

RECHTECK



Eigenbedarf und Wohnungsgröße

Der 8. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs (BGH) hat sich diversen Fragen zur Eigenbedarfskündigung gewidmet. Danach müssen Gerichte den Wohnbedarf respektieren, den der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht. Sie sind nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen an die Stelle des Vermieters zu setzen. Der Wohnbedarf ist nur auf Rechtsmissbrauch zu überprüfen, wobei nicht ein überhöhter Wohnbedarf, sondern nur ein weit überhöhter als rechtsmissbräuchlich gilt. Richtwerte, wann bei einem Alleinstehenden von einem weit überhöhten Wohnbedarf auszugehen ist, lassen sich nicht festsetzen. Hier ist stets eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen. BGH, Urteil vom 4. März 2015, Az. VIII ZR 166/14.

Keine Maklerprovision

Ein Makler hat keinen Provisionsanspruch, wenn der Grundstückskaufvertrag inhaltlich erheblich von der Leistung abweicht, die der Makler seinem Kunden angeboten hatte. Vorliegend bot der Verkäufer Bürogebäude, Produktionshallen und Garagen an, der Makler hingegen ein Grundstück, das als Waschstraße und Spielhalle genutzt werden könne. Zudem wies der Makler einen Kaufpreis von 1,25 Millionen Euro aus. Zustande kam der Kaufvertrag erst nach den Bemühungen eines anderen Maklers zum Preis von 775 000 Euro. Nach Ansicht des Senats wichen Kaufpreis und Kaufbedingungen derart vom Angebot des (Erst-)Maklers ab, dass es an der erforderlichen Kongruenz zwischen Angebot und dem zustande gekommenen Kaufvertrag fehle. Oberlandesgericht Bremen, Urteil vom 5. Dezember 2014, Az. 2 U 86/14.

Wassgeräusche kein Mietmangel

Nimmt ein Mieter in seinem Schlafzimmer Geräusche aus dem angrenzenden Bad wahr, die durch das Betätigen der Armaturen durch seinen Mitbewohner und das Fließen des Wassers entstehen, stellt dies keinen Mangel der Mietsache dar.

Um ein störungsfreies Wohnen zu ermöglichen, ist bei einer Mietwohnung zwar ein Mindestmaß an Schallschutz einzuhalten. Eine zwingende Regelung für Schallschutzmaßnahmen, wie sie bei benachbarten Wohnungen gilt, ist bei Räumen innerhalb einer Wohnung aber nicht einzuhalten. Im Vergleich zur Nachbarwohnung geht man bei einem Einzug mit einer anderen Person in eine gemeinsame Wohnung freiwillig ein enges Näheverhältnis ein. Auch ist das Geräuschverhalten in der eigenen Wohnung beeinflussbar, das der Nachbarn nur eingeschränkt. An den Lärmschutz zwischen fremden Wohnungen sind daher höhere Anforderungen zu stellen. Amtsgericht Spandau, Urteil vom 4. April 2014, Az. 3 C 576/13.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Unvollständige Putzleistung

Auch eine unvollständig erbrachte Leistung stellt eine mangelhafte Leistung dar. Nach einem Streit über die Ausführungsweise von Putzarbeiten stellte der Auftragnehmer die Arbeiten ein und forderte Restwerklohn. Im Gegenzug verlangte der Auftraggeber einen Kostenvorschuss für die erforderliche Mängelbeseitigung – zu Recht. Eine unvollständige Leistung stellt eine Abweichung von der Soll-Beschaffenheit und damit einen Mangel dar. Solange ein Nachbesserungsanspruch des Auftraggebers besteht, kann dieser einen Kostenvorschuss für die unvollständig erbrachte Werkleistung verlangen, so das Oberlandesgericht Köln, Beschluss vom 29. August 2014, Az. 19 U 200/13.

Rein optische Mängel

Im Allgemeinen kann der Werkunternehmer seinem Auftraggeber im Rahmen des Nacherfüllungsverlangens wegen rein optischer Mängel der hergestellten Sache entgegenhalten, dass die Nachbesserung im Verhältnis zu den Kosten unverhältnismäßig ist. Davon ist aber eine Ausnahme zu machen, wenn der Auftraggeber ein nachvollziehbares Interesse an einer optisch einwandfreien Leistung hat und den Unternehmer ein maßgebliches Verschulden an dem Mangel trifft. Letzteres nahm das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf für den Fall an, dass der Auftragnehmer sehenden Auges sein Gewerk hat fehlerhaft aufbringen und weiterverarbeiten lassen in der Hoffnung, es falle nicht auf. OLG Düsseldorf, Urteil vom 4. November 2014, Az. 21 U 23/14.

Sergja Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover