



Kein Kostenbeitrag für Schönheitsreparaturen

Die in allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrags festgelegte Verpflichtung des Mieters, sich an den Kosten für Schönheitsreparaturen zu beteiligen, die vom Vermieter durchzuführen sind, ist unwirksam. Das Landgericht München sah die Regelung als gleichbedeutend mit der vom Bundesgerichtshof für unwirksam erklärten Quotenabgeltungsklausel an. Eine solche Klausel verpflichtet den Mieter zur anteiligen Kostentragung für Schönheitsreparaturen, die beim Auszug noch nicht fällig sind. Auch wenn es in der Klausel im vorliegenden Fall nur „Kostenbeitrag“ heißt, kommt die Klausel inhaltlich einer Quotenabgeltungsklausel gleich und ist daher unwirksam. Landgericht München, Beschluss vom 7. April 2016, Az. 31 S 3878/16.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Bauherr schuldet mangelfreie Pläne

Béauftragt der Bauherr einen Architekten mit der Objektplanung für ein Gebäude und einen weiteren Architekten mit der Planung der Außenanlagen, muss er diesem die Pläne zur Verfügung stellen, die für eine mangelfreie Erstellung erforderlich sind. Im vorliegenden Fall plante ein Landschaftsarchitekt nach den fehlerhaften Plänen des objektplanenden Architekten. Es entstand ein Schimmelschaden am Gebäude. Da der Landschaftsarchitekt erwarten durfte, dass die ihm vom Bauherrn zur Verfügung gestellten Pläne zutreffende Angaben enthalten, muss sich der Bauherr die Mitverursachung durch den anderen Architekten für den eingetretenen Schaden zurechnen lassen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 14. Juli 2016, Az. VII ZR 193/14.

Erhöhte Überwachungspflicht des Architekten

Bei wichtigen oder kritischen Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß ein hohes Mängelrisiko aufweisen, ist der Ar-

chitekt zu erhöhter Aufmerksamkeit und zu einer intensiveren Wahrnehmung der Bauaufsicht verpflichtet. Im vorliegenden Fall hatte der Architekt die Vollarchitektur für die Sanierung eines Flachdachs übernommen. Nach Fertigstellung wurden ein fehlender Holzschutz im Dachrandbereich und ein unzureichendes Gefälle in der Dachmitte festgestellt. Der Bauherr machte Schadensersatz wegen Überwachungsfehlern gegen den Architekten geltend. Zu Recht, entschied der Senat. Der Architekt habe es versäumt, auf die plägerechte und mangelfreie Ausführung des Bauwerks zu achten. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 19. Mai 2016, Az. 1 U 204/14.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Kündigung wegen fehlender Bürgschaft

Eine vorformulierte Vertragsbedingung, wonach der Auftraggeber den Bauvertrag aus wichtigem Grund kündigen kann, wenn der Auftragnehmer die vereinbarte Vertragserfüllungsbürgschaft trotz Nachfristsetzung nicht stellt, ist wirksam. Im vorliegenden Fall war die Höhe der zu stellenden Bürgschaft zwar handschriftlich eingetragen worden. Der Senat entschied jedoch, dass es sich dennoch um eine allgemeine Geschäftsbedingung handele. Die Klausel halte einer Inhaltskontrolle stand, da das außerordentliche Kündigungsrecht an ein vertragsuntreues Verhalten des Auftragnehmers anknüpfe. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 20. Juli 2016, Az. 5 U 363/16.

Verjährungsfrist bei kritischen Bauteilen

Die Verlängerung der gesetzlichen Verjährungsfrist im Verhandlungsprotokoll zum Bauvertrag auf mehr als zehn Jahre ist wirksam. Vorliegend vereinbarten die Parteien eine Gewährleistungsfrist von zehn Jahren und drei Monaten „auf Dichtigkeit der Fassade“. Die vom Bundesgerichtshof bei Flachdacharbeiten gebilligte Verlängerung der Gewährleistungsfrist sei auch auf Fassadenarbeiten übertragbar, so der Senat. Denn bei solch kritischen Bauteilen komme es häufig zu Ausführungs- und Planungsmängeln, die sich oftmals erst später als fünf Jahre nach Abnahme zeigen. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 28. Juli 2016, Az. 7 U 179/15.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover