



Kein Schadensersatz nach zu später Rüge

Die kaufmännische Rügepflicht zwischen Unternehmern bei Herstellung und Lieferung mangelhafter Bauteile geht durch deren Einbau nicht unter. Mängel müssen auch nach dem Einbau der Bauteile unverzüglich gerügt werden, sobald sich der Mangel vor Ort zeigt. In diesem Fall klagte ein Fensterbauer gegen einen Hersteller wegen mangelhaft gelieferter Holzfenster auf Schadensersatz – ohne Erfolg. Der Fensterbauer hatte erst ein Jahr nachdem sich Mängel zeigten, erstmals von ihnen erfahren und sie dann gegenüber dem Lieferanten gerügt. Das war zu spät. Auch der spätere Einbau ändere nichts daran. Denn die Rügepflicht gehe mangels vertraglicher Abrede nicht auf die Bauherrin über. Landgericht Münster, Urteil vom 2. August 2017, Az. 21 O 50/17.

Berechnung von Kosten der Mängelbeseitigung

Werden Mängel durch einen Auftraggeber vollständig beseitigt, berechnen sich die Mängelbeseitigungskosten nicht fiktiv nach den im Sachverständigengutachten festgesetzten Kosten, sondern nach der Höhe des tatsächlich angefallenen Reparaturaufwandes. Im hiesigen Fall stritten die Parteien über die Höhe der Mängelbeseitigungskosten eines zwischenzeitlich sanierten Teilbereiches einer mangelhaften Dachfläche. Wenn der Auftraggeber im Verhältnis zum Sachverständigengutachten eine preiswerte Reparaturmöglichkeit wahrnehme, so müsse auch nach dieser abgerechnet werden. Anderenfalls verstoße er gegen das Verbot, sich durch den Schadensersatz zu bereichern, so das Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 1. Februar 2018, Az. 16 U 73/17.

Vertragsstrafe bei verspäteter Baugenehmigung

Wird die Baugenehmigung später als erwartet erteilt, muss der Bauträger die vereinbarte Vertragsstrafe zahlen. Im vorlie-

genden Fall wurde ein Bauträger auf Zahlung der vereinbarten Vertragsstrafe wegen Verzögerung des Fertigstellungstermins aufgrund einer verspäteten Baugenehmigung in Anspruch genommen. Zu Recht, befand die Kammer. Die Erteilung der verspäteten Baugenehmigung habe der Bauträger zu vertreten. Generell müsse er eine gewisse Bearbeitungszeit der Baubehörde mit einkalkulieren. Dies habe er vorliegend nicht getan. Auch war die Bearbeitungszeit nicht außergewöhnlich lang. Landgericht Düsseldorf, Urteil vom 1. Februar 2018, Az. 14e O 193/16.

Daniel Pahl, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Haftungsausschluss gilt auch für erwartete Eigenschaften

Werden durch Äußerungen des Verkäufers oder Maklers Erwartungen in Bezug auf Eigenschaften eines Grundstücks geweckt und weicht dieses davon negativ ab, so sind auch solche Sachmängel von einem wirksamen Haftungsausschluss umfasst. Im vorliegenden Fall klagte ein Grundstückskäufer auf Rückabwicklung wegen des Sachmangels Feuchtigkeitsschäden im Keller – ohne Erfolg. Zwar sei mit dem Hinweis im Exposé auf einen trockenen Keller eine solche Beschaffenheit zu erwarten gewesen. Der Mangel sei aber nicht arglistig verschwiegen worden, und die Parteien hatten einen wirksamen Haftungsausschluss vereinbart. Bundesgerichtshof, Urteil vom 19. Januar 2018, Az. V ZR 256/16.

Flüchtlingsunterbringung im Gewerbegebiet

Durch Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge in Gewerbegebieten werden die nachbarlichen Interessen der Gewerbebetriebe im Hinblick auf Lärmemissionen und betriebliche Weiterentwicklung nicht eingeschränkt. Im zugrundeliegenden Fall klagte ein Gewerbebetrieb gegen die Baugenehmigung für eine nebenan gelegene Flüchtlingsunterkunft aus Sorge vor Einschränkungen seiner Entfaltungsmöglichkeiten – ohne Erfolg. Denn die Bewohner solcher Unterkünfte müssten sich gemäß der Vorgaben des Baugesetzbuches mit der Immissionsbelastung abfinden, die generell im Gewerbegebiet zulässig sei. Verwaltungsgerichtshof Bayern, Urteil vom 14. Februar 2018, Az. 9 BV 16.1694.

Frank Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover