



Keine Haftung des Rohbauers bei fehlerhafter Statik

Sind Risse in den Wänden eines Einfamilienhauses nicht auf eine fehlerhafte Leistung des Auftragnehmers, sondern darauf zurückzuführen, dass die ihm vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Statik fehlerhaft war, stehen dem Auftraggeber keine Mängelrechte zu. Dies gilt zumindest dann, wenn der Mangel der Statik für den Auftragnehmer nicht erkennbar war. Im vorliegenden Fall begehrte der Auftragnehmer ausstehenden Werklohn für Rohbauarbeiten. Zu Recht, befand die Kammer. Da die fehlerhafte Statik von dem Auftraggeber stamme, scheidet eine Verminderung der vereinbarten Vergütung aus. Der Mangel der Statik sei für den Auftragnehmer nicht erkennbar gewesen. Landgericht Hamburg, Urteil vom 16. Dezember 2016, Az. 412 HKO 10/14.

Unwirksame Schadensersatzklausel

Die von einem Architekten als Allgemeine Geschäftsbedingung verwendete Klausel, wonach der Architekt – als alternative Lösung – den Schaden selbst beseitigen darf, wenn er vom Bauherrn auf Schadensersatzanspruch in Anspruch genommen wird, ist unwirksam. In diesem Fall stritten die Parteien um Schadensersatz wegen eines mangelhaften Architektenwerks. Eine solche (Selbsteintritts-)Klausel zur Schadensbeseitigung sei unwirksam, so der Senat. Der Architekt schulde bei Planungs- und Überwachungsfehlern, die sich im Bauwerk bereits verwirklicht haben, Schadensersatz und nicht die Beseitigung dieser Mängel. Die Klausel verstoße daher gegen das Gebot von Treu und Glauben. Außerdem benachteilige sie den Auftraggeber unangemessen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 16. Februar 2017, Az. VII ZR 242/13.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Journalist darf ins Grundbuch schauen

Ein Vertreter der Presse darf unter Vorlage seines Presseausweises Einsicht in ein Grundbuch nehmen, wenn er für einen Artikel recherchiert, in dem die dingliche Berechtigung einer Skinhead-Gruppe an einem Grundstück relevant ist. In dem Fall vor dem Oberlandesgericht (OLG) München ging es dem Pressevertreter um die Frage, ob das auf dem Grundstück befindliche Gebäude (als Schenke betrieben) von Mitgliedern einer neonazistischen Organisation gekauft worden sei. Darin liege ein „berechtigtes Interesse“ in Anbetracht der Pressefreiheit aus Artikel 5 Grundgesetz, entschied das OLG München, Beschluss vom 28. Juli 2016, Az. 34 Wx 225/16.

Differenzierung im Mieterkonto für „Mietsaldoklage“!

Stellt der Vermieter unterschiedliche Kosten des Mieters (Mieten, Nachforderungen aus Abrechnungen, Mahnkosten etc.) in ein Mieterkonto ein und verrechnet diese ohne weitere Differenzierung mit Zahlungen und Gutschriften, ist der Streitgegenstand einer „Mietsaldoklage“ unbestimmt. Unklar bleibt bei dieser Methode, welche der unterschiedlichen Forderungen bereits erfüllt und welche noch offen sind. Damit die Klage Erfolg haben kann, muss der Vermieter die Klageforderung genau darlegen und aufschlüsseln. Landgericht Kempten, Endurteil vom 22. Februar 2017, Az. 53 S 1283/16.

Wärmepumpe muss Abstand zum Nachbarn einhalten

Eine Luftwärmepumpe muss zum Nachbargrundstück den bauordnungsrechtlichen Abstand von drei Metern einhalten. Ist die Abstandsregelung verletzt, kann die Verletzung dieser öffentlich-rechtlichen Norm zu einem zivilrechtlichen Beseitigungsanspruch des Nachbarn führen. Dieser fühlte sich durch den Lärm gestört. Der Abstand war um einen Meter unterschritten. Das Gericht bestätigte den Beseitigungsanspruch des Gestörten. Insoweit komme es, so das Gericht, nicht auf die Ausmaße des Geräts an, sondern auf die von ihm ausgehenden Lärmemissionen an. Oberlandesgericht Nürnberg, Urteil vom 30. Januar 2017, Az. 14 U 2612/15.

Frank Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover