



se Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeit der Geschäftsräume begründen bereits einen Mangel. Deshalb reicht in einer solchen Konstellation bereits die Gefahr eines Wassereintruchs für eine Mietminderung. Oberlandesgericht Karlsruhe, Beschluss vom 22. August 2017, Az. 9 U 141/15.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Fortwirkung der Gefahren einer mangelhaften Werkleistung

Solange ein Schaden in einem Zusammenhang mit der durch den Schädiger geschaffenen Gefahrenlage steht, sind weitere Schadensursachen nicht zu berücksichtigen. Eine weitere Schadensursache ist nur dann beachtlich, wenn diese den Geschehensablauf so verändert, dass der Schaden nur noch in einem „zufälligen“ Zusammenhang zur durch die erste Ursache geschaffenen Gefahrenlage steht, so

der Bundesgerichtshof (BGH). Die Klägerin beauftragte die Beklagte mit Mängelbeseitigungsarbeiten an einem Heizungs- und Warmwassergerät in einer unbewohnten Wohnung. Drei Monate später befand sich auf dem Boden eine einen Zentimeter hohe Wasserschicht. Streitig war, ob Ursache des Schadens (auch) unterlassene Wohnungskontrollen der Klägerin waren. Der BGH weist daraufhin, dass im Schaden nach wie vor die besonderen Gefahren durch die mangelhafte Werkleistung der Beklagten fortgewirkt hätten, so dass die mögliche Mitverursachung nicht berücksichtigt werde. BGH, Urteil vom 25. Januar 2018, Az. VII ZR 74/15.

Zu hoher Schalldruck muss wahrnehmbar sein

Überschreitet ein Bauvorhaben die festgesetzten Immissionsschutzwerte, kommt es maßgeblich darauf an, wie die angrenzenden Nachbarn diese Überschreitung tatsächlich subjektiv wahrnehmen können. Der Verwaltungsgerichtshof in München entschied, dass bei einer Erhöhung des Schalldruckpegels (also die Empfindung und Gewichtung von Schall durch das menschliche Ohr) bis zu etwa 1 Dezibel (dB A) diese Überschreitung vom menschlichen Gehör im Allgemeinen subjektiv nicht wahrgenom-

men werde. Die Überschreitung um 1 Dezibel (dB A) werde daher als zumutbar eingestuft und sei dementsprechend vom Nachbarn hinzunehmen. Verwaltungsgerichtshof München, Beschluss vom 22. Dezember 2017, Az. 9 CS 17.2033.

Mangelursachen müssen nicht einzeln beschrieben werden

Der Auftraggeber muss die Mangelursachen nicht im Einzelnen bezeichnen, es genügt wenn er die Erscheinungen hinlänglich deutlich beschreibt. Im konkreten Fall verlangte der Kläger den Austausch von Kondensatoren in 140 Klimaanlagen seiner Hotelzimmer. Er behauptete eine fehlende und nicht ausreichende Kühl- und Heizleistung der Anlagen in 84 Zimmern. Zum Beweis legte er ein Privatgutachten vor, welches bei 14 von 15 untersuchten Motoren Mängel an den Kondensatoren feststellte. Der Bundesgerichtshof (BGH) stellt klar: Es reicht aus, wenn der Kläger vorträgt, es seien bei 14 von 15 stichprobenartig untersuchten Anlagen Systemfehler festgestellt worden; Mangelursachen muss er im Einzelnen nicht bezeichnen. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 14. Dezember 2017, Az. VII ZR 217/15.

Dorothee Klumpe, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover