



Untervermietung bei Auslandsaufenthalt

Ein Mieter darf von seinem Vermieter die Erteilung der Untervermietungserlaubnis nicht nur dann verlangen, wenn er sich überwiegend in einer anderen Stadt in Deutschland aufhält, sondern auch dann, wenn er sich auf einem zeitlich begrenzten mehrjährigen Aufenthalt im Ausland befindet. In beiden Fällen hat der Mieter nämlich ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung (hier: die Reduzierung der Wohnkosten). Der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis auch dann besteht, wenn der Mieter nicht seinen Lebensmittelpunkt in der Wohnung hat. Begründet wurde die Entscheidung mit der in der heutigen Gesellschaft geforderten „Mobilität und Flexibilität“, die es gegebenenfalls erforderlich macht, an einer anderenorts gelegenen Arbeitsstelle eine weitere Wohnung zu mieten. Landgericht Hamburg, Urteil vom 26. November 2013, Az. 316 S 57/13

Kündigung bei gefälschter Vorvermieterbescheinigung

In der Vorlage einer gefälschten Vorvermieterbescheinigung beim zukünftigen Vermieter sieht der Bundesgerichtshof (BGH) eine erhebliche Verletzung (vor-)vertraglicher Pflichten durch den Mieter. Diese Verletzung kann eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter rechtfertigen. Offen gelassen hat der BGH in seiner Entscheidung, wie es sich auswirkt, zu welchem Zeitpunkt der Vermieter von der Fälschung Kenntnis erlangt hat. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter erst drei Jahre nach Kenntniserlangung die Kündigung ausgesprochen. Gegebenenfalls wird der Vermieter sich aufgrund der „Verspätung“ die Unwirksamkeit der Kündigung vorwerfen lassen müssen. BGH, Urteil vom 9. April 2014, Az. VIII ZR 107/13.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Verantwortlichkeit für Schlammlawine

Vor einem Oberflächenwasser, das von einem Oberliegergrundstück wild abläuft, muss sich der Unterlieger selbst schützen. Eine Verantwortlichkeit für eine durch derartiges Wasser ausgelöste Schlammlawine, die zu Schäden am Unterliegergrundstück führt, trifft den Eigentümer des höher gelegenen Grundstücks nicht. Auch ist er nicht verpflichtet, eine vorhandene Rohrleitungsanlage, die das ansonsten wild abfließende Oberflächenwasser leiten soll, zu erhalten oder zu reinigen. Dies liegt im Verantwortungsbereich des Unterliegers. Dieser kann zu seinem Schutze jedoch berechtigt sein, auf dem Oberliegergrundstück geeignete Schutzmaßnahmen wie das Anlegen eines Rohres zu treffen. Dies beschloss der Bundesgerichtshof am 17. Oktober 2013, Az. V ZR 15/13.

Broder Bösenberg, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Die Aufklärungspflicht von Fondsanbietern

Bei einer unrichtigen oder unvollständigen Darstellung von für die Anlageentscheidung wesentlichen Umständen besteht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass die mangelhafte Prospekt Darstellung für die Anlageentscheidung ursächlich war. Der Anleger beteiligte sich 1997 mit 250 000 DM nebst 5 Prozent Agio über einen Treuhandkommanditisten an einem geschlossenen Immobilienfonds. Unter Berufung auf verschiedene Prospektmängel forderte er dann von der Gründungskomplementärin und der Gründungskommanditistin des Fonds die Rückabwicklung der Beteiligung gegen Rückzahlung seiner Beteiligung nebst Zinsen sowie weiteren Schadensersatz. Im Verfahren stellte sich lediglich heraus, dass der Prospekt rechtzeitig vor der Anlageentscheidung dem Anleger übergeben worden war. Beratungsgespräche konnten nicht nachgewiesen werden. Die Gründer hatten jedoch die auf der Lebenserfahrung beruhende Vermutung nicht widerlegen können, dass die behaupteten Prospektfehler für die Anlageentscheidung ursächlich waren. Auf die Frage, welche Motive für den Anleger bei seiner Anlageentscheidung ausschlaggebend gewesen seien, komme es hier nicht an, so der Bundesgerichtshof (BGH), der das Verfahren zur weiteren Aufklärung an die Vorinstanz zurückverwies. BGH, Urteil vom 11. Februar 2014, Az. II ZR 273/12.

Frank U. Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover