

## Wichtige Urteile

Mieter, die ihre Wohnung grundsätzlich untervermieten dürfen, können die Wohnung nicht zwangsläufig auch Touristen überlassen.

BGH – AZ: VIII ZR 210/13 vom 8. Januar 2014

Im BGB-Werkvertrag hat der Besteller erst nach der Abnahme einen Anspruch auf Mängelbeseitigung. Tritt der Besteller bereits vor der Abnahme wegen Mängeln vom Vertrag zurück, ist die Berechtigung des Rücktritts anhand der Vorschrift des § 323 BGB zu beurteilen.

OLG Hamburg – AZ: 9 U 41/11 vom 16. August 2013

Die Klausel in einem Immobilienkaufvertrag, wonach das Gemeinschaftseigentum durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen abgenommen wurde und der Käufer die Abnahme für sich als verbindlich anerkennt, so dass für ihn die Verjährungsfrist für Baumängel am Gemeinschaftseigentum mit dieser Abnahme zu laufen beginnt, verstößt nicht gegen §§ 307 ff BGB und ist wirksam.

OLG Koblenz – AZ: 2 U 1123/12 vom 8. April 2013

Wer laut Grundbuch das Recht dazu hat, eine Garage teilweise auf dem Nachbargrundstück zu errichten, darf deshalb nicht automatisch auch über das Nachbargrundstück zu seiner Garage fahren. Die eingetragene Grunddienstbarkeit (Überbau) beschränke sich allein auf die Duldung des Überbaus.

BGH – AZ: V ZR 24/13 vom 15. November 2013

Der Mieter ist gemäß §§ 535, 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird.

BGH – AZ: VIII ZR 416/12 vom 6. November 2013

Wohnungseingangstüren stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer.

BGH – AZ: V ZR 212/12 vom 25. Oktober 2013

Auch wenn in einem Leistungsverzeichnis konkrete Maße zur Fugenbreite zwischen den Pflastersteinen genannt sind, hat der Auftragnehmer die laut DIN für Natursteinpflaster zulässigen jedoch größeren Fugenmaße beim Hinterschnitt der Steine zu kalkulieren. Der angeordnete Einbau von Pflastersteinen, mit denen die Hinterschnitttoleranzen laut DIN eingehalten bzw. geringfügig überschritten werden, begründet keinen Mehrkostenanspruch des Baubetriebs.

OLG Jena – AZ: 5 U 904/12 vom 17. September 2013

Vereinbaren die Parteien eines Bauvertrags, dass die förmliche Endabnahme spätestens innerhalb von zwei Wochen nach dem Abnahmeantrag des Auftragnehmers erfolgt, gilt die Leistung als abgenommen, wenn der Auftraggeber die Abnahme zunächst wegen Mängeln verweigert, dann aber auf die Anzeige der Mängelbeseitigung nicht reagiert.

OLG München - AZ: 9 U 733/12 vom 23. Oktober 2012

Die konkludente Abnahme einer Architektenleistung kann darin liegen, dass der Besteller nach Fertigstellung der Leistung, Bezug des fertig gestellten Bauwerks und Ablauf einer Prüfungsfrist von sechs Monaten keine Mängel der Architektenleistungen rügt.

BGH – AZ: VII ZR 220/12 vom 26. September 2013

Eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrages verwendete Klausel, die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vom Bauträger bestimmbaren Erstverwalter ermöglicht, ist gemäß § 9 Abs. 1 AGB-Gesetz (jetzt: § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) unwirksam.

BGH – AZ: VII ZR 308/12 vom 12. September 2013

Eine den Privathaftpflichtversicherungsschutz ausschließende übermäßige Beanspruchung einer Mietsache liegt vor, wenn ein Versicherungsnehmer in der von ihm gemieteten Wohnung mehrere Katzen tagsüber unbeaufsichtigt hält und dadurch erhebliche Substanzschäden durch Verunreinigung entstehen.

OLG Saarbrücken – AZ: 5 W 72/13 vom 9. September 2013

Bei einer Baustelle auf einem privaten Anwesen - hier im Garten zum Bau eines Swimmingpools - bestehen für den Bauunternehmer Verkehrssicherungspflichten nur in beschränktem Umfang, wenn der Verkehr nur für einen beschränkten Personenkreis zugänglich ist, der mit den Gegebenheiten und üblichen Gefahren der Baustelle vertraut ist (hier: der Bauherr selbst).

OLG Stuttgart – AZ: 5 U 37/13 vom 19. Juli 2013

Eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), in der die Ablösung eines Sicherheitseinbehaltes durch eine Bankbürgschaft von der Abnahme der Gesamtbaumaßnahme durch den Bauherrn abhängig gemacht wird, ist unwirksam.

OLG Oldenburg – AZ: 2 U 29/13 vom 27. August 2013

Einem spezialisierten Fachunternehmen obliegen grundsätzlich auch gegenüber einem fachkundigen Besteller Prüf- und Hinweispflichten. Wenn in einem Fachaufsatz die Ansicht vertreten wird, dass die Markt übliche Verwendung von sauren Reinigern zu einem chemischen Abbau der Zementverfugung führt, ist ein Fachunternehmer dazu verpflichtet, dem Besteller einen entsprechenden Hinweis zu erteilen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Unternehmer tatsächlich Kenntnis von dem Fachaufsatz hatte.

OLG Frankfurt – AZ: 15 U 163/12 vom 1. August 2013

Die Bestimmung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Bauvertrags, wonach der Besteller nach Abnahme einen Teil der Auftragssumme für die Dauer der fünfjährigen Gewährleistungsfrist als Sicherheit einbehalten darf, benachteiligt den Unternehmer unangemessen; sie ist unwirksam, wenn ihm kein angemessener Ausgleich dafür zugestanden wird. Das dem Unternehmer eingeräumte Recht, den Einbehalt durch eine Bürgschaft auf erstes Anfordern abzulösen, stellt keinen angemessenen Ausgleich dar. Eine ergänzende Vertragsauslegung dahingehend, dass in einem solchen Fall eine Vereinbarung über die Ablösung des Gewährleistungseinbehalts durch einfache selbstschuldnerische Bürgschaft anzunehmen ist, kommt nicht in Betracht.

OLG Frankfurt – AZ: 10 U 220/12 vom 16. Juli 2013

Nimmt ein Fußgänger eine Abkürzung über ein privates Gelände und kommt er dabei wegen Glatteis zu Fall, kann er in der Regel wegen der erlittenen Verletzungen kein Schmerzensgeld und Schadenersatz geltend machen. Eine Räum- und Streupflicht für private Flächen (Privatweg) mit reiner Abkürzungsfunktion gibt es in Wirklichkeit nicht.

OLG Hamm – AZ: 6 U 178/12 vom 16. Mai 2013

Für die Einordnung eines Vertragsverhältnisses als Kaufvertrag mit Montageverpflichtung oder als Werkvertrag kommt es darauf an, auf welcher der beiden Leistungen bei der gebotenen Gesamtbetrachtung der Schwerpunkt liegt. § 478 Abs. 2 BGB ist nicht analog auf die Fälle anzuwenden, in denen ein Werkvertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher am Ende der Lieferkette steht.

BGH – AZ: VIII ZR 375/11 vom 16. April 2013

Folgende Regel in Vermieter-AGB ist unwirksam und führt zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel: "Parkett und Holzfußboden sind nach zehn Jahren zu versiegeln, sofern dies die Gesetzeslage bzw. die Rechtsprechung erlauben, was nach dem heutigen Stand nicht der Fall ist, so dass der Mieter die Versiegelung momentan auch nicht schuldet."

BGH – AZ: VIII ZR 137/12 vom 5. März 2013

Die Kosten für die Beseitigung eines Werkmangels sind unverhältnismäßig, wenn der mit der Beseitigung des Mangels erzielte Erfolg bei Abwägung aller Umstände des Einzelfalls in keinem vernünftigen Verhältnis zur

Höhe des dafür geltend gemachten Geldaufwands steht. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn ein eingebauter Niedrigtemperatur-Kessel im Verhältnis zu der vertraglich vorgesehenen Brennwertheizanlage zu einem Energiemehrverbrauch von 1,50 Prozent führt.

BGH – AZ: VII ZR 231/11 vom 18. Juli 2013

Bei Vertragsverhandlungen besteht für jeden Vertragspartner die Pflicht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die den Vertragszweck (des anderen) vereiteln können und daher für seinen Entschluss von wesentlicher Bedeutung sind. Kommt es dem Auftraggeber erkennbar nicht nur auf die nutzungsbezogene Qualität wie Haltbarkeit und Trittsicherheit des Materials an, sondern auch und gerade auf das optische Erscheinungsbild eines ausgewählten Natursteins, muss der Auftragnehmer auf dessen für verwitterungsbedingte Verfärbungen hinweisen. Führt der Auftragnehmer einen Vertragsschluss pflichtwidrig herbei, bedeutet Schadenersatz in erster Linie, dass der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrags und zusätzlich Ersatz seines Vertrauensschadens verlangen kann.

OLG Bamberg – AZ: 4 U 208/12 vom 10. Juli 2013

Der Bauüberwacher haftet für Ausführungsmängel an den von ihm zu überwachenden Gewerken. Einfache Arbeiten muss der Bauüberwacher nicht überwachen. Für die Beseitigung von Mängeln an solchen Arbeiten hat der Bauüberwacher nicht einzustehen. Der Bauüberwacher muss Mängel auch an nicht überwachungspflichtigen Arbeiten bei der Abnahme feststellen. Er haftet insoweit, als durch das Übersehen bei der Abnahme ein weitergehender Schaden entstehen würde.

OLG München – AZ: 28 U 4652/12 Bau vom 9. Juli 2013

Wird die Erstellung eines schlüsselfertigen Bauwerks zu einem Pauschalpreis vereinbart, so ist in aller Regel auch der zu erbringende Leistungsumfang pauschaliert. Vom vereinbarten Leistungsinhalt sind dann alle Leistungen umfasst, die für die Erreichung des Vertragszwecks nach den Regeln der Technik für ein zweckgerechtes und mangelfreies Bauwerk erforderlich und vorhersehbar sind. Die bloße Abarbeitung eines insoweit unvollständigen Leistungsverzeichnisses des Auftraggebers genügt dem nicht. Ein mit der Bauüberwachung beauftragter Architekt verschweigt einen Mangel seiner Leistung arglistig, wenn er bei Abnahme des Werkes nicht offenbart, dass er entweder überhaupt keine Bauüberwachung vorgenommen hat oder auch nur einzelne der überwachungspflichtigen Gewerke nicht überwacht hat.

OLG Naumburg – AZ: 1 U 91/12 vom 20. Juni 2013

Eine Küche, die über keine selbständige Entlüftung des Küchenraums (Fenster) in Zeiten, in denen im Küchenraum nicht gekocht wird, sondern lediglich über eine Dunstabzugshaube verfügt, stellt einen Wohnwert minderndes Merkmal dar.

LG Berlin – AZ: 63 S 487/12 vom 18. Januar 2013

Der BGH hat entschieden, dass ein Gutachten als Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet ist, wenn es nur Vergleichswohnungen aus einer einzigen Siedlung, die im Eigentum ein und desselben Vermieters steht, berücksichtigt. Denn der Sachverständige muss bei der Ermittlung der Einzelvergleichsmiete ein breites Spektrum von Vergleichswohnungen aus der Gemeinde berücksichtigen.

BGH - AZ: VIII ZR 354/12 + AZ: VIII ZR 363/12 Urteile vom 3. Juli 2013

Sieht ein Klauselwerk eine durch Ankreuzen auszuübende Option vor, ob der Verwender einen Vertragsstrafenanspruch gegen seinen Vertragspartner vorsehen will, ist vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls keine Vertragsstrafe vereinbart, wenn die Ankreuzoption nicht ausgeübt wird.

BGH – AZ: VII ZR 82/12 vom 20. Juni 2013

Der Eingangsbereich einer Wohnungseigentumsanlage kann mit einer Videokamera überwacht werden, wenn ein berechtigtes Überwachungsinteresse der Gemeinschaft das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers und von Dritten, deren Verhalten mit überwacht wird, überwiegt und wenn die Ausgestaltung der Überwachung unter Berücksichtigung von § 6b BDSG inhaltlich und formell dem Schutzbedürfnis des Einzelnen ausreichend Rechnung trägt.

BGH – AZ: V ZR 220/12 vom 24. Mai 2013

Der BGH hat seine Rechtsprechung bekräftigt, wonach bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, eine Nutzung vorliegt, die der Vermieter in ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Räumen ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss (z.B. Gitarrenunterricht an drei Werktagen für etwa zwölf Schüler). Die Kündigung des Klägers (Vermieter) hat somit das Mietverhältnis wirksam beendet.

BGH – AZ: VIII ZR 213/12 vom 10. April 2013

Ältere Fahrstühle müssen nicht unbedingt auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden. So ist die Nachrüstung mit modernen Warnsystemen gegen Fehlfunktionen nicht nötig. Wichtig ist, dass der Fahrstuhl regelmäßig gewartet wird. Kommt es dann wegen einer technischen Störung zu einem Unfall, so haftet der Betreiber.

OLG Frankfurt am Main - AZ: 3U 169/12 vom 24. Januar 2013

Der BGH hat ausgeführt, dass die Beklagten (Architekten- und Statikerhaftung) ihre vertraglichen Pflichten in zweifacher Hinsicht verletzt haben. Zum einen haben sie es unterlassen, die Risiken eines möglichen Steilhangabbruchs auf Rügen mit der Klägerin zu erörtern. Zwar kannte die Klägerin tatsächliche Umstände, aus denen sich die Gefährdung ergab. Das gestattet aber nicht den Schluss, dass sie deren gesamte Tragweite zutreffend bewertet hat. Zum anderen haben die Beklagten die gebotenen weiteren Baugrunduntersuchungen nicht veranlasst. Sollte das Berufungsgericht eine Haftung der Beklagten dem Grunde nach erneut bejahen, ist ein Mitverschulden der Klägerin zu berücksichtigen.

BGH – AZ: VII ZR 4/12 vom 20. Juni 2013

Den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 21 Abs. 3 WEG) genügt jedenfalls bei Vorliegen gravierender Mängel der Bausubstanz nur eine den allgemein anerkannten Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung; da DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, sind solche Sanierungen grundsätzlich DIN-gerecht auszuführen.

BGH – AZ: V ZR 182/12 vom 24. Mai 2013

Die Wohnungseigentümer (WEG) können den Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen jedenfalls dann beschließen, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum.

BGH – AZ: V ZR 238/11 vom 8. Februar 2013

Werden Mieter durch Bauarbeiten am Grundstück wegen erheblichen Lärms und Staubbelästigungen gehindert, die Fenster und Außentüren offen zu halten, die Terrasse und den Balkon zu nutzen, und kommt es oft zu längeren Blockierungen der Grundstückszufahrt wegen Lagerung von Baustellenmaterial, wobei auch Teile der Anpflanzungen und der Zaunanlage auf dem Grundstück zerstört werden, ist eine Mietminderung von 15 Prozent bis zum Abschluss der Bauarbeiten angemessen. Bei solchen umfangreichen Bauarbeiten ist es zulässig, ohne konkrete Darlegung des Mieters bezüglich des qualitativen und quantitativen Ausmaßes der jeweiligen Bauarbeiten eine feste Minderungsquote für die gesamte Dauer des Bauvorhabens zuzusprechen, auch wenn in einzelnen Zeiten keine besonders starken Störungen stattfinden.

LG Berlin – AZ: 65 S 321/11 vom 13. März 2013

Der Einbau einer modernen Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik stellt gegenüber einer Ofenheizung nicht ohne weiteres eine Maßnahme der Energieeinsparung dar. Der Vermieter muss im Rahmen einer Modernisierungsankündigung nach § 554 Abs. 3 BGB darlegen, ob und warum es sich bei der beabsichtigten Maßnahme um eine Verbesserung der Mietsache bzw. um eine Energieeinsparungsmaßnahme handelt. Es ist nicht ausreichend, wenn der Vermieter lediglich behauptet, die Maßnahme werde zu einer Energieeinsparung führen.

LG Berlin – AZ: 65 S 209/12 vom 20. Februar 2013

Auch wenn es Winterdienst heißt: Schnee schaufeln ist ein Werk- und kein Dienstvertrag. Das hat zur Folge: Der Schnee muss auch wirklich weggeräumt werden. Der BGH hat klargestellt: Ein Winterdienstvertrag ist ein Werkvertrag und der Auftragnehmer schuldet somit einen Erfolg und nicht - wie beim Dienstvertrag - nur die Leistung als solche. Gegenstand des Vertrags sei "die erfolgreiche Bekämpfung von Eis- und Schneeglätte" gewesen, so die Richter. Der Schnee muss also weg, ein bisschen schippen ab und an reicht nicht.

BGH - AZ: VII ZR 355/12 vom 6. Juni 2013

Über § 642 BGB werden wartezeitbedingte Mehrkosten des Unternehmers entschädigt, die er bei Angebotsabgabe nicht kalkulieren konnte. Zur Anspruchsdarstellung muss konkret vorgetragen werden, welche Differenz sich bei einem Vergleich zwischen einem ungestörten und dem verzögerten Bauablauf ergibt. Witterungsbedingte Verlängerungen der Bauzeit begründen keinen Annahmeverzug des Auftraggebers.

KG Berlin – AZ 7 U 12/12 vom 28. Mai 2013

Dichtet der Mitarbeiter eines Dachdeckers parallel zu dessen entgeltlichen Arbeiten "ohne Rechnung" einen Balkon ab, kann angesichts der erkennbaren Interessenlage des Bauherrn nicht davon ausgegangen werden, es habe sich um eine Gefälligkeit ohne daran anknüpfende Mängelgewährleistungsansprüche gehandelt. Erfordern die Fachregeln eine Unterkonstruktion aus nicht brennbaren Spanplatten, ist das Werk mangelhaft, wenn stattdessen schwer entflammare Platten eingebaut werden.

OLG Koblenz – AZ: 5 U 384/13 vom 22. Mai 2013

Beseitigt der Auftragnehmer im VOB-Vertrag hervorgetretene Mängel, beginnt die zweijährige Verjährung für diese Leistungen (VOB/B § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 3) erst nach Beendigung und Abnahme der Mängelbeseitigungsarbeiten. Kommt es nicht zu einer Abnahme der Mängelbeseitigungsleistungen, endet die während der Dauer der Mängelbeseitigung eingetretene Hemmung der Verjährung, wenn der Auftragnehmer die (weitere) Mängelbeseitigung endgültig verweigert.

BGH – AZ: VII ZR 63/11 vom 16. Mai 2013

Gibt der vom Auftraggeber beauftragte Prüfsachverständige eine Werkstattzeichnung frei, obwohl die Zeichnung mangelhaft ist, so kann der Auftragnehmer kein Mitverschulden geltend machen, wenn ein Schaden entsteht. Unterlassen es Architekt und Tragwerksplaner des Auftraggebers, Werkstattpläne des Auftragnehmers zu überprüfen, und entsteht daraufhin ein Schaden, so kann der Auftragnehmer kein Mitverschulden einwenden.

OLG Hamm – AZ: 12 U 75/12 vom 12. April 2013

Bei Arbeiten zur Errichtung einer Solaranlage zur Warmwasser- und Heizungsunterstützung nebst der Durchführung zugehöriger Sanitärarbeiten handelt es sich um ein Bauwerk im Sinne des § 648 Abs. 1 BGB. Ein Anspruch auf Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek, der erst 3,5 Jahre nach Erstellung der Schlussrechnung geltend gemacht wird, ist nicht mehr eilbedürftig.

OLG Koblenz – AZ: 12 U 1297/12 vom 13. Mai 2013

Die Errichtung von Sozialwohnungen, die anschließend mit einer Preisdeckelung an eine öffentliche Einrichtung des sozialen Wohnungsbaus oder im Wege der Substitution des Dienstleistungserbringers, der die Wohnungen verwirklicht hat, durch diese Einrichtung verkauft werden müssen, fällt unter den Begriff des öffentlichen Bauauftrags in Art. 1 Abs. 2 Buchst. b der Richtlinie 2004/18/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31. März 2004 über die Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Bauaufträge, Lieferaufträge und Dienstleistungsaufträge in der Fassung der Verordnung (EG) Nr. 596/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2009, wenn die in dieser Bestimmung vorgesehenen Kriterien erfüllt sind, was zu prüfen Sache des vorlegenden Gerichts ist.

EuGH – AZ: C-197/11 vom 8. Mai 2013

Wenn sich der Verkäufer eines Grundstücks verpflichtet, Erwerbsnebenkosten wie Notargebühren und Grundbuchkosten zu übernehmen, sinkt dadurch die Grunderwerbsteuer für den Käufer. Aus Sicht des BFH verwendet der Grundstückserwerber bei einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Verkäufer einen Teil des Kaufpreises, um einen Kostenerstattungsanspruch gegen den Verkäufer zu erhalten. Deshalb könne er vom vereinbarten Kaufpreis den Wert dieses Erstattungsanspruchs abziehen. Dies gelte jedoch nicht, wenn der Verkäufer ihm auch



die Grunderwerbsteuer erstatte. Es ist deshalb laut dem BFH sinnvoller, wenn der Käufer die Grunderwerbsteuer selbst trägt und mit dem Verkäufer eine Minderung des Kaufpreises um die Grunderwerbsteuer vereinbart.

BFH – AZ: II R 1/12 vom 17. April 2013

Die Zivilgerichte haben bei Streitigkeiten über die Anbringung von Parabolantennen durch Mieter eine fallbezogene Abwägung vorzunehmen, in die die Eigentümerinteressen des Vermieters an der - auch optisch - ungeschmälernten Erhaltung des Wohnhauses und die Informationsinteressen des Mieters an der Nutzung allgemein zugänglicher Informationsquellen einzustellen sind. Zu berücksichtigen ist auch das Interesse ausländischer Mieter am Empfang von Rundfunkprogrammen aus ihrer Heimat, einschließlich der besonderen Situation sprachlicher und kultureller Minderheiten.

BVerfG – AZ: 1 BvR 1314/11 vom 31. März 2013

Eine auftragslos erbrachte Leistung kann auch durch eine Schlussrechnungsprüfung nachträglich anerkannt werden, wenn der Auftraggeber nicht die Leistungsposition insgesamt, sondern lediglich die Preisangabe streicht und damit die Vergütung nur der Höhe nach streitig stellt.

OLG Düsseldorf – AZ: 22 U 94/11 vom 22. März 2013

Der Energieberater, der ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung die Umsetzung der von ihm empfohlenen energetischen Maßnahmen begleitet, haftet dem Bauherr wie ein mit der Bauüberwachung beauftragter Architekt.

LG Koblenz – AZ: 8 O 134/12 vom 1. März 2013

Ein Mieter, der nach einer wirksamen Modernisierungsankündigung einen Fensteraustausch in der Mietwohnung verweigert, der unzweifelhaft zu einer Modernisierung des Gebäudes führen würde, haftet dem Vermieter für den daraus entstandenen Schaden.

AG München – AZ: 461 C 1668/12 vom 15. November 2012

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist ein stetiger Austausch zwischen Objektplaner und TGA-Planer erforderlich. Der TGA-Planer (TGA – Technische Gebäude-Ausrüstung) hat als Spezialist die fachspezifischen Gefahren der von ihm geplanten Einrichtungen abzuschätzen und ihnen durch gezielte Maßnahmen entgegen zu wirken. Hierzu hat er die Ausführungspläne des Architekten kritisch im Hinblick auf seine fachspezifischen Anforderungen zu bewerten und darauf zu achten, dass diese Anforderungen berücksichtigt werden. Der Objektplaner hat seinerseits die Fachleistungen zu koordinieren und in seine Planung zu integrieren. TGA-Planer und Objektplaner haften für Planungsfehler als Gesamtschuldner, weil ihr Zusammenwirken notwendig ist, um eine Grundlage für die Ausführung des Bauwerks zu schaffen.

OLG Düsseldorf – AZ: 5 U 162/11 vom 25. Oktober 2012

Die Klausel in einem Bauträgervertrag, die den Erwerber für den Fall der eigenmächtigen Inbesitznahme unabhängig von bestehenden Mängeln zur Einzahlung des Rest-Kaufpreises auf ein Notaranderkonto verpflichtet, ist wegen der Einschränkung des dem Erwerber gegebenenfalls zustehenden Leistungsverweigerungsrechts unwirksam. Gegen eine Klausel, die an die eigenmächtige Inbesitznahme die Fiktion einer mängelfreien Abnahme und die Verlagerung der Beweislast für Mängel auf den Erwerber knüpft, bestehen keine Bedenken.

LG Duisburg – AZ: 8 O 227/10 vom 18. Oktober 2012

Werden in der Herstellung billige Kalksandsteine trotz entsprechender Bedenken des Bundesverbandes der Kalksandsteinindustrie produziert und auf den Markt gebracht, ohne dass vorher alle technisch notwendigen Prüfungen durchgeführt werden, um auszuschließen, dass die Steine ein Schadenspotential in sich bergen, wird eine Schädigung der Kunden billigend in Kauf genommen. Der Hersteller ist deshalb zum Schadensersatz verpflichtet, wenn es beim Bau eines Hauses aufgrund der Verwendung derartiger Kalksandsteine zu Schäden an dem Gebäude kommt.

OLG Düsseldorf – AZ: 5 W 9/13 vom 29. April 2013

Keine Anordnung des Auftraggebers nach § 13 Nr. 3 VOB/B, wenn dieser lediglich einen bestimmten Wärmeschutzwert verlangt hat, der sich aber nur mit Glas erreichen ließ, das später sog. Delaminationserscheinungen (Ablösungserscheinungen – häufig im Randbereich, Wurmbildung bei Gießharz-Verbundgläsern) zeigte, wobei dieses Problem zum Zeitpunkt der Auftragserteilung unbekannt war.

OLG Oldenburg – AZ: 2 U 46/12 vom 5. Februar 2013

Weist die Werkleistung Mängel auf und bietet der Unternehmer geeignete Mängelbeseitigungsmaßnahmen an, muss der Besteller dem Unternehmer die Durchführung dieser Mängelbeseitigungsarbeiten gestatten. Der Unternehmer kann die Beseitigung von Mängeln verweigern, soweit dies einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordert. Das ist der Fall, wenn der Erfolg der Mängelbeseitigung in keinem vernünftigen Verhältnis zur Höhe des dafür gemachten Geldaufwands steht. Wird eine Halle, in der schwere Maschinen abgestellt werden, um 18 cm zu kurz ausgeführt, muss der Unternehmer die Beseitigung des Mangels durch Abriss und Neuherstellung der Halle nicht anbieten. Auch nach einer Kündigung ist die Abnahme grundsätzlich Voraussetzung für die Fälligkeit der Werklohnforderung. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Besteller grundlos und endgültig erforderliche Mitwirkungshandlungen verweigert.

OLG München – AZ: 13 U 1800/12 Bau vom 24. April 2013

Soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, schuldet ein Gerüstbauer die Vorhaltung des Gerüsts so lange, wie es für die Ausführung der Bauarbeiten am Bauwerk benötigt wird. Haben die Parteien eines Gerüstbau- und Gerüst-Vorhaltevertrages Einheitspreise nach Gerüstmaß und Zeit vereinbart, kann die in den Vertrag von den Parteien einbezogene VOB/B und damit die Vergütungsregelung in § 2 Nr. 3 bei Überschreitung des vertraglichen Zeitmaßes anwendbar sein.

BGH – AZ: VII ZR 201/12 vom 11. April 2013

Der Tatrichter ist verpflichtet, sich mit von der Partei vorgelegten Privatgutachten auseinander zu setzen und auf die weitere Aufklärung des Sachverhalts hinzuwirken, wenn sich ein Widerspruch zum Gerichtsgutachten ergibt.

BGH – AZ: V ZR 204/12 vom 21. März 2013

Der öffentliche Auftraggeber hat in der Leistungsbeschreibung eine Schadstoffbelastung auszuhebenden und zu entfernenden Bodens nach den Erfordernissen des Einzelfalls anzugeben. Sind erforderliche Angaben zu Bodenkontaminationen nicht vorhanden, kann der Bieter daraus den Schluss ziehen, dass ein schadstofffreier Boden auszuheben und zu entfernen ist.

BGH – AZ: VII ZR 122/11 vom 21. März 2013

Der Grundstückseigentümer entscheidet auch dann allein über die kommerzielle Verwertung der von seinem Grundstück aus angefertigten Fotografien seiner Bauwerke und Gartenanlagen, wenn er den Zugang zu privaten Zwecken gestattet hat.

BGH – AZ: V ZR 14/12 vom 1. März 2013

Ein Mieter, der wegen eines Mangels Mietminderung geltend macht, muss nur den konkreten Sachmangel darlegen, nicht das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung. Das Gericht ist verpflichtet, die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. Wird der schon als Beweisangebot substantiiert dargelegte Mangel (hier: eingeschränkte Nutzbarkeit einer Dachterrasse) als unerhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung abgetan und die Berechtigung, Miete zu mindern, verneint, ist der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden.

VerfGH Berlin – AZ: VerfGH 11/12 vom 23. Januar 2013

Vom Mieter kann - vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen - nicht verlangt werden, dass er mehr als drei Mal täglich lüftet und alle Räumlichkeiten der Mietwohnungen durchgängig so beheizt, dass in den Räumen die Temperatur mindestens 20°C beträgt. Die übliche Temperatur für das Schlafzimmer beträgt 16°C bis 18°C.

LG Konstanz – AZ: 61 S 21/12 vom 20. Dezember 2012

Bei Arbeiten mit schwerem Gerät muss sichergestellt werden, dass es nicht zu Beschädigungen am Eigentum Dritter kommt. Bestehen besondere Anhaltspunkte dafür, dass von durchzuführenden Erdarbeiten Kabeln und

Leitungen betroffen sein können, muss der Unternehmer Vorkehrungen treffen, um eventuelle Schäden an diesen zu vermeiden. Kann ein Schaden infolge mehrerer Handlungen desselben Schädigers entstanden sein, ist für die Pflicht zum Schadensersatz irrelevant, aus welcher Handlung genau der Schaden resultiert.

OLG Celle – AZ: 7 U 59/12 vom 5. Dezember 2012

Vereinbaren die Parteien im Bauvertrag, dass die Arbeiten "ab sofort innerhalb von 90 Arbeitstagen" auszuführen sind, und sollen die Arbeiten "in ca. vier Wochen" beginnen, genügt dies nicht für eine kalendermäßige Bestimmtheit des Arbeitsbeginns. Die Vertragswendung "in ca. vier Wochen" lässt die gebotene kalendermäßige Fixierung vermissen. Sie bringt nämlich zum Ausdruck, dass es sich um eine ungefähre Zeitangabe handelt, die der Schuldner wenigstens in einem gewissen Umfang überschreiten darf, ohne in Verzug zu geraten. (**Anm.: Immer konkreten Baubeginn vereinbaren!**)

OLG Koblenz – AZ: 3 U 838/12 vom 23. April 2013

Werkvertragsrecht ist auch anwendbar, wenn ein Architekt (lediglich) mit der Objektüberwachung (Bauüberwachung) beauftragt ist. Dabei hat die Ausgestaltung der Vergütungsabrede (hier: Zahlung monatlicher Festbeträge) auf die Rechtsnatur des Vertrags keinen Einfluss. Es gehört zu den Aufgaben des bauaufsichtsführenden Architekten für eine mangelfreie Realisierung des Bauvorhabens zu sorgen. Dazu gehört es, die Eignung der Planung dahingehend zu überprüfen, ob auf ihrer Grundlage ein mangelfreies Bauwerk errichtet werden kann. Diese Anforderungen werden nicht dadurch verringert, dass der Auftraggeber selbst Architekt ist, der seinen Auftrag an den bauaufsichtsführenden Architekten untervergeben hat.

OLG Brandenburg – AZ: 12 U 96/12 vom 28. März 2013

Eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet, "keine Hunde und Katzen zu halten" ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

BGH – AZ: VIII ZR 168/12 vom 20. März 2013

Gibt ein Auftraggeber in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen dem Auftragnehmer vor, dass dieser eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 10 Prozent zu stellen hat, und regelt der Vertrag außerdem zu Lasten des Auftragnehmers einen Einbehalt von 5 Prozent sowie - individuell vereinbart - eine Stundung des Werklohns in verzinslicher Form in Höhe von 10 Prozent, ist die auf die Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft bezogene AGB-Klausel unwirksam.

OLG Frankfurt – AZ: 5 U 77/12 vom 19. März 2013

Dem Vermieter einer Wohnung steht für Schäden, die im Zuge einer rechtmäßigen Durchsuchung der Wohnung im Rahmen eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens gegen den Mieter verursacht worden sind, grundsätzlich ein Anspruch aus enteignendem Eingriff zu. Ein dem Anspruch aus enteignendem Eingriff zugrunde liegendes gleichheitswidriges Sonderopfer kann allerdings dann zu verneinen sein, wenn der Vermieter weiß beziehungsweise davon erfährt oder es sich ihm aufdrängen muss, dass die Wohnung für die Begehung von Straftaten, die Lagerung von Diebesgut oder von Drogen benutzt wird oder werden soll, und er gleichwohl den Mietvertrag abschließt oder von einem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

BGH – AZ: III ZR 253/12 vom 14. März 2013

Steht die nach § 2 Nr. 3 oder Nr. 5 VOB/B zu bestimmende Vergütung für Mehrmengen oder geänderte Leistungen in einem auffälligen, wucherähnlichen Missverhältnis zur Bauleistung, kann die dieser Preisbildung zugrunde liegende Vereinbarung sittenwidrig und damit nichtig sein. Beträgt die nach § 2 Nr. 3 oder Nr. 5 VOB/B zu bestimmende Vergütung das 22-fache des üblichen Preises, kann ein auffälliges Missverhältnis vorliegen. Ein auffälliges Missverhältnis ist nur dann wucherähnlich, wenn der aufgrund dieses auffälligen Missverhältnisses über das übliche Maß hinausgehende Preisanteil sowohl absolut gesehen als auch im Vergleich zur Gesamtauftragssumme in einer Weise erheblich ist, dass dies von der Rechtsordnung nicht mehr hingenommen werden kann. Unter diesen Voraussetzungen besteht eine Vermutung für ein sittlich verwerfliches Gewinnstreben des Auftragnehmers. Hat der Auftragnehmer diese Vermutung durch den Nachweis entkräftet, ihm sei bei der Preisbildung zu seinen Gunsten ein Berechnungsfehler unterlaufen, so verstößt es gegen Treu und Glauben und stellt eine unzulässige Rechtsausübung dar, wenn er den hierauf beruhenden, in einem auffälligen, wucherähnlichen Missverhältnis zur Bauleistung stehenden Preis für Mehrmengen oder geänderte Leistungen verlangt. Vorbehaltlich anderer Anhaltspunkte zum mutmaßlichen Parteiwillen ist in diesen Fällen entsprechend § 632 Abs. 2 BGB die übliche Vergütung geschuldet.



BGH – AZ: VII ZR 116/12 vom 14. März 2013

Der Auftraggeber kann gemäß § 4 Nr. 7 Satz 1 (jetzt § 4 Abs. 7 Satz 1) VOB/B vor der Abnahme verlangen, dass bereits vorhandene Mängel beseitigt und das Werk vertragsgerecht hergestellt wird. Er kann jedoch, wie nach der Abnahme, keine bestimmte Art der Mängelbeseitigung oder vertragsgerechten Herstellung verlangen, wenn der Vertrag auch auf andere Weise erfüllt werden kann. Neuherstellung kann der Auftraggeber nur dann fordern, wenn die vertragsgerechte Erfüllung auf andere Weise nicht möglich ist. Der sachkundig beratene Auftraggeber kann regelmäßig die Fremdnachbesserungskosten verlangen, die ihm aufgrund dieser Beratung entstanden sind. Der Auftragnehmer hat die Kosten selbst dann zu erstatten, wenn sich die zur Mängelbeseitigung ergriffenen Maßnahmen im Nachhinein als nicht erforderlich erweisen.

BGH – AZ: VII ZR 119/10 vom 7. März 2013

Steht die nach § 2 Nr. 6 Abs. 2 VOB/B zu bestimmende Vergütung für im Vertrag nicht vorgesehene Leistungen, die zur Ausführung der vertraglichen Leistung erforderlich werden, in einem auffälligen, wucherähnlichen Missverhältnis zu diesen Leistungen, kann die der Preisbildung zugrunde liegende Vereinbarung sittenwidrig und damit nichtig sein. Beträgt die nach § 2 Nr. 6 Abs. 2 VOB/B zu bestimmende Vergütung nahezu das Achtfache des ortsüblichen und angemessenen Preises, kann ein auffälliges Missverhältnis vorliegen. Ein auffälliges Missverhältnis ist nur dann wucherähnlich, wenn der aufgrund dieses auffälligen Missverhältnisses über das übliche Maß hinausgehende Preisanteil sowohl absolut gesehen als auch im Vergleich zur Gesamtauftragssumme in einer Weise erheblich ist, dass dies von der Rechtsordnung nicht mehr hingenommen werden kann. Unter diesen Voraussetzungen besteht eine Vermutung für ein sittlich verwerfliches Gewinnstreben des Auftragnehmers. An die Stelle der nichtigen Vereinbarung über die Vergütung tritt die Vereinbarung, die Leistungen nach dem üblichen Preis zu vergüten.

BGH – AZ: VII ZR 68/10 vom 7. März 2013

Der BGH hat kürzlich bekräftigt, dass auch der Verkäufer unter bestimmten Umständen mit dem Käufer einen Beratungsvertrag eingeht - und hieraus haftet. Eine Haftung ergibt sich z.B. daraus, dass weder Vermittler noch Eigentümer den Käufer darüber informierten, dass die Sanierung zum Zeitpunkt des Kaufs so gut wie abgeschlossen war. Denn die Sonderabschreibung wird nur für die Kosten bewilligt, die nach einem Erwerb anfallen. Die dem Käufer durch die Falschberatung entstandenen Kosten für den Kredit, die Grunderwerbsteuer, den Rechtsanwalt, etc. sind daher zu ersetzen.

BGH - AZ: V ZR 279/11 vom 1. März 2013

Lässt der Auftraggeber nicht die vom Sachverständigen vorgeschlagene Art der Mängelbeseitigung vornehmen (hier: die Durchführung umfangreicher Abdichtungsmaßnahmen), sondern wird stattdessen ein zusätzliches Bauwerk errichtet (hier: eine Stützmauer aus Betonpalisaden) und der Mangel dadurch dauerhaft "versteckt", hat der Auftragnehmer auch den auf die hiermit verbundenen Kosten entfallenden Umsatzsteuerbetrag zu ersetzen.

LG Saarbrücken – AZ: 15 S 6/12 vom 26. Februar 2013

Die dem Auftraggeber im Rahmen der Ersatzvornahme nach § 13 Nr. 5 Abs. 2 VOB/B (2002) zu ersetzenden Aufwendungen für die Mängelbeseitigung (Abdichtung mangelhaft) bemessen sich danach, was der Auftraggeber im Zeitpunkt der Beseitigung der Mängel als vernünftiger, wirtschaftlich denkender Bauherr aufgrund sachkundiger Beratung oder Feststellung für erforderlich halten durfte, wobei es sich um eine vertretbare Maßnahme der Schadensbeseitigung handeln muss. Der Kostenerstattungsanspruch beschränkt sich nicht auf die Kosten einer Ersatzlösung, die mit dem vertraglich geschuldeten Werk nicht gleichwertig ist, auch wenn die Kosten hierfür geringer sind. Der Bauherr darf dabei auf die sachkundige Beratung eines Sachverständigen vertrauen, wenn sich ihm keine vernünftigen Zweifel an der Notwendigkeit der angeratenen Maßnahmen aufdrängen.

OLG Stuttgart – AZ: 10 U 134/12 vom 18. Dezember 2012

Die Regelung in einem Architektenvertrag, demzufolge der Architekt das Baukostenbudget des Bauherrn zu beachten und die kalkulierten Kosten unbedingt einzuhalten hat, stellt keine Baukostengarantie dar. Gelingt es dem Architekten nicht, das Baukostenbudget einzuhalten, haftet er nur, wenn ihm eine Pflichtverletzung vorzuwerfen ist. Das ist grundsätzlich dann nicht der Fall, wenn die Nichteinhaltung des Budgets auf Sonder- oder Änderungswünschen des Bauherrn zurückzuführen ist. Jedoch ist der Architekt unter Umständen gehalten,

bei verteuerten Sonder- und Änderungswünschen über anfallende Mehrkosten und die Überschreitung der bisherigen Kostenermittlung aufzuklären. Das ist allerdings dann nicht der Fall, wenn der Bauherr Qualitätsverbesserungen gegenüber dem bisherigen Ausbaustandard wünscht.

OLG Düsseldorf – AZ: 21 U 155/11 vom 23. Oktober 2012

Ein öffentlicher Auftraggeber kann einen Architektenvertrag mit einer Baukostenvereinbarung (HOAI § 6 Abs. 2) nicht wirksam schließen, wenn die einschlägige Haushaltsordnung vorsieht, dass Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen für Baumaßnahmen [...] erst veranschlagt werden [dürfen], wenn Pläne, Kostenberechnungen und Erläuterungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, die Kosten der Baumaßnahme, des Grunderwerbs und der Einrichtungen sowie die vorgesehene Finanzierung und ein Zeitplan ersichtlich sind, weil zum Zeitpunkt der Beauftragung des Architekten noch keine Planungen als Voraussetzungen für eine Kostenschätzung oder Berechnung vorliegen.

OLG Koblenz – AZ: 5 U 1481/12 vom 25. März 2013

An den Architekten sind bei der Erfüllung des Leistungsbilds "Bauüberwachung" erhebliche Anforderungen zu stellen. Der Architekt muss auf die Übereinstimmung der Ausführung des Objekts mit den jeweiligen Ausführungsplänen, Leistungsbeschreibungen und mit den anerkannten Regeln der Technik achten. Die **Aufsicht** durch den Architekten **ist** dagegen **stets erforderlich**, wenn es sich um **wichtige Bauvorgänge handelt**, die für die Erreichung der Bauaufgabe von wesentlicher Bedeutung sind; gleichermaßen ist der Architekt zu erhöhter Aufmerksamkeit und zu einer intensiveren Bauaufsicht bei kritischen Baumaßnahmen verpflichtet, die erfahrungsgemäß ein höheres Mängelrisiko aufweisen. **Isolierungs- (Wärmedämm-) und Abdichtungsarbeiten sind in der Regel schwierige bzw. risikoträchtige Arbeiten.** Die Widerklage eines von seinem Auftraggeber auf Schadensersatz wegen Mängeln der Objektüberwachung in Anspruch genommenen Architekten gegen den ebenfalls wegen des Baumangels verklagten Unternehmers auf Innenausgleich nach § 426 Abs. 1 BGB (Freistellung und/oder Zahlung) ist **unzulässig**.

OLG Köln – AZ: 16 U 123/12 vom 13. März 2013

Allgemein anerkannte Regeln der Technik für handwerkliche Gewerke (im Fall von Holztreppen) können vorsehen, dass entweder bei bestimmten Bauteilen eine Mindeststärke eingehalten oder ein Standsicherheitsnachweis im Einzelfall vorgelegt werden muss.

BGH – AZ: VII ZR 134/12 vom 7. März 2013

Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in die ursprüngliche Baualtersklasse eingeordnet. Der Umfang der erforderlichen Bauarbeiten und die Höhe der aufgewendeten finanziellen Mittel sind irrelevant. Eine Umwidmung von Gewerberaum in Wohnraum ist nicht mit einer "Errichtung" gleichzusetzen. Die Errichtung einer Wohnung liegt nur bei einer baulichen Neuschaffung vor.

LG Berlin – AZ: 63 S 130/12 vom 20. November 2012

Laut Bundesgerichtshof dürfen die Mieter die Nebenkostenrechnung bei Fehlern des Vermieters selbst korrigieren und den Abschlag senken.

BGH - AZ: VIII ZR 184/12 vom 8. März 2013

Isolierungsarbeiten (Wärmedämmung) an Gebäuden gehören zu den gewichtigen Ausführungsarbeiten, die einer besonderen Aufsicht durch den bauleitenden Architekten bedürfen. Eine ordnungsgemäß funktionierende Wärmedämmung ist wirtschaftlich und in zunehmendem Maße auch für die Werthaltigkeit von Wohnraum von ausschlaggebender Bedeutung. Der Architekt muss deshalb auf ihre Ausführung sein besonderes Augenmerk richten und mehr als eine stichprobenartige Kontrolle sicherstellen. Die Kelleraußentreppe eines Gebäudes muss als selbständiger Bauteil den Regeln der Technik entsprechen. Der Bauherr kann ihre mangelfreie Erstellung verlangen, auch wenn eine vorhandene Carport-Konstruktion ein Eindringen von Regenwasser derzeit verhindert. Der wegen Bauwerksmängeln in Anspruch genommene Architekt ist zur Überwachung der Beseitigung von Baumängeln berechtigt und verpflichtet, wenn ihn der Bauherr mit der Objektbetreuung (Leistungsphase 9 gemäß § 15 HOAI a.F.) beauftragt hat. Den Ersatz von Regiekosten kann der Bauherr in diesem Falle nicht verlangen, wenn der Architekt zur Vertragserfüllung berechtigt und dazu auch bereit und in der Lage ist.

OLG Hamm – AZ: 12 U 122/12 vom 6. März 2013

Gibt eine Gemeinde Kanalbauarbeiten in Auftrag, so haftet sie für Schäden, die einem Dritten durch Fehler des privaten Bauunternehmers entstehen, im Regelfall nach allgemeinen deliktsrechtlichen Grundsätzen und nicht aus Amtshaftung. Die allgemeine deliktsrechtliche Haftung ist auch dann eröffnet, wenn ein Grundstückseigentümer durch eine unzureichende Unterhaltung der Kanalanlage geschädigt wird.

OLG Saarbrücken – AZ: 4 U 447/11 vom 28. Februar 2013

Das Verhältnis zwischen Leistungsverzeichnis und Plänen ist durch Auslegung zu ermitteln. Dabei sind auch die Umstände des Einzelfalls, unter anderem die konkreten Verhältnisse des Bauwerks zu berücksichtigen. Ist den Ausschreibungsunterlagen ein Zeichnungsverzeichnis beigelegt, in dem auf einsehbare Pläne verwiesen wird und nimmt der Auftragnehmer vor Angebotsabgabe Einsicht in diese Pläne, muss er daraus erkennbare Schwierigkeiten im Rahmen seiner Kalkulation berücksichtigen. Unklarheiten in der Ausschreibung darf der Auftragnehmer nicht einfach hinnehmen und durch eigene, für ihn günstige Kalkulationsannahmen ausfüllen. Er muss diese vielmehr vor Angebotsabgabe durch Rückfrage beim Auftraggeber ausräumen.

OLG Naumburg – AZ: 12 U 120/12 vom 22. Februar 2013

Der Architekt muss den Auftraggeber (u.a. Bauherr) zutreffend über die voraussichtlichen Baukosten beraten. Verletzt er diese Verpflichtung schuldhaft, ist er dem Auftraggeber zum Schadensersatz verpflichtet. Ein Schadensersatzanspruch wegen unzutreffender Baukostenermittlung kann ausscheiden, wenn der Auftraggeber nach der Kostenschätzung des Architekten umfangreiche Umgestaltungen vornehmen lässt.

BGH – AZ: VII ZR 3/12 vom 7. Februar 2013

Der Veräußerer eines vermieteten Grundstücks haftet dem Mieter für die Rückzahlung der Kaution für den Fall, dass der Mieter die Kaution vom Erwerber nicht zurückbekommen kann. Ein eventueller Ausschluss dieser Haftung muss eindeutig vereinbart werden.

BGH – AZ: VIII ZR 143/12 vom 23. Januar 2013

Ein Schadensersatzanspruch des Bauherrn wegen fehlerhafter Kostenermittlung oder sonst falscher Beratung des Architekten zur Kostenentwicklung setzt voraus, dass der Bauherr die Ursächlichkeit der Vertragsverletzung für den Schaden nachweist. Auf die Rechtsprechung zu den Beratungsfällen, in welchen ein nach der Lebenserfahrung typisches Verhalten zu erwarten ist, kann nicht zurückgegriffen werden.

OLG Oldenburg – AZ: 2 U 49/12 vom 15. Januar 2013

Ergeben weitere Vereinbarungen, die mit dem Grundstückskaufvertrag in zumindest objektiv sachlichem Zusammenhang stehen, dass der Erwerber das noch unbebaute Grundstück in bebautem Zustand erhält, fällt Grunderwerbsteuer auf diesen einheitlichen Erwerbsgegenstand an.

BFH – AZ: II R 7/12 vom 27. September 2012

Das Bauforderungssicherungsgesetz in der ab 1. Januar 2009 geltenden Fassung ist anwendbar, wenn die pflichtwidrige Tathandlung nach dem 31. Dezember 2008 erfolgt. Der Begriff der Herstellung oder des Umbaus eines Baues im Sinne von § 1 BauFordSiG ist nicht nur auf Gebäude beschränkt, sondern mit der Herstellung oder dem Umbau eines Bauwerks gleichbedeutend.

BGH – AZ: VII ZR 47/11 vom 24. Januar 2013

Wird das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters gemäß § 564 Satz 1 BGB mit dem Erben fortgesetzt, sind die nach dem Erbfall fällig werdenden Forderungen jedenfalls dann reine Nachlassverbindlichkeiten, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB vorgegebenen Frist beendet wird.

BGH – AZ: VIII ZR 68/12 vom 23. Januar 2013

Die Gleichwertigkeit eines Produktes setzt keine Identität in allen Beschaffenheitsmerkmalen voraus. Vielmehr ist von entscheidender Bedeutung, hinsichtlich welcher Leistungsmerkmale Gleichwertigkeit gefordert und nach welchen Parametern diese zu bestimmen ist. Die Beurteilung der Gleichwertigkeit unterliegt einem von den Vergabenaachprüfungsinstanzen nur begrenzt kontrollierbaren Wertungsspielraum des Auftraggebers. Es kommt darauf an, ob die Wertung vertretbar ist. Wird aus der Leistungsbeschreibung zweifelsfrei deutlich, dass es auf

das optische Erscheinungsbild eines Oberputzes ankommt, und wird die Gleichwertigkeit eines angebotenen Putzes hinsichtlich des Erscheinungsbildes gerade nicht nachgewiesen, ist die Entscheidung des Auftraggebers gegen dieses Angebot hinzunehmen.

OLG Düsseldorf – AZ: Vergabe 33/12 vom 9. Januar 2013

Wird ein Werkvertrag geschlossen und vereinbaren beide Parteien, dass die Handwerkerleistungen ohne Rechnung erbracht werden sollen, damit der Umsatz den Steuerbehörden verheimlicht werden kann (Schwarzgeldabrede), ist der gesamte Vertrag nichtig mit der Folge, dass dem Besteller keine Gewährleistungsrechte wegen Mängeln zustehen.

OLG Schleswig – AZ: 1 U 105/11 Urteil vom 21. Dezember 2012

Erzeugt der Betreiber eines Blockheizkraftwerks in einem Einfamilienhaus neben Wärme auch Strom, den er teilweise, regelmäßig und nicht nur gelegentlich gegen Entgelt in das allgemeine Stromnetz einspeist, ist er umsatzsteuerrechtlich Unternehmer. Hat der Betreiber den Vorsteuerabzug aus der Anschaffung des Blockheizkraftwerks geltend gemacht, liegt in der Verwendung von Strom und Wärme für den Eigenbedarf eine der Umsatzbesteuerung unterliegende Entnahme. Dies gilt nicht für die aus technischen Gründen nicht zur Heizung nutzbare Abwärme. Bemessungsgrundlage der Entnahme von Strom und Wärme für den Eigenbedarf sind die für die Strom- und Wärmeerzeugung mit dem Blockheizkraftwerk angefallenen sog. Selbstkosten nur dann, soweit ein Einkaufspreis für Strom und Wärme nicht zu ermitteln ist.

BFH – AZ: XI R 3/10 vom 12. Dezember 2012

Geänderte und zusätzliche Leistungen sind auch dann besonders zu vergüten, wenn die Parteien eine Pauschalpreisabrede getroffenen haben. Das gilt selbst in den Fällen, in denen die außerhalb der Leistungsbeschreibung liegenden Arbeiten preislich kaum ins Gewicht fallen. Bestimmt sich die Leistung nach einer Bau- und Funktionsbeschreibung, sind spätere Änderungsleistungen aufgrund behördlicher Auflagen grundsätzlich zusätzlich zu vergüten. Die Parteien können zwar vereinbaren, dass solche Leistungen nicht besonders vergütet werden. Eine derartige Vereinbarung unterliegt jedoch strengen Anforderungen und muss deutlich gefasst sein.

OLG Koblenz – AZ: 5 U 465/12 vom 14. November 2012

Der Eigentümer eines Hauses haftet, wenn eine Treppenstufe bricht und sich andere auf der Treppe dadurch verletzen. Nach Auffassung der Richter spielt es keine Rolle, ob der Benutzer übergewichtig ist oder nicht.

OLG Hamm - AZ: I-6 U 16/12 vom 24. September 2012

Eine Architektenhonorarforderung wird mit dem Erstellen einer Schlussrechnung fällig. Damit beginnt auch die Verjährung zu laufen. Auf die Höhe, Richtigkeit oder Prüffähigkeit der Schlussrechnungsforderung kommt es dabei nicht an, die Verjährung beginnt spätestens, wenn der Auftraggeber nach zwei Monaten nach Rechnungsstellung keine substantiierten Einwendungen gegen die Prüffähigkeit vorgebracht hat. Kennt der Architekt alle maßgeblichen tatsächlichen Umstände für die Berechnung seines Honorars, kann er sich nicht auf einen Irrtum berufen, der eventuell die Verjährung hemmen könnte. Wird nur ein Teil eines einheitlichen Anspruches, wie hier einer Honorarforderung, eingeklagt, so wird die Verjährung auch nur insoweit gehemmt.

OLG Naumburg – AZ: 1 U 40/11 vom 6. September 2012

Nach einer Kündigung nach § 648a Abs. 5 BGB wird der Werklohnanspruch des Auftragnehmers auch ohne Abnahme fällig.

OLG München – AZ: 27 U 3945/11 Bau vom 29. Februar 2012

Weicht die in einem Abnahmeprotokoll individuell angegebene Gewährleistungsfrist von der gesetzlichen oder der ursprünglich vereinbarten Frist ab, ist die im Abnahmeprotokoll angegebene Frist maßgeblich, wenn das Protokoll von den Vertragsparteien unterzeichnet wird. Entsendet eine Partei zum Abnahmetermin einen vollmachtlosen Vertreter, muss sie sich dessen Erklärungen zurechnen lassen, sofern die andere Partei die Vollmachtlosigkeit nicht kennt.

OLG Braunschweig – AZ: 8 U 7/12 vom 20. Dezember 2012

Die Planung eines Architekten für einen Bauträger ist ungeachtet der mit diesem getroffenen Vereinbarung, Trennwände einschalig zu planen, mangelhaft, wenn sie den von den Vertragspartnern vorausgesetzten Zweck nicht erfüllt, eine mangelfreie Veräußerung des errichteten Bauwerks an die Erwerber zu ermöglichen, weil diesen eine zweischalige Ausführung der Trennwänden geschuldet ist. Den Bauträger trifft ein erhebliches Mitverschulden an dem durch Inanspruchnahme der Erwerber wegen unzureichenden Schallschutzes entstandenen Schaden, wenn er blind auf die rechtliche Annahme des Architekten vertraut hat, Reihenhäuser müssten keine doppelschalige Ausführung haben, wenn sie als "senkrecht geteilte Wohneinheiten" verkauft werden.

BGH – AZ: VII ZR 209/11 vom 20. Dezember 2012

Eigentümer von leer stehenden Wohnimmobilien müssen sich ernsthaft um deren Vermietung bemühen, wenn sie Aufwendungen für diese Immobilien als vorab entstandene Werbungskosten steuerlich geltend machen wollen.

BFH – AZ: IX R 14/12 vom 11. Dezember 2012

Ein zu Wohnzwecken genutztes Grundstück ist mit einem Sachmangel im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB behaftet, wenn es von Grundwasser durchströmt wird, das mit Giftstoffen (Cyanide) belastet ist.

BGH – AZ: V ZR 25/12 vom 30. November 2012

Ein Öltank ist auch dann wesentlicher Bestandteil eines Wohnhauses, dessen Beheizung er dient, wenn er nicht in das Gebäude, sondern in das Erdreich eingebracht worden ist. Auf einen solchen Tank finden die Regelungen der §§ 912 ff. BGB über den Überbau weder unmittelbare noch entsprechende Anwendung.

BGH – AZ: V ZR 263/11 vom 19. Oktober 2012

Kann nicht aufgeklärt werden, ob die Ausführung einer bestimmten Leistung (Fall: die Einbringung von 306 zusätzlichen Pfählen) vom ursprünglichen Auftrag nicht umfasst und deshalb zusätzlich zu vergüten war oder ob sie der Beseitigung von Mängeln vor Abnahme gedient hat, geht diese Unklarheit zu Lasten des Auftragnehmers.

OLG Naumburg – AZ: 5 U 18/12 vom 23. Mai 2012

Der BGH hat entschieden, dass jedenfalls dann, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB bestimmten Frist beendet wird, auch die nach dem Tod des Mieters fällig werdenden Forderungen aus dem Mietverhältnis reine Nachlassverbindlichkeiten sind – mit der Folge, dass der Erbe die Haftung auf den Nachlass beschränken kann und nicht daneben mit seinem Eigenvermögen haftet. § 564 Satz 1 BGB begründet keine persönliche Haftung des Erben.

BGH – AZ: VIII ZR 68/12 vom 23. Januar 2013

Der Auftraggeber einer Werkleistung ist mit Einwendungen gegen die Schlussrechnung nicht deshalb ausgeschlossen, weil eine Prüfung derselben gemäß § 16 Nr. 3 VOB/B innerhalb von zwei Monaten unterblieben ist. Die Prüfungsfrist ist lediglich Fälligkeitsvoraussetzung für die Schlussrechnung, führt jedoch nicht zum Ausschluss von Einwendungen gegen die Schlussrechnung. Es findet eine Sachprüfung statt (BGH - AZ: VII ZR 173/03 vom 23. September 2004).

OLG Koblenz – AZ: 2 U 1001/11 vom 18. Dezember 2012

Der Auftragnehmer hat die Kosten zu erstatten, die der Auftraggeber im Zeitpunkt der Mängelbeseitigung als vernünftiger, wirtschaftlich denkender, sachverständig beratener Bauherr für erforderlich halten darf. Der Kostenerstattungsanspruch umfasst notwendige Planungs- und Bauüberwachungskosten sowie Eigenleistungen des Auftraggebers.

OLG Stuttgart – AZ: 10 U 134/12 vom 18. Dezember 2012

Die Anzeige der beabsichtigten Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts muss Angaben zu dem voraussichtlichen Umfang der geplanten Arbeiten, zu deren Beginn und Dauer sowie zu Art und Umfang der Benutzung des Nachbargrundstücks enthalten. Die Anzeige ist Voraussetzung für die Ausübung des Rechts, nicht für das Bestehen des Duldungsanspruchs.



BGH - AZ: V ZR 49/12 vom 14. Dezember 2012

Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers eines Bauvertrags getroffene Vertragsstrafenregelung, die eine für die schuldhafte Überschreitung einer Zwischenfrist zu zahlende Vertragsstrafe auf höchstens 5 Prozent der Gesamtauftragssumme festlegt, ist unwirksam.

BGH – AZ: VII ZR 133/11 vom 6. Dezember 2012

Baut ein Bauherr unter Verletzung der Abstandsflächen, so hat der Nachbar Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche, es sei denn er hat auf diese wirksam verzichtet. Erklärt sich ein Grundstückseigentümer in einem gerichtlichen Vergleich mit der Inanspruchnahme seines Grundstücks (hier: Baugerät abstellen, mit Baufahrzeugen befahren und vorübergehende Eingrabungen) zur Durchführung von Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück, bedeutet dies nicht, dass er auch mit dem Bau an sich einverstanden ist. Das Gleiche gilt, wenn der bauende Grundstückseigentümer seinem Nachbarn im selben Vergleich zusichert, er werde nicht auf seine Grundstücke überbauen. Es liegt auch kein Einverständnis mit den Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück vor, wenn der betroffene Nachbar Mitteilungen des Bauherrn über den Baufortschritt nur passiv hinnimmt.

OLG Bamberg – AZ: 5 U 29/12 vom 4. Dezember 2012

Der gerichtliche Sachverständige, der im Selbständigen Beweisverfahren nach § 485 ZPO ein unrichtiges Gutachten erstattet und im anschließenden Hauptsacheverfahren bei seiner Anhörung unzutreffende Angaben macht, handelt grob fahrlässig i. S. § 839 a BGB. Schadensersatzansprüche sind auch nicht wegen Verstoßes gegen § 839 Abs.3 i.V.m. § 839 a Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

OLG Jena – AZ: 2 U 135/12 vom 7. November 2012

Eine vom Auftraggeber in einem Bauvertrag gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung, mit der die Verjährungsfrist für den Werklohnanspruch des Auftragnehmers auf zwei Jahre abgekürzt wird, ist unwirksam, weil sie den Auftragnehmer entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

BGH – AZ: VII ZR 15/12 vom 6. Dezember 2012

Ist dem Architekten bekannt, dass die Parteien des Bauvertrages eine Vertragsstrafenabrede getroffen haben oder hätte ihm dies bekannt sein müssen, gehört es zu seinen Beratungs- und Betreuungspflichten, durch nachdrückliche Hinweise an den Bauherrn sicherzustellen, dass bei einer förmlichen Abnahme der erforderliche Vertragsstrafenvorbehalt nicht versehentlich unterbleibt, es sei denn, der Auftraggeber besitzt selbst genügende Sachkenntnis oder ist sachkundig beraten. Der Lauf der Verjährung für den Schadensersatzanspruch gegen den Architekten wegen unterlassenen Vorbehalts der Vertragsstrafe beginnt, wenn der Bauherr Kenntnis davon hat, dass der Architekt die Geltendmachung des Vertragsstrafenvorbehalts unterlassen hat bzw. ohne grobe Fahrlässigkeit diese Kenntnis hätte erlangen müssen.

OLG Bremen – AZ: 3 U 16/11 vom 6. Dezember 2012

Wird von den Verarbeitungsrichtlinien abgewichen, ist dafür das Einverständnis des Herstellers einzuholen und ggf. für die Abweichung vom geprüften System eine erneute Funktionsprüfung durchzuführen. Schaltet der Bauherr wegen eines nach Abnahme entdeckten Mangels des Bauwerks einen Fachplaner ein, der die Mängelbeseitigung betreut, muss der Bau überwachende Architekt die vom Fachplaner geplanten Mängelbeseitigungsmaßnahmen überprüfen. Durch die Beauftragung des Fachplaners wird er nicht von der Haftung freigestellt. Die fehlerhafte Planung des Fachplaners ist dem Bauherrn nicht als anspruchsminderndes Mitverschulden eines Erfüllungsgehilfen entgegenzuhalten.

OLG Celle – AZ: 5 U 70/12 vom 29. November 2012

Der Besteller kann redlicherweise erwarten, dass das Werk zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Abnahme den anerkannten Regeln der Technik entspricht und diejenigen Qualitäts- und Komfortstandards erfüllt, die auch vergleichbare andere, zeitgleich fertig gestellte und abgenommene Bauwerke erfüllen. Der Unternehmer kann die Mängelbeseitigung verweigern, wenn der in Richtung auf die Beseitigung des Mangels erzielbare Erfolg bei Abwägung aller Umstände des Einzelfalls in keinem vernünftigen Verhältnis zur Höhe des dafür erforderlichen Aufwands steht. Hat der Besteller hingegen objektiv ein berechtigtes Interesse an einer ordnungsgemäßen Erfüllung, kann ihm regelmäßig nicht wegen hoher Kosten die Nachbesserung verweigert werden. Die danach

anzustellenden Abwägungen haben nichts mit dem Preis-/Leistungsverhältnis des Vertrags zu tun. Ohne Bedeutung ist auch das Verhältnis von Nachbesserungsaufwand zum Vertragspreis.

OLG Hamm – AZ: 21 U 113/11 vom 15. Mai 2012

Voraussetzung für eine Haftung auf Schadensersatz wegen der zweckwidrigen Verwendung von Baugeldern ist, dass der Baugeldempfänger zumindest mit bedingtem Vorsatz gehandelt hat.

OLG München – AZ: 13 U 1624/12 vom 13. November 2012

Der Auftraggeber kann grundsätzlich nur den tatsächlich feststehenden Mindestbetrag der Mängelbeseitigungskosten als Schadensersatz verlangen. Liegt zwischen der Begutachtung der Mängel und dem Zeitpunkt der Entscheidung über den Rechtsstreit ein Zeitraum von zehn Jahren, ist bei der Bemessung des Schadensersatzes die zwischenzeitlich eingetretene Preissteigerung zu berücksichtigen.

OLG Hamm – AZ: 17 U 162/11 vom 5. November 2012

Steht aufgrund von geotechnischen Untersuchungen fest, dass bei der Ausführung von Erdarbeiten kontaminiertes Erdaushubmaterial entsorgt werden muss, hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer ein systematisches Rückbaukonzept vorzulegen. Zu den vom Auftraggeber herbeizuführenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnissen im Sinne von § 4 Nr. 1 Abs. 1 VOB/B gehören auch die nach den Richtlinien der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) und dem Stand der Technik erforderlichen LAGA-Analysen. Enthalten die Ausschreibungsunterlagen keinen eindeutigen Hinweis darauf, dass der Auftragnehmer die nach den LAGA-Richtlinien notwendigen Analysen einzuholen hat, darf der Auftragnehmer die Ausschreibung dahingehend verstehen, dass der Auftraggeber die LAGA-Analysen einholen wird. Unklarheiten in der Leistungsbeschreibung gehen zu Lasten des Auftraggebers. Weigert sich der Auftraggeber, die von ihm herbeizuführenden öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnissen zur Verfügung zu stellen, kann der Auftragnehmer den Vertrag nach § 9 Nr. 1a VOB/B kündigen.

OLG Koblenz – AZ: 10 U 336/11 vom 26. Oktober 2012

Der Rückbau von (alten) Fenstern und Türen und die Lieferung und der Einbau industriell gefertigter (neuer) Fenster und Türen sind als Werkvertrag, nicht als Werklieferungsvertrag zu qualifizieren. Für die Beantwortung der Frage, ob der Auftraggeber die Aufrechnungslage in anfechtbarer Weise erlangt hat (InsO § 96 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 130 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2), ist nicht auf den Vertragsschluss als Rechtshandlung des Auftragnehmers abzustellen, sondern darauf, inwieweit der Auftragnehmer seinen Werklohnanspruch durch Erbringung von Bauleistungen werthaltig gemacht hat.

OLG Hamburg – AZ: 1 U 80/11 vom 24. Oktober 2012

Die Werkleistung des Unternehmers kann auch dann mangelhaft sein, wenn sie den anerkannten Regeln der Technik entspricht, aber nicht funktionstauglich ist.

OLG Hamm – AZ: 17 U 170/11 vom 27. September 2012

Wird der Auftrag auf Grund eines Angebots erteilt, gelten in der Regel die Angebotsbedingungen, selbst wenn das Angebot von einer vorangegangenen Besprechung abweicht. Der Besteller schuldet deshalb Werklohn auf der Basis der vertraglichen Einheitspreise auch dann, wenn ursprünglich die Erstellung eines Pauschalpreisangebots besprochen worden war.

OLG München – AZ: 9 U 4534/11 Bau vom 25. September 2012

Soweit es um die Sicherheit der beauftragten Arbeiten geht, ist allein der fachkundige Auftragnehmer verantwortlich und nicht etwa der Auftraggeber.

OLG Frankfurt am Main – AZ: 10 U 192/12 vom 6. September 2012

Bei Dachdeckerarbeiten unter Verwendung von Heißbitumen, bei denen eine erhöhte Brandgefahr aufgrund der Beschaffenheit des Daches (hier: papierkaschierter, leicht entflammbarer Dämmstoff) besteht, hat der Dachdecker besondere Sicherheitsmaßnahmen zu treffen. Er muss die Beschaffenheit des gesamten Daches untersuchen und dafür Sorge tragen, dass keine heißen Bitumentropfen auf den leicht entflammbaren Dämmstoff tropfen können. Unterlässt er dies und kommt es bei den Arbeiten zu einem Brand, ist der Dachdecker zum

Schadenersatz verpflichtet. Hat der Hauseigentümer keine Kenntnis von der Dachbeschaffenheit, muss er sich vor Vergabe von gefährlichen Arbeiten diese Kenntnis verschaffen, um gegebenenfalls Vorkehrungen gegen drohende Schäden treffen zu können. Kommt er dem nicht nach, trifft ihn im Schadensfall ein Mitverschulden.

OLG Düsseldorf – AZ: 21 U 74/10 vom 28. August 2012

Kommt es im Rahmen der Ausführung gegenüber den im Vertrag angenommenen Massen zu erheblichen Mehrmengen, darf der Unternehmer nicht ohne weiteres davon ausgehen, dass der Besteller mit der Erbringung der Mehrarbeiten einverstanden ist. Führt der Unternehmer solche Leistungen ohne Einverständnis des Auftraggebers aus, kann er hierfür lediglich nach den Massen im Bauvertrag eine Vergütung verlangen. Darüber hinaus steht dem Unternehmer weder ein vertraglicher Vergütungsanspruch noch ein Anspruch aus Geschäftsführung zu.

OLG Celle – AZ: 16 U 197/11 vom 9. August 2012

Vereinbaren die Parteien eines Bauvertrags, dass der Vertrag erst mit der Bewilligung von Förder- und Finanzierungsgeldern wirksam wird, kann der Auftraggeber den Vertrag vor Eintritt der Bedingung frei kündigen, wenn eine Finanzierung nicht zustande kommt und er deshalb davon ausgehen darf, dass ein Antrag auf Gewährung von Förder- bzw. Finanzierungsgeldern keinen Erfolg hat. In einem solchen Fall kann der Auftragnehmer mangels wirksam entstandenen Werklohnanspruchs keine Vergütung nach § 649 BGB verlangen.

OLG Düsseldorf – AZ: 23 U 122/11 vom 19. Juni 2012

Der Besteller kann unter den Voraussetzungen von § 280 Abs. 1, § 281 Abs. 1 BGB ohne vorherige Fristsetzung Schadensersatz statt der Leistung für Mängel der Werkleistung beanspruchen, wenn der Unternehmer die Nacherfüllung hinsichtlich dieser Mängel gemäß § 635 Abs. 3 BGB zu Recht als unverhältnismäßig verweigert hat. Macht der Besteller werkvertraglichen Schadensersatz in Höhe der Mängelbeseitigungskosten geltend, entsprechen die für die Beurteilung der Unverhältnismäßigkeit dieses Aufwands nach § 251 Abs. 2 Satz 1 BGB maßgeblichen Kriterien denen, die bei der gemäß § 635 Abs. 3 BGB gebotenen Prüfung des unverhältnismäßigen Nacherfüllungsaufwands heranzuziehen sind.

BGH – AZ: VII ZR 179/11 vom 11. Oktober 2012

Der Werklohnanspruch des Auftragnehmers wird - ungeachtet der Frage, ob eine Abnahme stattgefunden hat oder nicht - jedenfalls dann fällig, wenn nach durchgeführter Ersatzvornahme eine Nacherfüllung unmöglich ist und sich der Auftraggeber aus diesem Grund auf eine fehlende Abnahme nicht berufen kann. Voraussetzung eines Anspruchs auf Erstattung der Kosten für eine durchgeführte Mängelbeseitigung ist stets eine Aufforderung zur Beseitigung dieser Mängel.

OLG Brandenburg – AZ: 4 U 54/11 vom 10. Oktober 2012

Grundlage für die Beurteilung der Modernisierung ist nicht der im Zeitpunkt der Anmietung vorhandene Zustand (mit einem Einzelofen und einem Gasetagenheizgerät), sondern der gegenwärtige Zustand einschließlich der vom Mieter rechtmäßig vorgenommenen Veränderungen (hier: Einbau einer Gasetagenheizung). Dementsprechend kann dem Einwand des Mieters, die Modernisierung stelle für ihn mit Rücksicht auf die zu erwartende Mieterhöhung eine unzumutbare Härte dar, nicht gemäß § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB entgegengehalten werden kann, dass die Mietwohnung durch den Anschluss an die Zentralheizung lediglich in einen Zustand versetzt werde, wie er allgemein üblich sei, wenn der Mieter selbst auf seine Kosten bereits eine - erlaubte - Modernisierung durchgeführt hat.

BGH – AZ: VIII ZR 25/12 vom 10. Oktober 2012

Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren (z.B. herabfallende Steine), die von einem Gebäude ausgehen, das auf einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück steht, sind nicht gegen den Eigentümer des Grundstücks, sondern gegen den Erbbauberechtigten als Zustandsstörer gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 Ordnungsbehördengesetz des Landes Brandenburg zu richten.

OVG Berlin-Brandenburg – AZ: 1 N 8.12 vom 27. September 2012

Das Recht des Auftraggebers auf Selbstbeseitigung eines Mangels entsteht nach § 13 Nr. 5 Abs. 2 VOB/B ebenso wie nach den § 634 Nr. 2, § 637 BGB mit fruchtlosem Fristablauf. Der Geltendmachung eines auf Geld

gerichteten Gewährleistungsanspruchs durch den Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer bedarf es dazu nicht. In diesen Fällen entsteht damit auch der Anspruch des Auftraggebers aus einer auf Zahlung gerichteten Gewährleistungsbürgschaft, wenn die in § 13 Nr. 5 Abs. 2 VOB/B genannten Voraussetzungen vorliegen, ohne dass ein auf Gewährleistung gestützter Zahlungsanspruch geltend gemacht werden muss. Es widerspricht dem Schutzzweck des Rechtsinstituts der Verjährung, den Beginn der Verjährungsfrist an eine Leistungsaufforderung des Gläubigers zu knüpfen, da es dieser dann in der Hand hätte, den Verjährungsbeginn und die Notwendigkeit verjährungshemmender Maßnahmen weitgehend beliebig hinauszuzögern.

BGH – AZ: XI ZR 56/11 vom 11. September 2012

Es kann gerade nicht von einer Abnahme des Sondereigentums durch die jeweiligen einzelnen Eigentümer auf die Abnahme des Gemeinschaftseigentums geschlossen werden. Mängel, die in mehreren Wohnungen eines Gebäudes auftreten, gehen nicht lediglich das Sondereigentum der jeweiligen Wohnung, sondern das Gemeinschaftseigentum an. Aus der Gesamtbetroffenheit ergibt sich die Aktivlegitimation für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Bauträger.

OLG Dresden - AZ: 9 U 39/12 vom 26. Juni 2012

Zur vertraglichen Beschaffenheit gehört, dass die gelieferte und eingebaute Sache den technischen Vorschriften entspricht und nicht von der erteilten Zulassung abweicht. Der Vertrag zur Lieferung und Montage eines Specksteinofens verpflichtet den Auftragnehmer zur Einpassung in das Gebäude und zum fachgerechten Anschluss an den Kamin. Das geht über die Montage i.S.v. § 434 Abs. 2 Satz 1 BGB hinaus. Mängelansprüche des Bestellers verjähren daher nach § 634a BGB. Bei der Rückabwicklung eines Vertrages über die Lieferung und Montage eines derartigen Ofens wird ein vom Besteller zu leistendes Nutzungsentgelt nicht von Amts wegen berücksichtigt; das Gericht trifft insoweit auch keine Hinweispflicht.

OLG Koblenz – AZ: 5 U 492/12 vom 29. August 2012

Ein Leistungsverweigerungsrecht nach § 410 BGB besteht nach Treu und Glauben nicht, wenn eine anderweitige Inanspruchnahme des Schuldners durch den Zedenten (Vorgläubiger) nach Lage des Falles ausgeschlossen ist.

BGH – AZ: VII ZR 242/11 vom 23. August 2012

Die Beschreibung einer Doppelhaushälfte "für gehobene Ansprüche" und "anspruchsvolles Ambiente" reicht nicht aus, um die berechnete Erwartung zu wecken, man werde in einem Zug in die zugehörige Einzelgarage einbiegen können. Es existieren für Einzelgaragen auf Privatgrundstücken keine **anerkannten Regeln der Technik**, die ein Einfahren in einem Zug vorsehen.

OLG München – AZ: 9 U 601/12 vom 7. August 2012

Bei einem Wasserschaden aufgrund behaupteter Mängel im Leitungssystem einer Heizungsanlage hat nach Abnahme der Auftraggeber bzw. die aus übergeleitetem Recht Regress nehmende Versicherung den Vollbeweis für eine Pflichtverletzung des Unternehmers zu tragen.

OLG Schleswig – AZ: 1 U 78/11 vom 3. August 2012

Dass die Planung und Objektüberwachung dem vom Bauherrn beauftragten Architekt obliegen, enthebt eine Baufirma nicht der Verpflichtung, auf unzulängliche Vorarbeiten und offen zutage liegende Planungs- und sonstige Fehler hinzuweisen und insoweit Bedenken anzumelden. Zur Abwägung der Verursachungsbeiträge, wenn der Architekt mit dem geschädigten Bauherrn außergerichtlich einen Abfindungsvergleich geschlossen hat und bei der Baufirma Rückgriff nimmt (hier: ein Drittel zu Lasten der Baufirma).

OLG Koblenz – AZ: 5 U 843/11 vom 24. April 2012

Wird durch Straßenbauarbeiten mit schwerem Gerät ein sieben Jahre zuvor errichtetes Wohnhaus beschädigt (Rissbildung im Außenputz und Mauerwerk), kann eine Haftung mangels Verschuldens entfallen, wenn die einschlägigen DIN-Normen beachtet wurden und auch nach den konkreten Umständen des Einzelfalls keine darüber hinausgehenden Vorsichtsmaßnahmen angezeigt waren.

OLG Naumburg – AZ: 4 U 68/11 vom 15. März 2012

Der Ausgleich eines Mietrückstands schützt nicht zwingend vor der Räumung der Wohnung. In der Entscheidung ging es um Mieter, die über einen Zeitraum von etwa drei Jahren einen Zahlungsrückstand von knapp 5 400 Euro angesammelt hatten. Dieser Betrag resultierte aus einer von den Mietern nicht anerkannten, aber dann gerichtlich festgestellten Mieterhöhung. Auch drei Monate nachdem das Urteil rechtskräftig geworden war, war die Miete noch nicht bezahlt. Erst auf die erneute Klage des Vermieters auf Zahlung und Räumung floss das Geld. Zu spät, befanden die BGH-Richter, die Mieter müssen die Wohnung räumen. Die so genannte Schonfrist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) gelte nicht, eine Zahlung in dieser Frist mildere wenn überhaupt das Verschulden für die Nichtzahlung ab.

BGH – AZ: VIII ZR 238/12 vom 15. August 2012

Haftet ein Architekt dem Erwerber wegen eines dem Bauträger erteilten falschen Bautenstandsberichts, kann die Berufshaftpflichtversicherung die Deckung verweigern, wenn der Architekt bei der Erteilung des Bautenstandsberichts bewusst pflichtwidrig gehandelt hat. Ist der Bautenschutzbericht offensichtlich falsch, ergibt sich die bewusste Pflichtwidrigkeit des Architekten gerade daraus, dass Bautenstandsberichte nach ihrem Sinn und Zweck zur Fälligkeit von Zahlungsverpflichtungen Dritter bestimmt sind und Beweiskraft gegenüber den Erwerbern und deren finanzierendem Kreditinstitut haben sollen.

OLG Dresden – AZ: 4 W 734/12 vom 14. August 2012

Bei der Anfrage von Fliesenarbeiten mit dem Hinweis auf "ansonsten komplette Leistungen" und angebotenen Leistungen mit pauschalen Preisangaben beinhaltet der vereinbarte Preis alle erforderlichen Arbeiten, auch in Erschwerniszonen sowie die Vorbereitung des Untergrundes.

OLG Schleswig – AZ: 1 U 66/11 vom 3. August 2012

Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe des Vorunternehmers, auf eine hinreichende Koordinierung der nachfolgenden Arbeiten hinzuwirken. Der Vorunternehmer muss allerdings auf die Beschaffenheit der eigenen Leistung hinweisen, wenn erkennbar die Gefahr besteht, dass der Nachfolgeunternehmer auch bei Anwendung der anerkannten Regeln der Technik nicht erkennen kann, ob die Vorleistung für ihn eine geeignete Arbeitsgrundlage ist.

OLG München – AZ: 3 U 658/11 vom 17. Juli 2012

Weicht der Auftragnehmer von den vereinbarten planerischen Vorgaben ab, ist die Leistung auch dann mangelhaft, wenn keine Wert- oder Tauglichkeitsminderung vorliegt. Allein aufgrund der Beschaffenheitsabweichung liegt ein Mangel vor. Der Auftraggeber kann trotz einer bestehenden Abweichung zwischen erbrachter und geschuldeter Leistung keine Mängelrechte geltend machen, wenn die vom Auftragnehmer gewählte Ausführung aus fachlicher Sicht nicht zu beanstanden ist, sie weder optische noch bautechnische Nachteile hat und es dem Auftraggeber erkennbar nicht auf eine bestimmte, sondern (lediglich) auf eine geeignete Ausführungsart ankommt.

OLG Düsseldorf – AZ: 21 U 150/09 vom 3. Juli 2012

Eine Wohngebäudeversicherung darf Schäden durch Schwamm-Pilze aus ihren Leistungen ausschließen. In dem speziellen Fall war so genannter Brauner Kellerschwamm als mutmaßliche Folge eines Leitungswasserschadens aufgetreten. Für den Schaden durch das Wasser musste die Versicherung gerade stehen, für den rund ein Jahr später zu Tage tretenden Schaden durch den Schwamm aber nicht. Die BGH-Richter bestätigten, dass der Leistungsausschluss in den Versicherungsbedingungen wirksam vereinbart worden ist. Der BGH sah dadurch auch keine unangemessene Benachteiligung des Hausbesitzers, die Klausel halte der Inhaltskontrolle nach §§ 307 BGB stand.

BGH – AZ: IV ZR 212/10 vom 27. Juni 2012

Wird die Sohle eines Gebäudes unterhalb der Oberkante einer angrenzenden Straße errichtet und besteht aufgrund der Lage der Entwässerungsschächte die Gefahr einer Überflutung des Gebäudes, ist die Leistung nicht funktionstauglich und mit einem wesentlichen Mangel behaftet. Das gilt aufgrund der werkvertraglichen Erfolgshaftung des Auftragnehmers auch dann, wenn die vom Auftragnehmer ausgeführte Bauweise mit der vertraglichen Vereinbarung der Parteien übereinstimmt. Auf unverständliche, missverständliche oder widersprüchliche Planungsunterlagen muss der Auftragnehmer den Auftraggeber hinweisen. Der Auftraggeber hat den ausführenden Unternehmen einwandfreie Pläne und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Kommt es



aufgrund von Planungsfehlern zu Baumängeln, muss sich der Auftraggeber das Verschulden des von ihm beauftragten Architekten wie eigenes Verschulden zurechnen lassen.

OLG Bremen – AZ: 5 U 38/10 vom 8. Dezember 2011

Der BGH hat entschieden, dass Bedingungen, nach welchen die Abschlusskosten, bei denen es sich zu einem erheblichen Teil um Vermittlungsprovisionen handelt, mit den ersten Beiträgen verrechnet werden, eine unangemessene Benachteiligung des Versicherungsnehmers darstellen und deshalb unwirksam sind. Die Zillmerung (Anm.: gezillmerter Nettobeitrags-Verfahren – nach August Zillmer) führt dazu, dass Versicherungsnehmer, die ihren Vertrag bereits nach wenigen Jahren und vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit kündigen, nur einen geringen oder gegebenenfalls gar keinen Rückkaufswert erhalten. Wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot hat der Senat ferner Klauseln für unwirksam erklärt, die nicht hinreichend deutlich zwischen dem im Fall einer vorzeitigen Vertragsbeendigung nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik zu berechnenden Rückkaufswert (§ 176 Abs. 3 VVG a.F. – Versicherungs-Vertrags-Gesetz - alte Fassung) einerseits und andererseits dem so genannten Stornoabzug, der vereinbart und angemessen sein muss (§ 176 Abs. 4 VVG a.F.) differenzieren. Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen.

BGH – AZ: IV ZR 201/10 vom 25. Juli 2012

Grundsätzlich muss nicht nur das Sondereigentum, sondern auch das Gemeinschaftseigentum von jedem einzelnen Erwerber abgenommen werden. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen Erwerber hat nur für den jeweiligen einzelnen Erwerber Folgen und wirkt nicht für andere - etwa zeitlich nachfolgende - Erwerber. Damit sind Mängelansprüche erst dann verjährt, wenn für den letzten Erwerber ("Nachzügler") Verjährungseintritt erfolgt ist. Jeder einzelne Erwerber kann Mängel am Gemeinschaftseigentum eigenständig geltend machen. Will die Wohnungseigentümergeinschaft an der Stelle des Erwerbers diesem zustehenden Mängelansprüche einklagen, so muss sie zunächst die Erwerberrechte durch Beschluss an sich ziehen und sodann - soweit sie den Verwalter mit deren gerichtlicher Durchsetzung betrauen will - den Verwalter mit einem weiteren Mehrheitsbeschluss ermächtigen.

OLG München – AZ: 13 U 2506/11 vom 3. Juli 2012

Treten im Zuge von Ausschachtungsarbeiten Risse am Nachbargebäude auf, ist ein Zurechnungszusammenhang auch gegeben, wenn das Ausschachten der Baugrube den Schaden nicht allein, sondern nur im Zusammenwirken mit einer anderen Ursache herbeiführen konnte (sog. Doppelkausalität). Kommen mehrere Ursachen für die Risschäden in Betracht, muss der Nachbar wenigstens einen Ursachenanteil durch den Baugrubenaushub nachweisen können.

OLG München – AZ: 13 U 4950/11 vom 26. Juni 2012

Der DIN 4109 kommt ein erhebliches Gewicht zu, soweit es um die Bestimmung dessen geht, was die Wohnungseigentümer an Beeinträchtigungen durch Luft- und Trittschall zu dulden haben. Der zu gewährende Schallschutz richtet sich grundsätzlich nach den im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Schutzwerten. Der Umstand, dass ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt wird, rechtfertigt nicht die Heranziehung der zur Zeit der Durchführung der Maßnahme geltenden Ausgabe der DIN 4109. Es gibt keinen allgemeinen Anspruch auf Beibehaltung eines vorhandenen, die Mindestanforderungen überschreitenden Trittschallschutzes.

BGH – AZ: V ZR 195/11 vom 1. Juni 2012

Kann eine Leistung (hier: die Verlegung von Naturstein) auf mehrere Arten ausgeführt werden (hier: übliches Verlegen oder Verlegung kalibrierter Natursteine), ist der Auftragnehmer jedenfalls dann zu einer umfassenden Beratung des Auftraggebers verpflichtet, wenn dieser besondere Qualitätserwartungen an die auszuführende Leistung hat und selbst nicht fachkundig ist. Kommt der Auftragnehmer dieser Beratungspflicht nicht nach und entspricht die Ausführung nicht den erkennbaren Qualitätserwartungen des Auftraggebers, ist der Auftragnehmer selbst dann zum Schadensersatz in Höhe der Kosten einer erneuten Verlegung verpflichtet, wenn die ausgeführte Leistung handwerklich weitestgehend mangelfrei ist.

OLG Hamm – AZ: 21 U 89/11 vom 8. Mai 2012

Wird ein – zunächst - formnichtiger Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung geschlossen, der erst bei Eintragung im Grundbuch wirksam wird und hat der Käufer erst im Zeitpunkt der Eintragung Kenntnis von einem die Wohnung betreffenden Mangel, kann er den Kaufpreis mindern. § 442 BGB findet dann keine Anwendung.

BGH – AZ: V ZR 122/10 vom 27. Mai 2011

Einem Mieter kann bei Schimmelbefall der Wohnung eine drei- bis viermalige Lüftung der Wohnung am Tag zugemutet werden.

LG Frankfurt – AZ: 2-17 S 89/11 vom 7. Februar 2012

Eine Maklerprovision muss eindeutig abgesprochen werden. Gibt es lediglich einen Hinweis im Exposé eines Hauses oder in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen, muss ein Käufer die Provision nicht zahlen. Wer sich an einen Makler wende, der mit Angeboten werbe, erkläre dadurch noch nicht seine Bereitschaft zur Zahlung einer Maklerprovision.

AG München – AZ: 222 C 5991/11 vom 27. Oktober 2011

Eine Abnahme ist als Voraussetzung der Fälligkeit des Werklohnanspruchs nicht mehr erforderlich, wenn sich der Auftraggeber gegen die Werklohnforderung allein mit auf Geldzahlung gerichteten Gewährleistungsansprüchen verteidigt, aber keine Nacherfüllung mehr verlangt, da in diesem Fall ein Abrechnungsverhältnis zwischen den Parteien eingetreten ist. Gleiches gilt, wenn Mängel, die zur Begründung einer Abnahmeverweigerung herangezogen worden sind, zwischenzeitlich anderweitig behoben worden sind oder es sich um unwesentliche Mängel handelt.

OLG Brandenburg – AZ: 12 U 234/11 vom 7. Juni 2012

Ein Architekt, der mehrfach fehlerbehaftete Bauanträge einreicht, als verantwortlicher Entwurfsverfasser fahrlässig unrichtige Erklärungen für genehmigungsfreie Wohngebäude abgibt und den Beginn einer noch nicht genehmigten Baumaßnahme veranlasst, ist als unzuverlässig anzusehen. Die Unzuverlässigkeit führt zur Streichung aus der Architektenliste.

OVG Niedersachsen – AZ: 8 LA 198/11 vom 24. Mai 2012

Das Fehlen der im Prospekt einer Immobilie beschriebenen Eigenschaft "denkmalgeschützt" stellt einen Sachmangel nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB dar.

OLG München – AZ: 3 U 4494/11 vom 23. Mai 2012

Ein für ein Umbauvorhaben umfassend beauftragter Versicherungsmakler hat die Versicherungssumme einer bestehenden Gebäudeversicherung bei der Erstellung der Deckungsanalyse zu überprüfen, wenn die Gebäudeversicherung die Substanz des Altbaus weiterhin absichern soll. Erteilt der Auftraggeber keine ausreichenden Informationen zu der bestehenden Gebäudeversicherung und kann ihn der Makler deswegen nicht umfassend beraten, hat der Makler auf diesen Umstand hinzuweisen. Unterbleibt der Hinweis, kommt eine Haftung des Maklers in Betracht, wenn der Altbau unterversichert ist und die vom Auftraggeber im Schadensfall zu beanspruchenden Versicherungsleistungen die tatsächlichen Wiederherstellungskosten nicht abdecken.

OLG Hamm – AZ: 18 U 141/06 vom 30. April 2012

Lassen sich erkannte Brandschutzmängel nicht umgehend beheben, kann die Nutzungsuntersagung eine geeignete und erforderliche Maßnahme sein, den mit den Brandschutzmängeln einhergehenden Gefahren zu begegnen. Finanzielle Interessen der betroffenen Eigentümer müssen gegenüber dem Interesse an der Minimierung der Brandrisiken und der damit bezweckten Vermeidung von Schäden an Leib und Leben grundsätzlich zurücktreten. (**Ann.: z.B. Flughafen BER!**)

OVG Nordrhein-Westfalen – AZ: 10 B 382/12 vom 24. April 2012

Aufwendungen zur Sanierung eines mit „Echtem Hausschwamm“ befallenen Gebäudes können im Einzelfall ein unabwendbares Ereignis sein, wenn der Befall unentdeckt bleibt, die konkrete Gefahr der Unbewohnbarkeit eines Gebäudes droht und daraus eine aufwendige Sanierung folgt.

BFH – AZ: VI R 70/10 vom 29. März 2012

Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln an den Modulen einer Freiland-Photovoltaikanlage verjähren in fünf Jahren.

OLG Bamberg – AZ: 6 W 38/11 vom 12. Januar 2012

Grundsätzlich ist es Sache des Auftragnehmers darüber zu entscheiden, auf welche Weise er im Wege der Mängelbeseitigung einen vertragsgemäßen Zustand erreicht. Die Vertragspartner können sich aber auch auf eine bestimmte Art und Weise der Nacherfüllung einigen und eine Nacherfüllung vereinbaren, die von der ursprünglich vereinbarten Leistung abweicht. Treffen die Vertragsparteien keine Vereinbarung über die hiermit verbundenen Mehrkosten, sind diese vom Auftragnehmer zu tragen. Zur Erhaltung der Mängelreue genügt auch unter Geltung der VOB/B eine mündliche Mängelanzeige. Das gilt nicht für die Verlängerung der Verjährungsfrist nach § 13 Nr. 5 Abs. 1 VOB/B. Schweben zwischen den Vertragsparteien Verhandlungen über den Anspruch auf Mängelbeseitigung und sind Beginn und Ende der Verhandlungen streitig, muss der Auftraggeber nur den Beginn der Verhandlungen beweisen und der Auftragnehmer ihr Ende. Haben wiederholt Verhandlungen stattgefunden, trägt der Auftragnehmer auch die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass es zwischenzeitlich zu einem Ende gekommen ist.

OLG Schleswig - AZ: 3 U 101/10 vom 22. August 2011

Eine Mangelrüge per E-Mail erfüllt nicht das Schriftformerfordernis des § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 2 VOB/B, sofern nicht eine qualifizierte elektronische Signatur vorliegt. Zur Entbehrlichkeit einer Mangelrüge. Zum Verstoß gegen Treu und Glauben bei Erhebung der Verjährungseinrede.

OLG Frankfurt – AZ: 4 U 269/11 vom 30. April 2012

Die Kosten eines während des Rechtsstreits eingeholten Privatgutachtens sind jedenfalls dann erstattungsfähig, wenn es aus dem Gesichtspunkt der Waffengleichheit erforderlich ist. Im Rahmen eines einstweiligen Verfügungsverfahrens ist die Einholung eines Privatgutachtens stets geboten, wenn eine Partei Mängel an der Werkleistung glaubhaft zu machen hat.

OLG Nürnberg – AZ: 2 W 505/12 vom 19. April 2012

Der Auftragnehmer schuldet die Errichtung eines funktionstauglichen und zweckentsprechenden Werks. Macht der Auftraggeber in der Leistungsbeschreibung keine konkreten planerischen Vorgaben (hier: zur Ausführung eines Fußbodens in einer LKW-Werkstatt), bestimmen sich die Anforderungen an die Leistung nach der im Vertrag vorausgesetzten Beschaffenheit. Ist die im Vertrag in Aussicht genommene Ausführung nicht geeignet, den vorgesehenen Belastungen standzuhalten, muss der Auftragnehmer Bedenken anzeigen.

OLG Naumburg – AZ: 9 U 108/10 vom 29. März.2012

Der Hauseigentümer haftet für vom Dach herunterfallende Eiszapfen. Seine Verkehrssicherungspflicht beinhaltet, dass er entweder gefährliche Schneeüberhänge sowie Eiszapfen an Sachen, insbesondere Gebäuden, unverzüglich entfernt, wenn die Möglichkeit einer gefahrlosen Beseitigung besteht, oder, wenn die Möglichkeit gefahrloser Beseitigung nicht besteht - den Gefahrenbereich absperrt.

LG Wuppertal - AZ: 8 S 56/11 vom 11. Januar 2012

Die termingerechte Herstellung eines Wohnhauses oder einer Wohnung gehört zu den wesentlichen Pflichten eines Bauträgers. Die Haftung für die Erfüllung wesentlicher Vertragspflichten selbst bei einfacher Fahrlässigkeit darf nicht formularmäßig ausgeschlossen werden. Die Haftung für Verzugsschäden kann in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Bauträgers deshalb nicht auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt werden. Wer als Bauträger einen bestimmten Fertigstellungstermin zusagt, hat geeignete Vorkehrungen zu treffen, damit der versprochene Termin eingehalten wird.

OLG München – AZ: 13 U 15/11 vom 15. November 2011

Macht der Auftraggeber wegen Mängeln Schadensersatz statt der Leistung geltend, darf durch die Ausgleichszahlung keine Überkompensation des eingetretenen Schadens erfolgen. Kann der Auftraggeber - weil keine Mängelbeseitigung durchgeführt wurde - noch frei darüber entscheiden, ob er den Schadensersatzbetrag (ganz oder teilweise) für die Sanierung aufwendet oder anderweitig damit verfährt, kann er keine Umsatzsteuer

geltend machen. Der Schadensersatzanspruch statt der Leistung erstreckt sich auch auf die Kosten der Rechtsverfolgung, die dadurch entstanden sind, dass der Auftraggeber einen Rechtsanwalt beauftragt hat, den Mangelbeseitigungsanspruch außergerichtlich zu verfolgen und durchzusetzen.

OLG Hamm – AZ: 24 U 148/10 vom 8. März 2012

Hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer entgeltlich die Reparatur solcher Leistungen in Auftrag gegeben, die dieser bereits erbracht hat und die von einem Drittunternehmen vor der Abnahme beschädigt worden sind, entfällt die Vergütungspflicht für diesen Auftrag nicht bereits deshalb, weil der Auftragnehmer möglicherweise noch die Vergütungsgefahr trug. Es muss vielmehr im Wege der Vertragsauslegung ermittelt werden, ob der Auftraggeber bereit war, trotz dieses Umstandes und unter Berücksichtigung aller sonstigen dem Reparaturauftrag zugrunde liegenden Umstände, eine Vergütungspflicht zu begründen.

BGH – AZ: VII ZR 177/10 vom 8. März 2012

Soll der Gutachter die Ursache der bemängelten Heizleistung ermitteln, reicht es nicht aus, die Vertragsunterlagen mit der tatsächlichen Beschaffenheit der Anlage abzugleichen; er hat vielmehr die Qualität des Systems zu untersuchen und seine Schwachstellen aufzuzeigen. Entscheidend ist nicht, dass die Heizungsanlage theoretisch funktionsfähig ist, sie muss tatsächlich alle Räumlichkeiten zuverlässig dauerhaft beheizen. Liegt der Gutachterauftrag in der Überprüfung der Werkleistung des Generalunternehmers und in der Überwachung der Nachbesserungsarbeiten, richtet sich die Verjährungsfrist für Mängelansprüche nach BGB § 634a Abs. 1 Nr. 2.

OLG Düsseldorf – AZ: 5 U 65/11 vom 23. Februar 2012

An den Inhalt einer Mängelrüge nach VOB/B § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 sind keine allzu hohen Anforderungen zu stellen. Ausreichend ist es, wenn das Schreiben so abgefasst ist, dass der Auftragnehmer erkennen kann, was ihm vorgeworfen wird und dass von ihm Abhilfe erwartet wird.

OLG Karlsruhe – AZ: 8 U 172/10 vom 24. Januar 2012

Bei erheblicher Überschreitung der vertraglich vereinbarten Massen muss der Einheitspreis auf der Grundlage der Kalkulation des Auftragnehmers neu bestimmt werden. Dabei ist ausschlaggebend, ob die Massenmehrung die Kosten je Leistungseinheit gesenkt oder gesteigert hat, so dass es unangemessen wäre, den alten Einheitspreis fortzuschreiben.

OLG Koblenz - AZ: 5 U 934/11 vom 15. Dezember 2011

Ein Bauunternehmer verschweigt einen Gründungsmangel arglistig, wenn er in Kenntnis seiner dahingehenden vertraglichen Verpflichtung die zur Vermeidung einer fehlerhaften Gründung gebotene Bodenuntersuchung nicht vorgenommen hat und er den Besteller bei der Abnahme des Hauses darauf und auf die damit verbundenen Risiken nicht hinweist.

BGH – AZ: VII ZR 116/10 vom 8. März 2012

Ein Architekt ist verpflichtet, den Bauherrn im Rahmen der Planung einer Gebäudesanierung auch ungefragt und ohne Ansehung der Vorgaben über Fragen der Bauwerksabdichtung zu beraten.

OLG Naumburg – AZ: 2 U 125/11 vom 9. Februar 2012

Das Baugrundrisiko verwirklicht sich erst dann, wenn trotz bestmöglicher Untersuchung des Baugrundes, ohne dass ein Verschulden des Bauherrn (Auftraggebers) oder des Auftragnehmers feststellbar wäre, während der Arbeiten Erschwernisse im Boden- oder Grundwasserbereich auftreten und diese unvorhersehbaren Erschwernisse zu Leistungsänderungen und Bauverzögerungen führen.

OLG Naumburg – AZ: 5 U 173/11 vom 11. Januar 2012

Ansprüche des Erwerbers wegen Sachmängeln an einem neu errichteten Bauwerk richten sich grundsätzlich nach Werkvertragsrecht. Das gilt auch dann, wenn das Bauwerk bei Vertragsschluss bereits fertig gestellt ist. Durch eine Individualvereinbarung kann die Haftung des Verkäufers für Bauwerksmängel jedenfalls dann wirksam ausgeschlossen werden, wenn der Erwerber etwaige Mängelansprüche gegenüber dem mit der Errichtung des Bauwerks beauftragten Werkunternehmer geltend machen kann.

OLG Hamm – AZ: 21 U 57/11 vom 22. Dezember 2011

Bei einem Handelskauf (hier: Lieferung von Betonfertigteilen) muss der Käufer die gelieferten Waren gemäß § 377 HGB unverzüglich untersuchen, was auch bei Sukzessivlieferungen grundsätzlich eine zumindest stichprobenweise Untersuchung jeder Lieferung beinhaltet, und einen Mangel unverzüglich anzeigen. Unterlässt der Käufer die Anzeige, so gilt die Ware als genehmigt und der Käufer muss trotz etwaiger Mängel die vereinbarte Vergütung zahlen, es sei denn, es handelt sich um einen Mangel, der bei der Untersuchung nicht erkennbar war.

OLG Brandenburg – AZ: 4 U 69/11 vom 22. Februar 2012

Der Auftraggeber kann sich nicht auf die fehlende Prüffähigkeit der Schlussrechnung berufen, wenn er diesbezügliche Einwendungen nicht binnen der zweimonatigen Prüfungsfrist des § 16 Nr. 3 Abs. 1 Satz 2 VOB/B erhoben hat. Eine ausreichende Beanstandung der Prüffähigkeit liegt nur vor, wenn der Auftraggeber hinreichend deutlich macht, dass er nicht bereit ist, in die sachliche Auseinandersetzung einzutreten, solange er keine prüffähige Rechnung erhalten hat. Vereinbaren die Parteien eine förmliche Abnahme und rügt der Auftraggeber vor Abnahme gravierende Mängel, kann ohne das Vorliegen weiterer Umstände nicht davon ausgegangen werden, dass der Auftraggeber vom Erfordernis einer förmlichen Abnahme Abstand nehmen will.

OLG Brandenburg – AZ: 4 U 7/10 vom 25. Januar 2012

Ohne eine Objektbegehung kann eine - konkludent - vom Bauherrn erklärte Abnahme der Architektenleistungen nicht angenommen werden. Im Regelfall wird man in der Bezahlung der Schlussrechnung keine konkludente Teilabnahme sehen können. Hat keine Abnahme stattgefunden, beginnt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche sobald Umstände festzustellen sind, nach denen die Erfüllung des Werkvertrags nicht mehr in Betracht kommt.

OLG Brandenburg – AZ: 11 U 50/10 vom 10. Januar 2012

Beansprucht der Auftragnehmer Abschlagszahlungen, ist er vertraglich verpflichtet, nach Fertigstellung bzw. Beendigung des Auftrags seine Leistungen abzurechnen und einen etwaigen Überschuss an den Auftraggeber zurückzuzahlen. Macht der Auftraggeber eine Überzahlung geltend, ist es Sache des Auftragnehmers, den ihm zustehenden Werklohnanspruch darzulegen und zu beweisen. Mängel der Leistung führen nicht zu einer unmittelbaren Kürzung der Vergütung. Erbringt der Auftragnehmer eine mit Mängeln behaftete Leistung, so entsteht der Vergütungsanspruch gleichwohl in voller Höhe und wird mit Abnahme fällig. Weist die Leistung Mängel auf, kann der Auftraggeber dem Vergütungsanspruch lediglich ein Leistungsverweigerungsrecht entgegenhalten oder den Vergütungsanspruch durch Aufrechnung zum Erlöschen bringen.

OLG Düsseldorf - AZ: 5 U 141/10 vom 22. Dezember 2011

Eine Grundstücksmauer fällt nicht unter den Schutz der Gebäudeversicherung. Der Hauseigentümer hat die Schäden an einer solchen Mauer nach einem Sturm selbst zu tragen.

OLG Koblenz – AZ: 10 U 148/11 vom 23. September 2011

Der BGH hat entschieden, dass eine Heizkostenabrechnung nach dem Abflussprinzip den Vorgaben der Heizkostenverordnung nicht entspricht. Gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenV sind die in die Abrechnung einzustellenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage insbesondere "die Kosten der verbrauchten Brennstoffe". Dieser Regelung ist zu entnehmen, dass nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden können (so genanntes Leistungsprinzip). Dem wird eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip nicht gerecht. Ein derartiger Mangel der Abrechnung kann nicht durch eine Kürzung der Heizkostenforderung nach § 12 HeizkostenV ausgeglichen werden.

BGH – AZ: VIII ZR 156/11 vom 1. Februar 2012

Die Verjährung des vor der Abnahme des Bauwerks aufgrund eines VOB-Vertrages entstandenen Anspruchs des Auftraggebers auf Ersatz der Mängelbeseitigungskosten (§ 8 Nr. 3 Abs. 2 Satz 1 VOB/B) beginnt grundsätzlich nicht vor der Abnahme.

BGH – AZ: VII ZR 76/11 vom 12. Januar 2012



Eine trotz vorhandener Mängel erklärte Abnahme ist wirksam und kann später nicht wegen Irrtums über den erreichten Bautenstand angefochten werden.

OLG München – AZ: 9 U 2533/11 vom 13. Dezember 2011

Wählt ein Unternehmer, der nach einem Wasserschaden in einem Gebäude damit beauftragt ist, den Fußbodenaufbau zu trocknen, und zu diesem Zweck den Fliesenbelag öffnen muss, eine Trocknungsmethode, die zu größeren Schäden am Gebäude als erforderlich führt, ist der Schadensersatzanspruch des Bestellers nicht davon abhängig, dass er dem Unternehmer eine Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat.

BGH – AZ: VII ZR 198/10 vom 8. Dezember 2011

Kommt es im Zuge von Bauarbeiten zu einer Stromunterbrechung und damit zu einem Datenverlust beim Geschädigten, ist darin eine Eigentumsverletzung zu sehen.

OLG Oldenburg – AZ: 2 U 98/11 vom 24. November 2011

Bei der Nacherfüllung umfasst die Mängelbeseitigungspflicht eines Auftragnehmers alle Arbeiten, die erforderlich sind, um die Mängel zu beseitigen, auch dann, wenn dazu in die Gewerke anderer Unternehmer eingegriffen werden muss oder Arbeiten erforderlich sind, die vom Bauunternehmer selbst nicht erbracht werden können. Dem zur Mängelbeseitigung verpflichteten Unternehmer steht es grundsätzlich frei, wie er die Arbeiten organisiert und durchführt. Ob etwas Anderes dann gilt, wenn der Auftraggeber erkennen kann, dass die geplante Art der Mängelbeseitigung nicht zum Erfolg führen wird, bzw. dass überhaupt nur eine einzige Variante in Betracht kommt, kann im vorliegenden Fall dahinstehen. Verhindert der Auftraggeber noch während einer gesetzten Nacherfüllungsfrist durch teilweise Ersatzvornahme die vollständige Durchführung der Mängelbeseitigung durch den Auftragnehmer, hat er insoweit keinen Anspruch auf Ersatz seiner Mängelbeseitigungskosten.

OLG Naumburg – AZ: 1 U 51/11 vom 15. November 2011

Der Versicherungsmakler haftet auf Schadensersatz, wenn er bei Vermittlung einer für eine Ausschreibung erforderlichen Bauwesenversicherung es versäumt, diese entsprechend den ihm mitgeteilten Ausschreibungsbedingungen auszugestalten, so dass dem Versicherungsnehmer der ansonsten zu erwartende Zuschlag entgeht.

OLG Koblenz – AZ: 10 U 724/11 vom 17. Oktober 2011

Ein Erdtank, der der Ölversorgung der Zentralheizungsanlage eines Gebäudes dient und zu diesem Zweck eingebracht und mit der Heizungsanlage verbunden ist, ist wesentlicher Bestandteil dieses Gebäudes gemäß § 94 Abs. 2 BGB. Wird das Grundstück durch den Eigentümer später dergestalt geteilt, dass der Erdtank auf dem Nachbargrundstück des Gebäudes, dessen Heizung er dient, zu liegen kommt, erweist sich die Gebäudeeinheit gegenüber der Einheit von Boden und Tank als das stärkere Band, so dass die Regelungen des so genannten Eigengrenzüberbaus Anwendung finden. Der (spätere) Eigentümer des abgeteilten Grundstücks hat den Tank daher gemäß § 912 BGB zu dulden. Die Duldungspflicht entfällt, wenn die die Nutzung des Tanks zur Ölversorgung der Heizung des Gebäudes endgültig aufgegeben wurde. Aus dem objektiven Zweck des durch die Grundstücksteilung entstandenen Überbaus (Ölversorgung der Zentralheizungsanlage des Nachbargebäudes) ergibt sich auch die Begrenzung der Duldungspflicht für den Eigentümer des abgeteilten Grundstücks.

OLG München – AZ: 14 U 656/11 vom 24. November 2011

Der Erwerber eines Hauses oder einer Eigentumswohnung, die mit einem spürbaren und damit vermögenswerten Fehler behaftet ist, kann eine Nutzungsentschädigung für die infolge des Mangels nicht nutzbare Immobilie geltend machen. Eine solche Nutzungsentschädigung kann nicht nur verlangt werden, wenn der Haftungsgrund deliktischen Ursprungs ist, sondern auch und gerade wenn die Haftung auf vertraglicher Grundlage beruht. Eine Entschädigung erfordert jedoch, dass eine "fühlbare und damit vermögenswerte Beeinträchtigung" und nicht bloß eine davon abzugrenzende bloße Lästigkeit vorliegt.

OLG Brandenburg – AZ: 4 U 91/10 vom 23. November 2011

Stimmt ein Wohnungseigentümer einer baulichen Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 WEG nicht zu, ist er gemäß § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG von den damit verbundenen Kosten befreit; es kommt nicht darauf an, ob

seine Zustimmung gemäß § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG erforderlich war oder nicht. Er kann die Kostenfreistellung auch nach Bestandskraft des Beschlusses über die Durchführung der baulichen Maßnahme verlangen, sofern der Beschluss die Kostenverteilung nicht abschließend regelt.

BGH – AZ: V ZR 65/11 vom 11. November 2011

Schneidet der Grundstücksbesitzer vom Nachbargrundstück hineinragende Zweige oder Äste ab, schädigt er damit die zum Grundeigentum des Nachbarn gehörenden Bäume. Ein entsprechendes Selbsthilferecht nach § 919 Abs. 1 BGB steht ihm nur zu, wenn er dem Nachbarn zunächst fruchtlos eine angemessene Frist zur Beseitigung der herüberragenden Äste und Zweige setzt.

OLG Frankfurt – AZ: 4 U 240/09 vom 15. Juni 2011

Wird zwischen den Parteien eines Architektenvertrags über eine Vollarchitektur eine Teilabnahme nicht wirksam vereinbart, findet eine Abnahme des Architektenwerks erst nach Schluss der geschuldeten Leistungsphase 9 statt. Die fünfjährige Verjährung für Architektenleistungen kann damit frühestens mit Ablauf der Gewährleistungsfristen für die am Bau beteiligten Unternehmen beginnen. Abschnitt 6.2 AVA regelt keine Vereinbarung zur Teilabnahme.

OLG Celle – AZ: 5 U 87/10 vom 26. Mai 2011

Der Entschädigungsanspruch aus § 642 BGB setzt eine nachvollziehbare Darlegung des Annahmeverzugs und der damit konkret verbundenen Auswirkungen auf den Bauablauf voraus. Der Auftragnehmer muss die aus einer oder mehreren Behinderungen abgeleitete Bauzeitverlängerung möglichst konkret darlegen. Hierfür ist eine baustellenbezogene Darstellung der Ist- und Sollabläufe notwendig, die eine Bauzeitverlängerung nachvollziehbar macht. Ein baubetriebliches Gutachten, in welchem ein Bauzeitverlängerungsanspruch auf der Grundlage herausgegriffener Aspekte des Baugeschehens nach Arbeitstagen bemessene Zeiträume und anhand einer arbeitswissenschaftlichen Schätzung errechnet wird, ist nicht geeignet, einen Anspruch nach § 642 BGB zu begründen.

KG – AZ: - 21 U 55/07 vom 19. April 2011

Wasserrohrverlegungen sind im Hinblick auf potentielle Feuchtigkeitsschäden generell besonders gefahrenträchtig und erfordern deshalb besondere Sorgfalt. Ein Verstoß gegen die einschlägigen DIN-Normen (fehlerhafte Überprüfung auf Dichtheit und Festigkeit der Installation) ist grob fahrlässig.

OLG Celle – AZ: 14 U 88/11 vom 30. November 2011

Die Baugeldverwendungspflicht (gemäß BauFordSiG) obliegt nicht allein dem Bauherrn, sondern auch einem Generalüber- und Generalunternehmer sowie sonstigen Baubeteiligten, die als "Zwischenperson" die Verfügungsgewalt über Baugeld zur Finanzierung der Bauleistungen erlangt haben.

OLG Brandenburg – AZ: 4 U 202/10 vom 16. November 2011

Die Vorschriften über Sachmängelgewährleistung schließen einen Schadenersatzanspruch des Käufers wegen Verschuldens bei Vertragsschluss dann nicht aus, wenn er auf eine vorsätzliche Verletzung der Offenbarungspflicht des Verkäufers über die Beschaffenheit der Kaufsache zurückgeht. Auf Fragen des Käufers im Verlauf der Vertragsverhandlungen ist der **Verkäufer verpflichtet, alles mitzuteilen, was er zur konkreten Frage weiß**, um dem Käufer auf dieser Grundlage eine Abwägung zu ermöglichen, ob und zu welchem Preis er kaufen will. Ein Verkäufer, der eine nach diesen Maßstäben gebotene Aufklärung unterlässt, verhält sich **arglistig**, sofern er den verschwiegenen Umstand mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass sein Vertragspartner hiervon keine Kenntnis hat, auch nicht auf Grund von Indizien imstande ist, den Umstand zu erkennen, und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt schließen würde. Auch ein behandelter **Hausbockbefall** vermag Einfluss auf eine Kaufentscheidung zu nehmen.

OLG München – AZ: 20 U 3106/11 vom 9. November 2011

Die Mangelfreiheit der bis zum jeweiligen Bautenstand erbrachten Leistungen stellt keine Voraussetzung für die Fälligkeit vertraglich vereinbarter Abschlagsforderungen dar. Der Besteller hat vielmehr wegen solcher Mängel gemäß § 320 BGB ein Leistungsverweigerungsrecht in Höhe der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten nebst Druckzuschlag in angemessener Höhe. Diese Rechtsprechung ist auch auf Bauträgerverträge anwendbar,

die im Jahre 2003 geschlossen worden sind. Eine andere rechtliche Beurteilung ist weder durch das Inkrafttreten des § 632a BGB vor Abschluss des Bauvertrages noch durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts geboten. Das Leistungsverweigerungsrecht wegen Mängeln der Leistungen, die mit der Bezugsfertigungsrate abgerechnet werden, wird grundsätzlich nicht dadurch beschränkt, dass die Fertigstellungsrate noch nicht bezahlt worden ist. Stehen der für die Fälligkeit der Schlussrate erforderlichen "vollständigen Fertigstellung" festgestellte Mängel entgegen, führt allein der Umstand, dass die Parteien nunmehr seit Jahren über das Vorhandensein und die Beseitigung dieser Mängel streiten, nicht zur Fälligkeit.

BGH – AZ: - VII ZR 84/09 vom 27. Oktober 2011

In der Regel verpflichtet sich der Unternehmer stillschweigend zur Beachtung der anerkannten Regeln der Technik. Die anerkannten Regeln der Technik werden nicht allein durch die DIN-Normen festgelegt. Denn hierbei handelt es sich lediglich um **private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter**, welche hinter den anerkannten Regeln der Technik zurückbleiben oder im Zeitpunkt ihres Inkrafttretens sogar noch darüber hinausgehen können. Auch bei einer Abweichung von DIN-Normen kann deren bezweckter Erfolg erreicht werden. Die DIN-Normen befreien folglich nicht davon, sich mit dem jeweiligen Einzelfall auseinander zu setzen.

OLG Celle – AZ: 14 U 52/11 vom 2. November 2011

Die HOAI stellt öffentliches Preisrecht dar und regelt nicht den Inhalt von Verträgen. Die Nichteinhaltung der in der HOAI vorgesehenen Chronologie ist deshalb für sich genommen noch kein Mangel der Werkleistung.

OLG Celle – AZ: 14 U 59/11 vom 26. Oktober 2011

Ein Holzboden ist mangelhaft, wenn er Zwischenräume von 1,6 bis 1,9 cm zwischen den einzelnen Holzbohlen aufweist. Das gilt unabhängig davon, dass zum Zeitpunkt der Ausführung keine DIN-Normen über die Verlegeabstände bei Holzböden existierten. Derartige Böden dürfen nicht so hergestellt werden, dass sie den allgemeinen Erwartungen an die Sicherheit einerseits und den Verformungseigenschaften der Belagshölzer andererseits nicht entsprechen. Der Auftraggeber ist mit der Geltendmachung von Mängelansprüchen nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil er die Leistung ohne Beanstandung abgenommen hat. Ist ein Teil der Leistung im Zeitpunkt der Abnahme noch nicht fertig gestellt, können diese nicht Gegenstand der Abnahme sein. Die spätere Ingebrauchnahme ohne Geltendmachung der Mangelhaftigkeit reicht als konkludente Abnahme nicht aus.

OLG Brandenburg – AZ: 13 U 137/06 vom 26. Oktober 2011

Das Zustandekommen eines Architektenvertrages richtet sich nicht nach der HOAI, sondern nach den allgemeinen Regeln des bürgerlichen Rechts. Das Erbringen von Leistungen seitens des Architekten bis hin zur Leistungsphase 4 des § 15 HOAI a. F. kann im Einzelfall als unentgeltliche Akquise einzustufen sein, wenn sich ein entsprechender Parteiwille aus den besonderen Umständen des Einzelfalls ergibt. Im Ausnahmefall kann die isolierte entgeltliche Beauftragung des Architekten mit den Arbeiten aus Leistungsphase 4 nach § 15 HOAI in Betracht kommen, obwohl die Leistungen aus den Phasen 1 bis 3 ebenfalls erbracht und regelmäßig als notwendige Vorarbeiten für die Beantragung der Baugenehmigung einzustufen sind.

OLG Celle – AZ: 14 U 54/11 vom 26. Oktober 2011

Abhängig Beschäftigte sind gesetzlich unfallversichert - auch wenn sie illegal oder schwarz tätig werden. Die Berufsgenossenschaft muss diesen Arbeitsunfall anerkennen und entschädigen. § 7 Sozialgesetzbuch - Siebtes Buch (2) Verbotswidriges Handeln schließt einen Versicherungsfall nicht aus.

Hessisches Landessozialgericht – AZ: L 9 U 46/10 vom 30. September 2011

Sieht die Planung die Verwendung von Ziegelsteinen mit einer Rohdichte von 1,4 vor und akzeptiert der Architekt dennoch den Einbau von Ziegelsteinen mit einer Rohdichte von 0,9, ohne mit dem Bauherrn Rücksprache zu halten, liegt **ein Planungsmangel** vor. Der Einwand der Unverhältnismäßigkeit der Mangelbeseitigung greift bei Mangelfolgeschäden nicht. Besteht ein objektiv berechtigtes Interesse des Bestellers an einer ordnungsgemäßen Erfüllung, kann die Nachbesserung regelmäßig nicht wegen hoher Kosten verweigert werden. Kann der Bauherr wegen Mängeln nicht aus seiner bisherigen Mietwohnung ausziehen, kann er diesen Schaden geltend machen, ebenso die Kosten für die Zwischenfinanzierung der Schadensbeseitigungsmaßnahmen. Solange das Werk nicht abgenommen ist und auch sonst keine Umstände vorliegen, nach denen das vertragliche Erfüllungsverhältnis, insbesondere durch die endgültige Verweigerung

der Abnahme, als beendet angesehen werden kann, beginnt die Verjährungsfrist für die Gewährleistungsansprüche des Bestellers nicht zu laufen.

OLG Karlsruhe – AZ: 8 U 97/09 vom 27. September 2011

Das Verwaltungsgericht Köln kam zu dem Ergebnis, die Bundesprüfstelle habe die im Grundgesetz geschützte Kunstfreiheit der Gruppe „Rammstein“ (Album: „Liebe ist für alle da“) in ihrer Entscheidung nicht hinreichend berücksichtigt. Die notwendige Abwägung der Kunstfreiheit auf der einen Seite mit der Jugendgefährdung auf der anderen Seite sei daher nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden. Anm.: Unverhältnismäßiger Eingriff in die künstlerische Freiheit!

VG Köln - AZ: 22 K 8391/09 vom 25. Oktober 2011

Der **Auftragnehmer schuldet** im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen ein **funktionstaugliches und zweckentsprechendes Werk**; hieran ändert auch die Vereinbarung einer bestimmten, nicht zur Herbeiführung der Funktionstauglichkeit geeigneten Ausführungsart nichts.

OLG Saarbrücken – AZ: 8 U 298/07 vom 13. Oktober 2011

Eine Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit liegt vor, wenn der mit dem Vertrag verfolgte Zweck der Herstellung eines Werkes nicht erreicht wird und das Werk seine vereinbarte oder nach dem Vertrag vorausgesetzte Funktion nicht erfüllt. Berufet sich der Unternehmer zu seiner Entlastung darauf, er habe aufgrund bindender Anordnung einer untauglichen Ausführungsweise durch den Auftraggeber die vereinbarte oder nach dem Vertrag vorausgesetzte Funktion nicht erfüllen können, trägt er die Darlegungs- und Beweislast für eine solche Behauptung.

BGH – AZ: VII ZR 87/11 vom 29. September 2011

Der Vermieter kann berechtigt sein, ein Mietverhältnis fristlos zu kündigen, wenn der Mieter gegenüber dem Vermieter über die Ursache eines Schadens (Heizkörper bei Reinigungsarbeiten von der Wand gefallen) an der Mietsache (bewusst) falsche Angaben macht.

OLG Düsseldorf – AZ: 24 U 102/10 vom 21. März 2011

Die Regelung in einem vom Bauträger vorformulierten Erwerbsvertrag, wonach ein Rücktritt wegen Mängel ausgeschlossen ist, verstößt gegen § 11 Nr. 10b AGB-Gesetz (§ 307 Nr. 8b bb BGB) und **ist unwirksam**. Die bei Gewährleistung für Bauleistungen zugelassene Ausnahme greift nicht ein. Bauträger erbringen keine "Bauleistungen" im Sinne dieser Vorschrift. Eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung liegt vor, wenn der Besteller dem Unternehmer klar macht, dass nach fruchtlosem Ablauf der Frist die Beseitigung der Mängel durch ihn abgelehnt werde. Dazu muss der Besteller nicht den Gesetzeswortlaut wiederholen. Die Erklärung muss dem Unternehmer lediglich unmissverständlich deutlich machen, dass der Besteller nach Fristablauf die Mängelbeseitigung ablehnen wird und er dies nur durch eine fristgerechte Nachbesserung abwenden kann. Eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung ist nicht deshalb unwirksam, wenn sie zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu dem die Wohnungseigentümergeinschaft die das Gemeinschaftseigentum betreffenden Gewährleistungsansprüche an sich gezogen hat. Denn der **Erwerber von Wohnungseigentum ist berechtigt**, seine individuellen Ansprüche aus dem Vertrag mit dem Veräußerer **selbständig zu verfolgen**, solange durch sein Vorgehen gemeinschaftsbezogene Interessen der Wohnungseigentümer oder schützenswerte Interessen des Veräußerers nicht beeinträchtigt sind.

KG - AZ: 21 U 16/09 vom 3. Dezember 2010

Verlieren Grundstücke durch fremdnützige Festsetzungen in einem Bebauungsplan an Wert, können die betroffenen Eigentümer von der Gemeinde auch dann keine Geldentschädigung verlangen, wenn die Gemeinde den Bebauungsplan nicht umsetzt.

BVerfG – AZ: 1 BvR 2232/10 vom 15. September 2011

Ein Verfahren auf Ermächtigung zur Ersatzvornahme nach § 887 ZPO wird durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners nicht nach § 240 ZPO unterbrochen, wenn der zu vollstreckende Anspruch eine Insolvenzforderung darstellt. Die Zwangsvollstreckung wird vielmehr nach § 89 InsO unzulässig. Auch wenn das Werk grundsätzlich den zur Zeit der Abnahme **anerkannten Regeln der Technik als vertraglichen Mindeststandard** entsprechen muss, muss eine Mängelbeseitigung die zum

Zeitpunkt ihrer Vornahme geltenden anerkannten Regeln der Technik und gesetzlichen Vorschriften einhalten. Bei den Mehrkosten aufgrund nach Abnahme gestiegener gesetzlicher oder technischer Anforderungen an das Werk handelt es sich um keine Sowiesokosten, sondern ein dem Besteller verbleibender Mehrwert gegenüber der ursprünglich vertraglich vereinbarten Werkleistung kann nach den Grundsätzen der Vorteilsausgleichung eine Zahlungspflicht des Bestellers begründen.

OLG Stuttgart – AZ: 10 W 9/11 vom 14. September 2011

Der gerichtlich bestellte Sachverständige hat Privatgutachten nach ständiger Rechtsprechung ernst zu nehmen und sich sorgfältig mit ihnen auseinander zu setzen. Sofern der gerichtlich bestellte Sachverständiger sachlich gleicher Auffassung mit einem Privatgutachter ist, darf er seine Übereinstimmung in einzelnen oder allen maßgeblichen Punkten zum Ausdruck bringen, ohne hierdurch den Eindruck zu erwecken, im Lager der den Privatgutachter beauftragenden Partei zu stehen.

OLG Köln - AZ: 5 W 28/11 vom 12. September 2011

Sowohl ein ausreichendes Beheizen als auch ein täglich einmaliges sowie zusätzlich anlassbezogenes Lüften (etwa nach dem Duschen) sowie auch ein gewisses Maß an Trocknung von Fliesen und Wänden der Dusche, etwa mittels eines Abziehers, kann nicht nur von Mietern verlangt werden, sondern hat auch ohne entsprechenden Hinweis des Vermieters zu erfolgen. Auch auf den Umstand, dass ein Fenster bei winterlichen Außentemperaturen nicht in ständiger Kippstellung geöffnet zu verbleiben hat, muss ein Vermieter heutzutage nicht mehr hinweisen, denn die Tatsache, dass dauergekippt geöffnete Fenster Schimmelbefall nicht vorbeugen, sondern Vorschub leisten, dürfte heute ebenso bekannt sein wie die Tatsache, dass zur Vermeidung von Schimmelbefall jedenfalls einmal täglich stoßgelüftet werden soll. Ist ein baulicher Mangel als Ursache von Feuchtigkeitsschäden ausgeschlossen, kann auch dann, wenn aktuelle Untersuchungen kein falsches Nutzerverhalten belegen, aus den konkreten Mangelsymptomen auf entsprechendes Fehlverhalten der Mieter in der Vergangenheit geschlossen werden.

AG Köln – AZ: 221 C 341/10 vom 26. August 2011

Ein Architekt darf sich grundsätzlich auf die Berechnungen eines Statikers verlassen. Er muss sich jedoch vergewissern, dass sie auf der Grundlage zutreffender und vollständiger bautechnischer Vorgaben vorgenommen worden sind, und sie zumindest auf Fehler oder Unvollständigkeit überprüfen, die für ihn als Architekten auch ohne Spezialkenntnisse erkennbar sind. Das umfasst insbesondere die Prüfung, ob der Statiker seiner Berechnung den maßgebenden Stand der Architektenplanung zugrunde gelegt hat.

OLG Köln – AZ: 11 U 16/11 vom 17. August 2011

Der Auftraggeber kann vom Auftragnehmer Aufwendungsersatz für die Instandsetzung des öffentlichen Gehwegbereichs aus Geschäftsführung ohne Auftrag verlangen, wenn dieser sich abgesenkt hat, weil ein Berliner Verbau (anm.: Baugrubensicherung durch Trägerbohlwand) nicht entfernt worden ist.

OLG Dresden – AZ: 1 U 288/11 vom 10. August 2011

Der Auftragnehmer haftet für den von ihm verlegten Bodenbelag auch dann, wenn dieser nur deshalb nicht hält, weil nach Abnahme Feuchtigkeit in einen dafür empfindlichen Estrich unter den Belag gelangt. Auf dieses Risiko ist der Auftraggeber hinzuweisen.

OLG Frankfurt – AZ: 22 U 167/09 vom 4. August 2011

Verweigert der Auftraggeber den Einbau vom Auftragnehmer angelieferter Baumaterialien (hier: bereits verwendeter Stahlträger) wegen angeblicher Mängel und fordert er den Auftragnehmer auf, diese durch "Neuware" zu ersetzen, ist diese Erklärung nicht als Anordnung zur Ausführung einer im Vertrag nicht vorgesehene Leistung im Sinne von § 2 Nr. 6 Abs. 1 VOB/B zu verstehen, sondern als Aufforderung, die vertraglich geschuldete Leistung zu erbringen. Kommt der Auftragnehmer einer unberechtigten Mängelrüge des Auftraggebers nach und verwendet er ein anderes Baumaterial, führt er eine Leistung ohne Auftrag aus und erhält hierfür gemäß § 2 Nr. 8 Abs. 1 Satz 1 VOB/B keine Vergütung.

OLG Frankfurt – AZ: 18 U 35/10 vom 16. Juni 2011

Der Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen Baumängeln beschränkt sich auf die Netto-Mängelbeseitigungskosten, solange die Mängel nicht tatsächlich beseitigt wurden. Ansprüche auf Erstattung der



Umsatzsteuer für künftige Mängelbeseitigungsmaßnahmen kann der Auftraggeber durch Feststellungsantrag verfolgen.

OLG Stuttgart – AZ: 3 U 121/10 vom 9. März 2011

Eine Aufforderung zur Mängelbeseitigung **muss so hinreichend bestimmt sein**, dass der Auftragnehmer zweifelsfrei ersehen kann, was er im Einzelnen nachbessern soll. Die bloße Forderung, die gerügten Mängel zu beseitigen, reicht nicht aus. Fehlt es an der notwendigen Bezeichnung der zu beseitigenden Mängel, handelt es sich bei der darauf gestützten Kündigung nicht um eine berechtigte Entziehung des Auftrags, sondern um eine sog. freie Kündigung.

OLG Köln – AZ: 3 U 69/09 vom 17. August 2010

Der Ingenieur schuldet grundsätzlich eine Planung, die zum Zeitpunkt ihrer Abnahme dem aktuellen Stand der anerkannten Regeln der Technik entspricht. Der Ingenieur darf nicht auf dem Stand der ursprünglichen Planung stehen bleiben, sondern hat sich auf dem Laufenden zu halten und sein Werk auf Übereinstimmung mit den neuesten Regeln der Technik zu überprüfen. Dies gilt in jedem Fall für das gesamte Planungsstadium, unabhängig davon, ob die gesamten Planungs- und Leistungsphasen nach der HOAI beauftragt worden sind oder nicht. Macht der Auftraggeber eine verbindliche Planungsvorgabe, muss der Ingenieur unmissverständlich und deutlich aufzeigen, dass das geplante Bauwerk schon im Moment seiner Errichtung nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen wird.

OLG Dresden - AZ: 1 U 745/09 vom 9. Juni 2010

Der BGH hat entschieden, dass Mieter den Einbau funkbasierter Zähler zu dulden haben. Ein Anspruch ergibt sich für die Heizenergie- und Warmwasserzähler aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 der Heizkostenverordnung (HeizkostenVO). Diese Norm erfasst nicht nur die Erstausrüstung der Mieträume mit Heizkostenerfassungsgeräten und den Austausch unbrauchbar gewordener Geräte, sondern begründet auch eine Duldungspflicht des Mieters für den Austausch noch funktionstüchtiger Messgeräte durch modernere Systeme.

BGH – AZ: VIII ZR 326/10 vom 29. September 2011

Der BGH hat entschieden, dass in dem Ankündigungsschreiben dem Mieter nicht jede Baumaßnahme und jede Veränderung bis ins Detail beschrieben werden müsse. Der Mieter habe die Modernisierung zu dulden (§ 554 BGB: Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen), wenn er sich aufgrund der Beschreibungen ein realitätsnahes Bild von den beabsichtigten Baumaßnahmen machen könne.

BGH - AZ: VIII ZR 242/10 vom 28. September 2011

Eine Regelung in einem vorformulierten Bauträgervertrag, wonach das Gemeinschaftseigentum durch einen von dem Bauträger zu benennenden Sachverständigen abgenommen wird und der Erwerber diesem Sachverständigen eine **unwiderrufliche Vollmacht**, das Gemeinschaftseigentum abzunehmen, erteilt, **ist** wegen unangemessener Benachteiligung des Erwerbers **unwirksam**. Auch die in einem vorformulierten Übergabeprotokoll abgegebene Erklärung des Erwerbers, wonach das Gemeinschaftseigentum mangelfrei sei und er den Vertragsgegenstand abnehme, führt **nicht zur Abnahme** des Gemeinschaftseigentums, wenn - im Hinblick auf die Abnahme durch den von dem Bauträger benannten Sachverständigen - tatsächlich eine Prüfung durch den Erwerber, ob das Gemeinschaftseigentum im wesentlichen vertragsgemäß hergestellt wurde, nicht stattgefunden hat.

OLG Karlsruhe – AZ: 8 U 106/10 vom 27. September 2011

Nur die **beanstandungslose Ingebrauchnahme** der Werkleistung kann als **konkludente Abnahme** gedeutet werden. Daran fehlt es, wenn die wertende Gesamtschau der Erklärungen und des Verhaltens des Bestellers ergibt, dass er die Werkleistung nicht als im Wesentlichen vertragsgemäß akzeptiert. Dass der Besteller bei einer Vielzahl von Mängeln die angebotene Beseitigung eines einzelnen, relativ unbedeutenden zurückweist, kann nicht als umfassende Ablehnung der Nachbesserung durch den Auftragnehmer gedeutet werden.

OLG Koblenz – AZ: 5 U 91/09 vom 21. Oktober 2010

Nicht nur die Planungsträger, sondern auch die unmittelbar an der Abwicklung von Bauvorhaben beteiligten Baugenehmigungsbehörden trifft die Verpflichtung zur Einhaltung des unionsrechtlich vorgegebenen angemessenen Abstands von öffentlich genutzten Gebäuden zu gefährlichen Betrieben.

EuGH – AZ: RS C-53/10 vom 15. September 2011

Auch wenn ein arglistig verschwiegener Sachmangel für den Willensentschluss des Käufers nicht ursächlich war, ist dem Verkäufer die Berufung auf den vereinbarten Haftungsausschluss gemäß § 444 BGB verwehrt.

BGH – AZ: V ZR 171/10 vom 15. Juli 2011

Eine Gläubigerin, die für ein Grundstück eine Zwangssicherungshypothek eintragen ließ, klagte gegen einen Grundstückseigentümer, der aber Recht bekam, weil er einen Nießbrauch eintragen ließ. Unter Nießbrauch versteht man unveräußerliche Nutzungsrechte wie beispielsweise ein lebenslanges Wohnrecht. Es sei ein Gebot der Rechtssicherheit und eines unkomplizierten Grundbuchverfahrens, jeden Eigennießbrauch an Grundstücken als gültig anzuerkennen.

BGH – AZ: V ZB 271/10 vom 14. Juli 2011

Der Werkunternehmer, der ein Bauwerk arbeitsteilig herstellen lässt, muss die organisatorischen Voraussetzungen schaffen, um sachgerecht beurteilen zu können, ob dieses bei Ablieferung mangelfrei ist. Die von einem Nachunternehmer auszuführenden Arbeiten muss der Werkunternehmer deshalb entweder selbst überwachen oder dessen Überwachung durch einen Dritten organisieren. Unterlässt er dies, verjähren Gewährleistungsansprüche des Bestellers nach den allgemeinen Verjährungsvorschriften der §§ 195, 199 BGB, wenn der Mangel bei richtiger Organisation entdeckt worden wäre.

OLG Düsseldorf – AZ: 23 U 106/10 vom 17. Mai 2011

Kommt es bei durch eine Gemeinde beauftragten Straßenbauarbeiten infolge des Einsatzes von Baumaschinen zu Rissen in einem Wohngebäude, so kann der Grundstückseigentümer einen angemessenen Ausgleich in Geld nach der Vorschrift über die Zuführung unwägbarer Stoffe verlangen.

OLG Brandenburg – AZ: 5 U 200/08 vom 19. Februar 2010

Erkennt der Auftraggeber nicht, dass der Auftragnehmer eine andere als die vertraglich geschuldete Leistung ausführt, kann weder in der Entgegennahme noch in der Abnahme der Leistung ein Anerkenntnis im Sinne von § 2 Abs. 8 Nr. 2 VOB/B gesehen werden.

OLG Brandenburg – AZ: 12 U 69/10 vom 25. August 2011

Auch gegenüber privaten Auftraggebern, die bei Durchführung eines Vergabeverfahrens die Einhaltung der VOB/A zusagen, ist den Bietern Primärrechtsschutz zu gewähren. Der Primärrechtsschutz ist vor den ordentlichen Gerichten durch Entscheidung über eine einstweilige Verfügung zu gewähren. Um einem Bieter den ihm zustehenden Primärrechtsschutz effektiv gewähren zu können, ist gegebenenfalls dem privaten Auftraggeber zunächst durch eine Zwischenverfügung der Vertragsabschluss zu untersagen.

OLG Düsseldorf – AZ: 27 W 1/11 vom 15. August 2011

Der neben dem Architekten eingeschaltete Sonderfachmann haftet gemäß §§ 633 ff. BGB, wenn durch seine fehlerhafte Planung ein Mangel des Bauwerks entsteht. Schließt der Auftraggeber mit beiden selbstständige Verträge ab, haftet jeder von beiden nur für die Erfüllung der von ihm in seinem Vertrag übernommenen Verpflichtungen. Verletzen beide ihre Verpflichtungen, haften sie gemeinsam. Der Statiker hat über eine bloße rechnerische Überprüfung von Plänen auch eine Beurteilung der Gesamtkonstruktion vorzunehmen, wobei Architekt und Statiker in der erforderlichen Weise zusammenzuwirken haben, um den Vertragserfolg zu gewährleisten.

OLG Köln – AZ: 24 U 164/10 vom 31. Mai 2011

Eine in einem VOB-Vertrag enthaltene Klausel des Auftraggebers, mit der "zur Sicherung der vertragsgemäßen Abwicklung der Leistungen nach der Abnahme, insbesondere Gewährleistung", eine Sicherung von 5 Prozent der Abrechnungssumme vereinbart wird und Bürgschaften unter Verzicht auf die Einrede gemäß § 768 BGB auszustellen sind, ist unwirksam.

BGH – AZ: VII ZR 207/09 vom 28. Juli 2011

Vereinbaren die Parteien, dass für Inhalt und Umfang der werkvertraglichen Leistungspflichten des Architekten das Leistungsbild des § 15 Abs. 2 HOAI entsprechend gilt, hat der Architekt ein Bautagebuch zu führen. Kommt der Architekt dieser Verpflichtung nicht nach, ist der Besteller grundsätzlich gemäß § 634 BGB zur Minderung des Architektenhonorars berechtigt.

BGH – AZ: VII ZR 65/10 vom 28. Juli 2011

Ein "Erdfall" als "naturbedingter Einsturz des Erdbodens über natürlichen Hohlräumen" ist nicht gegeben, wenn der Bodenuntergrund sich infolge Austrocknung senkt.

OLG Koblenz – AZ: 10 U 1319/10 vom 3. März 2011

Auch in Sanierungsgebieten muss das Land oder eine Gemeinde, wenn sie ein privates Grundstück zu öffentlichen Zwecken übernimmt, dem Eigentümer eine Entschädigung zahlen, die sich am Verkehrswert des Grundstücks orientiert. Laut BGH ist es unzulässig, dem Grundeigentümer die Lasten für eine Planung aufzubürden, die nicht seiner Entscheidungsgewalt unterliegt.

BGH – AZ: III ZR 156/10 vom 7. Juli 2011

Ein Makler kann aufgrund einer Beratungspflichtverletzung haften, wenn er den Auftraggeber zu einem unvorteilhaften und überstürzten Vertragsabschluss verleitet.

OLG Hamm - AZ: I-18 W 11/11 vom 27. Juni 2011

Führen sowohl Planungs- als auch Ausführungsfehler zu einem Mangel, haften Architekt und Auftragnehmer gesamtschuldnerisch. Die gesamtschuldnerische Haftung ist auf eine Quote begrenzt, wenn unterschiedliche Verursachungsbeiträge des Architekten bzw. Auftragnehmer vorliegen. Eine Aufteilung der Mängelbeseitigungskosten nach Verursachungsbeiträgen scheidet hinsichtlich solcher Ausführungsmängel aus, die auf einem Planungsfehler beruhen. Für Mängel, die allein auf Ausführungsfehler zurückzuführen sind, haftet der Architekt nicht.

OLG Jena – AZ: 1 U 1223/05 vom 21. Juli 2011

Der Auftraggeber ist bei der Durchführung einer Ersatzvornahme nicht unter dem Gesichtspunkt der Schadensminderung verpflichtet, den billigsten Bieter auszuwählen; er kann ein Unternehmen seines Vertrauens beauftragen. Der Auftraggeber darf ferner auch den sichersten Weg der Mängelbeseitigung wählen. Welche Leistungen von einer funktionalen Leistungsbeschreibung, die einem Pauschalvertrag zu Grunde liegt, erfasst sind und welche Leistungen zusätzlich zu erbringen und zu vergüten sind, ist im Wege der Auslegung zu ermitteln.

OLG Düsseldorf – AZ: 21 U 76/09 vom 19. Juli 2011

Bei einem Wasserschaden (Leitungswasserschaden - verbundene Gebäudeversicherung), für den eine Versicherung den Schaden zu zahlen hat, muss der versicherte Geschädigte grundsätzlich nicht ein von dem Versicherungsunternehmen ausgewähltes Unternehmen beauftragen, sondern darf die Schadensbeseitigung auch einem Unternehmen seiner Wahl überlassen. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Versicherungsvertrag nichts Gegenteiliges vorsieht.

OLG Schleswig-Holstein - AZ: 6 U 70/10 vom 19. Juli 2011

Ein Grundstückseigentümer darf von einem Autofahrer die Entfernung seines auf einer öffentlichen Straße abgestellten Fahrzeuges verlangen, wenn dieses die Einfahrt zum Grundstück blockiert.

BGH - AZ: V ZR 154/10 vom 1. Juli 2011

Jeder Werkunternehmer, der seine Arbeiten in engem Zusammenhang mit den Vorarbeiten eines anderen oder aufgrund dessen Planung ausführt, hat zu untersuchen und gegebenenfalls auch Erkundigungen einzuziehen, ob diese Vorarbeiten eine geeignete Grundlage für sein Werk bieten und keine Eigenschaften besitzen, die den Erfolg seiner Arbeit in Frage stellen können. Ein Installateur, der den Auftrag hat, eine Hausleitung an eine Grundleitung mit Rückstausicherung anzuschließen, muss prüfen, ob die von ihm ausgewählte Grundleitung eine solche Sicherung hat.

BGH – AZ: VII ZR 109/10 vom 30. Juni 2011

Mit der Rechtskraft eines Urteils auf Abnahme wird nicht gleichzeitig festgestellt, dass eine Abnahme noch erforderlich war, sondern die Werklohnforderung kann auch schon vor diesem Urteil wegen einer vorangegangenen Abnahme oder Entbehrlichkeit der Abnahme fällig geworden sein. Unterlässt der Besteller die für die Herstellung des Werks erforderliche Mitwirkung und gerät er dadurch in Annahmeverzug, stehen dem Unternehmer Entschädigungsansprüche und die Möglichkeit der Kündigung des Werkvertrags zu. Die Rechte des Unternehmers sind dadurch ausreichend gewahrt. Einer zusätzlichen Korrektur nach Treu und Glauben bedarf es nicht.

OLG Stuttgart – AZ: 10 U 147/10 vom 24. Mai 2011

Der BGH hat die HypoVereinsbank im Zusammenhang mit so genannten Schrottimmobilien wegen arglistiger Täuschung zu Schadenersatz verurteilt. Es ging um eine Wohnung in Aachen, die 1993 für 190 000 D-Mark verkauft worden war. Jahre später wurde sie für 7 500 Euro zwangsversteigert. Der Beschluss ist rechtskräftig. Damit wurde ein Urteil des OLG Köln bestätigt (AZ: 13 U 119/06).

BGH – AZ: XI ZR 342/10 vom 5. Juli 2011

Ein Notar muss bei der Abtretung einer Grundschuld an einen Dritten (Zessionar) die Unterwerfungserklärung des Kreditnehmers auch dann für den Zessionar für vollstreckbar erklären, wenn der Zessionar nicht durch öffentlich beglaubigte Urkunden nachweisen kann, dass er der Sicherungsvereinbarung zwischen Kreditgeber und Kreditnehmer beigetreten ist.

BGH - AZ: VII ZB 89/10 vom 29. Juni 2011

Für mangelhaftes Material und die dadurch entstehenden Folgekosten muss der Händler aufkommen. Der Verkäufer, z.B. der Baumarkt oder der Internethändler, muss nicht nur das mangelhafte Material umtauschen, sondern auch für die Folgekosten aufkommen. Soll heißen: für den Ausbau und den Wiedereinbau der Ersatzlieferung.

EuGH – AZ: C-65/09 + AZ: C-87/09 vom 16. Juni 2011

Dachdeckerarbeiten sind ohne weiteres nur in den Bereichen als gefahrenträchtig einzustufen, in denen die Gefahr besteht, dass Undichtigkeiten eines Daches auftreten können. Wenn eine besondere Art der Verklammerung der Dachsteine und die Verwendung spezieller Klammern vertraglich vereinbart worden ist, ist der bauaufsichtsführende Architekt zur stichprobenartigen Überprüfung der vertragsgemäßen Ausführung und zur Überprüfung des Baumaterials verpflichtet. Die Ausführung handwerklicher Selbstverständlichkeiten ist anlassbezogen auch im Übrigen zu überprüfen, wenn der Unternehmer aus grober Nachlässigkeit falsches Material verwendet hat.

OLG Schleswig - AZ: 17 U 36/10 vom 27. Mai 2011

Muss ein Auftragnehmer erkennen, dass die von ihm vertragsgemäß errichtete Bodenplatte wegen einer Bauzeitverzögerung im Winter der Gefahr einer Risse-Bildung ausgesetzt sein wird, kann er verpflichtet sein, den Auftraggeber entsprechend zu informieren. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, löst das keine Gewährleistungsansprüche, sondern Schadensersatzansprüche wegen Verletzung einer Aufklärungspflicht aus.

BGH – AZ: VII ZR 24/08 vom 19. Mai 2011

Sind aufgrund von Wasserschäden, hervorgerufen durch eine mangelhafte Horizontal- und Vertikalabdichtung einer neu errichteten Kellerdecke und Anschlussfuge des angrenzenden Mauerwerks des Nachbargebäudes, Tapezierarbeiten erforderlich, die nicht nur die beeinträchtigte Giebelwand, sondern die angrenzenden Räume betreffen, muss sich der Geschädigte bei fünf bis sechs Jahren alten Tapeten Sowiekosten anrechnen lassen.

OLG Koblenz – AZ: 2 U 209/10 vom 24. Januar 2011

Auch eine lediglich telefonische Mitteilung der Fertigstellung der Arbeiten kann zur Abnahmewirkung führen. Das Aufbringen von Mutterboden kann zur Abnahme des darunter liegenden Werks (hier: Errichtung von Wällen) führen.

LG Leipzig – AZ: 4 O 2496/08 vom 7. Juli 2011

Ein Bauunternehmer ist für die Baustelle verkehrssicherungspflichtig, so lange wie er die tatsächliche Herrschaft über diese ausübt. Zwar endet diese Pflicht in der Regel mit der Räumung der Baustelle, sie dauert jedoch - wenn die Baustelle in verkehrsunsicherem Zustand verlassen wird - fort, bis ein Dritter die Sicherung der Gefahrenquelle übernimmt.

OLG München - AZ: 1 U 5612/10 vom 30. Juni 2011

Die Voraussetzungen eines vertraglichen Rücktrittsrechts, wonach der Bauherr vom Vertrag kostenfrei zurücktreten kann, sofern sich seine Eigentumswohnung nicht verkaufen lässt, sind erfüllt, wenn dessen Verkaufsanstrengungen über einen Zeitraum von etwa sechs Monaten erfolglos geblieben sind. Vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Vertrag zu seiner Wirksamkeit der Schriftform bedarf, genügt zur Wahrung der Schriftform die Übersendung per Telefax. Ein Bauvertrag muss nur notariell beurkundet werden, wenn er eine rechtliche Einheit mit einem Grundstückserwerbsvertrag bildet. Hierfür müssen die Verträge nach dem Willen der Parteien derart voneinander abhängen, dass sie gleichsam miteinander stehen und fallen sollen.

OLG Brandenburg - AZ: 4 U 165/10 vom 22. Juni 2011

Bei Feuchteschäden in der Wohnung und den Kellerräumen ist eine Mietzinsminderung erforderlich. Die Mietminderung bezieht sich nicht auf die Kaltmiete, sondern auf die Bruttomiete, so dass von den Nebenkosten ein Abschlag vorzunehmen ist. **Beachte:** Da die Mietminderung sich nach der Rechtsprechung des BGH nicht auf die Kaltmiete, sondern auf die Bruttomiete bezieht, ist auch von den Nebenkosten ein Abschlag vorzunehmen.

AG Bergheim – AZ: 28 C 147/10 vom 12. April 2011

Hat der Architekt des Bauherrn den Polier des Bauunternehmers zu Schutzmaßnahmen angewiesen, haftet der Bauunternehmer für Schäden aus der Nichtbefolgung der Anweisung.

OLG München – AZ: 9 U 5173/09 vom 29. März 2011

Der Hinweis im Angebot, die VOB liege "in unserer Firma vor" und könne dort jederzeit eingesehen werden, genügt im Geschäftsverkehr mit Privatleuten nicht den Anforderungen an eine Einbeziehung der VOB/B in den Werkvertrag. Für den Vorschussanspruch aus § 637 Abs. 3 BGB gilt, wenn es sich um Arbeiten an einem Bauwerk handelt, die fünfjährige Verjährungsfrist aus §§ 634 Nr. 1, 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB.

OLG Naumburg – AZ: 10 U 31/10 vom 21. März 2011

Ein Schreiben des Unternehmers während einer laufenden Mängelbeseitigungsfrist, in dem der Unternehmer jeglichen Fehler in Abrede stellt und jede Verantwortung für Mängel und Kosten von sich weist, kann so verstanden werden, dass der Unternehmer seinen Vertragspflichten nicht nachkommen will. Die Leistung eines Unternehmers ist mangelhaft, wenn er ungeeignetes Baumaterial verwendet und nicht auf dessen fehlende Eignung hingewiesen hat. Auf lange Trocknungszeiten von Beton muss der Unternehmer im Einzelfall hinweisen. Die Planung des Architekten ist schon deshalb fehlerhaft, wenn er den falschen Unternehmer für die Ausführung eines Betonbodens statt der Trockenschüttung ausgewählt hat.

OLG Karlsruhe – AZ: 13 U 86/10 vom 17. März 2011

Hat der Bauherr auf seinem Grundstück innerhalb der Abstandsflächen eine Einfriedung errichtet, die gemessen von der Geländeoberfläche auf seinem Grundstück höher als 2 m ist, gemessen vom Nachbargrundstück die Höhe von 2 m aber nicht überschreitet, so hat der Nachbar keinen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde gegen den Bauherrn wegen Verstoßes gegen § 8 Abs. 3 Satz 3 LBO-RP (Landesbauordnung - Rheinland-Pfalz).

VG Neustadt – AZ: 4 K 950/10 vom 4. Februar 2011

Über seine in der HOAI umschriebenen Aufgaben hinaus kann den Architekt die Vertragspflicht treffen, den Bauherrn bei der Materialwahl zu beraten. Empfiehlt der Architekt ein Material, das dauerhaft nur bei regelmäßigen Erhaltungsarbeiten geeignet ist, muss er den Auftraggeber auch darauf hinweisen (z.B. Schutzanstriche für Fensterrahmen aus Kiefernholz in einer stark bewitterten Fassade).

OLG Koblenz – AZ: 5 U 297/11 vom 30. Mai 2011



Ist die Mängelbeseitigung (z.B. mangelhafter Einbau einer Buchenholztreppe) nur auf eine bestimmte Weise möglich, ist der Unternehmer verpflichtet, diese vorzunehmen. Der Besteller kann ein dieser Verpflichtung nicht entsprechendes und damit untaugliches Angebot von vornherein zurückweisen

BGH – AZ: VII ZR 28/10 vom 5. Mai 2011

Eine durch den Erwerb von Gesellschaftsanteilen aufgrund einer Anteilsvereinigung ausgelöste Grunderwerbsteuer ist sofort als Betriebsausgabe abzugsfähig. Der BFH hat entschieden, dass die Grunderwerbsteuer den sofort abziehbaren Betriebsausgaben der GmbH zuzuordnen ist und nicht zu den Anschaffungskosten der eingelegten Anteile gehört. Grunderwerbsteuer fällt bei einer Anteilsvereinigung an, sobald der Erwerber 95 Prozent der Anteile innehat.

BFH – AZ: I R 2/10 vom 20. April 2011

Der BGH hat entschieden, dass die Klausel über die Zahlung einer monatlichen Gebühr für die Führung des Darlehenskontos in Allgemeinen Geschäftsbedingungen einer Bank unwirksam ist. Klauseln, die es einem Kreditinstitut ermöglichen, Entgelte für Tätigkeiten zu erheben, die es im eigenen Interesse erbringt, halten nach ständiger Rechtsprechung des BGH der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht stand, weil sie mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der sie abweichen, nicht vereinbar sind und die Kunden entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen.

BGH – AZ: XI ZR 388/10 vom 7. Juni 2011

Der BGH hat entschieden, dass die andauernde und trotz wiederholter Abmahnung des Vermieters fortgesetzte verspätete Entrichtung der Mietzahlung durch den Mieter eine so gravierende Pflichtverletzung darstellt, dass sie eine Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 1, Abs. 3 BGB rechtfertigt.

BGH - AZ: VIII ZR 91/10 vom 1. Juni 2011

Grundstückskaufvertrag und Werkvertrag stehen in einem rechtlichen Zusammenhang und bedürfen daher der Form des § 311b Abs. 1 BGB, wenn sie miteinander "stehen und fallen sollen". Gleiches gilt im Zusammenhang mit einem Fertighausvertrag auf einem noch von einem Dritten zu erwerbenden Grundstück.

OLG Karlsruhe – AZ: 13 U 121/10 vom 24. Mai 2011

Wird durch einen Anbau die Ursache dafür gesetzt, dass an dem bereits vorhandenen Eigentum des Nachbarn ein entsprechender neuer Dachanschluss erforderlich wird, um aufgetretene Feuchtigkeit zu beseitigen und künftig zu verhindern, so hat der Anbauende die Kosten hierfür verschuldensunabhängig zu tragen.

OLG Köln – AZ: 13 U 181/09 vom 22. Dezember 2010

Gutachten (z.B. Verkehrswerte für Grundstücke) sind - was die Frage ihrer Urheberrechtsschutzfähigkeit angeht - grundsätzlich nicht dem literarischen Bereich zuzuordnen, sondern dem wissenschaftlichen Bereich. Bei derartigen Schriftwerken kann die persönliche geistige Schöpfung nicht mit dem wissenschaftlichen oder technischen Inhalt der Darstellung begründet werden. Ob ein wissenschaftlicher oder technischer Text unter dem - zwar nicht in erster Linie aber gleichwohl auch in Betracht kommenden - Blickwinkel der Gedankenformung und -führung den nötigen geistig-schöpferischen Gehalt hat, beurteilt sich danach, ob der betreffende Text eine individuelle - originelle - eigenschöpferische Darstellung enthält. Die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass gutachterliche Schriftwerke die für ein Sprachwerk im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 UrhG notwendige Schöpfungshöhe erreichen, trägt grundsätzlich der sich auf den Urheberrechtsschutz Berufende.

KG Berlin – AZ: 24 U 28/11 vom 11. Mai 2011

Ist die Mängelbeseitigung nur auf eine bestimmte Weise möglich, ist der Unternehmer verpflichtet, diese vorzunehmen. Der Besteller (z.B. Bauherr) kann ein dieser Verpflichtung nicht entsprechendes und damit untaugliches Angebot von vornherein zurückweisen.

BGH – AZ: VII ZR 28/10 vom 5. Mai 2011

Ein in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers eines Bauvertrags enthaltenes Klauselwerk, wonach Gewährleistungsansprüche und Überzahlungsansprüche bis zur vorbehaltlosen Annahme der

Schlusszahlung des Auftraggebers in Höhe von 10 Prozent der Auftrags-, bzw. Abrechnungssumme gesichert sind, benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen.

BGH – AZ: VII ZR 179/10 vom 5. Mai 2011

Pferde werden teurer. Der Fiskus muss auf sie den vollen Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent kassieren und nicht ermäßigte Steuer von sieben Prozent. Bislang wird in Deutschland auf **Reit- und Rennpferde**, aber auch auf Brief- und Ziertauben sowie ähnliche Zuchttiere, nur die ermäßigte Mehrwertsteuer von sieben Prozent berechnet. Die Bundesrepublik Deutschland hat durch die Anwendung eines ermäßigten Mehrwertsteuersatzes auf sämtliche Lieferungen, Einfuhren und innergemeinschaftlichen Erwerbe von Pferden gegen ihre Verpflichtungen aus den Art. 96 und 98 der Richtlinie 2006/112/EG des Rates vom 28. November 2006 über das gemeinsame Mehrwertsteuersystem in Verbindung mit deren Anhang III verstoßen.

EuGH - AZ: C-453/09 vom 12. Mai 2011

Der Anspruch eines Mieters auf Erstattung von Renovierungskosten wegen einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel verjährt innerhalb von sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses (§ 548 BGB).

BGH - AZ: VIII ZR 195/10 vom 4. Mai 2011

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat Banken untersagt, Bearbeitungsgebühren für Darlehensverträge zu erheben. Entsprechende Klauseln, dass Kunden zwei Prozent aus dem Darlehensvertrag, mindestens jedoch 50 Euro als Bearbeitungsgebühr bezahlen müssen, sind unwirksam.

OLG Karlsruhe - AZ: 17 U 192/10 vom 3. Mai 2011

Der Inhalt der Leistungsbeschreibung muss bei der Ermittlung des Leistungssolls aufgrund des gesamten Vertragswerks ausgelegt werden. Hierzu gehören auch die Vorgaben der VOB/C, wenn die Parteien die Geltung der VOB/B vereinbart haben. Der Auftragnehmer darf die Vergabeunterlagen nicht in dem für ihn günstigsten Verständnis auslegen. Maßgeblich ist der objektive Empfängerhorizont eines potenziellen Bieters, der mit der geforderten Leistung in technischer Hinsicht vertraut ist. Bei Kanal- und Wasserleitungsarbeiten, d. h. bei Ausführungen von Arbeiten im Erdreich, muss der Auftragnehmer mit dem Antreffen von Sparten rechnen. Als Fachunternehmen muss ihm dies bekannt sein. Umstände, die den Bietern als Fachfirmen aber als selbstverständlich bekannt sein müssen, müssen nicht mehr gesondert aufgeführt werden.

OLG München – AZ: 9 U 2907/10 vom 14. April 2011

Es ist Sache des Werkunternehmers, den Auftraggeber auf eine vorhandene Problematik aufmerksam zu machen und ihm die Nachteile der Vertragsleistungen aufzuzeigen. Dies muss nicht unter Ausbreitung von technischen Einzelheiten geschehen, weil es Sache des Auftraggebers ist, hierzu gegebenenfalls nachzufragen. Es ist ausreichend, dem Auftraggeber die Kernpunkte nahe zu bringen.

OLG Koblenz – AZ: 5 U 1113/10 vom 10. März 2011

Putzarbeiten sind handwerkliche Selbstverständlichkeiten, die keiner besonderen Überwachung bedürfen. Der mit der Bauüberwachung beauftragte Architekt könne unterstellen, dass der Bauunternehmer dieses Gewerk beherrscht. Auch notwendige Vorbehandlungen des Untergrundes würden nicht dazu führen, dass Putzarbeiten zu den wichtigen und kritischen Arbeiten gehören, die mit einem höheren Mangelrisiko behaftet sind. Eine gesteigerte Überwachungspflicht ergebe sich nicht einmal, wenn der Verputzer von der ursprünglich vorgesehenen Ausführung abweicht. Maßgebend für die Überwachungspflicht sei allein, ob eine besondere Gefahrenträchtigkeit vorliegt.

OLG Dresden – AZ: 10 U 1414/08 vom 28.01.2010;

BGH – AZ: VII ZR 37/10 vom 10. März 2011 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

An das Vorliegen eines Provisionsverlangens des Maklers sind für die Annahme eines durch Inanspruchnahme von Maklerleistungen schlüssig zustande gekommenen Maklervertrages besondere Anforderungen zu stellen. Ein Maklerrahmenvertrag kommt grundsätzlich nur dann zustande, wenn der Interessent dem Makler einen über dessen Objektbestand hinausgehenden Suchauftrag erteilt.

OLG Frankfurt am Main – AZ: 19 U 268/10 vom 16. Februar 2011

Ein Unternehmer verschweigt einen Mangel arglistig, wenn er sich bewusst ist, dass dieser Mangel für die Entschließung des Bestellers, die Abnahme zu erklären, erheblich ist, und er diesen Mangel trotzdem nicht offenbart. Die Gleichsetzung des Verschweigens eines erkannten Mangels mit der Verletzung einer Organisationsobliegenheit ist nur dann gerechtfertigt, wenn dem Unternehmer der Vorwurf trifft, er habe mit seiner Organisation die Mangelkenntnis und damit die Arglisthaftung vermeiden wollen. Arglisthaftung und Haftung aus Organisationsverschulden scheiden aus, wenn der Besteller keinerlei Vertrauen mehr in die Mangelfreiheit der Leistungen des Unternehmers hat und es infolgedessen zu einer vorzeitigen Beendigung des Bauvertrags kommt.

OLG München – AZ: 9 U 1758/10 vom 8. Februar 2011

Laut BGH gilt, dass der Vermieter die Kosten für Renovierungsarbeiten, die infolge von Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden, gemäß § 559 Abs. 1 BGB auf die Mieter umlegen darf. Dies gilt auch dann, wenn die Kosten nicht durch Beauftragung eines Handwerkers seitens des Vermieters entstanden sind, sondern dadurch, dass der Mieter entsprechende Arbeiten selbst vornimmt und sich die Aufwendungen nach § 554 Abs. 4 BGB vom Vermieter erstatten lässt.

BGH – AZ: VIII ZR 173/10 vom 30. März 2011

Auch nachgebesserte Baumängel (undichtes Dach) beim Eigenheimbau können einen Wertverlust bedeuten und den Eigentümer berechtigen, einen Teil der Handwerkerrechnung nicht zu bezahlen. Auf den Umstand, dass der Eigentümer derzeit gar nicht verkaufen wolle, komme es dabei nicht an: Die Wertminderung des Hauses stelle bereits ohne Verkauf einen Schaden dar. (Anm.: Klarer Fall von **merkantiler Minderwert!**)

OLG Stuttgart - AZ. 12 U 74/10 vom 25. März 2011

Bei der Ermittlung des im Einzelfall geschuldeten Bausolls ist eine Gesamtschau aller auslegungsrelevanten Umstände vorzunehmen. Dazu zählen auch die Angaben in dem übergebenen Verkaufsprospekt. Der Erwerber eines exklusiven Einfamilienhauses, dessen "großzügiger Privatgarten" im Verkaufsprospekt hervorgehoben wird, kann erwarten, dass die Gartenfläche über einen direkten und ausreichend breiten Zugang verfügt und nicht umständlich nur über das Wohnzimmer und die Terrassentüre oder über die Garage erreicht werden kann.

OLG München – AZ: 9 U 4665/10 vom 15. März 2011

Der Tiefbauunternehmer, der es vertraglich übernimmt, eine Baugrube so tief auszuheben, wie sich das aus dem Anschluss an einen gemeindlichen Schmutzwasserkanal und einem bezifferten Gefälle der Hausanschlussleitung ergibt, kann ein Mitverschulden des Bauherrn nicht daraus herleiten, dass dieser keinen Vermessungsingenieur konsultiert und die Tiefe der Baugrubensohle nicht in Metern über Normal-Null vorgegeben hat. Eine Verletzung der Prüfungs- und Hinweispflicht des Nachfolgeunternehmers (hier: Rohbau) gegenüber dem Bauherrn ist diesem grundsätzlich nicht als Mitverschulden gegenüber dem Vorunternehmer (hier: Tiefbau, Erdaushub) anzurechnen.

OLG Frankfurt am Main – AZ: 1 U 55/10 vom 14. März 2011

Die Mieterhöhung wegen einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht gemäß § 554 Abs. 3 BGB angekündigt hat.

BGH – AZ: VIII ZR 164/10 vom 2. März 2011

Der Schadensersatzanspruch gegen den Architekten gemäß § 635 BGB verjährt nach § 634a BGB, sofern diese Vorschrift gemäß Art. 229 § 6 Abs. 1 EGBGB anwendbar ist. Die Verjährung beginnt erst, wenn die Abnahme erfolgt ist oder Umstände gegeben sind, nach denen eine Erfüllung des Vertrages nicht mehr in Betracht kommt.

BGH - AZ: VII ZR 61/10 vom 24. Februar 2011

Wirbt ein Architekt auf seiner Homepage mit Referenzobjekten, so bringt er damit im Allgemeinen zum Ausdruck, dass er für diese Objekte die wesentlichen Planungsleistungen, soweit diese zu den normalen Architektenleistungen gehören, erbracht hat. Die Werbung mit Referenzobjekten ist daher im Allgemeinen nicht deshalb irreführend, weil der Architekt für die Objekte die Bauüberwachung nicht übernommen hatte.

OLG Karlsruhe – AZ: 4 U 180/10 vom 27. Januar 2011

Die werkvertraglichen Gewährleistungsansprüche des Bestellers unterliegen auch dann der Verjährungsregelung des § 638 Abs. 1 Satz 1 BGB, wenn sie vor der Abnahme entstanden sind. Die Verjährungsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Abnahme erfolgt oder endgültig verweigert wird.

BGH - AZ: VII ZR 171/08 vom 8. Juli 2010

Ob Entwurfspläne für ein Bauwerk urheberrechtlich geschützte, persönliche geistige Schöpfungen im Sinne der §§ 2 Abs. 1 Nr. 4 und 7, 2 Abs. 2 UrhG sind, hängt vom jeweiligen Werk ab. Entscheidend für die Urheberrechtsschutzfähigkeit der Architektenleistung ist der Grad der Individualität der Leistung. Sie muss sich von der Masse des durchschnittlichen, üblichen und alltäglichen Bauschaffens abheben und nicht nur das Ergebnis eines rein handwerklichen routinemäßigen Schaffens darstellen ("Gestaltungshöhe"). Wenn Pläne eines Architekten dem Urheberrecht unterliegen, ist es dem Auftraggeber nicht gestattet, das Bauwerk nach der Vorplanung ohne Mitwirkung des planenden Architekten von einem anderen Architekten ausführen zu lassen.

OLG Celle – AZ 14 U 140/10 vom 2. März 2011

Ein hydrogeologisches Bodengutachten, das der Besteller in Auftrag gegeben hat, um die Machbarkeit einer Geothermie-Anlage zu ergründen, leidet unter einem Werkmangel, wenn der Gutachter durch eine zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse Verockerungserscheinungen (Bildung von mineralischen, lebenden oder toten organischen Ablagerungen auf fluidführenden Elementen an Horizontalfilterbrunnen) verharmlost und die unzureichende Aussagekraft der gutachterlichen Untersuchungsbefunde in Bezug auf den vom Besteller verfolgten Verwendungszweck nicht offen legt.

OLG Saarbrücken – AZ: 4 U 155/09 vom 22. Februar 2011

Ein Anlagevermittler, der gegenüber seinem Kunden die Wirtschaftlichkeit eines Immobilienfonds anhand einer ihm von der Fondsiniciatorin zur Verfügung gestellten persönlichen Modell-Berechnung erläutert, ist verpflichtet, diese Berechnung einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen und den Kunden auf erkennbare Fehler hinzuweisen.

BGH – AZ: III ZR 144/10 vom 17. Februar 2011

Ein Architekt, der sich zur Erstellung einer Genehmigungsplanung verpflichtet, schuldet als Werkerfolg grundsätzlich eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung. Etwas anderes gilt dann, wenn der Auftraggeber das Risiko der Genehmigungsfähigkeit der Planung aufgrund vertraglicher Vereinbarung übernimmt. Es können bauordnungsrechtliche Bedenken von solchem Gewicht gegen die Zulässigkeit eines Bauvorhabens bestehen, dass der Bauherr ihretwegen nicht ohne weiteres auf die Rechtmäßigkeit der erteilten Baugenehmigung vertrauen darf. Sind dem Auftraggeber Umstände bekannt, aufgrund derer sich die Fehlerhaftigkeit der Genehmigungsplanung des Architekten aufdrängt, und macht er von der erteilten Baugenehmigung dennoch Gebrauch, verstößt er regelmäßig gegen die im eigenen Interesse bestehende Obliegenheit, sich selbst vor Schäden zu bewahren.

BGH – AZ: VII ZR 8/10 vom 10. Februar 2011

Der BGH hat entschieden, dass eine Mieterhöhung, die gemäß § 559 Abs. 1 BGB nach einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung vorgenommen wird, nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil der Durchführung der Arbeiten keine Ankündigung nach § 554 Abs. 3 BGB vorausgegangen war. Die Ankündigungspflicht soll es dem Mieter ermöglichen, sich auf die zu erwartenden Baumaßnahmen in seiner Wohnung einzustellen und ggf. sein Sonderkündigungsrecht auszuüben. Zweck der Ankündigungspflicht ist hingegen nicht die Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung nach § 559 Abs. 1 BGB auf den Mieter umzulegen.

BGH – AZ: VIII ZR 164/10 vom 2. März 2011

Der BGH hat entschieden, dass ein Mangel in Form einer Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche von mehr als 10 Prozent den Mieter auch bei möbliert vermieteten Wohnungen zu einer Minderung der Miete in dem Verhältnis berechtigt, in dem die tatsächliche Wohnfläche die vereinbarte Wohnfläche unterschreitet.

BGH - AZ: VIII ZR 209/10 vom 2. März 2011

Weist der für die Abwicklung des Bauvorhabens zuständige angestellte Bauleiter des Auftraggebers den Fensterbauer darauf hin, dass nachträgliche Deckendurchbiegungen des Rohbaus, die sich auf die Dichtigkeit der einzubauenden Fensterelemente auswirken könnten, mit Hilfe von Zugbändern ausgeglichen würden, entbindet dieser Hinweis den Fensterbauer nicht von seinen Prüfungs- und Mitteilungspflichten.

OLG Düsseldorf – AZ: 22 U 76/10 vom 4. Februar 2011

Der Anspruch des Eigentümers nach § 985 BGB auf Herausgabe des unrechtmäßig und unentschuldigt überbauten Teils seines Grundstücks hängt nicht von der Durchsetzbarkeit seines Anspruchs nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Beseitigung des Überbaus ab. Maßgebend für die Berechnung einer Überbaurente nach § 912 Abs. 2 BGB für einen vor dem 3. Oktober 1990 im Beitrittsgebiet erfolgten Überbau ist der Bodenwert eines im gleichen Zustand und in vergleichbarer Lage gelegenen Grundstücks in den alten Ländern in dem Zeitpunkt der Grenzüberschreitung.

BGH – AZ: V ZR 147/10 vom 28. Januar 2011

Eine konkludente Abnahme durch Entgegennahme der Leistung kommt regelmäßig nicht in Betracht, wenn die Leistung noch nicht vollständig erbracht worden ist.

BGH – AZ: VII ZR 175/09 vom 27. Januar 2011

Das Gesetz über die Sicherung der Bauforderungen (Bauforderungssicherungsgesetz - BauFordSiG) in der novellierten Fassung vom 23. Oktober 2008 ist verfassungskonform.

BVerfG – AZ: 1 BvR 3222/09 vom 27. Januar 2011

Wird in einem Hausbauvertrag nicht auf ein konkretes Grundstück Bezug genommen und gehen Informationen über mögliche Grundstücke nicht über eine unverbindliche Serviceleistung hinaus, so fehlt es an einer Verknüpfung zwischen Grundstückserwerb und Hausbauvertrag im Sinne des § 311b Abs. 1 BGB.

OLG Naumburg – AZ: 1 U 84/10 vom 20. Januar 2011

Ein merkantiler Minderwert liegt vor, wenn Undichtigkeiten im Dachbereich den Veräußerungswert der Immobilie mindern. Dies gilt auch dann, wenn eine Mängelbeseitigung erfolgt ist, da eine vollständige Überprüfung der Sanierungsarbeiten nicht möglich ist und bei einem potentiellen Käufer Risiken wegen verborgener Mängel verbleiben. Das OLG Stuttgart sieht in der mangelhaften Abdichtung des Dachbereichs den klassischen Fall des merkantilen Minderwerts.

OLG Stuttgart - AZ: 12 U 74/10 vom 8. Februar 2011

Der Mieter muss dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten seit Erhalt einer Betriebskostenabrechnung mitteilen, dass einzelne Betriebskosten mit Rücksicht auf eine hierfür vereinbarte Pauschale nicht abzurechnen sind.

BGH – AZ: VIII ZR 148/10 vom 12. Januar 2011

Die im Mietvertrag enthaltene Farbvorgabe bezieht sich zwar nur auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache und erlaubt es dem Mieter somit, die Wohnung während der Mietzeit nach seinem persönlichen Geschmack zu dekorieren. Die Einengung der Farbwahl auf nur eine einzige Farbe ("weiß") im Zeitpunkt der Rückgabe schränkt die Gestaltungsfreiheit des Mieters aber in einer Weise ein, die nicht durch berechnete Interessen des Vermieters gerechtfertigt ist und den Mieter deshalb unangemessen benachteiligt.

BGH – AZ: VIII ZR 198/10 vom 14. Dezember 2010

Führt ein Sachverständiger Telefongespräche mit einer Partei, so kann dies die Besorgnis der Befangenheit rechtfertigen, sofern die Gespräche nicht offen gelegt werden oder in ihnen der Inhalt des Gutachtens erörtert wird.

OLG Köln – AZ: 11 W 83/10 vom 13. Dezember 2010



Endet ein befristetes Mietverhältnis vorzeitig durch fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aus vom Mieter zu vertretenden Gründen, hat der Mieter dem Vermieter grundsätzlich den Schaden zu ersetzen, der die diesem in Gestalt der bis zum Ablauf der fest vereinbarten Vertragsdauer entgehenden Miete entsteht. Der Vermieter muss sich bei vorzeitiger Beendigung eines Mietverhältnisses darum bemühen, den Schaden, gegebenenfalls durch anderweitige Vermietung, gering zu halten. Daraus folgt aber nicht die Verpflichtung, sofort um jeden Preis zu vermieten. Die Beweislast für einen Verstoß des Vermieters gegen seine Schadensminderungspflicht trägt der Mieter.

OLG Brandenburg – AZ: 3 U 155/09 vom 27. Oktober 2010

Die so genannte Quasi-Unterbrechung der Verjährung durch § 13 Nr. 5 Abs. 1 Satz 2 VOB/B hält einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle stand. Bei vereinbarter Verjährungsfrist von fünf Jahren kann eine bloße Mängelrüge unmittelbar vor Ablauf der fünfjährigen Frist im Ergebnis zu einer Verjährung von sieben Jahren führen. Die Verlängerung der Verjährungsfristen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist nämlich möglich, wenn aufgrund der Eigenart des Gewerkes ein Bedürfnis für eine verlängerte Verjährungsfrist besteht. Ein solches Bedürfnis ist für eine komplexe Straßenanlage, wie sie Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist, ohne weiteres zu erkennen.

OLG Düsseldorf – AZ: 21 U 46/09 vom 9. März 2010

Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn er einen Zeitraum von **vier** Jahren - gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann - überschreitet.

BGH – AZ: VIII ZR 86/10 vom 8. Dezember 2010

Ist im Mietvertrag eine nach § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB zulässige Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage eines erfassten Verbrauchs vereinbart, kommt es für die inhaltliche Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung allein darauf an, ob der tatsächliche Verbrauch zutreffend erfasst worden ist. Beruhen die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte auf der Ablesung eines geeichten Messgeräts, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch richtig wiedergeben. Den von einem nicht (mehr) geeichten Messgerät abgelesenen Verbrauchswerten kommt die Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zu. In diesem Fall muss der Vermieter im Prozess die Richtigkeit der abgelesenen Werte zur Überzeugung des Tatrichters nachweisen.

BGH – AZ: VIII ZR 112/10 vom 17. November 2010

Wegen eines Mangels der Wohnung, von dem der Vermieter keine Kenntnis hat, kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht erst an den Mieten geltend machen, die fällig werden, nachdem der Mieter dem Vermieter den Mangel angezeigt hat.

BGH – AZ: VIII ZR 330/09 vom 3. November 2010

Ein Architekt, der die Übernahme von Architektenleistungen übernimmt, haftet auch ohne Honorarvereinbarung und bei Nichtbestehen einer Haftpflichtversicherung für die ordnungsgemäße Erfüllung seiner Aufgaben.

OLG Frankfurt – AZ: 15 U 63/08 vom 29. September 2010

Haben die Parteien einen Haftungsausschluss vereinbart, trägt der Käufer nach § 444 BGB grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen sämtlicher Umstände, die den Arglisttatbestand ausfüllen, wozu bei einer Täuschung durch Verschweigen auch die fehlende Offenbarung gehört. Da es sich bei der unterbliebenen Offenbarung um eine negative Tatsache handelt, kommen dem Käufer Erleichterungen nach den Grundsätzen der sekundären Darlegungslast zugute. Wendet der Verkäufer gegen die behauptete arglistige Täuschung ein, er sei davon ausgegangen, der Käufer sei über den Mangel bereits aufgeklärt worden, trifft ihn auch insoweit eine sekundäre Darlegungslast; dagegen trägt er die volle Darlegungs- und Beweislast für die Behauptung, der Käufer habe Kenntnis von dem Mangel unabhängig von einer ihm, dem Verkäufer, zurechenbaren Aufklärung erlangt (§ 442 Abs. 1 Satz 1 BGB).

BGH – AZ: V ZR 181/09 vom 12. November 2010

Leistete der Erwerber aufgrund MaBV-widriger Fälligkeitssmitteilungen Ratenzahlungen an den Bauträger zu einem Zeitpunkt, als dieser Gelder des Erwerbers noch nicht annehmen durfte, ist der Bauträger zur Erstattung

des Zinsschadens verpflichtet. Der Erwerber muss sich ersparte Miete nicht anrechnen lassen. Der Notar handelt bei der Mitteilung, dass die Fälligkeitsvoraussetzungen des Kaufpreises nach MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) vorliegen, als Erfüllungsgehilfe des Bauträgers.

OLG Karlsruhe – AZ: 8 U 170/09 vom 26. Oktober 2010

Selbst in einem trockenen und beheizten Heizungsraum muss der Elektroinstallateur einen Verteilerschrank mit Schutz gegen tropfendes Wasser auswählen, wenn er nicht ausschließen kann, dass in dessen Nähe Wasser führende Leitungen verlegt werden. Dringt wegen eines Mangels der Kellerabdichtung Wasser in den Heizungsraum und wegen eines Montagefehlers (falsche Einführung der Kabel) trotz richtiger Schutzklasse in den Verteilerschrank ein und verursacht so einen Kurzschluss, haftet der Elektroinstallateur für den darauf beruhenden Brandschaden.

OLG Düsseldorf – AZ: 22 U 185/09 vom 16. Juli 2010

Ein Wohnhaus, in dem sich neben je einer Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss eine selbständig als Wohnung nutzbare Einliegerwohnung im Untergeschoss befindet, ist auch dann kein "Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen" im Sinne des § 573a Abs. 1 BGB, wenn der Vermieter neben der Erdgeschosswohnung auch die Einliegerwohnung nutzt.

BGH - AZ: VIII ZR 90/10 vom 17. November 2010

Von einer Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Wohnfläche ist nicht auszugehen, wenn ein Wohnraummietvertrag zwar eine Wohnflächenangabe enthält, diese Angabe jedoch mit der Einschränkung versehen ist, dass sie nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes diene.

BGH – AZ: VIII ZR 306/09 vom 10. November 2010

Selbst außergewöhnlich hohe Heizkosten stellen als solche keinen Fehler der Mietsache dar, der zur Minderung der Grundmiete berechtigt. Beruhen übermäßig hohe Heizkosten auf einem Fehler der Heizungsanlage, kann ein Mangel der Mietsache vorliegen, wenn die Heizungsanlage schon nach dem Stand der Technik zur Zeit ihres Einbaus bzw. der Gebäudeerrichtung als mangelhaft zu beurteilen war. Berufte sich der Mieter auf eine unzureichende Heizungsanlage, obliegt es ihm darzulegen, wie sich die Heizleistung in den verschiedenen Räumen dargestellt hat und welche konkreten Beeinträchtigungen hiervon für die Nutzer der Räume ausgingen.

OLG Düsseldorf – AZ: 24 U 222/09 vom 8. Juli 2010