



Keine Abnahme durch bloße Inbetriebnahme des Bauwerks

Die Inbetriebnahme eines Bauwerks allein führt nicht zur automatischen Abnahme der Werkleistung. Ein Auftraggeber wurde auf Zahlung des ausstehenden Werklohns im Rahmen der Errichtung eines Nahversorgungszentrums in Anspruch genommen – ohne Erfolg. Der Auftraggeber habe, so das Gericht, die Abnahme wegen nicht ausgeführter Leistungen und wesentlicher Mängel im Abnahmeprotokoll ausdrücklich abgelehnt. In der Fortführung des Baus und der Inbetriebnahme des Objekts sei daher keine Abnahme zu sehen. Mangels Abnahme sei der ausstehende Werklohn nicht fällig. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 10. August 2017; Az. 6 U 54/16.

Architekt muss Fachplaner hinzuziehen

Bei der Planung einer komplexen Stahl-Glas-Baukonstruktion muss der Architekt einen geeigneten Fachplaner hinzuziehen. Der Architekt wurde wegen Planungs-, Überwachungs- sowie Aufklärungsfehlern im Rahmen der Errichtung einer Glasdachkonstruktion eines kommunalen Bürgerhauses auf Schadenersatz in Anspruch genommen. Zu Recht, urteilte der Senat. Wegen der hohen Komplexität der Konstruktion habe der planende Architekt die Einschaltung eines Fachplaners veranlassen oder diese zumindest dem Auftraggeber empfehlen müssen. Beides habe der Architekt unterlassen. Oberlandesgericht München, Urteil vom 30. August 2017, 13 U 4374/15 Bau.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Untervermietung schützt vor Räumung nicht

Sollen Geschäftsräume geräumt werden, muss der Schuldner tatsächlicher Besitzer der Räume sein, das heißt er muss die Fläche sachlich beherrschen und dabei den Willen zum Besitz haben. Ein abgeschlos-

sener Untermietvertrag mit einem Dritten schließt den tatsächlichen Besitz des Schuldners dann nicht aus. Dies gilt zumindest dann, wenn durch die Gesamtumstände deutlich wird, dass der Untermieter nur vorgeschoben ist, um die Räumung zu verhindern. Im konkreten Fall wurden – neben Abschluss des Untermietvertrages – nur die Werbeschilder ausgetauscht. Es gab keinerlei weitere Hinweise auf den Untermieter wie etwa Lieferscheine oder Quittungen, durch die die Räumlichkeiten dem Untermieter zugeordnet werden konnten. Amtsgericht Berlin-Mitte, Beschluss vom 16. Januar 2017, Az. 31 M 8004/17.

Widerruf von Zustimmungserklärungen

Wird ein Erbbaurecht verkauft und muss der Eigentümer des Grundstücks dem Verkauf zustimmen, kann eine erteilte Zustimmung nicht widerrufen werden, wenn der Kaufvertrag wirksam geworden ist, so der Bundesgerichtshof (BGH). Der Eigentümer sah zwar Gründe für deren Verweigerung vorliegen. Wenn ihm aber trotz entsprechender Prüfung erst nach Erteilung der Zustimmung Umstände bekannt werden, die ihn zur Versagung der Zustimmung berechtigen würden, erscheint er nicht schutzbedürftiger als der Erbbauberechtigte, der bei einem möglichen Widerruf der Zustimmung seine wirksam bleibende schuldrechtliche Verpflichtung zur Übertragung des Erbbaurechts nicht mehr erfüllen könnte. BGH, Beschluss vom 29. Juni 2017, Az. V ZB 144/16.

Teilbegleichung des Zahlungsrückstands reicht nicht

Kann der Vermieter aufgrund eines Zahlungsrückstands des Mieters das Mietverhältnis fristlos kündigen, so wird dieses Kündigungsrecht nur durch eine vollständige Zahlung vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen. Im konkreten Fall klagte ein Vermieter auf Räumung und Herausgabe der Wohnung nach Kündigung – mit Erfolg. Die fristlose Kündigung sei trotz Teilzahlungen des Mieters wirksam. Andernfalls könne der vertragsuntreue Mieter der berechtigten Kündigung dadurch entgehen, dass er Teilzahlungen vornimmt, die seinen Rückstand unter die Grenze des für eine fristlose Kündigung erforderlichen Betrages verringern. Bundesgerichtshof, Urteil vom 27. September 2017, Az. VIII ZR 193/16.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover