit seinem Auftragnehmer aus wichtigem Grund kündigen, wenn dieser schuldhaft die vereinbarte Vertragsfrist nicht einhalten kann. Zu beachten ist, dass die Einhaltung des Termins hierbei für den Auftraggeber von einer so großen Bedeutung sein muss, dass ihm ein Festhalten an dem Vertrag nicht zugemutet werden kann. Oberlandesgericht Bamberg, Urteil vom 8. Juli 2015, AZ 3 U 189/14.

Auftragnehmer muss seine Bedenken mitteilen

Hat der Auftragnehmer eines Bauvertrages Bedenken, dass durch die bisher geplante Ausführung des Vorhabens Mängel entstehen könnten, muss er den Auftraggeber darauf hinweisen. Dies kann er auch mündlich tun. Für Mängel, die nach diesem Hinweis aufgrund einer unveränderten Durchführung entstehen, ist der Auftraggeber selbst verantwortlich. Voraussetzung ist jedoch, dass der Hinweis inhaltlich so klar und voll-

ständig für ihn war, dass er das Risiko bewusst übernehmen konnte. Dabei muss der Auftragnehmer Rücksicht auf das Vorwissen des Auftraggebers nehmen und seinen Hinweis entsprechend anpassen. Den Nachweis darüber muss in einem Gerichtsprozess der Auftragnehmer erbringen. Oberlandesgericht München, Urteil vom 17. März 2015, AZ 9U 2856/11.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Kein Wohnraummietrecht bei gewerblichen Absichten

Auch bei einem Mietvertrag, der die Überschrift „Wohnraummietvertrag“ trägt, können die Vorschriften zur Gewerberaummietauwendung sein. Die Bezeichnung ist ebenso wenig entscheidend wie ein etwaig entgegenstehender Wille einer Vertragspartei. Maßgeblich ist nach der Entscheidung des Landgerichts (LG) Berlin allein der Vertragszweck, also die gemeinsamen und übereinstimmenden Vorstellungen des Vermieters und des Mieters darüber, wie die Räume genutzt werden sollen. Im vorliegenden Fall war die nach gewerberaummietrechtlichen Regelungen vorgenommene Kündigung des Vertrages wirksam, weil die vermietete Wohnung von dem Mieter nicht selbst genutzt, sondern an psychisch kranke Menschen zwischenvermietet beziehungsweise gemeinnützig überlassen wurde. LG Berlin, Urteil vom 15. Oktober 2015, Az. 67 S 187/15.

Betriebskosten auch nach Kündigung

Gibt der Mieter die Mieträume nach wirksamer Kündigung nicht zurück, kann der Vermieter nach den gesetzlichen Regelungen für die Dauer der Vorenthaltung eine Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete oder der Miete verlangen, die für vergleichbare Objekte üblich ist. Dieser Anspruch erstreckt sich auch auf die Betriebskostenvorauszahlungen. Ist der Zeitraum, in dem die Betriebskosten gezahlt werden müssten, allerdings bereits verstrichen, kann der Vermieter diese nur noch aufgrund einer ordentlichen Abrechnung verlangen. Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 6. Oktober 2015, Az. 6 U 7/14.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover