



Schallschutz ist Aufgabe des Architekten

Wird ein Architekt mit der (Genehmigungs-)Planung eines Freibades beauftragt, hat er die aktuellen Anforderungen an den Schallschutz zu beachten. Dies gilt auch dann, wenn er nicht explizit für die Schallschutz- und Raumakustikplanung beauftragt wurde. Verstößt seine Planung gegen die gängigen Schallschutzvorschriften, so hat dies regelmäßig zur Folge, dass die Planung nicht genehmigungsfähig ist. Damit ist die Planung des Architekten mangelhaft, da sie für den Auftraggeber nicht umsetzbar ist. Vorliegend hätte der Architekt die drohende Überschreitung der Werte erkennen und vorbeugen können, etwa durch die Beauftragung eines Sonderfachmanns für Schallschutz, so das Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 17. Februar 2015, Az. 19 U 32/13.

Vergabeordnung nicht immer Teil des Werkvertrags

Ein bloßer Hinweis auf die Geltung der Vergabe- und Vertragsordnungen für Bauleistungen Teil B (VOB/B) im Angebotsschreiben des Werkunternehmers reicht nicht aus, dass diese automatisch in den Werkvertrag einbezogen werden. Handelt der Bauherr bei der Beauftragung des Unternehmers als „Privatmann“ und führt er die Vertragsverhandlungen mit dem Werkunternehmer ohne Hinzuziehung eines Architekten, so ist davon auszugehen, dass dem Bauherrn die VOB/B nicht hinreichend bekannt ist. Das Oberlandesgericht Nürnberg lehnte in einem solchen Fall die Einbeziehung der VOB/B in den Werkvertrag ab. Oberlandesgericht Nürnberg, Urteil vom 27. November 2013, Az. 6 U 2521/09.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Anzeigepflichten bei Mietmängeln

Wer ein Mietobjekt anmietet und Mängel am Objekt erkennt, muss diese dem

Vermieter gegenüber anzeigen, um sich seine Mängelrechte und andere Rechte zu bewahren. Macht der Mieter im gewerblichen Bereich von einer Mietverlängerung Gebrauch – bei Gewerbeobjekten durchaus Standard –, so ist dieser Grundsatz nach Ansicht des Bundesgerichtshofes (BGH) jedoch nicht anwendbar. Die Rechtslagen zu Beginn eines Mietverhältnisses und im Zeitpunkt der Verlängerungen seien nicht vergleichbar. Gewerbliche Mieter dürfte dies freuen – so sind sie durch dieses aktuelle Urteil vor unfreiwilligem Rechtsverlust geschützt. BGH, Urteil vom 14. Oktober 2015, Az. XII ZR 84/14.

Legionellenbefall als Minderungsgrund

Nicht überraschen dürfte ein Urteil des Landgerichts (LG) Stuttgart, wonach Legionellen in der Wasserversorgungsanlage einer Zahnarztpraxis einen Mangel der Mietsache darstellen. Im vorliegenden Fall war ein Vermieter auch über einen längeren Zeitraum nicht in der Lage, den Legionellenbefall in seinem Mietobjekt in den Griff zu bekommen. Der Zahnarzt minderte daraufhin erst die Miete, schließlich folgte konsequenterweise die außerordentliche Kündigung. Dies hielt den Vermieter jedoch nicht davon ab, den Zahnarzt auf Zahlung der aufgrund der Minderung nicht geleisteten Miete zu verklagen. Vergeblich, was aufgrund der doch erheblichen Gefahren eines Legionellenbefalls in der Wasserversorgung jeden Patienten beruhigen dürfte. LG Stuttgart, Urteil vom 12. Mai 2015, Az. 26 O 286/14.

Folgen der unberechtigten Untervermietung

Bei unberechtigter Untervermietung einer Wohnung kann der Vermieter fristlos kündigen. Das ist zumindest dann der Fall, wenn der Vermieter die ursprünglich erteilte Erlaubnis zur Untervermietung berechtigt widerruft, so das LG München I. Der Mieter hatte die Wohnung nicht nur zeitlich begrenzt – so wie es die Erlaubnis vorsah – sondern teilweise über Jahre untervermietet. Trotz Widerrufs der Untervermietungs-erlaubnis nahm der Mieter eine erneute Untervermietung vor. Die daraufhin erklärte fristlose Kündigung ist wirksam, LG München I, Urteil vom 27. Januar 2016, Az. 14 S 11701/15.

Edda C. de Riese, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover