
RECHTECK


Kein Schadensersatz bei ausbleibenden Kunden

Grundsätzlich trägt der Mieter das Rentabilitätsrisiko seiner Verkaufsräume. Dies gilt auch dann, wenn es sich um ein neues Einkaufszentrum mit einem besonderen Vermarktungskonzept handelt. Vorliegend forderte der Mieter Schadensersatz, da der Vermieter die zugesicherten Werbemaßnahmen nicht vorgenommen hatte, so dass die zugesicherten Besucherzahlen ausgeblieben seien. Zu Unrecht: Ein Schadensersatz kommt nur in Betracht, wenn die Parteien explizite Vereinbarungen getroffen haben und der Mieter dies nachweisen kann. Gerade bei neueröffneten Objekten ist aber davon auszugehen, dass der Vermieter keine Kundenfrequenz zusagen will. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 14. April 2015, Az. 5 U 1483/14.

Mieter muss mit Rutschgefahr rechnen

Ein Mieter darf nicht erwarten, den Fußboden der Gemeinschaftsräume jederzeit trocken vorzufinden. Sowohl Putzmaßnahmen als auch die übliche Nutzung können zu Feuchtigkeit auf dem Boden führen. Daher sollte sich ein Mieter jederzeit so verhalten, dass er Gefahrenquellen rechtzeitig wahrnehmen kann. Ein sofortiges Trocknen des Bodens kann ebenso wenig verlangt werden wie die ständige Kennzeichnung der nassen Fläche. Anders sieht es in Fällen aus, wo nicht mit einer besonderen Gefahr gerechnet werden muss. Dies ist zum Beispiel bei einer Linoleumglätte durch Bohner oder einer nassen Stelle auf einer Tanzfläche der Fall. Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 7. November 2014, Az. 24 U 155/14.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Verkäufer muss „wahren“ Wert nicht ungefragt offenlegen

Der Verkäufer hatte sogenannte Schrottimmobilien vertrieben und dabei nicht offengelegt, dass in dem geforderten Kauf-

preis auch Vermittlungsprovisionen in erheblicher Höhe enthalten waren. Der wahre Wert der Immobilie lag somit deutlich unterhalb des vom Käufer gezahlten Kaufpreises. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied nun, dass den Verkäufer bis zur Grenze des Wuchers und der Sittenwidrigkeit auch keine Verpflichtung trifft, den wahren Wert einer Immobilie offenzulegen. Mit dieser Entscheidung untermauert der BGH den allgemein geltenden Grundsatz der Vertragsfreiheit. BGH, Urteil vom 20. Mai 2015, Az. 5 StR 547/14.

Kaufvertrag und Grundbuch müssen übereinstimmen

Die Bezeichnung des Vertragsgegenstandes in einem Kaufvertrag ist für die darauffolgende Grundbucheintragung ausschlaggebend, selbst wenn die Bezeichnung fehlerhaft ist. Die Parteien schlossen einen notariellen Grundstückskaufvertrag. Nach Vertragsschluss wurde das Grundstück noch einmal vermessen. Die Vermessung ergab, dass das Grundstück in Wahrheit größer war als im Kaufvertrag ausgewiesen. Das Oberlandesgericht Hamm entschied, dass dem Käufer der geltend gemachte Anspruch auf Übertragung der zusätzlichen Grundstücksfläche nicht zustehe. Es gelte, was im notariellen Vertrag bezeichnet sei. OLG Hamm, Urteil vom 25. Juni 2015, Az. 22 U 166/14.

Keine Haftung für Arglist des Mitverkäufers

Beim Verkauf einer Immobilie durch mehrere Verkäufer können sich einzelne Mitverkäufer auch dann auf einen Gewährleistungsausschluss gegenüber dem Käufer berufen, wenn einer der Mitverkäufer einen Mangel trotz Kenntnis verschwiegen hat, den er dem Käufer hätte offenbaren müssen. Dies gilt jedoch nur, wenn die übrigen Mitverkäufer selbst nicht arglistig gehandelt oder für die Handlung des Mitverkäufers einzustehen haben. Vorliegend hatte der in Scheidung lebende Ehemann wissentlich falsche Angaben zu einer Stützmauer abgegeben. Nach Ansicht des Senats könne sich die Frau weiterhin auf den Gewährleistungsausschluss berufen. Sie habe unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt für die Arglist ihres Ex-Ehemannes einzustehen. Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 17. Juni 2015, Az. 2 U 84/13.

Dominique Reichelt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover