



Kündigung wegen Abweichung von der Baugenehmigung

Ein Architektenvertrag kann aus wichtigem Grund gekündigt werden, wenn die Ausführungsplanung in gravierendem Maße von der erteilten Baugenehmigung abweicht. Im vorliegenden Fall machte der Architekt ausstehendes Honorar geltend, obwohl sein Vertrag bereits gekündigt war. Ohne Erfolg. Denn der Auftraggeber hatte den Architektenvertrag aus wichtigem Grund wirksam gekündigt. Neben diverser anderer Mängel stand ein bereits errichteter Lichtschacht in eklatantem Widerspruch zur erteilten Baugenehmigung. Weil sich der Planungsfehler bereits im Bauwerk manifestiert habe, sei die Vertragsfortsetzung unzumutbar geworden. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 5. April 2017, Az. 4 U 112/14.

Minderung höher als die Mängelbeseitigungskosten

Eine Kaufpreisminderung kann höher ausfallen als die geschätzten Mängelbeseitigungskosten. Der Erwerber einer Eigentumswohnung klagte wegen diverser Schallschutzmängel einen höheren Minderungsbetrag als die reinen geschätzten Kosten für die Mängelbeseitigung – mit Erfolg. Denn die Vorschläge des Sachverständigen zur Mängelbeseitigung und die damit verbundenen Kostenschätzungen würden auf teilweise nicht verifizierten Annahmen beruhen. Es sei davon auszugehen, dass die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung höher seien. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 9. Dezember 2016, Az. 19 U 43/16.

Unwissenheit kann vor Strafe schützen

Einen Tiefbauer trifft bei Tiefbauarbeiten die Pflicht, sich über Existenz und Verlauf von unterirdischen Versorgungsleitungen beim zuständigen Versorgungsunternehmen Gewissheit zu verschaffen. Vorliegend war eine Leitung nicht in dem übergebenen Bestandsplan

eingezeichnet gewesen. Es kam zum Schaden an dieser Leitung. Das Versorgungsunternehmen forderte Schadenersatz. Zu Unrecht. Der Tiefbauer ist seiner Erkundungspflicht mit Abfrage der Pläne ausreichend nachgekommen. Dass die Leitungen nicht im übergebenen Bestandsplan verzeichnet waren, begründet keinen Sorgfaltspflichtverstoß. Er durfte auf die Angaben des Planes vertrauen. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 5. April 2017, Az. 4 U 24/16.

Sergja Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Hotel ist keine Flüchtlingsunterkunft

Ist im Mietvertrag der Vertragszweck „Betrieb als Hotel“ bestimmt, so ist die ausschließliche Nutzung des Hotels als Unterkunft für unbegleitete minderjährige Asylbewerber davon nicht erfasst. Nach Auffassung des Gerichts konnte der Vermieter dem Mieter wegen des vertragswidrigen Gebrauchs des Hotels fristlos kündigen. Die Räumungsklage des Vermieters hatte Erfolg. Zwar war der Vermieter mit Dauermietern wie auch mit dem Überlassen von Zimmerkontingenten einverstanden, doch stellt die Unterbringung von minderjährigen Asylsuchenden eine andere – dem Vertragszweck nicht entsprechende – Nutzung der Räume dar. Landgericht Darmstadt, Urteil vom 4. Oktober 2016, Az. 1 O 226/16.

Die Haftung des Verkäufers bei Feuchtigkeitsschäden

Erklärt der Verkäufer, dass ihm „keinerlei Feuchtigkeiterscheinungen bekannt“ sind, hat er keine Garantie für diese Beschaffenheit übernommen. Die Parteien hatten die Gewährleistung ausgeschlossen. Damit wäre eine Haftung des Verkäufers für die Feuchtigkeitsschäden nur in Betracht gekommen, wenn er die Schäden arglistig verschwiegen oder eine entsprechende Beschaffenheitsgarantie übernommen hätte. Dass der Verkäufer für Schäden selbst dann haften wollte, wenn ihn kein Verschulden trifft, wie dies bei Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie der Fall ist, war aus der obigen Erklärung des Verkäufers nicht zu erkennen. Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 19. Januar 2017, Az. 24 U 36/16.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover