

RECHTECK



Wirksamer Mietvorvertrag

Legen die Beteiligten in einem Mietvorvertrag Parteien, Mietzins, Mietdauer und Mietobjekt fest, so ist der Vertrag auch dann wirksam, wenn das zu errichtende Objekt nicht in allen Einzelheiten beschrieben wurde, solange es zumindest bestimmbar ist. Kommt es bei der Errichtung zu Abweichungen, wird die hinreichende Bestimmtheit des Vorvertrags hierdurch nicht in Frage gestellt. Vorliegend wurde ein Lebensmittelmarkt mit einer Fläche von 2532 Quadratmetern errichtet – geplant waren hingegen nur 1733 Quadratmeter. Der Vermieter verweigerte den Abschluss des Mietvertrages, da ein dementsprechender Mietvorvertrag nicht wirksam zustande gekommen sei. Anders der Senat: Die Flächenabweichung sei unschädlich, da sich die Parteien über die wesentlichen Vertragspunkte geeinigt hätten. Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 10. September 2014, Az. 14 U 103/12.

Schönheitsreparaturen bei erheblicher Abnutzung

Verlangt der Mietvertrag Schönheitsreparaturen bei „mehr als nur unerheblicher“ Abnutzung, führt dies auch bei der mieterfeindlichsten Auslegung nicht zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters. Der Begriff „unerheblich“ schließt nach Ansicht des Senats leichte und mittelgradige Abnutzungen ein. Die Klausel lässt eine Renovierungspflicht jedoch erst entstehen, wenn dieser Grad der Abnutzung überschritten ist, so dass der Mieter dem Grunde nach verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Landgericht Dresden, Urteil vom 10. April 2014, Az. 4 S 63/13.

Broder Bösenberg, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Verstoß gegen zwingendes Preisrecht

Die Wirksamkeit eines Architektenvertrags kann im Falle einer Unter-

schreitung der Mindestsätze der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) nicht damit begründet werden, dass der Architekt mit der Unterbreitung eines solchen Pauschalangebots beabsichtigte, eine ständige Geschäftsbeziehung mit dem Auftraggeber einzugehen. Die Anforderungen an eine zulässige Unterschreitung der Mindestsätze sind hoch, denn die HOAI soll einen ruinösen Preiswettbewerb unter Architekten und Ingenieuren verhindern. Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 31. März 2015, Az. 10 U 107/14

Zurückbehaltungsrecht trotz unterschiedlicher Gewerke

Besteht ein Rahmenvertrag über die Herstellung mehrerer Bauvorhaben und über die Leistung unterschiedlicher Gewerke durch einen Auftragnehmer, so kann der Auftraggeber bei Mangelhaftigkeit an einem der Bauvorhaben die Zahlung des Werklohnanspruchs für ein anderes mangelfreies Bauvorhaben verweigern, da ihm für diesen Fall ein Zurückbehaltungsrecht bis zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung zusteht. Das für die Leistungsverweigerung erforderliche Gegenseitigkeitsverhältnis ist wegen des bestehenden Rahmenvertrages trotz der Betroffenheit unterschiedlicher Gewerke und Bauvorhaben gegeben. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 21. Mai 2014, Az. 13 U 4423/13 Bau.

Vorschussklage vor der Abnahme

Ausnahmsweise steht einem Auftraggeber ein Anspruch auf Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung bereits vor der Abnahme des beauftragten Gewerks zu, wenn letzteres mangelhaft ist und der Auftragnehmer offenkundig nicht in der Lage ist, die Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen oder bisherige mehrfache Mängelbeseitigungsversuche gravierend fehlschlugen. Denn in dieser Situation ist es dem Auftraggeber nicht zuzumuten, die erkennbar mangelhafte Leistung zunächst abzunehmen, um sich danach erst auf seine Mängelrechte stützen zu können. Der Auftraggeber ist vorliegend in einem besonderen Maße schutzwürdig. Oberlandesgericht Schleswig, Urteil vom 16. Juli 2015, Az. 7 U 124/14 (nicht rechtskräftig).

Sergja Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover