



Wann bauliche Veränderungen geduldet werden müssen

Verändert ein Wohnungseigentümer das Gebäude in Bereichen, die ihm allein zur Verfügung stehen, müssen die übrigen Eigentümer dies unter bestimmten Voraussetzungen dulden. Maßgeblich ist hierbei, ob der optische Gesamteindruck des Gebäudes durch die bauliche Maßnahme erheblich verändert ist. Dies müsse nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) durch einen Vorhernachher-Vergleich festgestellt werden. Sofern danach tatsächlich eine erhebliche Veränderung vorliegt, könnten sich die Miteigentümer gegen diesen Nachteil wehren. Im konkreten Fall ging es um die veränderte Wiedererrichtung eines Dachvorbaus auf dem Dachgarten einer Penthouse-Wohnung. BGH, Urteil vom 18. November 2016, Az. V ZR 49/16.

Rücktritt bei falschem Baujahr

Wird im Grundstückskaufvertrag ein falsches Baujahr angegeben, kann der Käufer die Rückabwicklung des Kaufvertrages verlangen. In diesem Fall war im notariellen Vertrag 1997 als Baujahr des Wohnhauses angegeben, obwohl es tatsächlich bereits 1995 bezugsfertig und damit fertiggestellt war. Das Oberlandesgericht (OLG) ging davon aus, dass die Parteien das Baujahr als Beschaffenheit des Gebäudes vereinbaren wollten und der Käufer sich darauf verlassen durfte, dass das Haus dem technischen Standard dieses Jahres entsprach. Die falsche Angabe führte auch zu einem erheblichen Mangel des Grundstücks, da eine Abweichung von zwei Jahren Auswirkungen auf seinen Verkehrswert hat. OLG Hamm, Urteil vom 2. März 2017, Az. 22 U 82/16.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Erhöhte Pflicht zur Bauüberwachung

Ein mit der Bauüberwachung beauftragter Architekt ist bei kritischen Baumaßnahmen, die in der Regel ein erhöhtes

Mängelrisiko aufweisen, zur intensiveren Wahrnehmung seiner Bauaufsicht verpflichtet. Vorliegend wurde ein Architekt wegen mangelhafter Objektüberwachung bei Dachdeckungsarbeiten auf Schadenersatz in Anspruch genommen. Aufgabe eines Architekten ist es, die Dichtigkeit der Dampfsperffolie intensiv zu überwachen, bevor nachfolgende Arbeiten entsprechende Fehlstellen der Folie verdecken können. Diese Aufgabe hatte der Architekt nicht erfüllt. Dennoch blieb die Klage erfolglos. Der Anspruch sei bereits verjährt, so der Senat. Oberlandesgericht Braunschweig, Urteil vom 29. Dezember 2016, Az. 8 U 2/16.

Folgen der Auswahl falscher Baumaterialien

Obliegt die Auswahl des Baumaterials nach dem Leistungsverzeichnis allein dem Auftragnehmer, trifft den Auftraggeber generell kein Planungsmitverschulden. Vorliegend verlangte der Auftragnehmer den Kostenvorschuss auf Mängelbeseitigung wegen der fehlerhaften Errichtung einer Schallschutzmauer. Zu Recht, so der Senat. Die vom Auftragnehmer gewählten Abdeckplatten seien weder ausreichend regen- noch wasserdicht gewesen. Zudem greife der Einwand des Mitverschuldens des Auftraggebers nicht. Aus der Formulierung „nach Wahl des Bieters“ im Leistungsverzeichnis gehe hervor, dass die Materialauswahl nur durch den Auftragnehmer erfolge. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 22. Juni 2016, Az. 27 U 4582/15 Bau. Einzug = Abnahme!

Der Einzug in ein Bauwerk kann als konkludente Abnahme der Werkleistung gesehen werden. Im unterschiedlichen Fall stritten sich die Parteien um den Zeitpunkt der Abnahme von Bodenverlegearbeiten eines Fitnessstudios. Der Betreiber habe seit seinem Einzug und Nutzungsbeginn des Studios die mangelhaften Bodenverlegearbeiten innerhalb von gut vier Monaten nicht beanstandet. Daher sei durch sein Verhalten davon auszugehen, dass er die Verlegearbeiten vertragsgerecht gebilligt habe, so die Richter. Ein angemessener Prüfungszeitraum für klassische Werkleistungen sei sechs bis acht Wochen, sofern sich im Einzelfall keine Besonderheiten ergeben. Beanstandungen nach dieser Frist seien für die Wirksamkeit der Abnahme unschädlich. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 8. April 2016, Az. 22 U 165/15.

Felix Blaschzyk, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover