



Gefährlicher Verzicht auf Verjährungseinrede

Rügt der Auftraggeber kurz vor Verjährung Mängel und verzichtet daraufhin der Auftragnehmer auf die Erhebung der Einrede der Verjährung, ohne diesen Verzicht zeitlich zu begrenzen, verlängert sich der Gewährleistungszeitraum auf 30 Jahre. Im konkreten Fall klagte der Auftraggeber auf Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung – mit Erfolg. Denn durch den Einredeverzicht ohne zeitliche Grenze vor Ablauf der fünfjährigen Verjährung der Mängelansprüche habe sich die Frist dementsprechend verlängert. Daher könne auch 20 Jahre nach der Abnahme die Mängelbeseitigung verlangt werden. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 15. Juni 2017, Az. 6 U 2/17.

Folgenreicher Weiterbau trotz Mangelkenntnis

Erhält der Bauherr während der Bauausführung Kenntnis von einem Mangel und lässt er trotzdem weiterbauen, hat er für den vertiefenden Schaden keinen Ersatzanspruch, wenn er später die Mängelbeseitigung wünscht. Im vorliegenden Fall beehrte der Bauherr Schadensersatz vom Architekten. Diesen traf jedoch keine Pflichtverletzung. Denn wenn jedem Laien klar ist, dass die erforderlichen Rück- und Neubauarbeiten bei späterer Mängelbeseitigung aufwendiger und teurer werden, müsse er den Bauherrn nicht darauf hinweisen, dass für die Mängelbeseitigung die Bauarbeiten gestoppt werden müssen. Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 16. Mai 2017, Az. 10 U 62/16.

Frederik Ulbrich, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Bauliche Veränderungen: Wann alle zustimmen müssen

Wird das bisherige Erscheinungsbild eines Mehrfamilienhauses durch eine Baumaßnahme negativ beeinträchtigt, müssen alle Eigentümer zustimmen. Im konkreten Fall wollte ein Eigentümer sein bestehendes Dachgaubenfenster durch ein

dreiflügeliges Fensterelement umgestalten. In der Eigentümerversammlung sprach sich eine Mehrheit der Wohnungseigentümer für die Baumaßnahme aus. Die beschlossene Umgestaltung des Fensters bewirkte jedoch eine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks, so dass die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich war. Der Beschluss der Eigentümerversammlung widersprach damit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und war für ungültig zu erklären. Amtsgericht Schöneberg, Urteil vom 1. Dezember 2016, Az. 772 C 91/15.

Rückstauklappen müssen alle Eigentümer bezahlen

Werden in einer Gemeinschaftsordnung die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bezüglich des Gemeinschaftseigentums zum Teil auf die einzelnen Eigentümer abgewälzt, gilt dies nicht für die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes; und zwar auch dann nicht, wenn eine Maßnahme in den räumlichen Bereich des Sondereigentums oder Sondernutzungsrechts eines Eigentümers fällt. Im konkreten Fall mussten Rückstauklappen zu einem öffentlichen Kanal installiert werden, um die Überschwemmung des Gebäudes zu verhindern. Die Arbeiten an der abzusichernden Entwässerungsstelle fielen räumlich in den alleinigen Bereich eines Eigentümers. Die Kosten müssen dennoch wegen des gemeinschaftlichen Interesses an der Absicherung alle Eigentümer gemeinsam tragen. Landgericht München I, Urteil vom 6. Juli 2017, Az. 36 S 17680/16 WEG.

Risikoübernahme durch den Mieter

Vereinbaren Mieter und Vermieter, dass der Mieter die Erfüllung bestimmter Anforderungen an die vermieteten Räume übernimmt, erstreckt sich diese Risikoübernahme im Zweifel nicht auf Umstände, die bereits im Zeitpunkt des Vertragschlusses bestanden. Im konkreten Fall trug der Mieter das Risiko für die Erfüllung von Brandschutzaufgaben, die sich durch den Umbau der Mieträume zu Bandprobe- und Musikunterrichtsräumen ergaben. Davon kann, so das Kammergericht Berlin, nicht auch die Beseitigung des bestehenden brandschutzwidrigen Zustandes des Gebäudes umfasst sein. Dies ist und bleibt Vermietersache. Kammergericht Berlin, Urteil vom 4. Dezember 2017, Az. 8 U 236/16.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover