

Zum Unterschied von BGB-und VOB/B-Werkverträgen in Bezug auf geänderte Leistungen

Bei Bauverträgen besteht die Möglichkeit, die Geltung der VOB/B zu vereinbaren.

Dabei handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen. § 1 Absatz 4 VOB/B räumt Ihnen als Bauherr die Möglichkeit ein, vom Handwerker die Ausführung von zusätzlichen Leistungen zu verlangen. Dies allerdings nur dann, wenn diese Zusatzleistungen zur Erbringung der ursprünglichen Leistung erforderlich werden und der Handwerker die Leistungen

auch fachlich erbringen kann. Wurde dahingegen ein BGB-Werkvertrag geschlossen, kann der Werkunternehmer nicht zur Ausführung von geänderten Leistungen verpflichtet werden. Das OLG Koblenz hat am 6. 11. 2014 (Az. 6 U 245/14) entschieden, dass auch bei Geltung der VOB/B geänderte Leistungen nach Treu und Glauben dann nicht zu erbringen sind, wenn der Auftraggeber eine Mehrvergütung ablehnt. Der Handwerker muss aber bei der Aufforderung zu geänderten Leistungen gemäß § 2 Absatz 6 Satz 2 VOB/B dem Auftraggeber

mitteilen, dass er einen Anspruch auf Mehrvergütung hat. Unterlässt er dies, ist der Streit über die Vergütung vorprogrammiert. Der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass eine solche Mitteilung vom Handwerker bei Geltung der VOB/B zwingend zu erfolgen hat.

mitgeteilt von
Rechtsanwalt Falk Ostmann
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Baurecht und Mietrecht

Rechtsanwalt Falk Ostmann
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Dingeldein • Rechtsanwälte
5x in Südhessen

Bickenbach	☎ 062 57 / 86 950
Gernsheim	☎ 062 58 / 83 380
Bensheim	☎ 06257/5836150
Darmstadt	☎ 06151/50 13 80
Ober-Ramstadt	☎ 06154/80 39 80

www.dingeldein.de

Mietpreisbremse, zwei Stimmen vom Fach, nicht aus Berlin

Was ist eigentlich Mietpreisbremse?

Im engeren Sinne werden unter Mietpreisbremse folgende Punkte verstanden, erläutert das DIW, Berlin in seinem Wochenbericht:

1. Vermieter sollen Miete bei Wiedervermietungen nur noch um maximal zehn Prozent über das ortsübliche Niveau hinaus erhöhen können.
2. In besonders angespannten Wohnungsmärkten sollen die Mietpreissteigerungen bei bestehenden Verträgen auf fünf Prozent innerhalb von vier Jahren begrenzt werden können. Doch fragt das Institut, ob staatliche Eingriffe in die Mietpreissetzung überhaupt nötig

sind. Die Wachstumsraten der nominalen Mieten gingen seit den 90er Jahren stark zurück, von zuvor mehr als vier Prozent auf etwa ein Prozent im Durchschnitt der vergangenen 15 Jahre. Real, also unter Berücksichtigung der allgemeinen Teuerung, sind die Mieten stellenweise sogar gesunken. Starke Mietsteigerungen scheinen eher ein Problem der Groß- und Universitätsstädte zu sein. Ein Grund dafür ist der allgemeine Trend der Reurbanisierung, der zu kräftigen Zuwächsen der städtischen Bevölkerung führt. Demgegenüber steht ein kurzfristig verhältnismäßig unelastischer Wohnungsbestand. Vor allem kleine und günstige Wohnungen fehlen. Insbesondere in diesem Segment erscheinen dem Institut Fördermaßnahmen seitens der Politik

wünschenswert. Denkbar sind etwa eine Senkung der Grunderwerbsteuer oder eine verstärkte Ausweisung brachliegender innerstädtischer Flächen als Bauland (oder, wie in Darmstadt, Nutzung leerstehender US-Kasernen als Studentenwohnungen). Verbesserte Preisstatistiken auf lokaler Ebene könnten zudem für eine höhere Markttransparenz sorgen. Instrumente wie die Mietpreisbremse hingegen würden Investitionen in Mietwohnungen unattraktiver machen und die Wohnungsknappheit verschärfen, lautet das Fazit.

Negativ für Rendite

Zu diesem Thema auch Jürgen Fenk, Immobilienvorstand der Hessischen Landesbank Helaba: "Eine Mietpreisbremse wirkt

sich negativ auf die Rendite der Investoren aus. Damit fällt ein wichtiger Anreiz weg, in den Mietwohnungsbau zu investieren. Wenn man gleichzeitig über einen Mangel an bezahlbaren Wohnungen klagt, ist eine Mietpreisbremse also sicher nicht die logische Antwort, lässt er sich in der Börsenzeitung zitieren. Das Gleiche gilt in seinen Augen für die teilweise mehrfache Erhöhung der Grunderwerbsteuer. Zwar verstehe er, dass die Politik versuche, mehr Geld in die Kasse zu bekommen, aber auch dieser Schritt passe nicht zu der Aussage, dass wir einen ungedeckten Bedarf an Wohnungen hätten. Und auch höhere Grundsteuern schafften keine bessere Wohnungsversorgung. Die Grundsteuer zahle ja letztlich der Mieter. Hid.