



### **Verkäufer muss nicht immer über Marder informieren**

Marder zerfressen Dachisierungen, verschieben Dachpfannen und können das Abrutschen von Zwischendecken verursachen. Vor diesem Hintergrund muss ein akuter Marderbefall immer als Mangel einer Immobilie angesehen werden. Weiß der Verkäufer von einem akuten Marderbefall, muss er dies deshalb dem Käufer mitteilen. Anders verhält es sich jedoch, wenn der Marderbefall bereits einige Jahre zurückliegt. Für Gebäude gilt nicht „einmal Marder – immer Marder“. Es kommt im Gegenteil auf die tatsächliche Entwicklung des Befalls an. Hat sich dieser in den letzten Jahren beruhigt und gibt es keine akuten Anzeichen für einen erneuten Befall, besteht keine Aufklärungspflicht des Verkäufers. Oberlandesgericht Hamm, Beschluss vom 13. Februar 2017, Az. 22 U 104/16.

### **Fachwerk ist kein Mangel**

Allein die Tatsache, dass ein offensichtlich älteres Haus in Fachwerkbauweise erbaut wurde, macht das Gebäude an sich nicht mangelhaft. Im konkreten Fall war die Bauweise durch sichtbare Balken sogar eindeutig erkennbar. Trotzdem – so die Käufer – legten sie ihrer Kaufentscheidung zugrunde, dass das Haus in Massivbauweise errichtet wurde. Diese Überlegung war den Verkäufern bei Vertragsschluss nicht bekannt. Das Gericht hat entschieden, dass weder für den Gebrauchs- noch für den Verkehrswert allein die Bauart entscheidend sei. Deshalb hat es die Klage der Käufer auf Schadensersatz abgewiesen. Landgericht Darmstadt, Urteil vom 22. Februar 2017, Az. 3 O 1/17.

### **Miteigentümer müssen Klimaanlage mitgenehmigen**

Mieter in einer Wohnanlage benötigen für die Installation einer Klimaanlage an der Fassade des Gebäudes in der Regel mehr als nur die Genehmigung ihres Ver-

mieters. Grund dafür ist, dass der Vermieter über die Anbringung einer solchen großen und auffälligen Anlage nicht allein, sondern nur mit den anderen Eigentümern der Wohnungen gemeinsam entscheiden kann. Im konkreten Fall hatte der Mieter einer Wohnung nur die Genehmigung seines Vermieters eingeholt und dann die Klimaanlage installieren lassen. Das Landgericht Berlin verpflichtete ihn deshalb zum vollständigen Rückbau der Anlage samt aller Schächte, Röhren und Kabel. Landgericht Berlin, Urteil vom 25. November 2016, Az. 85 S 103/15.

**Nils Flaßhoff**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### **Wie trocken muss der trockengelegte Keller sein?**

Der Keller hat absolut trocken zu sein, wenn die Parteien einen Werkvertrag über die Trockenlegung eines Kellers ohne jedwede Einschränkung hinsichtlich des Trocknungsgrades schließen. Im vorliegenden Fall begehrte der Auftraggeber die Rückzahlung des Werklohns wegen mangelhafter Abdichtungsarbeiten. Zu Recht, urteilte der Senat. Im Wege der Auslegung des Vertrages sei der anzusetzende Maßstab für den zu erzielenden Trocknungsgrad die vollständige Trockenlegung der Kellerräume. Weder die Schaffung von „Kellerverhältnissen“ noch das Erreichen einer „adäquaten Kellernutzung“ mit verbleibender Grundfeuchtigkeit entsprächen dem Parteiwillen. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 7. Oktober 2016, Az. 22 U 60/16.

### **Eine neue Holzterrasse ist ein Bauwerk**

Bei einer Terrasse handelt es sich nicht um eine bewegliche Sache, sondern um ein Bauwerk. Mängelansprüche verjähren daher in fünf Jahren von der Abnahme des Werkes an. Im vorliegenden Fall berief sich der Auftragnehmer einer Holzterrasse gegen den Rückzahlungsanspruch des Auftraggebers auf Verjährung. Ohne Erfolg: Bei dem Neubau einer Terrasse handele es sich um die teilweise Neuerrichtung eines Gebäudes, so die Kammer. Denn aufgrund ihrer Zweckbestimmung sei die Terrasse ein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes. Ohne diese sei eine Nutzung des Obergeschosses nicht möglich. Zudem sei die Terrasse fest mit dem Gebäude verbunden. Landgericht Trier, Urteil vom 20. Mai 2017, Az. 1 S 205/14.

**Rebecca Schultz**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover