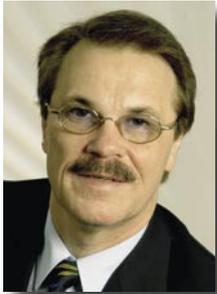




# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

[www.vow-bs.de](http://www.vow-bs.de)



Liebe  
Leserin,  
lieber Leser,

was lange währt, wird endlich gut! Der Deutsche Bundestag hat am 14.12.2006 die Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) verabschiedet. Das voraussichtlich zum 1. Juni 2007 in Kraft tretende Änderungsgesetz bringt erhebliche Vorteile für die Wohnungseigentümer. In den kommenden Ausgaben werden wir die einzelnen Bestimmungen näher darstellen und ihre Konsequenzen erläutern.

Das Bundesfinanzministerium hat in einem Anwendungsschreiben vom 3.11.2006 zum § 35a EstG an die obersten Finanzbehörden der Länder eine Neuregelung im Zusammenhang mit haushaltsnahen Dienstleistungen erlassen. Daraus ergibt sich u. a., dass für den einzelnen Wohnungseigentümer eine Steuerermäßigung in Betracht kommt, wenn z. B. hinsichtlich der Reinigung und Pflege von Gemeinschaftsräumen ein Beschäftigungsverhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft besteht oder die Wohnungseigentümergeinschaft Auftraggeber von handwerklichen Leistungen ist. Auch Mieter von Wohnungen können die Steuerermäßigung beanspruchen, wenn die von ihnen zu zahlenden Nebenkosten Beträge beinhalten, die unter den Begriff „haushaltsnahe Dienstleistungen“ fallen. Steuerbegünstigt sind insoweit jährlich 20% von maximal 3.000 Euro somit höchstens 600 Euro. Der steuerbegünstigte Betrag wird von der Steuerschuld in Abzug gebracht ohne Berücksichtigung des persönlichen Steuersatzes. Voraussetzung ist, dass in den jährlichen Verwaltungsabrechnungen der Ausweis der haushaltsnahen Dienstleistungen entsprechend erfolgt. Erstmals kann die Steuerbegünstigung für das Jahr 2006 in Anspruch genommen werden. Aus dieser Neuregelung ergibt sich für die Verwalter eine gravierende Zusatzbelastung, die nach den bestehenden Verwalterverträgen mit dem vereinbarten Honorar nicht vergütet wird. Im Rahmen der kommenden Eigentümerversammlungen werden wir die Eigentümer bitten, durch Beschlussfassung der Vergütung unseres Mehraufwandes zuzustimmen. Viel Spaß beim Lesen.

Herzlichst, Ihr **Dietmar Bosse**  
Vorsitzender der Geschäftsführung

## Neujahrsempfang mit den German Tenors

VOW Stiftung hilft bei Finanzierung von Therapien

Anlässlich des Neujahrsempfangs der VOW in der Stadthalle Braunschweig begrüßte der geschäftsführende Gesellschafter der VOW GmbH, Dietmar Bosse, über 450 Gäste. Er ging darauf ein, dass die VOW ihren Kunden ob Wohnungseigentümer, Eigentümer von Mietshäusern oder großen Immobilienportfolios helfen will, die jeweiligen Investitionsziele zu erreichen. „Dafür setzt sich die VOW ein und beobachtet die Marktentwicklung, die Rechtsprechung und alle sonst noch relevanten Faktoren“, erklärte Bosse. Auch bei der Suche nach der richtigen Immobilie finden nach Aussage von Bosse Interessierte die VOW an ihrer Seite. Die VOW legt laut Bosse Wert darauf, ihre Leistungen im Rahmen guter zwischenmenschlicher Beziehungen freundlich und zuvorkommend zu erbringen. Bosse bedankte sich für das der VOW entgegengebrachte Vertrauen und den Geschäftspartnern für ihre zuverlässige und kompetente Zusammenarbeit. Er stellte fest, dass es mit der Immobilie wieder aufwärts geht. Die Nachfrage nach Kauf- und Mietobjekten hat sich im Allgemeinen belebt und die Immobilie ist wieder auf dem Weg, ihre Position als unverzichtbares Anlageobjekt zurückzuerobern.

Die VOW engagiert sich laut Bosse seit dem letzten Jahr über die von ihr ins Leben gerufene VOW Stiftung verstärkt auch sozial. Die Stiftung hilft im Rahmen unterschiedlicher Projekte Kindern bei der Lösung ihrer besonderen Probleme. Im Mittelpunkt stehen dabei Kinder, die keine staatliche Hilfe erhalten und deren Eltern finanziell nicht in der Lage sind, die Kosten für die notwendigen Maßnahmen zu tragen. Im Rahmen des ersten Stiftungsprojektes soll durch Übernahme der



Dietmar Bosse überreicht Dr. Andrea Bosse und Dr. Gitta Schneider-Sickert (rechts) den Scheck über 10.000 Euro.

Therapiekosten Kindern geholfen werden, bei denen eine Legasthenie oder Dyskalkulie fachärztlich diagnostiziert wurde. Thomas Traub, Geschäftsführer der VOW, begrüßte die Mitglieder des Stiftungsvorstandes Dr. Gitta Schneider-Sickert und Dr. Andrea Bosse. Dr. Bosse stellte im Rahmen eines Kurzreferates die Problematik dar, der Kinder ausgesetzt sind, die an einer Rechen- und Lese-/Schreibstörung leiden. Diese Kinder verlieren den Anschluss im Unterricht, weil sie elementare Fertigkeiten nicht oder erheblich langsamer als ihre Mitschüler erlernen. Die Kinder gelten schnell als dumm und verstockt, werden gehänselt und ausgegrenzt und fühlen sich zunehmend als Versager. „Wir wollen nicht darauf warten, dass die betroffenen Kinder erst erhebliche soziale emotionale

Auffälligkeiten entwickeln müssen, damit die Therapiemaßnahmen durch öffentliche Gelder finanziert werden“, erklärte die Kinder- und Jugendpsychiaterin.

Die Vorsitzende des Stiftungsvorstandes, Dr. Gitta Schneider-Sickert, nahm sodann einen Spendenscheck der VOW über 10.000 Euro entgegen.

Die Schirmherrschaft für die Stiftung hat der Oberbürgermeister der Stadt Salzgitter, Frank Klingebiel, übernommen. Musikalischer Höhepunkt des Neujahrsempfangs war der Auftritt der German Tenors.



Stiftungsvorstand, OB Frank Klingebiel (2. v. r.) und Initiator Dietmar Bosse mit den German Tenors.

## Verbesserung der Erträge für Instandhaltungsrücklagen

### VOW empfiehlt Investitionen in Geldmarkt- und/oder Rentenfonds

Obwohl die VOW für ihre Eigentümer im Zusammenhang mit der Anlage der Instandhaltungsrücklagen für Festgelder Sonderkonditionen vereinbart hat, ist über ausgesuchte Geldmarkt- und/oder Rentenfonds eine noch bessere Rendite zu erreichen. Die Zinsdifferenz kann zwischen 1-1,5% betragen, was beim Höchstbetrag über 50% ausmachen würde. Dabei werden ausschließlich sichere Anlagen präferiert. Risiken bestehen somit nicht.

Im Rahmen der jetzt anstehenden Eigentümerversammlungen wird die VOW die Eigentümer um Zustimmung zur Anlage der mittelfristig freien Beträge aus der Rücklage in Geldmarkt- und/oder Rentenfonds bitten. Bei entsprechendem Interesse der Eigentümergemeinschaften hat die VOW vor, in Zusammenarbeit mit einer erfahrenen von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zugelassenen Vermögensverwaltung einen Spezialfonds für Instandhaltungsrücklagen aufzulegen.

## VOW legt ersten geschlossenen Immobilienfonds auf

### Anteile ab 10.000 Euro möglich

Durch eine Beteiligung an ihrem ersten geschlossenen Immobilienfonds bietet die VOW ihren Kunden die Möglichkeit einer renditeorientierten Immobilienanlage. Der Fonds konzentriert sich auf den Erwerb von Eigentumswohnungen zu Kaufpreisen, die eine überdurchschnittliche Rendite ermöglichen. Über die Beteiligung nutzen die Anleger die Vorteile von Immobilien, ohne den Aufwand und die Risiken eines direkten Erwerbs tragen zu müssen. Unter anderem ist der Kauf von Wohnungen am Standort Hamburg vorgesehen. Auch ist geplant, die eine oder andere Wohnung im Laufe der Zeit gewinnbringend zu veräußern. Die erwirtschafteten Überschüsse werden jährlich an die Fondszeichner ausgeschüttet. Für den Weiterverkauf von gezeichneten Fondsanteilen wird ein „Zweitmarktkonzept“ entwickelt.

Bei Interesse an einer Beteiligung wenden Sie sich bitte an

Dietmar Bosse

Telefon: 0531 / 273 01 - 51

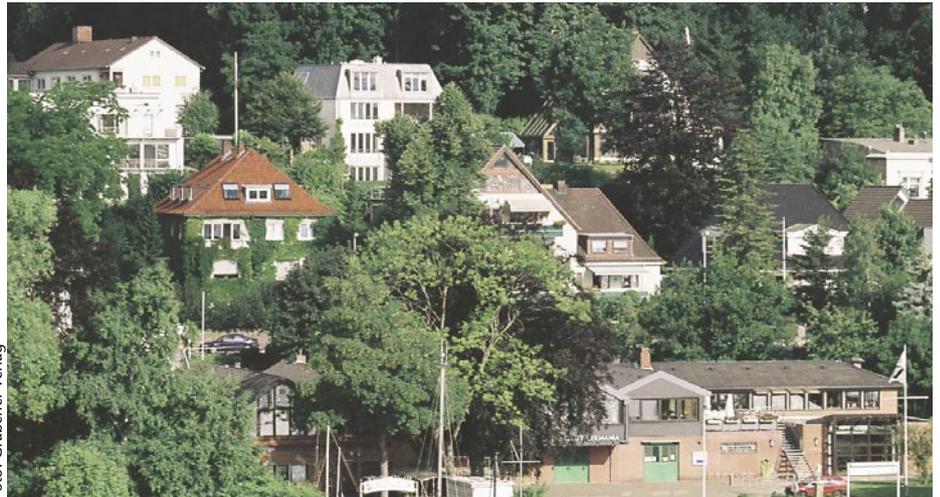
Fax: 0531 / 273 01 - 99 21

dietmar.bosse@vow-bs.de

## Neues Gesetz bringt Vorteile für Wohnungseigentümer

Der Deutsche Bundestag hat nach langen Diskussionen das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen, das voraussichtlich zum 1. Juni 2007 in Kraft treten wird. Im Mittelpunkt stehen die einschneidenden Änderungen zur Erweiterung der Beschlusskompetenz und die Haftungsbeschränkungen der Gemeinschaft. So können die Wohnungseigentümer in Zukunft Änderungen der Verteilung der Betriebskosten und der Verwaltungskosten mit einfacher Mehrheit beschließen. Auch die Kostenverteilung bei konkreten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bei baulichen Veränderungen kann künftig mit Mehrheit beschlossen werden. Dafür bedarf es einer Dreiviertel-Mehrheit nach Köpfen, die darüber hinaus mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren muss. Das gleiche gilt für bauliche Veränderungen, die der Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums dienen. Für die modernisierende Instandsetzung bleibt es dagegen bei der bisherigen einfachen mehrheitlichen Beschlussfassung. Wesentliche Verbesserungen für die Wohnungseigentümer ergeben sich daraus, dass sie künftig nicht mehr als Gesamtschuldner haften, sondern nur noch in Höhe ihres Miteigentumsanteils. Auch gegenüber der Gemeinschaft haftet der einzelne Eigentümer nur noch in Höhe seines Miteigentumsanteils.

## Das ändert sich 2007



Viele gesetzliche Änderungen stehen 2007 im Zusammenhang mit der Notwendigkeit, Energie einzusparen. Angesichts hoher Preise für Strom, Gas und Öl ist die Bereitschaft vieler Bundesbürger zu Investitionen in diesem Bereich gestiegen.

Für bestehende Gebäude sind am 31.12.2006 einige Nachrüstfristen nach der Energieeinsparverordnung abgelaufen. Ab 1.1.2007 müssen Heizungs- und Warmwasserrohre in ungeheizten Räumen gedämmt sein. Auch zugängliche oberste Geschossdecken geheizter Räume, z. B. zum kalten Dachboden hin, müssen gedämmt sein. Faustregel: Eine 12 cm dicke Wärmedämmung reicht meist aus. Zum Jahreswechsel waren vor dem 1. Oktober 1978 eingebaute Heizkessel auszutauschen. Ausgenommen sind Niedertemperatur- oder Brennwertkessel. Die Nachrüstpfllichten betreffen nicht Ein- oder Zweifamilienhäuser, bei denen eine Wohnung vom Eigentümer bewohnt wird. Ausnahme: Die Immobilie wurde nach

dem 1.2.2002 gekauft. Zudem steht die Reform der Erbschaftssteuer an, nachdem das Bundesverfassungsgericht aktuell entschieden hat, dass sie gegen das Grundgesetz verstößt (Az. 1 BvL 10/02). Geändert wird das System der Immobilienbewertung bis Ende 2008. Nicht umgesetzt wurden bisher die bessere Einbindung der Immobilie in die private Altersvorsorge sowie die Grundsteuerreform. Dazu werden 2007 gesetzgeberische Schritte erwartet. In Berlin ist ab 1.1.2007 die Grunderwerbsteuer von 3,5 auf 4,5% erhöht worden. Es wird befürchtet, dass andere Bundesländer nachziehen.

### Überwachungsaudit ohne Beanstandungen

Jährlich ist entsprechend der DIN EN ISO 9001 : 2000 durch die Zertifizierungsstelle zur Aufrechterhaltung der Gültigkeit des Zertifikats ein Überwachungsaudit durchzuführen. Dieses erste Audit nach der Zertifizierung erfolgte für die VOW im Dezember 2006 durch den TÜV Nord Cert ohne Beanstandungen. Das nächste Überwachungsaudit steht im Dezember 2007 an. Im Jahr 2008 folgt dann das Rezertifizierungsaudit.

### Mitarbeiter schließen Fortbildungsmaßnahmen erfolgreich ab

Unsere Mitarbeiter Andrea Löpertz, Petra Stoffregen und Jörn Homann haben nach entsprechender Ausbildung das Zertifikat **Zwangsverwalter von Immobilien** erworben. Sie können nunmehr von den Gerichten zu Zwangsverwaltern für einzelne Immobilien bestellt werden.

Die als Objektmanager bei uns tätigen Mitarbeiter Normann Imme und Timo Teller haben ihre Ausbildung zum **Fachwirt Facility Management (GEFMA)** erfolgreich abgeschlossen. Beide Herren sind dadurch für besondere Aufgaben im Bereich des technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements qualifiziert.

**Wir gratulieren unseren Mitarbeitern und freuen uns mit ihnen über ihren Erfolg.**

### Die aktuelle Zahl

## Rund 1.262 Mrd. Euro ...

haben die privaten Haushalte in Deutschland für Ausgaben im Bereich Haushalt und Konsum ausgegeben. Davon entfielen knapp 305 Mrd. Euro als größter Einzelposten auf das Wohnen und die Wohnnebenkosten. Das bedeutet: Ein Privathaushalt verfügt durchschnittlich über 3.561 Euro monatlich. Von den nach Steuern verbleibenden 2.885 Euro müssen knapp 700 Euro für das Wohnen aufgebracht werden.

#### Impressum

Grabener Verlag, 24105 Kiel, Niemannsweg 8,  
Fax 0431-560 1 580, E-Mail: info@grabener-verlag.de  
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2007

**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Hans-Jörg Werth, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller, VdPB, AMG I Hamburg, Grabener-Verlag, Herausgeber (siehe Zeitungskopf)

**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** Stat. Bundesamt, Globus Info., LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekendarsteller, DIW, ifs-Berlin, BMVBW, BMWi, BvBF, IMK, Stiftung Warentest, IVD

**Layout/Grafik/Satz:** Petra Matzen · Grabener Verlag  
**Abschlussredaktion:** Bettina Liebler, Dietmar Bosse  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten sind nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert worden. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

## Deutschland 2050: Wohnungsbestand verändert sich

Nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelte sich die Bautätigkeit in Ost- und Westdeutschland sehr ungleich. Nach der Wiedervereinigung sanken die Bevölkerungszahlen in Ostdeutschland, was hohe Wohnungsleerstände nach sich zog, während im Westen die Bautätigkeit dem Bevölkerungszuwachs entsprach. Im Jahr 2050 wird es etwa doppelt so viele 60-Jährige wie Neugeborene geben. Daraus ergibt sich ein dramatischer demografischer Wandel, der alle Lebensbereiche betrifft.

Nach Einschätzung des Leibniz-Instituts für ökologische Raumentwicklung, Dresden, wird im Osten Deutschlands die Bevölkerung bis zum Jahr 2050 um ein

Viertel bis ein Drittel zurückgehen, woraus eine geringere Nachfrage resultieren wird. In einem langfristigen Umbauprozess wird eine Halbierung der Wohnungszugänge und ein Rückbau nicht zeitgemäßer Wohnungen notwendig sein. In Westdeutschland ist noch bis zum Jahr 2020 mit einem Zuwachs von 1,8 bis 3 Millionen Haushalten zu rechnen. Der Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern wird diesen Bedarf nicht decken können, dagegen ist im Ein- und Zweifamilienhausbau mit Rückgängen zu rechnen. Ab 2030 wird auch in Westdeutschland der Wohnungsleerstand wachsen und einen ähnlichen Umbauprozess einleiten wie derzeit in Ostdeutschland.

## Neue Dachdämmung spart Heizkosten und Energie

Ein neues Dach hilft dabei, Energie zu sparen. Zusammen mit den neuen Ziegeln wird die Dämmung angebracht. Das ist umweltfreundlich und spart Heizkosten.



Foto: www.thermodach.de

Der Winter hat gezeigt: Mit fallenden Temperaturen steigen die ohnehin schon hohen Energiepreise weiter. Hausbesitzern, die sowohl gesundheits- als auch kostenbewusst sind, bietet sich mit einer neuen Dachdämmung aus Polystyrol eine günstige Möglichkeit, für angenehme Wärme im Haus zu sorgen. Ein Thermodach lässt sich bei jedem Neubau einplanen und kann auch nachträglich angebracht werden. Das Dach wird von außen in schmalen Streifen auf- und umgedeckt. Die einzelnen Elemente werden dabei unter den Ziegeln direkt auf den Dachlatten verlegt. Spezielle Nuten und Stege sorgen für festen Halt, sichere Überdeckung und perfekten Sitz. Im Sommer wirkt das System gegen Sommerhitze.



Foto: Pixelquelle

## Wasserpreise mit kleinen Unterschieden

Wer glaubt, dass das Trinkwasser aus unseren Leitungen an jeder Stelle in Deutschland gleich teuer ausfällt, der irrt ganz gewaltig. Der Unterschied ist sogar ganz gravierend: In Schleswig-Holstein zahlt der Bürger rund 1,31 Euro je m<sup>3</sup> Wasser, in Niedersachsen und Bayern 1,34 bzw. 1,42 Euro. Dagegen müssen die Sachsen 2,34 Euro, die Thüringer und Berliner 2,32 und 2,21 Euro für die gleiche Menge an Wasser berappen. Im Mittel sind es 1,81 Euro. Und damit sind wir bei der Frage nach dem Warum? Tendenziell sind die Preise in den neuen Bundesländern teurer, weil hier nach der Wende hohe Beträge in neue Wasseraufbereitungsanlagen investiert wurden, die jetzt von den Konsumenten getragen werden müssen. Über die weiteren Gründe lassen sich Bücher füllen, so unterschiedlich fallen die Antworten der rund 6000 Wasserversorger in Deutschland aus.

## Eigenes Grundstück darf mit Video überwacht werden

Grundstückseigentümer dürfen ihr eigenes Grundstück per Videokamera überwachen. Dies bestätigte das Landgericht Koblenz.



Foto: Pixquelle

Ein Hausbesitzer hatte mehrere Kameras in Stellung gebracht, um nach schlechten Erfahrungen künftigen kriminellen Aktivitäten Unbekannter vorzubeugen. Geklagt hatte ein Nachbar, der sich nun auf seinem Grundstück beobachtet fühlte. Die Richter stellten fest, dass die Kameras keine Beobachtung des Nachbarn zuließen. Es sei rechtlich unproblematisch, das eigene Grundstück zu überwachen – insbesondere dann, wenn es bereits zu Straftaten gekommen sei (22.3.2006, Az. 12 S 17/06).

## Wohnnutzung eines „Kellers“ ist unzulässig

Sind in einer Teilungserklärung im Teileigentum stehende Räume im Kellergeschoss als nicht zu Wohnzwecken dienende „Keller“ bezeichnet, handelt es sich bei dieser Bezeichnung um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im Sinne der §§ 10 Abs. 1 Satz 2 und 15 Abs. 1 WEG. Die so bezeichneten Kellerräume dürfen grundsätzlich nur als Keller genutzt werden. Andere Nutzungen sind nach herrschender Rechtsauffassung nur dann zulässig, wenn die von der abweichenden Nutzung ausgehenden Störungen nicht größer sind als die, die sich auch bei bestimmungsgemäßer Nutzung ergeben würden. Die rechtliche Zweckbestimmung erfährt auch dadurch keine Änderung, dass die Räume bestimmungswidrig von Anfang an für Wohnzwecke genutzt werden. Grundsätzlich ist bei so genannter typisierender Betrachtung davon auszugehen, dass die Nutzung von „Kellerräumen“ für Wohnzwecke mehr stört als eine bestimmungsgemäße Nutzung als Keller. Im vorliegenden Fall war letztlich ausschlaggebend, dass die durch Vermietung des Kellers für Wohnzwecke vergrößerte Zahl von Hausbewohnern zu stärkeren Beeinträchtigungen führt als es bei bestimmungsgemäßer Kellernutzung der Fall gewesen wäre (OLG Zweibrücken, Beschluss vom 14.12.2005, 3 W 196/05).

## Trotz Duldungsbeschluss musste Pergola beseitigt werden

Auch wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft wiederholt mehrheitlich und unangefochten beschließt, eine eigenmächtig vorgenommene Errichtung einer Pergola unter jederzeitiger Widerrufbarkeit zu dulden, schließt dies den individuellen Beseitigungsanspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers grundsätzlich nicht aus (OLG München, Beschluss vom 10.7.2006, 34 Wx 033/069).

Bei der Errichtung einer Pergola handelt es sich nach herrschender Meinung um eine bauliche Veränderung, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung hinaus geht und deshalb stets der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf.

Beschließt nun eine Wohnungseigentümergeinschaft die widerrufliche Duldung einer ohne die erforderliche Zustimmung errichteten Pergola, so ist dieser Beschluss nach seiner nächstliegenden Bedeutung dahin auszulegen, dass die Eigentümergemeinschaft derzeit keine Maßnahmen zur Beseitigung ergreifen werde.

Allein aus diesem Grunde stehen nach Auffassung des Gerichts duldende Mehrheitsbeschlüsse unter einem Vorbehalt und schließen deshalb später geltend gemachte individuelle Beseitigungsansprüche einzelner Eigentümer aus § 1004 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 15 Abs. 3 WEG nicht aus.

### Mietrecht

## Aufzugskosten – Gleiche Last für Alle

Auch der Mieter einer Erdgeschosswohnung muss sich an den Kosten eines Aufzuges beteiligen, wenn dies im Mietvertrag vorgesehen ist, wobei auch eine Formulklausel ausreicht. Der BGH stellt in seiner Entscheidung vom 20. September 2006 klar, dass dies selbst dann gilt, wenn der Erdgeschossmieter überhaupt keinen konkreten Nutzen von dem Aufzug hat, er ihn also noch nicht einmal für etwaige Räumlichkeiten in Dachgeschoss oder Keller nutzt. Die Richter begründen diese Entscheidung mit der vorrangigen Praktikabilität für den Vermieter und die Übersichtlichkeit der Abrechnung.

### Praxistipp

Die Verteilung der Aufzugskosten auch auf den Erdgeschossmieter war bisher rege umstritten. Die Klarstellung des BGH ist daher zu begrüßen, zumal sie etwaige Ungerechtigkeiten einzelner Mieter zu Gunsten der Praktikabilität und einheitlichen Verteilung der Kosten ausdrücklich in Kauf nimmt und damit die Arbeit der Verwaltung in Zukunft erleichtert.

### Bau- und Architektenrecht

## Aufklärungspflicht des Architekten

Der Architekt schuldet dem Bauherrn bei sichtbar gewordenen Baumängeln eine unverzügliche und umfassende Aufklärung der Ursachen sowie eine sachkundige Unterrichtung vom Ergebnis der Untersuchung und der sich daraus ergebenden Rechtslage. Dies gilt laut BGH (Urteil vom 26. Oktober 2006, VII ZR 133/04) auch dann, wenn die Mängel auch aus Planungs- oder Aufsichts-

fehlern des Architekten resultieren. Kommt der Architekt dieser Aufklärungspflicht nicht nach, ist er dem Bauherrn wegen positiver Vertragsverletzung zum Schadensersatz verpflichtet. Der Schadensersatzanspruch zielt in einem solchen Falle darauf ab, dass sich der Architekt nicht auf die Verjährung der werkvertraglichen Ansprüche berufen kann.

### Praxistipp

Dem Architekten ist schon aus Eigeninteresse eine Aufklärung des Bauherrn anzuraten. Im vorliegenden Fall waren nämlich die Schadensersatzansprüche des Bauherrn gegen den Unternehmer mittlerweile verjährt, sodass vom Bauherrn nur der Architekt in Anspruch genommen werden konnte.