



Rücktritt vom Vertrag bei Bauverzögerung

Werden in einem Grundstückskaufvertrag Fristen für die Errichtung eines Gebäudes vereinbart und wird klar, dass es für den Bauverpflichteten unmöglich sein wird, diese Fristen einzuhalten, so ist der Vertragspartner zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Im konkreten Fall war der Käufer verpflichtet, zu einem bestimmten Termin ein Wohngebäude zu errichten. Als 15 Monate nach dem Termin für den Baubeginn noch nichts geschehen war, war auch nicht mehr mit einer fristgerechten Erfüllung der Bauverpflichtung zu rechnen. Der Verkäufer konnte vom Vertrag zurücktreten. Oberlandesgericht Koblenz, Beschluss vom 15. September 2017, Az. 5 U 694/17.

Vormerkungsberechtigter muss bestimmbar sein

Soll im Grundbuch eine Vormerkung für einen Dritten eingetragen werden, so muss dieser bereits beim Eintragungsantrag zumindest bestimmbar sein. Im konkreten Fall sollte eine Vormerkung für eine Grunddienstbarkeit zugunsten desjenigen, der in Zukunft in einen bestimmten Vertrag eintreten würde, bestellt werden. Das Grundbuchamt wies den Eintragungsantrag nach Ansicht des Oberlandesgerichts (OLG) Hamm richtigerweise zurück, weil der Vormerkungsberechtigte als Person nicht einmal ansatzweise zu bestimmen war. Dies sei mit dem Bestimmtheitsgrundsatz des Grundbuchs nicht vereinbar. OLG Hamm, Beschluss vom 31. März 2017, Az. 15 W 75/17.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wenn der Architekt unter dem Mindeststundensatz arbeitet

Ein Architekt, der als freier Mitarbeiter in eigenen Räumen Werkleistungen für ein anderes Planungsbüro für ein Stundenhonorar erbrachte, das den Mindestsatz unterschritt, forderte nunmehr ein höheres Honorar für seine Arbeit. Die ihm vom

Büro in Aussicht gestellte Anstellung erfolgte nicht. Nach dem Zerwürfnis der Parteien machte er die Differenz zwischen Mindestsatz und abgerechnetem Stundensatz klageweise geltend – dem Grunde nach mit Erfolg. Die Unterschreitung der Preisuntergrenze wurde nicht schriftlich fixiert und ist damit unwirksam. Das Gericht wirft dem Architekten auch kein rechtsmissbräuchliches Verhalten vor. Das Planungsbüro habe sich nicht derart auf die mündliche Abrede eingerichtet, dass das Verlangen nach dem Mindestsatz nunmehr unzumutbar sei, so das Oberlandesgericht Oldenburg, Urteil vom 21. November 2017, Az. 21 U 73/17.

Änderung der technischen Standards bis zur Abnahme

Verändern sich die anerkannten Regeln der Technik zwischen Bauvertragsschluss und Abnahme des Bauwerkes, so wird der neue Standard vom Bauunternehmer geschuldet. Er hat den Bauherrn über die Änderungen und Konsequenzen für die Bauausführung zu informieren. Der Bauherr könne dann auf die Einhaltung der neuesten Regeln bestehen, habe aber auch die Kosten für ein aufwendigeres Herstellungsverfahren zu tragen. Alternativ könne er die alten Vorschriften ohne die eventuell anfallenden Mehrkosten akzeptieren, so der Bundesgerichtshof, Urteil vom 14. November 2017, Az. VII ZR 65/14.

Keine Haftung trotz Fehlern im Wärmeschutznachweis

Ist ein Statiker vertraglich dazu verpflichtet, neben der Planung des Tragwerks auch den Nachweis des Wärmeschutzes zu erstellen, so bedeutet dies nicht, dass er für eine fehlerhafte Planung des Architekten bezüglich des gesamten Wärmeschutzes eines Objekts haftet. Der Pflichtenkreis des Sonderfachmanns ist in diesem Fall limitiert und richtet sich nach den vertraglichen Regelungen. Danach schuldete der Statiker die Erstellung des Nachweises, wozu zum Beispiel die Aufstellung von Berechnungen und die Übergabe ähnlicher Unterlagen gehört. Eine darüber hinausgehende Verpflichtung, die bei Mängeln des Wärmeschutzes selbst zu möglichen Schadensersatzansprüchen des Bauherrn führt, bestünde nicht, so das Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 18. August 2017, Az. 9 U 3/15.

Frederik Ulbrich, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover