

Vergilbte Farbe nach einem Jahr ist ein Mangel

Vergilbt ein Weißanstrich nach ausgeführten Malerarbeiten innerhalb eines Jahres, ist diese Werkleistung mangelhaft. Im vorliegenden Fall stritten die Parteien um den restlichen Werklohn für Malerarbeiten in einer Großbäckerei. Der geltend gemachte Anspruch bestehe nicht, so der Senat. Die Werkleistung sei wegen der bereits nach kurzer Zeit eingetretenen Vergilbung mangelhaft. Da die Parteien weder vor noch bei Vertragsschluss über ein mögliches Vergilbungsrisiko des Anstrichs gesprochen haben, durfte der Auftraggeber davon ausgehen, dass der Anstrich nicht bereits nach weniger als einem Jahr vergilbt. Bundesgerichtshof, Urteil vom 31. August 2017, Az. VII ZR 5/17.

Hohe Überwachungspflichten bei Schweißarbeiten

Bei Schweißarbeiten im Dachbereich trifft den bauüberwachenden Architekten eine gesteigerte Überwachungspflicht. Im vorliegenden Fall wurde der Architekt wegen eines durch Schweißarbeiten verursachten Brandes im Dachbereich einer Schule auf Schadenersatz in Anspruch genommen – mit Erfolg. Bei Schweißarbeiten im Dachbereich bestehe aufgrund der unmittelbaren Nähe zu



brennbaren Materialien eine erhöhte Brandgefahr, so der Senat. Daher treffe den bauüberwachenden Architekten in einem solch kritischen Bauabschnitt eine gesteigerte Überwachungspflicht. Dieser sei der Architekt im vorliegenden Fall nicht ausreichend nachgekommen. Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 4. April 2017, Az. 19 U 17/15.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Eigenbedarf muss konkret begründet werden

Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs muss der Vermieter grundsätzlich die Person, für die die Wohnung benötigt wird, und das Eigennutzungsinteresse dieser Person hinreichend mitteilen. So reicht es nicht, wenn der Vermieter angibt, er benötige das gesamte Haus, um dort mit seinen Kindern und seiner Mutter wohnen und arbeiten zu können. Im vorliegenden Fall war das Haus für

die Nutzung durch sieben Mietparteien ausgelegt, so dass die Angabe der Anzahl der Kinder notwendig gewesen wäre. Andernfalls könne der Mieter nicht einschätzen, ob gegebenenfalls ein unzulässiger überhöhter Wohnbedarf vorliegt. Auch fehlten Angaben dazu, inwieweit sich durch den Einzug in die Wohnung der Mieter die bisherige Wohn- und Arbeitssituation des Vermieters verbessern würde. Amtsgericht Düsseldorf, Urteil vom 7. August 2017, Az. 25 C 447/16.

Kinderlärm muss nicht grenzenlos geduldet werden

Mieter müssen gelegentliche Beeinträchtigungen aus der Nachbarwohnung durch lärmende Kinder hinnehmen. Wird das übliche Maß allerdings überschritten, müssen Mieter dies nicht akzeptieren. Um dies zu beurteilen, sind insbesondere Art, Qualität, Dauer und Zeit der Lärmbeeinträchtigungen, das Alter und der Gesundheitszustand der Kinder zu berücksichtigen. Aber auch die Vermeidbarkeit solcher Geräusche beispielsweise durch erzieherische Einwirkungen oder zumutbare bauliche Maßnahmen sind bei der Bewertung miteinzubeziehen, so der Bundesgerichtshof mit Beschluss vom 22.08.2017, Az. VIII ZR 226/16.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover