



Bauhandwerkersicherheit auch nach Kündigung

Der Unternehmer kann auch nach Kündigung des Bauvertrags eine Bauhandwerkersicherheit verlangen, wenn er seine Vergütung schlüssig darlegt. Bei Streit über die Voraussetzungen der Berechnungen ist dem Unternehmer auch ohne Klärung der Streitfrage eine Sicherheit zu gewähren, wenn er seinen Vergütungsanspruch schlüssig darlegen konnte. Vorliegend kündigte der Auftraggeber den Bauvertrag aufgrund angeblicher Mängel. Der Bauunternehmer erstellte eine Schlussrechnung und forderte hieran angelehnt eine Sicherheit ein. Das Gericht bejahte einen entsprechenden Anspruch. Kammergericht Berlin, Beschluss vom 3. Dezember 2015, Az. 27 U 105/15.

Eigenbedarfskündigung bei Pflege

Der Vermieter darf eine Eigenbedarfskündigung grundsätzlich darauf stützen, dass nahe Angehörige auf intensive Betreuung oder Pflege angewiesen sind. Eine „Vorratskündigung“ für ungewisse Geschehnisse ist hingegen unzulässig. Vorliegend verneinte das Gericht einen Kündigungsgrund: Es sei nicht bewiesen, dass eine Versorgung der Eltern durch die Vermieterin erfolgen müsse. Die rein theoretisch vorliegende Möglichkeit, dass diese bei Krankheit der Mutter nunmehr selbst die Pflege ihres Vaters übernehmen müsse, stelle eine unzulässige Vorratskündigung dar. Weiterhin sei nicht ersichtlich, warum die Betreuung nicht auch in der bisherigen Wohnung der Eltern erfolgen könne, die sich in unmittelbarer Nähe zu ihrem Wohnsitz befindet. Amtsgericht Recklinghausen, Urteil vom 3. Februar 2016, Az. 12 C 299/15.

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Eine unwirksame Abnahme Klausel

Eine allgemeine Geschäftsbedingung (AGB) in einem Kaufvertrag über eine

Eigentumswohnung, die dem Bauträger selbst als Erstverwalter die Möglichkeit einräumt, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu erklären, ist unwirksam. Eine derartige Klausel benachteiligt den Erwerber entgegen dem Gebot von Treu und Glauben, da die Gefahr besteht, dass der Erstverwalter im Interesse des Bauträgers handelt und die Abnahmefähigkeit nicht neutral prüft. Der nachträgliche Erwerber könne durch die erfolgte Abnahme des Erstverwalters in seinen Mängelrechten beschnitten werden. Bundesgerichtshof, Urteil vom 30. Juni 2016, Az. VII ZR 188/13.

Mangelhaftes Bauwerk auch ohne Schaden

Ein Mangel an einem Bauwerk liegt auch dann vor, wenn sich das betreffende Bauteil nicht für die nach dem Werkvertrag vorausgesetzte Verwendung eignet. Vorliegend ging es um die Herstellung einer Bodenplatte bei der Errichtung eines Kellers, die aufgrund des im Baugebiet vorhandenen betonaggressiven (sulfathaltigen) Grundwassers besonderen Anforderungen unterlag. Die Mangelhaftigkeit des verwendeten Betons ergab sich bereits aus den hierzu vorgelegten Lieferscheinen, so dass das Oberlandesgericht (OLG) Jena das Vorliegen eines Mangels bejahte, obwohl zu diesem Zeitpunkt noch keine konkreten Schäden an der Bodenplatte ersichtlich waren. OLG Jena, Urteil vom 30. Juni 2016, Az. 1 U 66/16.

Verstoß gegen DIN-Normen

Sofern keine andere vertragliche Vereinbarung besteht, gewährleistet der Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber stillschweigend, dass er die anerkannten Regeln seines Fachs beachtet. Diese können unter anderem in DIN-Normen oder Unfallverhütungsvorschriften niedergelegt sein. Verstößt der Auftragnehmer gegen die anerkannten Regeln, liegt ein Baumangel bereits ohne konkreten Schadenseintritt vor. In diesem Fall bejahte das Oberlandesgericht einen Baumangel, weil der zur Dämmung der Bodenplatte verwendete Dämmstoff zum Zeitpunkt der Planung durch den Architekten für lastabtragende Bodenplatten nicht zugelassen war. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 16. März 2016, Az. 16 U 63/15.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover