



Wann handeln Immobilienmakler unlauter?

Nach derzeitiger überwiegender Entscheidung diverser Gerichte gilt, dass ein Immobilienmakler, der in einer Immobilienanzeige zum Verkauf eines Familienhauses keine Angaben zum wesentlichen Energieträger für die Heizung macht, unlauter handelt. Deswegen wurde ein Makler abgemahnt, kam jedoch der begehrten Unterlassungserklärung nicht nach. Der Abmahnende verfolgte seinen wettbewerbsrechtlichen Unterlassungsanspruch gegen den Makler weiter – mit Erfolg. Das Vorenthalten der Angabe zum wesentlichen Energieträger ist geeignet, den Verbraucher zu einer geschäftlichen Entscheidung zu veranlassen, die er andernfalls nicht getroffen hätte. Eine Wiederholungsgefahr wird aufgrund des Wettbewerbsverstößes vermutet und kann nur durch Abgabe der (gerade begehrten) Unterlassungserklärung beseitigt werden. Oberlandesgericht Oldenburg, Urteil vom 14. Juli 2017, Az. 6 U 6/17. Dem Bundesgerichtshof liegen ähnliche Vorgänge vor, so dass in Kürze mit einer höchstrichterlichen Entscheidung zur Rechtslage bei unterlassenen Angaben von Maklern zum Energieverbrauch in Immobilienanzeigen gerechnet werden kann.

Beschluss der Eigentümer über den Einbau von Rauchmeldern

Die Wohnungseigentümer haben die Beschlusskompetenz für die Installation von Rauchwarnmeldern immer dann, wenn eine öffentlich-rechtliche Pflicht zum Einbau besteht. Ein Wohnungseigentümer klagte gegen den Beschluss, weil bei ihm bereits Rauchmelder vorhanden waren. Nach Ansicht des Landgerichts war der Beschluss der Eigentümerversammlung zum Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern zulässig. Insbesondere lag die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer vor, da die Hamburgische Bauordnung eine Pflicht zum Einbau von Rauchmeldern in Wohnungen statuiert. Ferner liegt es im Ermessen der Eigentümer, den Einbau von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft zwingend – ohne Rücksicht auf bereits vorhandene Geräte – vor-

zusehen. Landgericht Hamburg, Urteil vom 29. März 2017, Az. 318 S 36/16.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Pauschale Vergütung nach Kündigung

Wer einen Vertrag über den Bau eines Fertighauses abschließt, muss bei einer entsprechenden Regelung im Bauvertrag auch bei einer Kündigung des Auftraggebers vor Baubeginn 10 Prozent der Vergütung als Pauschalbetrag bezahlen. Im konkreten Fall wurde ein solcher Vertrag abgeschlossen, bevor ein Grundstück erworben wurde. Der Bauvertrag wurde dann von dem Bauherrn gekündigt. Die vereinbarte Vergütung bleibt wirksam, so das Oberlandesgericht Düsseldorf, da sie den Bauherrn nicht unangemessen benachteiligt. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 13. Juni 2017, Az. I - 21 U 106/16.

Wer zu viel leistet, hat Pech bei der Vergütung

Wer als Architekt bereits in einer frühen Phase eines Bauprojektes umfangreichere Arbeiten erbringt als vereinbart, kann diese Zuviel-Leistung nicht abrechnen. Im konkreten Fall war ein Architekt – Pläne kamen vom Auftraggeber – mit der Aufstellung eines Massenverzeichnisses beauftragt worden. Dies sollte nach der Building Information Modeling (BIM)-Methode erstellt werden, wobei als Nebenprodukt eine Entwurfsplanung entstand, die der Architekt abrechnete. Diese Leistung war jedoch nicht nachweislich vereinbart, weshalb der Architekt für deren Erstellung keine Vergütung verlangen konnte. Landgericht Paderborn, Urteil vom 6. Juli 2017, Az. 3 O 418/16.

Haftung für fremde Mängel

Übernimmt ein Bauunternehmer eine selbständige Verpflichtung zur Erfüllung eines Vertrages eines anderen Bauunternehmers (Schuldbeitritt), haftet er auch für Baumängel, die der erste Bauunternehmer verursacht hat. Im konkreten Fall übernahm der zweite Bauunternehmer die Vollendung der Bauarbeiten in eigener Verantwortung und forderte den Bauherrn zur Zahlung der Vergütung auf sein Geschäftskonto auf. Deshalb war von einer eigenständigen Verpflichtung und somit auch von einer Haftung für Mängel des ersten Bauunternehmens auszugehen. Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 7. Juli 2017, Az. 2 U 181/15.

Frederik Ulbrich, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover