



Das Städtebaurecht ist wettbewerbsneutral

Der Rechtsschutz bereits ansässiger Gewerbetreibender vor städtebaulichen Festsetzungen, die die Ansiedlung von Konkurrenten in demselben Stadtteilzentrum vorsehen, ist grundsätzlich ausgeschlossen. Dies gelte unabhängig davon, ob der Konkurrenz in unmittelbarer Nähe oder weiter entfernt die Möglichkeit zur Ansiedlung gewährt werde, so der Senat. Das Städtebaurecht sei wettbewerbsneutral. Jeder Gewerbetreibende müsse daher mit Konkurrenz rechnen. Oberverwaltungsgericht Bremen, Urteil vom 3. Mai 2016, Az. 1 D 260/14.

Hinweispflicht des Auftragnehmers

Erfolgt kein Hinweis des Auftragnehmers auf einen offensichtlichen Ausschreibungsfehler, besteht kein Anspruch auf Mehrvergütung. In diesem Fall begehrte der Auftragnehmer Mehrvergütung für die Errichtung eines Autobahnstückes, da die tatsächliche Länge des Förderwegs nicht der vorgesehenen Länge im Leistungsverzeichnis entsprach – ohne Erfolg. Für den Auftragnehmer bestehe im Ausschreibungsstadium zwar grundsätzlich keine Pflicht, die Ausschreibung auf Planungsfehler hin zu untersuchen, so der Senat. Dennoch treffe ihn bei offensichtlichen Fehlern ausnahmsweise eine Hinweispflicht gegenüber dem Auftraggeber. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 31. Januar 2017, Az. 14 U 200/15.

Kein Einbehalt des Werklohns

Bestehen zwischen dem Auftraggeber und Auftragnehmer mehrere Verträge über Bauleistungen an verschiedenen Bauvorhaben, kann der Auftraggeber den Einbehalt des Werklohns nur wegen Mängeln des jeweils betroffenen Bauvorhabens geltend machen. Vorliegend schlossen die Parteien mehrere Verträge über Dachdecker-, Abdichtungs- und Klempnerarbeiten an diversen Bauvorha-

ben. Der Auftragnehmer machte seinen Werklohn für eines dieser Bauvorhaben geltend – mit Erfolg. Der Einbehalt des Werklohns durch den Auftraggeber wegen Mängeln an einem anderen Bauvorhaben greife nicht, so der Senat. Auf ein solches Zurückbehaltungsrecht könne sich dieser nur wegen Mängeln aus dem jeweiligen, gegenseitigen, Vertrag berufen, Kammergericht Berlin, Urteil vom 20. September 2016, Az. 21 U 67/15.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Umsatzmietvereinbarung verstößt gegen Berufsordnung

Verstoßen sowohl der Mieter (Physiotherapeut) als auch der Vermieter (Arzt) durch eine Umsatzmietvereinbarung gegen ihre Berufsordnung, kann der Mieter die aus dieser Vereinbarung gezahlten Beträge nicht zurückfordern. Der Mieter hatte an den Vermieter eine umsatzabhängige Zusatzmiete zu entrichten. Im Gegenzug wollte der Vermieter den Mieter „durchgehend mit Patienten versorgen“. Die Vereinbarung geht zu Lasten des Patientenschutzes und verstößt daher gegen die jeweilige Berufsordnung. Die Überweisung von Patienten darf nicht an wirtschaftliche Interessen geknüpft werden. Der Vermieter muss die Zusatzzahlung nicht zurückzahlen, da dem Mieter gleichfalls ein Verstoß zur Last fällt. Landgericht Lübeck, 2. November 2016, Az. 17 O 305/15.

Das Interesse an der Räumungsklage

Hat der Mieter die vom Vermieter erhobene Räumungsklage nicht durch sein Verhalten veranlasst, bleibt der Vermieter auf den Verfahrenskosten sitzen. Vorliegend konnte der Mieter von Gewerberäumen seine „neu gemieteten Räume“ nicht zum vereinbarten Zeitpunkt beziehen, so dass er bei seinem alten Vermieter anfragte, die Räume „zunächst 14 Tage weiter nutzen zu können“. Daraufhin bot der Vermieter die Nutzung der Räume bis zum Ende des Monats gegen eine erhöhte Nutzungsentschädigung an. Der Mieter hatte dabei die Räumung noch im Laufe des Monats glaubhaft in Aussicht gestellt. Deshalb hatte der Vermieter kein schutzwürdiges Interesse an einer Räumungsklage, denn ihm war zuzumuten, abzuwarten, ob in dem Monat geräumt würde. Kammergericht, Beschluss vom 31. November 2016, Az. 8 W 82/16.

Frank Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover