

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 21 – 18. Oktober 2016

> Mitverschulden von Bauherr und Architekten bei aufeinander aufbauenden Planungen

BGH, Urteil vom 17.07.2016, Az.: VII ZR 193/14

Der Bundesgerichtshof setzt in dieser Entscheidung seine Rechtsprechung fort, nach der den Auftraggeber gegenüber dem bauaufsichtsführenden Architekten die Obliegenheit trifft, richtige Pläne zur Verfügung zu stellen.

In dem zu entscheidenden Fall hatte der Auftraggeber dem Architekten, der die Außenanlagen plante und die Ausführung überwachte, fehlerhafte Pläne des Gebäudes zur Verfügung gestellt. In der Folge kam es in einer Grundschule zu Schimmelbildung. Hauptursache war die mangelhafte Sockelabdichtung im Bereich der bodentiefen Fensterelemente und Türen zusammen mit dem Aufstauen des Niederschlagswassers davor in Ermangelung einer Dränschicht. Dies lag auch daran, dass die Gebäudepläne unrichtig waren.

Nach Auffassung des BGH muss sich der Auftraggeber die Mitverursachung des Schadens durch den von ihm beauftragten planenden Architekten zurechnen lassen. Dieser ist Erfüllungsgehilfe des Auftraggebers bei der Erfüllung der Pflicht, richtige Pläne zur Verfügung zu stellen. Nur dann, wenn der Architekt diese Pflicht als eigene Leistung schuldet, kann dies ausnahmsweise anders sein.

Fazit: Bei in der Praxis oftmals arbeitsteilig geplanten und ausgeführten Objekten macht diese Rechtsprechung deutlich, dass der Auftraggeber vor allem die Schnittstellen ordnungsgemäß überwachen muss. Für Erwerber lohnt sich im Rahmen der technischen und rechtlichen DD der Blick gerade auf diese Schnittstellen. Vielfach fällt auch auf, dass weder der Hersteller noch der Erwerber diese Schnittstellen im Blick haben. Gestaltungen über Generalplaner oder in Share Deals können helfen, dieses Risiko zu eliminieren.

> Wettbewerbsverstoß bei Immobilienanzeige ohne Pflichtangaben nach § 16aEnEV

OLG Hamm, Urteil vom 04.08.2016, Az.: 4 U 137/15, und Urteil vom 30.08.2016, Az.: 4 U 8/16

Das OLG Hamm entschied mit Urteilen vom 04.08.2016 und 30.08.2016 über die Folgen fehlender Auskünfte im Zusammenhang mit der Energieeinsparverordnung (EnEV). Nach den Entscheidungen handelt wettbewerbswidrig, wer als Verkäufer, Verpächter oder Vermieter zu einer Immobilie mit Energieausweis eine Immobilienanzeige ohne die gemäß § 16a EnEV erforderlichen Pflichtangaben veröffentlicht. Dieser Grundsatz ist nach Ansicht des Gerichts auch auf Makler anzuwenden.

Geklagt hatte ein Umwelt- und Verbraucherschutzverein gegen Makler, welche in den von ihnen veröffentlichten Anzeigen zum einen eine Wohnung ohne Angabe der Art des Energieausweises und des im Energieausweis benannten Baujahres und zum anderen Objekte ohne Angaben zum wesentlichen Energieträger der Gebäude veröffentlichten. Hierbei lagen bei Veröffentlichung der Angebote die entsprechenden Energieausweise jeweils vor.

Aus den unterbliebenen Angaben leitet das Gericht einen Wettbewerbsverstoß her. Denn den Verbrauchern werde in den Anzeigen eine wesentliche Information vorenthalten, die sie benötigten, um eine informierte geschäftliche Entscheidung treffen zu können. Durch deren Vorenthalten könne der Verbraucher zu einer Entscheidung veranlasst werden, die er andernfalls nicht getroffen hätte. Besagte Anzeigen sind dabei für den Verbraucher auch wesentlich. Dies begründet das Gericht mit einer zugunsten des Verbrauchers ausfallenden Interessenabwägung sowie damit, dass die Informationen ohne unzumutbare Mehrkosten hätten mitgeteilt werden können.

Fazit: Themen rund um den Energieausweis werden im Bereich des Immobilienerwerbs zunehmend wichtiger. Fehler in diesem Zusammenhang können mit erheblichen Bußgeldern geahndet werden. Nach einer Gesetzesänderung ist es den Parteien eines Grundstückskaufvertrages auch nicht mehr ohne Weiteres möglich, auf die Vorlage des Energieausweises zu verzichten.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 18. Oktober 2016

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
 harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
 Harald Reitze / Jörg Schielein
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
 Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.