
RECHTECK



Touristen nicht als Untermieter

Die Erlaubnis zur Untervermietung berechtigt den Mieter nicht zur Überlassung der Wohnung an Touristen, so der Bundesgerichtshof (BGH) in einer aktuellen Entscheidung. Weil klar war, dass der Mieter die Wohnung nur sehr selten nutzen werde, war ihm die Untervermietung gestattet worden. Mangels anderweitiger Vereinbarung habe der Vermieter dabei aber davon ausgehen dürfen, dass eine Überlassung der Wohnung an Dritte immer nur für eine gewisse Mindestdauer erfolgen werde. Stattdessen überließ der Mieter die Zweizimmerwohnung in Berlin regelmäßig – zum Teil sogar nur tagesweise – an Touristen. Diverse Abmahnungen waren erfolglos. Der Vermieter kündigte schließlich das Mietverhältnis und klagte auf Räumung. Vor dem Bundesgerichtshof erhielt er schließlich recht. BGH, Urteil vom 8. Januar 2014, Az.: VIII ZR 210/13; www.bundesgerichtshof.de

Käufer gegen Bauträger

Eine Klausel in allgemeinen Geschäftsbedingungen, wonach ein vom Bauträger zu bestimmender Erstverwalter das Gemeinschaftseigentum abnimmt, ist unwirksam. Der Bundesgerichtshof (BGH) sieht hierin eine unangemessene Benachteiligung des Erwerbers. Denn es sei nicht auszuschließen, dass der Bauträger einen Verwalter bestimme, der wirtschaftlich oder rechtlich mit ihm verbunden sei und daher die Abnahmefähigkeit nicht neutral beurteile. In dem konkreten Fall sei die Abnahme daher nicht wirksam erfolgt. Die vom Erwerber geltend gemachten Mängelgewährleistungsansprüche waren in der Folge entgegen der Auffassung des Bauträgers nicht verjährt. BGH, Beschluss vom 12. September 2013, Az.: VII ZR 308/12; www.bundesgerichtshof.de

Austausch der Sicherheit

Ein Bauunternehmer hat grundsätzlich das Recht, den vertraglich vereinbarten Sicherheitseinbehalt durch eine anderweitige Sicherheit abzulösen. Eine Klausel, wonach die Ablöse erst nach Abnahme des gesamten Bauprojekts möglich sein soll,

ist in allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, so das Oberlandesgericht (OLG) Oldenburg. Denn bei einem Bauprojekt mit vielen Beteiligten habe der einzelne Bauunternehmer keinen Einfluss auf die Abnahmefähigkeit der übrigen Bauleistungen. Es sei nicht angemessen, dem Bauunternehmer auf unbestimmte Zeit den vollen Werklohn vorzuenthalten, ohne ihm die effektive Möglichkeit einzuräumen, die Sicherheit auch anderweitig zu stellen. Seine Klage auf Restwerklohn war daher erfolgreich. OLG Oldenburg, 27. August 2013, Az.: 2 U 29/13; www.beck-online.de

DIN-gerechter Mangel

Eine Bauleistung ist nicht bereits dann mangelfrei erbracht, wenn die Vorgaben der einschlägigen DIN-Normen eingehalten sind, so das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg. Denn bei DIN-Normen besteht lediglich eine (widerlegbare) Vermutung, dass sie den aktuellen Stand der Technik wiedergeben. Im konkreten Fall führte aber das Zusammenspiel zweier DIN-Normen dazu, dass die Abstände zwischen Fußboden und Türzarge in der Praxis nicht mehr akzeptabel seien, so die Feststellungen des Gutachters. Der Bauunternehmer hätte problemlos ein geringeres Spaltmaß herstellen können. Die von ihm bemühten Vorgaben der DIN seien daher im konkreten Fall ungeeignet, den zu erbringenden Stand der Technik wiederzugeben. Die Klage des Bauherrn auf Vorschuss zur Mängelbeseitigung war daher erfolgreich. OLG Brandenburg, 29. August 2013, Az.: 12 U 183/12; www.beck-online.de

Grenze der Nachbarzustimmung

Die Zustimmung zum nachbarlichen Bauvorhaben ist nur bis zu deren Zugang bei der Bauaufsichtsbehörde widerruflich, so das Oberverwaltungsgericht (OVG) Niedersachsen. Es wies daher den nachträglichen Widerruf eines Nachbarn zurück und erteilte die Baugenehmigung. Der Senat legte dabei zu Recht dar, dass die Erteilung der Baugenehmigung nicht per se von der Zustimmung des Nachbarn abhängig sei. Dessen Interessen seien gleichwohl bei Erteilung der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Erklärt der Nachbar den Verzicht, dann ständen einer Baugenehmigung zumindest insoweit keine Nachbarinteressen (mehr) entgegen. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 28. August 2013, Az.: 1 LA 235/11; Baurecht, Januar 2014, S. 98 ff.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover