



### Keine Pflicht zum nächtlichen Abschließen

Den Eigentümern eines Grundstücks kann zu Lasten eines Nachbargrundstücks ein Wegerecht eingeräumt werden. Dies gestattet es, das fremde Grundstück zu betreten, um vom öffentlichen Straßennetz auf das begünstigte Grundstück zu gelangen. Der Begünstigte des Wegerechts ist dabei nicht verpflichtet, ein Tor, welches das Nachbargrundstück von der Straße trennt, nachts abzuschließen. Auch wenn durch das Abschließen eine größere Sicherung der Grundstücke erreicht würde, steht dies im Widerspruch zu der möglichen Erreichbarkeit für Rettungsdienste. Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 25. Juli 2014, Az. 12 U 155/13.

### Keine arglistige Täuschung bei Schimmelpilzbefall

Die arglistige Täuschung durch das Verschweigen von Mängeln setzt voraus, dass dem Verkäufer die Mängel bekannt sind oder er sie zumindest für möglich hält. Er muss in Kauf nehmen, dass der Käufer die Fehler nicht kannte und den Kaufvertrag andernfalls nicht abgeschlossen hätte. Vorliegend waren die Käufer der Ansicht, die Verkäufer hätten einen Schimmelpilzbefall, der sich nach dem Verkauf herausstellte, arglistig verschwiegen. Nicht so der Senat: Die Tatsache, dass die Verkäufer das Haus fünf Jahre vor dem Verkauf aufwendig saniert hatten, gegen Schimmelpilzbefall behandeln ließen und es selbst bis zum Verkauf bewohnten, spricht gegen eine arglistige Täuschung. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 16. September 2014, Az. 3 U 438/14.

### Kein Anspruch auf behindertengerechten Rollläden

Die Mieter einer Wohnung haben keinen Anspruch auf eine behindertengerechte Bedienung von Rollläden. Dies gilt zumindest dann, wenn der Mietver-

trag nicht die behindertengerechte Ausstattung der Wohnung vorsieht. Im zu entscheidenden Fall ließ die Vermieterin die Fenster austauschen. Dabei ersetzte sie die Rollläden mit Gurtzug durch solche mit einer Kurbel, welche aus dem Rollstuhl heraus nicht bedient werden konnte. Da es sich bei dem Austausch nicht um eine Modernisierungsmaßnahme, sondern eine Erhaltungsmaßnahme handelte, lag keine unzumutbare Härte vor. Beim Vorliegen einer solchen hätten die Mieter den Ersatz der Rollläden nicht dulden müssen. Amtsgericht München, Urteil vom 16. April 2014, Az. 433 C 2726/13.

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Kautionsrückzahlung vom früheren Vermieter

Wird ein Grundstück mit vermieteten Räumen vom Eigentümer und Vermieter verkauft, tritt der Erwerber in der Regel in den Mietvertrag als neuer Vermieter ein. Hat der Mieter eine Mietkaution geleistet, haftet grundsätzlich der frühere Vermieter neben dem Erwerber auf Rückzahlung der Kautions, allerdings nur dann, wenn der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautions nicht mehr vom Erwerber erlangen kann.

In einem vom Oberlandesgericht (OLG) Hamburg entschiedenen Fall hatte die Vermieterin die vom Mieter gezahlte Kautions nicht an den Grundstückskäufer weitergeleitet. Der Erwerber hatte seinerseits keine Ansprüche gegen den Mieter, gegen die er mit der Kautions hätte aufrechnen können. In diesem speziellen Fall kann der Mieter die Rückzahlung der Kautions ohne vorherige Inanspruchnahme des Erwerbers direkt vom früheren Vermieter verlangen beziehungsweise gegen rückständige Mietzahlungsansprüche des früheren Vermieters aufrechnen.

Bei dieser Konstellation, in der nur die Ansprüche zwischen dem früheren Vermieter und dem Mieter in Rede stehen und der Erwerber die Mietsicherheit weder erhalten hat noch benötigt, stünde es im Widerspruch zum Mieterschutz, wenn der Mieter sich zunächst an den Erwerber halten müsste. OLG Hamburg, Urteil vom 4. Februar 2014, Az. 8 W 7/14.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover