



## AUSBLEIBENDE MANGELBESEITIGUNG DURCH DEN AG KANN MITVERSCHULDEN DARSTELLEN

### Worum geht es?

Der Auftraggeber und Kläger beauftragte im Jahr 1989 den Beklagten mit der Installation einer Heizung mit Warm- und Kaltwasserversorgungsanlage. Am 13.09.2010 kam es erstmals zu einem Schaden am Wasserleitungssystem im Gebäude des Klägers, mit dessen Behebung der Beklagte beauftragt wurde. Am 29.07.2011 bemerkte der Kläger einen weiteren Nässeschaden. Der Auftraggeber ließ die Ursachen des Wasserschadens im Jahr 2011 klären und beweistauglich festhalten, er beseitigte die Undichtigkeiten nicht und verklagte die Versicherung auf Zahlung der Kosten für die Beseitigung der Folgeschäden durch das weiterhin austretende Wasser. Nachdem die Gebäudeversicherung 50 % des Schadens reguliert hatte, verklagte der Kläger den Beklagten im Jahr 2021 auf die Zahlung der restlichen 50 %.

### Die Entscheidung:

Das OLG Koblenz hielt das vorangegangene Urteil des LG Trier mit Beschluss vom 25.09.2023-13 U 1768/22 (BGH, Beschluss vom 04.12. 2024-VII ZR 22/24), das die Klage abgewiesen hatte. Die Versicherung und der Beklagte könnten sich erfolgreich auf ein Mitverschulden des AG berufen, der die Trinkwasseranlage trotz ihrer Mangelhaftigkeit weiterbetrieben und daher zu einer Erhöhung des Schadens beigetragen habe. Der Kläger habe den eingetretenen Schaden grob fahrlässig verschlimmert, er habe eine ganz naheliegende Überlegung nicht angestellt und dasjenige unbeachtet gelassen, was unter den gegebenen Umständen jedem hätte einleuchten müssen (vgl. BGHZ 8, 161).



Ab wann muss der Auftraggeber handeln?

### Der Praxistipp!

Oft fällt es in vergleichbaren Fällen schwer, eine Vergrößerung des Schadens durch ein zu missbilligendes Zuwarten beweisen zu können. Vorliegend schien die Rekonstruktion der Schadenvergrößerung möglich gewesen zu sein. Der gerichtlichen Begründung ist zu entnehmen, dass die Ursachen der Wasseraustritte und deren Gefahrenträchtigkeit für die Entstehung von Wasserschäden geklärt und beweisfest dokumentiert waren und dennoch - wohl auf anwaltlichen Rat hin - keine Mangelbeseitigung erfolgte. Solange die Mangelursachen nicht bekannt bzw. nicht beweiskräftig dokumentiert sind oder sonstige sachlich nachvollziehbare Gründe für ein Zuwarten mit der Mangelbeseitigung existieren, wird man einen Verstoß gegen die Schadenminderungspflicht des Bestellers nicht erkennen können.

RECHTSANWÄLTE

MUFFLER KITTLER KRIEGER  
HAHNE PartmbBGoethestr. 25a  
80336 München  
Tel.: +49 89 5 50 89 45-0  
muenchen@mkkh-partner.de

## WIDERRUF KANN RECHTSMISSBRÄUCLICH SEIN



Eiligkeit von Arbeiten ist kein Persilschein

### Worum geht es?

Die Klägerin begehrt vom Beklagten (ein Verbraucher gemäß § 13 BGB) für eine Verkehrsflächenreinigung die Zahlung von von 1.975,43 Euro. Durch das Auto des Beklagten kam es am 31.08.2020 auf einer Autobahn zu einer Verunreinigung mit Öl. Der Beklagte beauftragte die Klägerin am selben Tag vor Ort schriftlich mit der Reinigung der Fahrbahn. Er unterzeichnete ein ihm ausgehändigtes, gesondertes Blatt mit einer Widerrufsbelehrung; er erhielt jedoch kein Widerrufsformular. Die Klägerin reinigte die Fahrbahn am gleichen Tag. Nach Erhalt der Rechnung widerrief der Beklagte den Vertrag, weil die Widerrufsbelehrung nicht ordnungsgemäß erfolgt sei. Die Klägerin berief sich auf die Rechtsmissbräuchlichkeit des Widerrufs, weil es sich lediglich um einen kleinen Fehler der Widerrufsbelehrung gehandelt habe, die Leistung habe aus Sicherheitsgründen sofort ausgeführt werden müssen.

### Die Entscheidung:

Der BGH bestätigte im Urteil vom 20.02.2025 - VII ZR 133/24 das Urteil des Amtsgerichtes, das die Klage abgewiesen hatte. Ein Ausschluss des Widerrufsrechts wegen Rechtsmissbrauchs käme ausnahmsweise unter dem Gesichtspunkt besonderer Schutzbedürftigkeit des Unternehmers, etwa bei arglistigem Verhalten des Verbrauchers gegenüber dem Unternehmer, in Betracht. Die Dringlichkeit der Reinigungsarbeiten aufgrund des mit der Ölspur verbundenen Gefährdungspotentials sowie die kurze Ausführungsdauer seien aber keine Umstände, die den Einwand der Rechtsmissbräuchlichkeit rechtfertigen könnten. Für die Dringlichkeit halte das Gesetz besondere Regelungen in § 312g Abs. 2 Nr. 11 BGB (dringende Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten auf Aufforderung des Verbrauchers) und § 356 Abs. 4 BGB (Erlöschen des Widerrufsrechts bei vollständiger Leistungserbringung) bereit, deren Voraussetzungen nicht erfüllt seien. Die ausgebliebene Übermittlung des Widerrufsformularmusters stelle ferner keinen geringfügigen Fehler, sondern eine gesetzliche Mindestvorgabe dar.

### Der Praxistipp!

Die Rechtsprechung kennt keine Gnade, wenn die Formalien der Belehrung über das Widerrufsrecht gemäß § 246a EGBGB nicht eingehalten werden. Wenn belehrt werden muss, dann richtig und vollständig. Selbst vermeintliche Sondersituationen entpuppen sich als der gesetzlich geregelte Normalfall. Es empfiehlt sich, auf die gesetzlichen Muster zurückzugreifen, denn kleinste Unzulänglichkeiten können sich rächen.



## WEG: WER MUSS SICH AN DEN KOSTEN EINER TIEFGARAGENIN- STANDHALTUNG BETEILIGEN?

### Worum geht es?

Ein häufiger Streitpunkt in Wohnungseigentümergeinschaften ist die Frage, welche Eigentümer sich an den Kosten der Instandhaltung von Gebäudeteilen (im entschiedenen Fall eine Tiefgarage) beteiligen müssen, die nicht von allen Eigentümern genutzt werden. Der BGH hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem die Gemeinschaftsordnung eine objektbezogene Kostentrennung vorsah, nach der die Kosten für eine Instandhaltung der Tiefgarage nur von denjenigen Eigentümern zu tragen waren, die Stellplätze in der Tiefgarage nutzten. Von dieser Kostenregelung wollte die WEG durch einen Beschluss abweichen und sämtliche Sondereigentümer an den Kosten der Tiefgaragensanierung beteiligen. Zu Recht?

### Die Entscheidung:

Der Beschluss entsprach keiner ordnungsgemäßen Verwaltung (BGH, Urteil vom 14.02.2025 -Az.: V ZR 236/23). Zwar habe die WEG gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG grundsätzlich die Kompetenz, für einzelne Kosten oder bestimmte Kostenarten eine vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen, selbst wenn dadurch Wohnungseigentümer erstmals mit Kosten belastet werden. Allerdings müsse für eine derartige abweichende Kostenverteilung ein sachlicher Grund bestehen, der im entschiedenen Fall nicht gegeben war. Ein sachlicher Grund könne beispielsweise bestehen, wenn die Kosten der Beseitigung von Schäden dienen, die von dem übrigen Gemeinschaftseigentum außerhalb der Tiefgarage herrühren. Dies gelte im Übrigen auch für die umgekehrte Fallkonstellation, in der Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die zuvor von allen Wohnungseigentümern zu tragen waren, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt werden.

### Der Praxistipp!

Maßgeblich ist zunächst die Regelung in der Gemeinschaftsordnung. Wenn die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen durch Vereinbarung objektbezogen verteilt sind, ist nach Auffassung des BGH in typisierender Betrachtung davon auszugehen, dass die vereinbarte Kostentrennung für die konkrete Anlage grundsätzlich angemessen ist. Will die WEG durch einen Beschluss davon abweichen, benötigt sie für die „Sozialisierung“ der Kosten einen sachlichen Grund. Allein der Umstand, dass die Kosten auch Teile des Gemeinschaftseigentums betreffen, die Bedeutung für die Statik des Gesamtgebäudes haben, ist kein ausreichender sachlicher Grund.



Abweichung von der Gemeinschaftsordnung ist möglich



## TESTAMENT IN DRUCKBUCHSTABEN GE- UND UNTERSCHRIEBEN – WAS GILT?

### Worum geht es?

Ein Testament ist nicht nur in notarieller Form wirksam, es kann auch eigenhändig ge- und unterschrieben werden. Durch die Eigenhändigkeit soll der Verfasser des Dokuments erkannt werden, zudem bietet die Eigenhändigkeit eine gewisse Gewähr dafür, dass der Inhalt des Dokumentes dessen Vorstellungen und Wünschen entspricht. Durch die eigenhändige Unterschrift wird ferner klargestellt, dass der gesamte vorstehende Text vom Verfasser stammt (sog. Abschlussfunktion). Von besonderer Bedeutung ist zudem, dass dem Testierenden durch die Unterschrift bewusst werden soll, hierdurch ein rechtswirksames Testament zu errichten (Verdeutlichung des Testierwillens).



Form ist Indikator für Testierwillen

### Die Entscheidung:

Der Beklagte war Alleinerbe seines verstorbenen Bruders aufgrund gesetzlicher Erbfolge. Es existierte ein Schriftstück, mit welchem der Erblasser seinen Bruder als Alleinerben eingesetzt hatte. Zudem sollte nach dem Inhalt des Testaments die Mieterin des Erblassers vermächtnisweise das Alleineigentum an der von ihr bewohnten Immobilie erhalten. Das Testament war vom Erblasser in Druckbuchstaben verfasst und unterschrieben worden. Vor der Unterschrift befand sich ein „=“- Zeichen. Im Rahmen der Klage auf Erfüllung des Vermächnisses hielt das Landgericht dieses Dokument für ein wirksames Testament, weil die Unterschrift auch in Druckbuchstaben gesetzt werden könne. Das OLG hob die Entscheidung des Landgerichtes mit Urteil vom 24.03.2025 - Az. 33 U 173/24e auf. Das OLG folgte dem Prozessvortrag des Alleinerben. Dieser hatte vorgetragen, dass die übliche Unterschriftspraxis des Erblassers, Schriftstücke in schwungvoller Schrift zu unterzeichnen, gegen das Vorliegen einer „Unterschrift im Rechtsverkehr“ spräche. Zudem zeige die Verwendung des „=“ Zeichens, dass der Verfasser davon ausging, dass das Dokument noch in der üblichen Form unterzeichnet werden müsse.

### Der Praxis-Tipp!

Die Entscheidung des OLG München ist richtig, sie verdeutlicht jedoch die Risiken bei der Erstellung eines eigenhändigen Testaments. Entwürfe sollten als solche bezeichnet und nicht unterzeichnet werden.



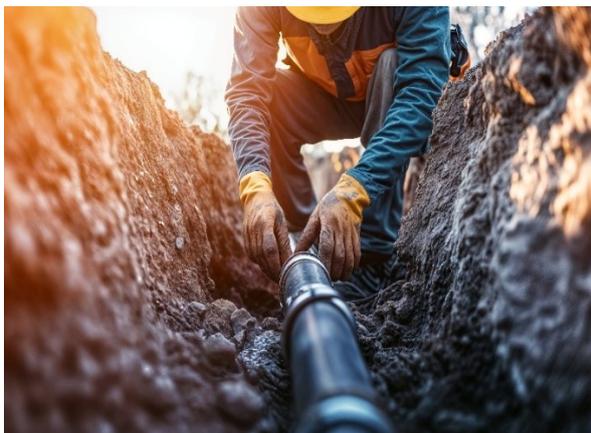
## KEINE DULDUNGSPFLICHT EINER FREMDLEITUNG OHNE DINGLICHE SICHERUNG

### Worum geht es?

Der Kläger war ebenso wie der Beklagte Eigentümer eines Grundstücks, das aus der Teilung eines Gesamtgrundstückes hervorgegangen war. Auf dem Grundstück des Klägers befand sich eine Abwasserleitung, die Abwässer vom Grundstück des Beklagten entsorgt hatte. Bei der Teilung des Grundstücks war dieser Leitungsverlauf unerkannt geblieben. Der Kläger verlangte vom Beklagten die Beseitigung der Leitung. Für diese Leitung war im Grundbuch keine Dienstbarkeit eingetragen. Der Beklagte berief sich auf eine Duldungspflicht infolge des nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses. Das Erstgericht hatte die Klage abgewiesen.

### Die Entscheidung:

Das OLG Karlsruhe bestätigte im Beschluss vom 06.03.2025 – 12 U 130/25 die Erstentscheidung. Nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB könne der Eigentümer verlangen, dass die Störung seines Eigentums beseitigt werde. Die Entwässerungsleitung gehöre als Zubehör zum Gebäude des Nachbarn, weshalb sich der Beseitigungsanspruch gegen ihn richte. Darauf, ob für den Kläger Nachteile bei der Grundstücksnutzung entstünden, käme es nicht an. Auch das nachbarschaftliche Gemeinschaftsverhältnis, aus dem besondere Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungspflichten erwachsen könnten, gebiete nichts anderes. Für eine Verjährung oder Verwirkung oder ein treuwidriges Handeln des Klägers spräche nichts.



### Der Praxistipp!

An dem Fall lässt sich der Vorteil einer dinglichen Sicherung, zum Beispiel in Form eines Leitungsrechtes gut erkennen. Die dingliche Sicherung ist grundstücks- und nicht personenbezogen. Eine dingliche Sicherung hätte dem neuen Eigentümer entgegengehalten werden können. Bei einer Grundstücksteilung muss der Verlauf von Ver- und Entsorgungsmedien immer in den Blick genommen werden. Anders wäre es möglicherweise gewesen, wenn der Nachbar keine Möglichkeit gehabt hätte, sein Abwasser auf anderem Wege zu entsorgen.

Das Grundbuch verschafft Sicherheit.