



Schadensersatz bei Abbruch von Vertragsverhandlungen

Grundsätzlich hat jeder Vertragspartner das Recht, vom angestrebten Vertragsabschluss Abstand zu nehmen. Wenn der Vertragsabschluss nach den Verhandlungen zwischen den Parteien aber als sicher anzunehmen ist, kann derjenige, der dann ohne triftigen Grund noch abspringt, zum Schadensersatz verpflichtet sein. Bei notariell zu beurkundenden Verträgen ist eine Pflichtverletzung und Ersatzpflicht erst dann zu bejahen, wenn durch den Abbruch der Vertragsverhandlungen die Existenz des anderen gefährdet wird oder ein schwerer Treueverstoß vorliegt. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn die abrechende Partei zunächst eine Kauf- oder Verkaufsabsicht gehabt hat, im Laufe der Verhandlungen jedoch innerlich von dieser abgerückt ist, ohne dies dem Vertragspartner zu offenbaren. Landgericht Aachen, Urteil vom 15. Januar 2015, Az. 10 O 106/14.

Mietminderung durch Lärm

Geräusche wie Streiten, Schreien, Poltern, Trampeln, Türenknallen und Fernsehen gehören zur üblichen Nutzung einer Wohnung und müssen von den anderen Mietern hingenommen werden. Treten solche Geräusche jedoch nahezu täglich und zu den Ruhezeiten zwischen 22 und 6 Uhr auf, kann ein Mangel gegeben sein, der zu einer Minderung der Miete berechtigt. Außerdem kann der Vermieter dazu verpflichtet werden, seinen Mieter zur Einhaltung der Ruhezeiten anzuhalten. Landgericht Berlin, Urteil vom 6. Februar 2015, Az. 63 S 236/14.

Notwegerecht gilt nicht bedingungslos

Ein Nutzer, der ein Nachbargrundstück für sein Notwegerecht gebraucht, darf sich nicht darauf verlassen, dass der Eigentümer auf die Geltendmachung seiner Eigentumsrechte verzichtet. Vorliegend hat der Nachbar der Kläger ihren

zum Haus führenden Privatweg mehr als 45 Jahre lang genutzt, da er andernfalls nur über einen 50 Meter langen Fußweg zu seinem Haus gelangen konnte. Die Kläger wollten diesen Zustand jedoch nicht mehr dulden und klagten auf Unterlassung hinsichtlich der Mitbenutzung ihres Privatwegs. Zu Recht, so der Senat: Ein Unterlassungsanspruch sei nicht verwirkt, nur weil eine langjährige Duldung der Mitbenutzung des Privatwegs gegeben ist. Bundesgerichtshof, Urteil vom 24. April 2015, Az. V ZR 138/14.

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

Bierverkauf stört den Hausfrieden nicht

Gewerberäume können vom Vermieter bei Vorliegen eines wichtigen Grundes fristlos gekündigt werden. Ein solcher wichtiger Grund liegt aber nicht schon darin, dass der Mieter eines Eiscafés durch Verkauf einer einzigen Flasche Bier gegen ein vertraglich vereinbartes Bierverkaufsverbot verstößt. Zwar kann bei einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens gekündigt werden. Die Störung des Hausfriedens muss allerdings in ihrem Ausmaß und ihrer Dauer die Toleranzschwelle in hohem Grade überschreiten und die Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar machen. Einmalige Vorfälle reichen ebenso wenig aus wie Störungen aus dem Bagatellbereich. Der Verkauf einer einzigen Flasche Bier stellt danach keine nachhaltige Störung des Hausfriedens dar und berechtigt somit nicht zur Kündigung, selbst wenn der Mieter zwei Jahre zuvor schon einmal abgemahnt wurde. Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 15. Januar 2015, Az. 10 U 184/14.

Kündigung bei Straftat

Straftatbestände, die gegenüber dem Vertragspartner, dessen Stellvertreter, Beauftragten oder Mitarbeitern verübt werden, berechtigen zur Kündigung des Mietverhältnisses. Hindert der Mieter die Mitarbeiter der Hausverwaltung des Vermieters am Verlassen des Grundstücks, so liegt eine Freiheitsberaubung vor. Die Kündigung ist dann aufgrund der Schwere der Straftat auch ohne Abmahnung berechtigt. Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 3. März 2015, Az. 234 C 106/14.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover