

## RECHTECK



### **Pflicht des Mieters zum Abschließen der Haustür**

Verpflichtet die Hausordnung ausschließlich die Mieter im Erdgeschoss dazu, abends die Haustür abzuschließen, stellt dies keine unangemessene Benachteiligung der Mieter dar. Hierfür spricht einerseits die geringe Arbeitsbelastung, andererseits aber auch die Tatsache, dass das nächtliche Abschließen der Haustür im eigenen Sicherheitsinteresse des Mieters liegt. Trifft der Vermieter in der Hausordnung entsprechende Klauseln, darf er hierbei jedoch nicht willkürlich vorgehen. Die räumliche Nähe der Erdgeschosswohnung zur Haustür stellt aber durchaus ein sachliches Unterscheidungskriterium dar, auf das sich der Vermieter berufen kann. Dies entschied das Landgericht Köln mit Urteil vom 25. Juli 2013, Az. 1 S 201/12.

### **Schadensersatz wegen Falschberatung des Architekten**

Der Architekt ist dem Auftraggeber zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er diesen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens unvollständig oder falsch berät. Im zu entscheidenden Fall ließ der Bauherr ein zweigeschossiges sogenanntes Toskanahaus nur deshalb errichten, weil der Architekt ihm fälschlicherweise die Auskunft gegeben hatte, dass eine eingeschossige Bauweise in dem Baugebiet nicht zulässig sei. Der zu ersetzende Schaden des Bauherrn besteht in diesem Fall in dem gezahlten Architektenhonorar, in den aufgewendeten Baukosten sowie in den Kosten, die der Bauherr zur Beseitigung des nicht gewollten Gebäudes aufwenden muss. So der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 10. Juli 2014, Az. VII ZR 55/13.

### **Kündigung wegen Nichtbeheizung der Mieträume**

Lässt ein Mieter während der Wintermonate die Fenster seiner ofenbeheizten Wohnung für längere Zeit geöffnet, stellt dies einen Grund zur ordentlichen Kündi-

gung durch den Vermieter dar, wenn der Mietvertrag dem Mieter aufgibt, die Wohnung frostfrei zu halten und zu beheizen. Es kommt dabei nicht darauf an, ob bereits ein Schaden entstanden ist. Das Recht des Vermieters zur Kündigung ergibt sich schon aus dem entstandenen Schadenspotential für die Wohnung und das gesamte Gebäude in Form von Wasser- und Gebäudeschäden, entschied das Landgericht Berlin mit Urteil vom 22. Januar 2014, Az. 65 S 268/13.

**Sergja Antipa**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### **Die sittenwidrige Maklerprovision**

Der Maklervertrag kann eine Vereinbarung vorsehen, wonach dem Makler der Mehrerlös zusteht, wenn es diesem gelingt, die Immobilie zu einem höheren als vom Verkäufer geforderten Betrag zu veräußern. Eine solche „Mehrerlösabführungsklausel“ ist jedoch dann unwirksam, wenn sie dem Makler eine Provision von mehr als 20 Prozent über dem marktüblichen Preis zugesteht. In dem vom Landgericht Berlin zu entscheidenden Fall wuchs infolge der Klausel die Provisionsforderung des Maklers auf 34,61 Prozent des erzielten Kaufpreises. Nach Ansicht des Senats lag damit ein sittenwidriger Vertrag vor, der den Vertragspartner des Maklers unverhältnismäßig benachteiligte. Landgericht Berlin, Urteil vom 30. Mai 2013, Az. 9 O 540/11.

### **Wucher beim Kaufvertrag führt zur Nichtigkeit**

Der Verkauf einer Eigentumswohnung zur Hälfte des Verkehrswertes ist wegen Wuchers unwirksam. Vorliegend erfolgte der Verkauf zweier Eigentumswohnungen zu einem Preis von 90 000 Euro. Der Verkehrswert belief sich hingegen auf 187 000 Euro, sodass ein besonders auffälliges Missverhältnis vorlag. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts (OLG) Oldenburg nutzte die Käuferin – eine Wohnungsmaklergesellschaft – zudem die besondere Schwächesituation der Verkäufer aus. Diese willigten in das Angebot der Gesellschaft ein, da ihnen die Zwangsversteigerung drohte und sie nur so die Möglichkeit sahen, im Rahmen des von der Gesellschaft versprochenen Mietverhältnisses die Wohnung weiterhin nutzen zu können. OLG Oldenburg, Urteil vom 2. Oktober 2014, Az. 1 U 61/14.

**Veronika Thormann**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover