



Anspruch auf Schadensersatz auch nach dem Verkauf

Ist das errichtete Bauwerk mangelhaft, hat der Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer auch dann einen Schadensersatzanspruch, wenn er das mangelhafte Werk veräußert hat. Vorliegend forderte der Auftraggeber aufgrund der mangelhaften Ausführung Schadensersatz vom Auftragnehmer. Im Laufe des Gerichtsverfahrens veräußerte er das Gebäude. Das Landgericht Kleve bejahte gleichwohl einen Anspruch auf Schadensersatz. Ein Schadensersatzanspruch bestünde, soweit das Werk mangelhaft war und der Unternehmer diese Mängel trotz Nachfristsetzung nicht behoben habe. Dass aufgrund der Veräußerung die Instandsetzung zu diesem Zeitpunkt nur noch fiktiv möglich sei, ändere hieran nichts. Landgericht Kleve, Urteil vom 23. März 2016, Az. 1 O 418/09.

Umfassende Mängelbeseitigung

Die Mängelbeseitigung umfasst auch solche Arbeiten, die den Fehler des Werkes nur mittelbar betreffen. Vorliegend musste ein Heizungsbauer den Boden öffnen und schließen, um Mängel an den Heizungsrohren zu beheben. Er war der Ansicht, dass diese Bauteilöffnung nicht von ihm zu leisten sei, da sie nicht seine ursprüngliche Werkleistung (Heizungsrohre) betreffe. Anders der Senat: Das Öffnen und Schließen müsse erfolgen, um die Arbeiten an den Heizungsrohren durchzuführen. Die Pflicht zur Mängelbeseitigung umfasse auch Arbeiten am sonstigen Eigentum, die im Zuge der Nachbesserung zwangsläufig entstehen. Oberlandesgericht Jena, Urteil vom 1. September 2015, Az. 5 U 341/14.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Keine Maklergebühren für Besichtigungen

Führen Makler Besichtigungen durch, können sie von den Interessenten hierfür keine Gebühr verlangen. Vorliegend ver-

langte der Beklagte für jede Besichtigung die Zahlung von 34,99 Euro. Dabei wies er darauf hin, nicht als Makler, sondern als „Dienstleister“ tätig zu sein. Das Landgericht sah gleichwohl einen Verstoß gegen das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung. Dies gelte unabhängig von der beruflichen Bezeichnung des Beklagten, da die von ihm durchgeführte Tätigkeit eindeutig der Wohnungsvermittlung zuzuordnen sei. Landgericht Stuttgart, Urteil vom 15. Juni 2016, Az. 38 O 73/15 KfH.

Schadstoffbelastung kann ein Mangel sein

Ergibt sich aufgrund der früheren Nutzung des Grundstücks die Gefahr erheblicher Schadstoffbelastungen, kann dies bereits einen Mangel darstellen. Vorliegend stellte sich nach Abschluss des Kaufvertrages eine erhebliche Belastung des Grundstücks heraus, welches zuvor dem Bahnverkehr diente. Nach Ansicht des Gerichts weise ein schadstoffbelastetes Grundstück unabhängig von dem verfolgten Zweck des Grundstückskaufs in aller Regel nicht die übliche Beschaffenheit auf, so dass ein Mangel vorliege. So müsse ein Käufer üblicherweise weder mit der Beseitigung möglicher Altlasten noch einer Wertminderung aufgrund dieser Altlasten rechnen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 8. Juli 2016, Az. V ZR 35/15.

Streit um die Doppelhaushälfte

Die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung eines Rückübertragungsanspruchs im Falle einer Ehescheidung ist nicht per se sittenwidrig. Vorliegend übertrug der Ehemann sein hälftiges Miteigentum an einer Doppelhaushälfte auf seine Ehefrau. Zugunsten des Ehemannes wurde für den Fall der Scheidung ein unentgeltliches Rückübertragungsrecht vereinbart, das mittels einer Vormerkung gesichert wurde. Die Ehefrau führte das Darlehen allein zurück und sah sich mangels eines Ausgleichs im Falle einer Scheidung wirtschaftlich schutzlos. Der Senat versagte den von ihr begehrten Widerspruch gegen die Vormerkung: Die Unausgewogenheit des Vertragsinhalts könne nur Indiz für eine unterlegene Verhandlungsposition sein. Ohne das Hinzutreten weiterer Umstände rechtfertige sich jedoch keine Sittenwidrigkeit. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 28. Juli 2016, Az. 34 Wx 233/16.

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bbethge Immobilienanwälte, Hannover