



Die Prüfpflicht des Zimmermanns

Ein Zimmermann muss die Dachstuhlzeichnung nicht auf ihre Statik prüfen. Der Auftraggeber verlangte vom beklagten Zimmermann Mängelbeseitigungskosten wegen fehlerhafter Dachstuhlarbeiten – ohne Erfolg. Die mangelhafte Dachkonstruktion sei nicht auf handwerkliche Fehler zurückzuführen, so der Senat. Vielmehr stimme die Ausführungsplanung nicht mit der Statik überein. Zwar bestehe für den Zimmermann eine Prüf- und Hinweispflicht. Allerdings beschränkt sich diese auf offenkundige, im Rahmen seiner Sachkunde ohne weiteres „ins Auge springende“ Mängel. Es könne nicht erwartet werden, dass er eine schon vollständig bemaßte Dachstuhlzeichnung auf ihre statische Berechnung überprüfe. Oberlandesgericht Naumburg, Urteil vom 10. Mai 2017, Az. 5 U 3/17.

Die absolute Kostenobergrenze

Ein Architektenvertrag kann aus wichtigem Grund gekündigt werden, wenn der Architekt die vereinbarte absolute Kostenobergrenze überschritten hat. Im vorliegenden Fall begehrte ein Architekt die angefallenen Mehrkosten seines Architektenhonorars – zu Unrecht. Ein Anspruch auf Mehrkosten bestehe nicht, da der Auftraggeber den Architektenvertrag aus wichtigem Grund wirksam gekündigt habe. Dieser liege vor, wenn die Parteien eine absolute Kostenobergrenze als Beschaffenheitsvereinbarung beschlossen haben und der Architekt mit seiner Planung diese Obergrenze missachte. Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 28. November 2017, Az. 10 U 68/17.

Auftraggeber muss Mangelhaftigkeit beweisen

Verlangt der Auftraggeber einen Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung, muss er die Mangelhaftigkeit auch beweisen. In diesem Fall machte eine Auftraggeberin den Anspruch auf Zahlung weiterer Mängelbeseitigungskosten wegen des ver-

meintlich fehlerhaften Einbaus von Fenster- und Türelementen geltend – ohne Erfolg. Ob eine Leistung mangelhaft sei, richte sich in erster Linie nach der von den Parteien vertraglich vereinbarten Beschaffenheit. Dementsprechend müsse derjenige, der sich auf die vereinbarte Beschaffenheit berufe, diese auch beweisen. Dies habe die Klägerin hier nicht ausreichend getan. Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 9. Januar 2018, Az. 10 U 93/17.

Daniel Pahl, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Was darf der Verwalter ohne Eigentümerbeschluss?

Verwalter von Wohnanlagen sind auch ohne Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) nach dem Gesetz ermächtigt, Wärmemessgeräte einbauen zu lassen, wenn sich das Gebäude im Bau befindet und die Geräte bei Mietnutzungen vorgeschrieben sind. Dies erfasst auch den Abschluss eines Mietvertrages über die Messgeräte. Im konkreten Fall klagte die Vermieterin solcher Wärmemessgeräte auf Entgeltzahlung gegen eine WEG. Mit Erfolg. Denn der Mietvertrag sei wirksam zustande gekommen. Für dringende Fälle bestehe zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums die Befugnis des Verwalters, die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Da die Messgeräte bei Vermietung vorgeschrieben seien, war kein Beschluss notwendig. Landgericht Hamburg, Urteil vom 11. August 2017, Az. 322 O 102/16.

Maklerprovision fällig auch bei Kauf durch Dritten?

Kauft nicht der Maklerkunde, sondern ein Dritter das vermittelte Grundstück, besteht bei einer wirtschaftlichen Identität der Verträge dennoch ein Anspruch gegen den Maklerkunden. Erforderlich ist eine enge persönliche oder ausgeprägte wirtschaftliche Verbindung zwischen dem Vertragspartner und dem Dritten. Im konkreten Fall klagte ein Makler gegen seinen Kunden auf Zahlung der Provision, da dessen Bruder, der das Grundstück kaufte, zahlungsunfähig war – mit Erfolg: Der Kunde habe sich mit der Nachweisbestätigung verpflichtet, die Maklerprovision für den Fall des Erwerbs oder der Anmietung des Objekts durch ihn oder durch ein mit ihm „verbundenes Haus“ zu zahlen. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 14. September 2017, Az. I ZR 261/16.

Frank Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover