



Bauteilöffnung obliegt dem Beweisführer

Im Rahmen der Beweisaufnahme durch den Sachverständigen im Klageverfahren ist es nicht Sache des Gerichts, dem Gutachter aufzugeben, eine Bauteilöffnung für die Untersuchung des behaupteten Mangels vorzunehmen. Verweigert der beweisbelastete Kläger die Veranlassung und wird daraufhin die konkrete Mangelursache nicht mit der erforderlichen Sicherheit festgestellt, so bleibt er beweisfähig und unterliegt. Weder ist das Gericht dazu gehalten, den Sachverständigen zur Bauteilöffnung anzuweisen; noch wäre Letzterer angesichts des Haftungsrisikos verpflichtet, der Anweisung nachzukommen. Oberlandesgericht Schleswig, Urteil vom 24. November 2017, Az. 1 U 49/15.

Kein Verlass auf Angaben des Auftraggebers

Wenn ein Tiefbauunternehmen im Bereich von öffentlichen Straßen Bohrungen vornimmt, muss es sich vor Beginn seiner Arbeiten zuverlässig erkundigen, ob und wo dort Versorgungsleitungen verlegt sind. Mit der vorliegenden Klage machte der Eigentümer von Kabelschutzrohren sowie Lichtwellenleiterkabeln wegen Beschädigung Schadensersatz geltend – mit Erfolg. Denn bei den Bohrungen habe das Tiefbauunternehmen Sorgfaltspflichten missachtet. Auch ein Subunternehmen müsse sich zuverlässig Kenntnis vom Leitungsverlauf verschaffen und dürfe sich nicht nur auf die Anweisungen Dritter oder seines Auftraggebers verlassen. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 27. Dezember 2017, Az. 16 U 56/17.

Frederik Ulbrich, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Das wirtschaftliche Risiko trägt der Ladenmieter

Wer eine Gewerbefläche in einem Einkaufszentrum mietet, trägt das Risiko dafür, mit seinem Unternehmen am Standort auch wirtschaftlich erfolgreich zu sein. Die Höhe der Miete ist weder von dem aktuellen Vermietungsstand des Ob-

jekts abhängig noch davon, dass tatsächlich auch Gewinn erzielt wird. Im Gegenteil: Diese typischen Risiken des gewerblichen Mieters können nicht auf den Vermieter verlagert werden. Denn als Unternehmer muss der Mieter das Risiko abschätzen, ob und wie erfolgreich er in einer bestimmten Lage sein kann. Dass auch der Vermieter ein Interesse an dem wirtschaftlichen Erfolg des Einkaufszentrums hat, steht dem nicht entgegen, Landgericht Düsseldorf, Urteil vom 19. Juli 2017, Az. 23 O 372/16.

Nachbarhaftung bei Brandschäden

Verursacht ein Handwerker Brandschäden am Nachbargebäude, haftet der Auftraggeber auch dann, wenn er den Handwerker sorgfältig ausgewählt hat. Im konkreten Fall kam es wegen fehlerhaft durchgeführter Heißklebearbeiten auf einem Flachdach zu einem Brand. Infolgedessen brannte das Haus des Auftraggebers vollständig nieder; das angrenzende Nachbarhaus wurde erheblich beschädigt. Der Bundesgerichtshof (BGH) bejahte einen Ersatzanspruch des Nachbarn trotz sorgfältiger Auswahl des Handwerkers. Entscheidend sei allein, dass der Auftraggeber die Gefahrenquelle geschaffen habe und damit der bei der Auftragsausführung verursachte Brand auf Umständen beruhe, die in den Einflussbereich des Auftraggebers fallen. BGH, Urteil vom 9. Februar 2018, Az. V ZR 311/16.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Sondernutzungsrechte an Grundstücksflächen

Soll ein Sondernutzungsrecht auch gegenüber einem sogenannten Sondernachfolger wirksam sein, muss das Sondernutzungsrecht ins Grundbuch eingetragen werden. Auch der ursprüngliche Alleineigentümer des Grundstücks kann – auch nach mehreren Jahren noch – ohne Bewilligung der späteren Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht begründen; dafür muss der Eigentümer aber bereits im Rahmen der Teilungserklärung die betroffenen Grundstücksflächen hinreichend bestimmt bezeichnet haben. Im vorliegenden Fall war mangels ausreichender Bestimmtheit der Flächen kein Sondernutzungsrecht entstanden, da der entsprechende Bereich der Gartenfläche nicht ausreichend markiert war. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 28. September 2015, 34 Wx 84/14.

Frank Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover