



### **Käufer muss Rückstände von Zahlungen kennen**

Die Aufklärung über das Bestehen von Zahlungsrückständen einer Wohnungseigentümergeinschaft ist so wichtig, dass ein Wohnungskäufer vor Kaufvertragsschluss eine Unterrichtung darüber erwarten darf. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Stromversorger bereits eine Versorgungssperre angedroht hat. Nach einem Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) Düsseldorf besteht bei Vertragsverhandlungen für jeden Verhandeln- den die Pflicht, die andere Partei über solche Umstände aufzuklären, die den von ihr verfolgten Vertragszweck vereiteln können und daher für ihren Entschluss zum Vertragsschluss von wesentlicher Bedeutung sind. Es liege auf der Hand, dass dies bei einer drohenden Versorgungssperre der Fall sei, so das OLG Düsseldorf, das den Verkäufer zur Rückabwicklung des Wohnungskaufvertrages und Erstattung des Kaufpreises nebst Ersatz weiterer Schäden verurteilte. OLG Düsseldorf, Urteil vom 23. Juli 2013, Az.: 9 U 96/11.

### **Wenn das Wasser im Hof nicht abfließt**

Für die Beurteilung, ob eine Hof- und Zugangsfläche einer Wohnanlage ein Gefälle zum leichteren Abfluss von Oberflächenwasser haben muss, kommt es darauf an, ob der Besteller – hier eine Wohnungseigentümergeinschaft – ein solches Gefälle nach dem im Vertrag vereinbarten Qualitäts- und Komfortstandard erwarten kann. Der Unternehmer ist verpflichtet, das Werk so herzustellen, dass es die zugesicherten Eigenschaften hat und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Verträge vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern. Die Leistung des Unternehmers ist danach nur vertragsgerecht, wenn sie die Beschaffenheit aufweist, die für den vertraglich vorausgesetzten oder gewöhnlichen Gebrauch erforderlich ist. Im vom BGH entschiedenen Fall wies der Epoxid-

harz-Belag der Hof- und Zugangsfläche Hohlstellen und Rissbildungen auf und war somit mangelhaft. Entspricht das versprochene Bauwerk dem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard, kann der Besteller in der Regel auch die Ausführung nicht näher beschriebener Details in diesem Standard verlangen und muss sich nicht mit einem Mindeststandard zufriedengeben, so der Bundesgerichtshof (BGH), der die Sache zur weiteren Aufklärung an das Berufungsgericht zurückverwies. BGH, Urteil vom 21. November 2013, Az.: VII ZR 275/12.

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

### **Vermieter muss Heizung nicht automatisch modernisieren**

Der Gewerbemieter hat keinen Anspruch auf Modernisierung einer Heizungsanlage, die den vertraglichen Vereinbarungen entspricht, auch wenn diese sich als unwirtschaftlich herausstellt. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH). 2007 hatten die Parteien einen Gewerberaummietvertrag geschlossen und vereinbart, dass die vorhandene Heizanlage unverändert beibehalten wird. Die Mieterin minderte im Jahr 2010 die Miete mit der Begründung, die Heizung sei überdimensioniert und könne nicht individuell eingestellt werden. Zu Unrecht, entschied das oberste Gericht und wies darauf hin, dass ein Mangel nicht vorliege, da die Anlage ja den vertraglichen Bestimmungen entspreche. Auch der unwirtschaftliche Betrieb begründe keinen Mangel, zumindest dann nicht, wenn die Anlage dem bei Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standards entspricht und fehlerfrei arbeite. BGH, Urteil vom 18. Dezember 2013, Az.: XII ZR 80/12.

### **Zeitmietvertrag oder Kündigungsverzicht**

Vereinbaren die Parteien eines Wohnraummietvertrages eine Befristung und ist diese unwirksam, tritt im Einzelfall anstelle dieser unwirksamen Vereinbarung ein beiderseitiger Kündigungsverzicht. Folge ist dann wie bei einer wirksamen Befristung, dass eine ordentliche Kündigung frühestens zum Ablauf der (unwirksam) vereinbarten Mietzeit möglich ist. Durch die Unwirksamkeit sei eine Vertragslücke entstanden, die durch ergänzende Vertragsauslegung zu schließen sei. Bundesgerichtshof, Urteil vom 11. Dezember 2013, Az.: VIII ZR 235/12.

**Bettina Baumgarten**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover