



## Rauchwarnmelder müssen geduldet werden

Das Anbringen von Rauchwarnmeldern stellt eine vom Mieter zu duldennde Modernisierungsmaßnahme dar, denn die Geräte erhöhen die Sicherheit. Der Vermieter muss diese Maßnahme nicht einmal ankündigen, da es sich um eine Bagatellmaßnahme handelt. Der Mieter muss den Einbau auch dann dulden, wenn er bereits selbst Rauchwarnmelder eingebaut hat. Denn: Wenn der Einbau und die spätere Wartung von Rauchwarnmeldern für das gesamte Gebäude in einer Hand liegen, wird ein deutlich höheres Maß an Sicherheit gewährleistet, so das Amtsgericht Neustadt am Rübenberge mit Urteil vom 27. Februar 2017, Az. 44 C 1243/16.

**Simone Engel**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

## Gemeinschaftseigentum bleibt Gemeinschaftseigentum

Ist ein Teil des Gebäudes in der Teilungserklärung als Gemeinschaftseigentum bestimmt worden, ändert sich diese Zuordnung nicht dadurch, dass an diesem umfangreiche Umbaumaßnahmen auf Kosten eines Eigentümers erfolgen. Im konkreten Fall wurde ein Spitzboden, der zum Gemeinschaftseigentum gehört, durch einen Miteigentümer zu einem Vollgeschoss ausgebaut. Anschließend konnten sich die Eigentümer nicht auf eine Änderung der Teilungserklärung einigen. Das Gemeinschaftseigentum blieb Gemeinschaftseigentum, jedoch hätte die Einräumung eines Sondernutzungsrechts verlangt werden können. Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 8. März 2016, Az. 6 U 23/15.

## Provokation mit Schnee auf Nachbars Grundstück

Wirft jemand als Provokation gelegentlich wenige Schaufeln Schnee auf das Grundstück seines Nachbarn, so kann ihm der Nachbar das nicht untersagen. Im konkreten Fall provozierte der eine Nach-

bar den anderen in dieser Weise. Die daraus resultierende Belastung für den betroffenen Nachbarn sei – so befand das Amtsgericht (AG) München – jedoch so gering, dass er dieses Verhalten nicht untersagen könne. Dass es sich dabei um eine absichtliche Provokation handelt, die das angespannte Verhältnis der Nachbarn weiter verschlechtert, steht dabei auf einem anderen Blatt. AG München, Urteil vom 28. Juli 2017, Az. 213 C 7060/17.

**Nils Flaßhoff**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

## Keine Mängelrechte bei nachträglicher Abrede

Auch eine nachträglich getroffene „Ohne-Rechnung-Abrede“ in Bezug auf einen Teil des Honorars des Architekten führt dazu, dass Mängelansprüche des Auftraggebers ausgeschlossen sind. In diesem Fall beehrte ein Auftraggeber Schadensersatz von seinem Architekten wegen fehlerhafter Architektenleistung bei der Instandsetzung eines Wohnhauses – ohne Erfolg. Mit der ohne Rechnung erfolgten Barzahlung haben die Parteien gegen das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit verstoßen, so der Senat. Auch eine teilweise „Ohne-Rechnung-Abrede“ nach Vertragsschluss führe zur Gesamtnichtigkeit des Architektenvertrags. Daher stehe dem Auftraggeber kein Schadensersatzanspruch zu. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 18. Oktober 2017, Az. 12 U 115/16.

## Landschaftsplaner muss Objektplanung überprüfen

Ein Landschaftsplaner muss die Planung des Architekten hinsichtlich der ihm obliegenden Planung der Außenanlagen prüfen und den Bauherrn auf Unstimmigkeiten hinweisen. Verletzt der Landschaftsplaner seine Prüf- und Hinweispflichten, haftet er dem Bauherrn für den daraus entstehenden Schaden neben dem Architekten, so der Senat. Den Landschaftsplaner treffe aufgrund seines Fachwissens die Pflicht, die Planung des Geländean schlusses des Architekten zu prüfen und den Bauherrn auf etwaige von ihm erkannte Fehler oder Unstimmigkeiten hinzuweisen. Dieser Pflicht sei der Landschaftsplaner im hiesigen Fall nicht ausreichend nachgekommen. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 22. Dezember 2016, Az. 16 U 59/13.

**Sebastian Ziegler**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover