

Wichtige Urteile

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 Mängelbeseitigungsanspruch 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 herüberraagenden 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. Beruft 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 Mangelbeseitigung 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 Schadenersatzansprüche 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 unentschuldig 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 Fälligkeitsmitteilungen 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 Bauträger-Verordnung) 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