

RECHTECK



Architekt muss sich um Baugrundgutachten kümmern

Ein Architekt ist verpflichtet, den Bauherrn auf die Notwendigkeit eines Baugrundgutachtens hinzuweisen. Unterlässt er dies, macht er sich schadensersatzpflichtig. In dem vorliegenden Fall hatte der Architekt den Bauherrn weder über die Notwendigkeit noch über die Risiken bei Fehlen eines Baugrundgutachtens aufgeklärt. In der Folge kam es bei den Erdarbeiten zu Schwierigkeiten mit dem Baugrund. Da die Baugrunduntersuchung wesentliche Aufgabe des Architekten ist, stellt die fehlende Aufklärung hierüber eine mangelhafte Leistung dar. Der Architekt haftet daher für den dadurch entstehenden Schaden. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 23. Juli 2015, Az. 9 U 4888/14 Bau.

Welche Regeln bestimmen den Werkvertrag?

Ein Werkvertrag zwischen einer aus natürlichen Personen bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft und einem Unternehmer richtet sich nach den allgemeinen Regeln des BGB und nicht nach der VOB/B. Dies begründet das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt damit, dass bei den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft nicht davon ausgegangen werden kann, dass diesen die Regelungen der VOB/B vertraut seien. Für eine Geltung der VOB/B hätte den Auftraggebern vor Vertragsschluss die Möglichkeit gegeben werden müssen, sich mit der VOB/B vertraut zu machen. Daran ändert sich auch nichts, wenn im Angebot des Unternehmers auf Regelungen der VOB/B Bezug genommen wird. OLG Frankfurt, Urteil vom 28. Oktober 2015, Az. 16 U 56/15.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Pflichten und Rechte des „werdenden Eigentümers“

Im Rahmen des Erwerbes einer Wohnung vom teilenden Eigentümer kommt es regelmäßig zur Entstehung einer „wer-

denden Gemeinschaft“. Diese ist der späteren Wohnungseigentümergeinschaft vorgelagert und ermöglicht den Eigentümern eine vorzeitige und aktive Meinungsbildung und Mitwirkung an der Verwaltung. Gleichzeitig begründet sie die Pflicht der Eigentümer, Kosten der Gemeinschaft zu tragen. Veräußert der „werdende“ Eigentümer sein Eigentum und tritt dem Käufer den Übereignungsanspruch ab, bleibt er gleichwohl Mitglied der „werdenden Gemeinschaft“. Der Käufer hingegen wird nicht automatisch Mitglied, so dass ihn auch keine Kostentragungspflicht gegenüber der Gemeinschaft trifft. Diese liegt weiterhin bei dem Verkäufer. Bundesgerichtshof, Urteil vom 24. Juli 2015, Az. V ZR 275/14.

Einbau von Funk-Rauchwarnmeldern

Der Einbau von Funk-Rauchwarnmeldern durch den Vermieter verletzt den Mieter nicht in seinen Grundrechten. Dies gilt auch dann, wenn die Funktion des Rauchmelders über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinausgeht, weil dieser zum Beispiel Ultraschallmessungen vornehmen kann. Im vorliegenden Fall wandte sich der Mieter gegen den vom Vermieter geplanten Einbau eines solchen Melders. Dabei missachtete er jedoch, dass er sich im Verhältnis zu seinem privaten Vermieter grundsätzlich nicht unmittelbar auf eine Verletzung der Grundrechte berufen kann. Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 8. Dezember 2014, Az. 1 BvR 2921/15.

Eigenbedarfskündigung bei Rückkehr des Vermieters

Ein nachvollziehbares Eigenbedarfsinteresse des Vermieters besteht auch dann, wenn dieser nach dreieinhalb Jahren wieder in die Wohnung zurückkehren will. Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter nach dem Tod seiner Frau die Wohnung vermietet. Dreieinhalb Jahre später entschied er, mit seiner neuen Lebensgefährtin sowie drei Kindern in diese Wohnung zurückzukehren. Der Senat bejahte die Rechtmäßigkeit der Kündigung. Diese sei auch aufgrund der kurzen Dauer des unbefristeten Mietverhältnisses nicht treuwidrig, da der Vermieter beim Abschluss des Vertrages die späteren Umstände nicht habe vorhersehen können. Landgericht München, Urteil vom 7. Januar 2015, Az. 14 S 2367/14.

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