



Objektbetreuung als Haftungsfall des Architekten

Die gesetzliche Verjährungsfrist für Architektenleistungen beträgt regelmäßig fünf Jahre. Bei Übernahme der Leistung „Objektbetreuung“ kann der Architekt aber zehn Jahre für die Mangelhaftigkeit seiner Werkleistung haften. Dies lässt sich damit begründen, dass er verpflichtet ist, zur Feststellung von Mängeln an der Bauleistung der beteiligten Unternehmen eine Objektbegehung durchzuführen. Diese ist kurz vor dem Ablauf der Gewährleistungsfristen der baubeteiligten Unternehmen zweckmäßig, die ebenfalls fünf Jahre beträgt. Somit kann der Architekt über zehn Jahre gegenüber seinem Auftraggeber haften. Oberlandesgericht Schleswig, Urteil vom 28. April 2017, Az. 1 U 165/13.

Verjährung des Anspruchs auf Herausgabe von Dokumenten

Der Anspruch auf Herausgabe von Unterlagen wie TÜV-Prüfberichten, Zulassungsnachweisen von Bauteilen und -produkten und Ausführungsplänen gegen ein bauausführendes Unternehmen unterliegt der dreijährigen Regelverjährung, so jedenfalls nach der Entscheidung des Landgerichts (LG) Berlin. Die bei Bauwerken nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehene Verjährungsfrist von fünf Jahren ab Abnahme für Gewährleistungsfälle wäre damit nicht einschlägig. Landgericht Berlin, Urteil vom 1. März 2017, Az. 97 O 80/16.

Frederik Ulbrich, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Kein Maklervertrag durch bloße Anfrage zu Objekten

Wer sich an einen Makler wendet und nach Objekten aus dessen Bestand fragt, erklärt damit noch nicht schlüssig seine Bereitschaft zur Zahlung einer Maklerprovision für den Fall, dass ein Vertrag über das angebotene Objekt zustande kommt. Vorliegend übersandte die Maklerin der Interessentin auf deren Nachfrage zu Immobilien aus ihrem Bestand einige Infor-

mationen. Die Klage der Maklerin auf Zahlung einer Provision blieb ohne Erfolg. Eine Provisionsabrede kann grundsätzlich stillschweigend auch durch schlüssiges Verhalten zustande kommen. Hieran sind jedoch strenge Anforderungen zu stellen, die in diesem Fall nach Ansicht des Oberlandesgerichts (OLG) München nicht erfüllt waren. Die Interessentin durfte davon ausgehen, dass die Maklerin die Objekte von den Verkäufern an die Hand bekommen hat und mit der Weitergabe von Informationen eine Leistung für diese erbringen wollte. OLG München, Urteil vom 12. Dezember 2016, Az. 21 U 3086/15.

Shisha-Bar statt Gaststätte – Kündigung?

Ist das Mietobjekt zum Betrieb einer „Gaststätte mit Alkoholausschank“ vermietet, so ist auch der Betrieb einer Shisha-Bar zulässig. Die Klage der Vermieterin auf Räumung wurde in der Berufungsinstanz abgewiesen. Die Vermieterin war nicht zur außerordentlichen Kündigung berechtigt. Sie stützte ihre Kündigung darauf, dass die Mieterin die vertraglich eingeräumte Nutzungsmöglichkeit unerlaubt verändert habe. Der Betrieb einer Shisha-Bar stellt jedoch keine unerlaubte Abweichung vom vertraglich vorgesehenen Nutzungszweck dar, denn auch dort wird im wesentlichen Alkohol ausgeschenkt. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 19. Mai 2017, Az. 1 U 25/16.

Keine Provision vom Mieter wegen Bestellerprinzips

Wer die Leistung des Maklers bestellt, zahlt. Die Vereinbarung eines Maklerlohns mit dem Mietinteressenten ist nichtig, wenn der Makler zuvor von dem Vermieter beauftragt worden ist, dessen Wohnung anzubieten. Die Mieter klagten auf Rückzahlung der bereits ausgezahlten Provision – mit Erfolg. Die Maklervereinbarung mit den Mietern verstieß gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz. Danach zahlt der Wohnungssuchende nur, wenn der Makler ausschließlich wegen des Auftrages mit diesem vom Vermieter die Erlaubnis einholt, dessen Wohnung anzubieten. Die Regelung des Wohnungsvermittlungsgesetzes greift dabei nicht unverhältnismäßig in die Berufsfreiheit des Maklers ein (Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 29. Juni 2016, Az. 1 BVR 1015/16), Amtsgericht Freiburg, Urteil vom 31. Januar 2017, Az. 5 C 1896/16.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover