



Stoßlüften gegen Schimmel in der Wohnung

Schimmelbefall in der Wohnung ist ein Ärgernis für Mieter und Vermieter. Der Mieter darf seinen Ärger aber nicht ohne weiteres durch Minderung der Miete zum Ausdruck bringen. Das LG Frankfurt/Main hat mit Urteil vom 7. Februar 2012 (Az. 2-17 S 89/11) entschieden, dass der Mieter zur Mietminderung wegen Schimmelbefalls dann nicht berechtigt ist, wenn er trotz vorhandener Kältebrücken eine Schimmelbildung durch drei- bis viermalige tägliche Stoßlüftung hätte vermeiden können. Dies soll auch für einen berufstätigen Mieter zumutbar sein. Der Mieter ist selbst dann für den Schimmelbefall verantwortlich, wenn die Bausubstanz nur den Mindestanforderungen des Baujahres des Hauses, nicht aber den heutigen Anforderungen entspricht und der Einbau einer Wärmedämmung die Stoßlüftung überflüssig machen würde. Der Vermieter ist zur Wärmedämmung nicht verpflichtet. Der Mieter kann nur den bautechnischen Standard erwarten, der bei Errichtung des Gebäudes galt.

Haftung bei vollmachtloser Vertretung

Beim Abschluss eines Grundstückskaufvertrages herrscht oft Eile. Es besteht Beurkundungspflicht, aber nicht alle Zeichnungsberechtigten sind greifbar oder vor Ort. In solchen Fällen behelfen sich viele Beteiligte damit, dass sie Vertreter ohne Vertretungsmacht für sich auftreten lassen und den Vertrag nachträglich genehmigen. Doch was geschieht, wenn die mündlich zugesagte Genehmigung ausbleibt und der Vertrag nicht wirksam wird? Kann der Vertragspartner, der auf die Genehmigung des anderen Teils hoffte, seine Schäden ersetzt verlangen? Der BGH stellt dazu im Urteil vom 9. November 2012 (Az. V ZR 182/11) klar, dass bei einem Grundstückskaufvertrag die vollmachtlos vertretene Vertragspartei nicht schon dann auf Ersatz der vergeblichen Vertragskosten haftet, wenn sie die als sicher erscheinende Genehmigung ohne triftigen Grund verweigert. Eine Haftung besteht allenfalls dann, wenn eine besonders schwerwiegende, in der Regel vorsätzliche Treupflichtverletzung vorliegt, etwa das Vorspiegeln einer tatsächlich nicht vorhandenen Genehmigungsbereitschaft. Aufwendungen, die in Erwartung des Vertragsabschlusses gemacht werden, erfolgen grundsätzlich auf eigene Gefahr.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge-Immobilienanwälte, Hannover