



Hinweispflicht des Estrichlegers

Dem Estrichleger obliegt gegenüber dem Objektplaner eine Prüfungs- und Hinweispflicht auf die offensichtliche Erforderlichkeit von Bewegungsfugen. Im vorliegenden Fall wurde ein Estrichleger wegen mangelhafter Estricharbeiten auf Zahlung von Mängelbeseitigungskosten in Anspruch genommen. Mit Erfolg, so der Senat. Zwar gehöre die Planung von Bewegungsfugen zu den Aufgaben des Objektplaners. Liegt aber die Erforderlichkeit von Bewegungsfugen offenkundig auf der Hand, treffe den Estrichleger als Fachmann zumindest die Pflicht, den Objektplaner hierauf hinzuweisen. Dieser Pflicht sei der Estrichleger im vorliegenden Fall nicht nachgekommen, so das Oberlandesgericht München mit Urteil vom 16. November 2016, Az. 27 U 2266/16 Bau.

Mangelhafte Leistung trotz unzureichender Vorleistung

Ein Werk ist auch dann mangelhaft, wenn es die vereinbarte Funktion nur deshalb nicht erfüllt, weil die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Vorleistung, von der die Funktionsfähigkeit des Werks abhängt, unzureichend ist. In diesem Fall machte der Auftraggeber die Erstattung von Mängelbeseitigungskosten wegen der mangelhaften Errichtung eines Schwimmbeckens geltend. Zu Recht, entschied der Senat. Der Einwand des Auftragnehmers, dass die bereits vorhandene Fundamentplatte für sämtliche Risse verantwortlich sei, greife nicht. Die Mangelhaftigkeit der Werkleistung bleibe auch bei unzureichenden Vorleistungen bestehen. Oberlandesgericht Rostock, Beschluss vom 3. Mai 2017, Az. 4 U 110/15.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge, Hannover

Verspätete Anzeige eines Mietmangels

Wird ein Mietmangel erst nach Beendigung des Mietverhältnisses angezeigt,

wirkt sich dies nicht mietmindernd aus. Im konkreten Fall klagte ein Vermieter gegen seinen ehemaligen Mieter auf Nutzungsentschädigung in voller Höhe des Mietzinses – mit Erfolg. Denn der ehemalige Mieter könne die vor Beendigung des Mietverhältnisses unterlassene Mängelanzeige anschließend nicht mehr wirksam nachholen. Dem Mieter steht nach Beendigung des Mietverhältnisses kein Mängelbeseitigungsanspruch gegen den Vermieter mehr zu, da vertragliche Erfüllungspflichten zu diesem Zeitpunkt nicht mehr bestehen. Daraus folgt, dass auch kein Anspruch auf Minderung der Nutzungsentschädigung besteht. Landgericht Krefeld, Urteil vom 20. Dezember 2017, Az. 2 S 65/16.

Mietanpassung bei Indexmieten

Wurde eine Indexmiete vereinbart, müssen in der Mietänderungserklärung die prozentualen Veränderungen der Indexdaten nicht angegeben werden. Vorliegend klagte ein Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Rückzahlung der Kautions. Dies verweigerte der Vermieter mit Blick auf nicht gezahlte Mieterhöhungen. Die Klage blieb erfolglos, da die Mieterhöhung wirksam sei. Dem Mieter hätten auch ohne die Information der prozentualen Veränderung alle notwendigen Angaben zur Nachprüfung der geforderten Mieterhöhung zur Verfügung gestanden. Bundesgerichtshof, Urteil vom 25. November 2017, Az. VIII ZR 291/16.

Kosten für Gemeinschaftsanlagen

Gegenüber dem Mieter dürfen Kosten für Gemeinschaftsanlagen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auch dann abgerechnet werden, wenn diese auch durch Mieter umliegender Objekte mitgenutzt werden, die keinen Anteil der Kosten tragen. Im konkreten Fall klagte ein Vermieter auf Zahlung der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung – mit Erfolg. Denn die Gemeinschaftsanlagen seien nicht der Öffentlichkeit gewidmet, so dass die Kosten umlegbar seien. Dass die Gemeinschaftsanlagen auch von Mietern anderer Objekte genutzt werden können, stehe einer Umlage nicht entgegen, solange der Bezug zur Mietsache besteht. Landgericht Berlin, Urteil vom 25. Juli 2017, Az. 63 S 33/17.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge, Hannover