

RECHTECK



Unwirksame Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Ist im Bauträgervertrag vereinbart, dass die Verjährungsfrist der Mängelansprüche für das Gemeinschaftseigentum mit der Abnahme durch den Verwalter beginnt und obliegt dem Bauträger das Recht, den diese durchführenden Erstverwalter zu bestellen, so ist die Abnahme unwirksam. Dies hat zur Folge, dass die Verjährung nicht beginnt. Auch der Bezug der Wohneinheiten sowie Kaufpreiszahlung stellen keine Abnahme der Bauleistung dar, denn die Erwerber hatten die irrije Vorstellung, dass vom Erstverwalter wirksam abgenommen wurde. Damit fehlte es am für die Abnahme notwendigen Erklärungsbewusstsein. Oberlandesgericht München, Urteil vom 24. April 2018, Az. 28 U 3042/17 Bau.

Anspruch auf Dokumente verjährt nach fünf Jahren

Bauunternehmer sind grundsätzlich zur Herausgabe von bestimmten das Bauobjekt betreffenden Unterlagen verpflichtet, soweit sich die Herausgabepflicht aus den vertraglichen Regelungen ergibt und der Anspruch nicht verjährt ist. Die Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre von der Abnahme an. Sie läuft damit entsprechend zu der im Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehenen Verjährung bei Bauwerken ab. Da im hier entschiedenen Fall die überwiegende Anzahl der Unterlagen vertraglich geschuldet waren und der Anspruch noch nicht verjährt war, hat das Gericht dem Anspruch auf Herausgabe stattgegeben. Kammergericht, Urteil vom 1. März 2018, Az. 27 U 40/17.

Fehlende Dokumentation als wesentlicher Werkmangel

Kann der Unternehmer spätestens zum Abnahmezeitpunkt Dokumentationen nicht vorlegen, die für den Betrieb und die Instandhaltung der hergestellten Heizungsanlage wesentlich sind, so darf der Besteller die Abnahme der Heizung verweigern. Um als Besteller die Heizungsanlage richtig nutzen zu können, sind etwa

Bezeichnungsschilder, Bestandspläne und die korrekte Darstellung der Leitungsführung im Objekt von großer Bedeutung. Fehlen diese Leistungen, liegt ein wesentlicher Mangel der Werkleistung vor. Klagt der Unternehmer auf Abnahme seiner Werkleistung, hat er mit dieser Klage kein Erfolg, bis er die erforderlichen Unterlagen vorlegt. Oberlandesgericht Koblenz, Hinweisbeschluss vom 1. März 2018, 1 U 1011/17.

Frederik Ulbrich, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Flüchtlingsunterkunft rechtfertigt Mietminderung

Eine Minderung des Mietzinses ist zumindest in den Sommermonaten von Mai bis September gerechtfertigt, wenn von einer benachbarten Flüchtlingsunterkunft erhebliche Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen. Das Amtsgericht (AG) Wedding urteilte im hiesigen Fall, dass die andauernden Belästigungen etwa durch Abpumpen von Toilettencontainern, Essensausgabe im Freien sowie Polizei- und Notarzteinätze die Nutzung der Balkone oder das Öffnen der Fenster unmöglich machen und somit zur Minderung der Miete berechtigen. Mit der Umsetzung als Flüchtlingsunterkunft konnten und mussten die Mieter nicht rechnen, denn bei Mietvertragsabschluss wurde die künftige Nutzung des benachbarten Grundstücks zu schulischen oder zumindest mit vergleichbaren Immissionen, verbundenen Zwecken vorausgesetzt. Amtsgericht Wedding, Urteil vom 13. März 2017, Az. 9 C 46/16.

Keine grenzenlose Einsicht in Belege

Mieter haben einen Anspruch auf Einsicht in einzelne Rechnungen und in diejenigen Verträge, die den Rechnungen zugrunde liegen. Bei verbrauchsabhängigen Abrechnungen gilt Gleiches für die Vorlage des Verteilungsschlüssels und der einzelnen Verbrauchswerte. Im hiesigen Verfahren klagte ein Mieter auf eine Reihe von Unterlagen, die dem Vermieter nicht oder nicht in der vom Mieter gewünschten Gestalt vorlagen. Das Gericht stellte fest, dass sich das Einsichtsrecht des Mieters nur auf vorhandene Unterlagen des Vermieters erstreckt und der Vermieter nicht verpflichtet ist, Unterlagen zu erstellen oder erstellen zu lassen, die nicht existierten. Amtsgericht Berlin-Mitte, Urteil vom 8. Februar 2018, Az. 25 C 176/16.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover