

Mandantenrundschriften Dezember 2013**BAU- UND ARCHITEKTENRECHT**

1. Nachzügler ist nicht an bereits erklärter Abnahme des Gemeinschaftseigentums gebunden.

Nach Urteil des OLG Frankfurt vom 30.09.2013, Az.: 1 U 18/12, kann der Erwerber von Wohnungseigentum im formularmäßigen Bauträgervertrag nicht an Abnahmeerklärungen zum Gemeinschaftseigentum gebunden werden, die ein ihm vom Bauträger vorgegebener Sachverständiger oder der erste Verwalter abgegeben hat.

Ebenso wenig kommt eine Bindung solcher Erwerber an bereits abgegebene Abnahmeerklärungen des Sachverständigen oder des Verwalters in Betracht, die ihren Bauträgervertrag erst nachher abschließen (Nachzügler).

2. Schallschutz nach Umbaumaßnahmen.

Nach Urteil des BGH vom 05.06.2013, Az.: VIII ZR 287/12, kann der Mieter, wenn der Vermieter bauliche Veränderungen an einem älteren Gebäude vornimmt, sofern nichts anderes vereinbart ist, nur dann erwarten, dass der Tritt- und Luftschallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit der baulichen Veränderung geltenden DIN-Norm genügt, wenn die Maßnahme von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz hier mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar ist.

3. „Abnahme durch Erstverwalter“ im Bauträgervertrag unwirksam:

Nach Beschluss des BGH vom 12.09.2013, Az.: VII ZR 308/12, ist gem. § 9 Abs. 1 AGBG (jetzt § 307 I 1 BGB) eine Klausel in einem vom Bauträger in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrages verwendete Klausel unwirksam, die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vom Bauträger bestimmbaren Erstverwalter ermöglicht.

4. Keine Nacherfüllungsansprüche (Gewährleistungsansprüche) bei Schwarzarbeit:

Nach Urteil des BGH vom 01.08.2013, Az.: VII ZR 6/13, enthält § 1 II 2 Schwarzarbeitergesetz das Verbot zum Abschluss eines Werkvertrages, wenn dieser Regelung enthält, die dazu dienen, dass eine Vertragspartei als Steuerpflichtige ihre sich aufgrund der nach dem Vertrag geschuldete Werkleistungen ergebenden steuerlichen Pflichten nicht erfüllt.

Das Verbot führt jedenfalls dann zur Nichtigkeit des Vertrages gem. § 134 BGB, wenn der Unternehmer vorsätzlich hiergegen verstößt und der Besteller den Verstoß des Unternehmers kennt und bewusst zum eigenen Vorteil ausnutzt.

Mängelansprüche des Bestellers bestehen in diesem Falle grundsätzlich nicht.