LITERATURHINWEISE

Kai Buchholz, Philipp Oswalt (Hg.): 100 Jahre Moderne in Hessen Von der Reichsgründung bis zur Ölkrise. Ein Architekturführer. Jovis Verlag, 1. Auflage 2019, 584 Seiten, gebunden, 35 Euro.

100 Jahre Moderne in Hessen

Mit Artikeln über rund 150 Bauwerke bilden die Autoren die gebaute Moderne in Hessen ab. Dabei verstehen sie den Begriff „Moderne“ als reine Zeitangabe für die Phase von 1871 bis 1973 und vereinen in dem Buch eine große Bandbreite von Baustilen, die in dieser Zeit herrschten. Die Spanne reicht von gotisch historisierten Bauten des Kaiserreichs und mehr oder minder volkstümelnden Vertretern des Heimatschutzstils bis hin zum experimentellen Kunststoffhaus aus dem Jahr 1968 oder zum kompletten Atomkraftwerk Biblis. Die ein- bis siebenseitigen Artikel der 19 Autoren sind mit historischen und aktuellen Fotos sowie Literaturhinweisen versehen. Am stärksten fallen die Texte aus, wenn sie Baubeschreibung und Informationen über die wirtschaftlichen, politischen und konzeptionellen Hintergründe zusammenführen. Es gibt allerdings auch einige Beispiele, in denen zwar die Baugeschichte minutiös ausgeführt wird, die eigentliche Objektbeschreibung sich aber auf das abgedruckte Foto beschränkt. Kurios wirkt mitunter auch die Auswahl. Wo beispielsweise beim Tierpark Sababurg oder bei einem schon längst abgebauten Stahlrohrturm an der Spähstation Point Alpha der architektonische Wert liegt, bleibt fraglich. ***vt***

Neuer Mensch, neue Wohnung. Die Bauten des Neuen Frankfurt 1925-1933. DOM publishers 2019, 225 Seiten, kartoniert, 28 Euro.

Neuer Mensch, neue Wohnung

Der baulichen Moderne in den Jahren 1925 bis 1933 speziell in Frankfurt widmet sich dieses Buch. Es geht unter anderem auf das im Jahr 1925 vom damaligen Frankfurter Oberbürgermeister Ludwig Landmann und dem Stadtbaurat Ernst May beschlossene Wohnungs- und Städtebauprogramm Neues Frankfurt ein, das mehr als 10.000 Wohnungen umfasste. In dieser Zeit entstanden durch Beteiligung in- und ausländischer Architekten Ideen für familiengerechte Wohnungen, Wohnungen für das Existenzminimum, den industriell vorgefertigten Neubau, die Standardküche, die kindgerechte Schule und eine integrierte Stadt- und Grünplanung. Insgesamt zehn Siedlungen vom Höhenblick im Stadtteil Ginnheim über die Römerstadt bis hin zu den Quartieren in Niederrad und Goldstein werden im Detail vorgestellt. Dazu kommen 30 prominente Einzelgebäude aus dieser Epoche, zu denen beispielsweise die Wohnhäuser der Architekten Ernst May und Martin Elsaesser zählen, aber auch das Gesellschaftshaus des Palmengartens, die mittlerweile zum Sitz der Europäischen Zentralbank umgebaute Großmarkthalle und der Peter-Behrens-Bau im Industriepark Höchst. Weitere Siedlungen und Gebäude werden mit Kurzinfos aufgelistet. Neben dem Rückblick versuchen die Autoren auch den Bogen zur heutigen Situation der Stadt Frankfurt zu schlagen, die sich teils wieder ähnlichen Herausforderungen wie damals, wie z.B. einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum und miteinander konkurrierenden Gebäudenutzungen, gegenübersieht. Auch die federführenden Personen, die gesellschaftlichen Werte und Ideale sowie das vorherrschende Lebensgefühl in den 1920er Jahren kommen nicht zu kurz. Das Buch lädt zudem zu einer Tour durch das „neue“ Frankfurt ein und stellt dem Leser Daten zu den Adressen der Immobilien und zur Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Verfügung. ***law***

Zu beziehen über **www.iz-shop.de**.

IZSHOP.de

Auch ohne Schlüsselübergabe kann Besitz aufgegeben werden

Mietrecht. Will ein Mieter nach Kündigung seiner Pflicht zur Rückgabe der Räume nachkommen und den Besitz aufgeben, muss er die Schlüssel nicht zwingend dem Vermieter übergeben. Er kann sie ihm auch anderweitig zukommen lassen.

OLG Naumburg, Urteil vom 10. Dezember 2018, Az. 1 U 25/18

Rechtsanwalt Jan Lindner-Figura von Görg Rechtsanwälte

Quelle: Görg

DER FALL

Ein Mieter kündigte seinen Mietvertrag über Gewerberäume. Aber weder vor noch nach Ablauf der Mietzeit konnte er sich mit dem Vermieter auf einen Termin zur Rückgabe der Räume verständigen. Schließlich setzte er ihm eine Frist. Er erklärte, dass er – wenn diese Frist ergebnislos abläuft – den Besitz aufgeben und dem Vermieter die Schlüssel des Mietobjekts durch einen Kurier zukommen lassen werde. Auch darauf reagierte der Vermieter nicht. Schließlich teilte der Mieter ihm mit, dass er den Besitz an dem Objekt aufgibt und die Schlüssel an das vom Vermieter beauftragte Bewachungsunternehmen vor Ort übergeben hat. Er forderte daraufhin die Mietkaution in Höhe von 157.500 Euro zurück. Der Vermieter verweigerte das, weil das Mietobjekt an ihn noch nicht zurückgegeben sei. Zudem habe er Anspruch auf eine Nutzungsentschädigung.

DIE FOLGEN

Der Mieter kann die Rückzahlung seiner Kaution verlangen, weil er von seiner Rückgabepflicht frei geworden ist, entschied das OLG. Normalerweise muss dem Vermieter zwar der unmittelbare Besitz an dem Mietobjekt verschafft werden, wozu auch die Übergabe sämtlicher Schlüssel gehört. Ausnahmsweise kann dies aber auch durch den Auszug des Mieters und unter Übersendung der Schlüssel geschehen. Voraussetzung ist, dass sich der Vermieter mit der Annahme des Mietobjekts in Verzug befindet – z.B. weil er auf die Aufforderung des Mieters zur Durchführung der Rückgabe nicht reagiert hat – und der Mieter dem Vermieter die Besitzaufgabe angedroht hat. Da diese Voraussetzungen hier vorliegen, konnte der Mieter den Besitz aufgeben, indem er das Mietobjekt räumt und die Schlüssel übergibt. Er wurde somit von seiner Rückgabepflicht frei. Dabei ist es unerheblich, ob das Bewachungsunternehmen die Schlüssel überhaupt in Empfang nehmen durfte. Der Mieter hätte sie auch im Mietobjekt zurücklassen können.

WAS IST ZU TUN?

Mietvertragsparteien haben ein Interesse daran, dass Klarheit darüber besteht, ob und wann die Rückgabe des Mietobjekts erfolgt ist. Dies gilt auch im Hinblick darauf, dass Ersatzansprüche des Vermieters, wenn die Räume verändert oder verschlechtert wurden, schnell verjähren. Daher ist es auch aus Sicht des Vermieters in aller Regel zweckmäßig, sich möglichst mit dem Mieter auf einen gemeinsamen Rückgabetermin zu verständigen. Sollte sich der Vermieter jedoch weigern, einen solchen Rückgabetermin zu vereinbaren, kann aus Sicht des Mieters im Einzelfall eine Aufgabe des Besitzes an dem Mietobjekt und die Herausgabe der Schlüssel sinnvoll sein. Er befreit sich so von seiner Verpflichtung zur Rückgabe des Mietobjekts. **ahl**

Wer falsch informiert, verliert seinen Provisionsanspruch

Maklerrecht. Ein Immobilienmakler kann seinen Provisionsanspruch verlieren, wenn er den Kunden über wesentliche Aspekte falsch informiert, ihn über seine eigenen Kenntnisse täuscht oder etwas vorgibt, das er nicht überprüft hat.

OLG Koblenz, Beschluss vom 2. Mai 2019, Az. 2 U 1482/18

Rechtsanwältin Veronika Thormann von bethge immobilienanwälte

Quelle: bethge

DER FALL

Ein Makler hatte einem Kunden, der sich für eine Eigentumswohnung interessierte, mehrfach falsche Angaben gemacht. So behauptete er, dass die Teilungserklärung noch nicht vorliege und erst im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag erstellt werde. Auf Nachfrage versicherte der Vermittler dem Kunden auch, dass dieser in der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht überstimmt werden könne, da es außer ihm nur noch einen weiteren Eigentümer gebe. Tatsächlich gab es aber zwei weitere Eigentümer, und eine Teilungserklärung lag bereits vor. Der Kunde kaufte die Wohnung zwar, wollte dem Makler aber die Courtage nicht bezahlen. Daraufhin klagte der Makler seine Provision ein.

DIE FOLGEN

Das Oberlandesgericht sah in den Fehlinformationen eine schwerwiegende Treuepflichtverletzung des Maklers gegenüber seinem Kunden. Dadurch hat er seinen Anspruch auf den Maklerlohn verwirkt; der Käufer muss die Provision nicht bezahlen. Gibt ein Makler vorsätzlich falsche Informationen, täuscht er den Kunden über seine eigenen Kenntnisse oder behauptet er Dinge, die er selbst nicht überprüft hat, kann er seinen Provisionsanspruch verlieren. Macht der Kunde gegenüber dem Makler deutlich, dass ihm die zugesicherten Angaben für den Kauf wichtig sind, ist die Pflichtverletzung des Makler besonders gravierend.

WAS IST ZU TUN?

Das entscheidende Kriterium, ob der Anspruch auf die Courtage verwirkt ist, ist die Frage, ob dem Makler subjektiv eine Pflichtverletzung vorzuwerfen ist. Ob dem Auftraggeber durch das Fehlverhalten überhaupt ein Schaden entsteht, ist irrelevant und muss von diesem nicht dargelegt werden. Der Makler darf seinem Kunden gegenüber nicht leichtfertig Behauptungen aussprechen. Wünscht der Kunde Auskunft über Umstände, die dem Makler selbst nicht im Einzelnen bekannt sind, sollte er diese im eigenen Interesse entweder – z.B. durch Nachfragen beim Verkäufer – überprüfen oder aber offenlegen, dass er darüber keine Kenntnis hat. Auftraggeber dürfen sich grundsätzlich auf die Informationen des Maklers verlassen. Sie sind nicht dazu verpflichtet, die Angaben anhand der Notarurkunden zu überprüfen und gegebenenfalls vom Kaufvertrag wieder Abstand zu nehmen. Lediglich dann, wenn es sich geradezu aufdrängt, dass der Makler einen Beratungsfehler macht, darf der Kunde nicht ohne weiteres auf die Richtigkeit der Informationen vertrauen. Zu beachten ist, dass ein etwaiges Mitverschulden des Auftraggebers bei der Verwirkung der Provision nicht berücksichtigt wird: Ist der Kunde dafür mitverantwortlich, dass ein Schaden entstanden ist, hat der Makler seinen Lohnanspruch trotzdem vollständig verloren. **ahl**

Auch ein schöner Sonnenschutz muss vor der Sonne schützen

Baurecht. Plant ein Architekt einen Sonnenschutz, der keinen Schatten spendet, ist die Planung mangelhaft und er muss dem Bauherrn den Schaden ersetzen.

OLG München, Beschluss vom 18. April 2018, Az. 27 U 3909/17 Bau (BGH, Beschluss vom 20. Februar 2019, Az. VII ZR 111/18, NZB zurückgewiesen)

Rechtsanwalt Dr. Walter Klein von Loschelder

Quelle: Loschelder

DER FALL

Ein Bauherr beauftragte einen Architekten mit der Planung eines Gebäudes einschließlich Sonnenschutz. Als Sonnenschutz sah der Architekt Gitterroste vor, die allerdings nur unzureichend Schatten spendeten – was der Bauherr bemängelte. Der Architekt meinte, der Sonnenschutz sei optisch hochwertig und habe andere Vorteile, er biete etwa einen weiteren Fluchtweg. Der Bauherr verlangte dennoch Schadenersatz. Hiergegen wandte der Architekt ein, er habe dem Bauherrn an anderer Stelle Vergabegewinne verschafft, sodass im Ergebnis kein Schaden entstanden sei. Im Übrigen habe der Bauherr eine Luxusausstattung gewählt, die zeige, dass es ihm auf die Kosten nicht ankomme.

DIE FOLGEN

Der Architekt muss Schadenersatz leisten, weil er seiner Verpflichtung zur Planung und Umsetzung eines funktionalen Sonnenschutzes nicht nachgekommen ist. Die Kernfunktion des Sonnenschutzes besteht darin, ausreichend vor Sonneneinstrahlung zu schützen. Erfüllen die Gitterroste diese Funktion nicht, ist die Planung mangelhaft. Der Bauherr darf erwarten, dass er einen Sonnenschutz erhält und nicht einen weiteren Fluchtweg oder eine optische Aufwertung des Gebäudes. Dass die Leistung des Architekten an anderer Stelle mangelfrei oder sogar optimal war, kann nicht mit dem mangelhaften Sonnenschutz „verrechnet“ werden. Der Architekt muss durchgängig mangelfrei arbeiten. Und nur weil der Bauherr eine luxuriöse Ausstattung gewählt hat, heißt das nicht, dass er bereit ist, Kosten für einen Sonnenschutz zu zahlen, der seinen Zweck nicht erfüllt.

WAS IST ZU TUN?

Soll ein Architekt einen Sonnenschutz planen, ist der Werkerfolg nur erreicht, wenn er hergestellt wird und seinen Zweck erfüllt. Hat das Werk diese vertraglich vereinbarte Beschaffenheit nicht, liegt ein Mangel vor (§ 633 Abs. 2 S. 1 BGB). Wurde keine Beschaffenheit vereinbart, liegt ein Mangel vor, wenn sich das Werk nicht für den vertragsgemäßen Gebrauch eignet oder die berechtigte Erwartungshaltung des Bestellers enttäuscht wird (§ 633 Abs. 2 S. 2 Ziff. 1 und 2 BGB). Der Architekt oder der ausführende Unternehmer können hiervon nicht eigenmächtig abweichen und darauf verweisen, dass die ausgeführte Beschaffenheit gleichwertig oder sogar besser sei. Denn die Parteien haben nicht eine bestimmte Leistung oder eine gleichwertige bzw. bessere vereinbart, sondern eine bestimmte Beschaffenheit. Der Werkerfolg ist deshalb nur dann eingetreten, wenn diese Beschaffenheit auch hergestellt wird. Bestellt der Auftraggeber eine grüne Fassade, kann der Unternehmer keine blaue anbringen und behaupten, dass sie bessere Wärmedämmwerte aufweist oder optisch besser passt. **ahl**

Grundstücksverkäufer haftet für falsche Angaben im Exposé

Grundstücksrecht. Bewirbt ein Verkäufer ein Grundstück öffentlich mit einer bestimmten Eigenschaft, etwa einer Bebauungsmöglichkeit, dann haftet er trotz eines allgemeinen Haftungsausschlusses, wenn diese Eigenschaft fehlt.

BGH, Urteil vom 25. Januar 2019, Az. V ZR 38/18

Rechtsanwalt Dr. Karsten Prote von GTW

Quelle: GTW

DER FALL

Die spätere Klägerin erwarb ein Grundstück, das mit einem Wohnhaus bebaut war. Im Exposé des Verkäufers wurde damit geworben, dass die Erlaubnis bestehe, Pferdeboxen auf dem Grundstück zu errichten. Der notarielle Kaufvertrag der Parteien enthielt einen Haftungsausschluss, in dem es unter anderem hieß: „Die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung gehört nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundbesitzes.“ Die Käuferin zahlte den Kaufpreis und nahm das Grundstück in Besitz. Dann stellte sich jedoch heraus, dass es keine Baugenehmigung für die Errichtung der Pferdeboxen gab und diese Art der Bebauung gar nicht genehmigungsfähig war. Die Käuferin wollte daraufhin vom Kaufvertrag zurücktreten und verlangte vom Verkäufer, dass er ihr den Kaufpreis zurückzahlt, gegen Rückgabe des Grundstücks.

DIE FOLGEN

Der BGH gab der Käuferin Recht. Sie kann vom Vertrag zurücktreten. Das Gericht stellte in dem Urteil klar, dass das, was der Verkäufer vor Vertragsschluss öffentlich über die Eigenschaft eines Grundstücks sagt, nicht maßgeblich ist, wenn die Parteien im Vertrag eine abweichende Beschaffenheit des Kaufobjekts vereinbaren. Hier aber ist die Klausel im Vertrag, wonach die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung nicht zur vereinbarten Beschaffenheit gehört, keine solche abweichende Beschaffenheitsvereinbarung. Die Käuferin durfte deshalb nach den Angaben im Exposé erwarten, dass der Bau von Pferdeboxen möglich ist. Der Verkäufer hätte sich nur dann auf den Haftungsausschluss berufen können, wenn dort das Exposé berichtigt worden wäre und man geregelt hätte, dass er für eine etwaige Erlaubnis zur Errichtung von Pferdeboxen gerade nicht einstehen wolle.

WAS IST ZU TUN?

Grundstücksverkäufer sollten sich dessen bewusst sein, dass sie durch einen allgemeinen Haftungsausschluss nicht hinreichend geschützt sind, wenn sie das Grundstück vor Abschluss des Kaufvertrags mit einer besonderen Beschaffenheit beworben haben und sich dann herausstellt, dass diese Eigenschaft fehlt. Dabei reicht jede öffentliche Äußerung aus; eine besondere Beschaffenheitsvereinbarung muss im notariellen Kaufvertrag nicht festgehalten worden sein. Grundstückskäufern muss dafür im Umkehrschluss klar sein, dass der Verkäufer im Vertrag seine Haftung auch für das Fehlen von Eigenschaften ausschließen kann, die er dem Käufer in seinen öffentlichen Äußerungen noch in Aussicht gestellt hat. Das Urteil des BGH macht das Ausmaß und die Grenzen eines vertraglich vereinbarten allgemeinen Haftungsausschlusses deutlich. Dieser bezieht sich gerade nicht auf eine bestimmte, vereinbarte Beschaffenheit. **ahl**