



### Kein Rücktritt bei geringer Pflichtverletzung

Gerät der Erwerber einer Eigentumswohnung mit der fälligen Restzahlung des Kaufpreises in Verzug, so steht dem Bauträger als Verkäufer grundsätzlich ein gesetzliches Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag zu. Der Bauträger ist aber nicht zum Rücktritt berechtigt, wenn der ausstehende Zahlungsbetrag nur unerheblich ist. Nach Meinung des Senats war im konkreten Fall ein Rückstand in der Höhe von 2 Prozent des Kaufpreises unerheblich. Ein Rücktritt sei erst ab einem Rückstand von 5 Prozent gerechtfertigt, so das Oberlandesgericht Schleswig mit Urteil vom 1. März 2016, Az. 3 U 12/15.

### Unwirksame Verjährungsklausel

Die Vertragsklausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) eines Architekten oder Ingenieurs, in der „die Verjährung mit Ingebrauchnahme des Gesamtobjektes beginnt“, ist unwirksam, weil sie den Auftraggeber unangemessen benachteiligt. Eine solche Klausel führe zu einer unangemessenen zeitlichen Vorverlagerung des gesetzlich vorgesehenen Verjährungsbeginns von Ansprüchen im Falle einer mangelhaften Werkleistung, so der Bundesgerichtshof. Durch eine solche unzulässige Erleichterung werde der Auftraggeber in der Durchsetzbarkeit seiner Mängelansprüche beschnitten, so der Bundesgerichtshof, Urteil vom 8. September 2016, Az. VII ZR 168/15.

### Keine Beratungspflicht ohne Sondervereinbarung

Treffen der mit der Vollarchitektur beauftragte Architekt und der Bauherr keine besondere Vereinbarung, so ist der Architekt nicht dazu verpflichtet, den Bauherrn über die Durchsetzung von Mängelansprüchen gegen den Bauhandwerker zu beraten. Die Honorarord-

nung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in alter Fassung sehe eine dahingehende Leistungspflicht des Architekten nicht vor, so das Oberlandesgericht Schleswig mit Urteil vom 14. April 2015, Az. 1 U 187/13. Für neue Projekte, die unter der HOAI 2013 erbracht werden, dürfte eine dahingehende Beratungspflicht des Architekten wohl aber anzunehmen sein.

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

### Ansprüche nach Absenkungen von Gebäuden

Kommt es infolge von Setzungen, also langsamen Absenkungen eines rechtmäßig errichteten Gebäudes zu Schäden an einer unterirdisch verlaufenden Abwasserleitung und damit zur Entwässerung des Nachbargrundstücks, so hat der Nachbar keinen Anspruch auf Beseitigung dieser Schäden. Denn ein derartiger Anspruch setzt voraus, dass der Grundstückseigentümer mögliche Beeinträchtigungen hätte verhindern können. Da in dem vorliegenden Fall aber das Gebäude rechtmäßig errichtet worden war, gab es für den Gebäudeeigentümer nach der Errichtung keine Möglichkeit, Setzungen zu verhindern. Der Nachbar muss daher die Kosten zur Beseitigung der Schäden selbst tragen. Oberlandesgericht Karlsruhe, Beschluss vom 10. Februar 2016, Az. 9 U 118/14.

### Eigentumserwerb beim Überbau

Baut ein Grundstückseigentümer bei der Errichtung eines Gebäudes (leicht) fahrlässig über die Grenze und stimmt der Nachbar dem Überbau zu, so wird der Überbauende Eigentümer des gesamten Gebäudes. Führt den Überbau nicht der Eigentümer, sondern der Mieter des Grundstücks aus, so wird der Grundstückseigentümer nicht Eigentümer des Gebäudes. Denn ein Mieter oder Pächter steht dem Eigentümer eines Grundstücks nicht gleich. Die vom Mieter errichteten Gebäude und Anlagen sind in der Regel nur vorübergehend, also bis zum Ende der Mietzeit, Bestandteile des Grundstücks und werden danach wieder vom Mieter oder vom Pächter entfernt. Oberlandesgericht Schleswig, Urteil vom 1. Juli 2016, Az. 1 U 173/13

**Frank U. Schuster**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover