
RECHTECK



Keine Aufklärungspflicht des Verkäufers

Den Verkäufer eines Grundstücks, das sich im unbebauten Außenbereich befindet, trifft keine Pflicht, den Käufer ungefragt zu unterrichten, dass das Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet liegt. Vorliegend erwarb die Käuferin ein Grundstück, das laut Verkaufsanzeige „zurzeit kein Bauland“ war. Sie spekulierte (vergeblich) auf eine baldige Bebauung. Der Senat verneinte eine Aufklärungspflicht des Verkäufers, denn die Käuferin hätte sich selbständig über die Gegebenheiten der Umgebung informieren können. Sowohl Flächennutzungs- als auch Landschaftsplan sind öffentlich einsehbar. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 26. März 2015, Az. 22 U 147/14.

Keine Modernisierung bei todkrankem Mieter

Eine Gebäudemodernisierung, die zu einer ernsthaften Gefährdung des gesundheitlichen Zustandes eines schwerkranken Mieters führen würde, darf nicht durchgeführt werden. Dies gilt zumindest dann, wenn die Baumaßnahme für den Mieter eine unzumutbare Härte darstellt, die über den Interessen der anderen Mieter sowie den Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes steht. Der Mieter hat dabei fristgerecht auf die besondere Härte hinzuweisen. Die Frist hierfür endet mit Ablauf des Monats, der auf den Erhalt der Ankündigung folgt. Enthält die Ankündigung jedoch keinen Hinweis auf die Frist, so wird diese nicht in Gang gesetzt. Landgericht Berlin, Urteil vom 13. Januar 2015, Az. 63 S 133/14.

Rebecca Schultz, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Barrierefreie Wohnung trotz Barrieren

Der Erwerber einer Eigentumswohnung verweigerte die Restkaufpreiszahlung wegen fehlender Barrierefreiheit. Aufgrund nachträglich eingebauter Sanitärobjekte im Badezimmer war der Zugang mit einem Rollstuhl nicht mehr möglich. Ob-

wohl die nachträglichen Einbauten auf Wunsch des Erwerbers zu unzureichenden Bewegungsflächen führten, bleibt die Wohnung jedoch barrierefrei. Für die Barrierefreiheit sei ausreichend, dass sie ohne viel Aufwand hergestellt werden kann. Landgericht Mainz, Urteil vom 11. Juni 2014, Az. 4 O 218/13.

Unendliche Gewährleistung bei fehlender Abnahme

Ohne Abnahme verjähren Gewährleistungsansprüche grundsätzlich nicht. Ein Architekt haftet für Mängel an einem Bauwerk, obwohl dieses vor 16 Jahren fertiggestellt wurde. Nachdem ein Architekt im Jahr 1991 mit der vollständigen Planung und Errichtung eines Holzhauses beauftragt wurde, bezog die Bauherrin im Jahr 1995 das Haus. Im Jahr 2011 wurde ein massiver Insektenbefall am Holztragwerk festgestellt, welcher auf erhebliche Planungs- und Überwachungsfehler zurückzuführen war. Die Bauherrin forderte Schadensersatz für die Beseitigung – mit Erfolg. Eine Abnahme war nicht erfolgt, weshalb die Gewährleistungsrechte noch bestehen. Eine Verjährung wäre nur möglich, wenn die Erfüllung des Vertrages nicht mehr in Betracht käme, so das Gericht. Dies konnte der Architekt nicht beweiskräftig darlegen, weshalb ein Schadensersatzanspruch der Bauherrin besteht. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 3. Dezember 2014, Az. 4 U 40/14.

Mängelrechte schon vor der Abnahme begründbar

Der Besteller kann vom Unternehmer ausnahmsweise bereits vor der Abnahme des herzustellenden Werkes einen Anspruch auf Mängelrechte begründen. Voraussetzung dafür ist, dass der Unternehmer behauptet, seine Leistung vertragsgemäß erbracht zu haben, der Besteller aber die Abnahme wegen Mangelhaftigkeit des Werks verweigert und der Unternehmer die vom Besteller geforderte Nacherfüllung endgültig verweigert. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Ausnahme zum Grundsatz – die Ausübung von Mängelgewährleistungsansprüchen auf der Grundlage des Werkvertrags ist eigentlich erst nach dem Zeitpunkt der Abnahme möglich – zulässig. Andernfalls wäre der Besteller zur Abnahme einer von ihm für mangelhaft gehaltenen Leistung gezwungen. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 19. August 2014, Az. 24 U 41/14.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover