



Keine Maklerprovision ohne Vertrag

Ein Makler kann seine Provision auch dann fordern, wenn nicht der ursprüngliche Käufer, sondern der Vorkaufsberechtigte die Immobilie erwirbt. Wichtig ist in diesem Fall, dass die Vereinbarung über den Maklerlohn „wesensmäßig“ bereits im ersten Kaufvertrag enthalten ist. Dies ist nicht der Fall, wenn der Kaufvertrag zunächst keinerlei Regelungen hinsichtlich einer Maklerprovision vorsieht, sondern diese erst im Nachgang für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts vereinbart werden. Nach Ansicht des Senats stellt ein solcher Nachtrag einen Fremdkörper dar, der nicht mehr Wesen des ursprünglichen Kaufvertrages ist – ein Provisionsanspruch gegenüber dem Vorkaufskäufer scheidet damit aus. Kammergericht, Beschluss vom 11. August 2014, Az. 10 U 140/13.

Broder Bösenberg, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Leerstehende Geschäfte sind kein Mietmangel

Ein Restaurantbetreiber in einem Einkaufszentrum forderte von seinem Vermieter Ersatz für Umsatzeinbußen, nachdem Teile des Zentrums aufgrund brandschutztechnischer Mängel nicht mehr genutzt werden konnten. Nach Ansicht des Senats begründet dies keinen Mietmangel: Die Räumlichkeiten des Mieters waren nicht von den brandschutztechnischen Mängeln betroffen, so dass nur eine mittelbare Beeinträchtigung durch die ausbleibenden Besucher vorlag. Umsatzeinbußen aufgrund äußerer Umstände liegen jedoch im allgemeinen unternehmerischen Risiko. Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 5. Juni 2014, Az. 24 U 159/13.

Kündigungsrecht des Nacherben

Schließt der Vorerbe als Vermieter über ein zum Nachlass gehörendes Grundstück einen Mietvertrag, ist der Nacherbe im Nacherbfall berechtigt, diesen zu kün-

digen, sofern er ein berechtigtes Interesse vorweisen kann. Dieses Recht des Nacherben besteht auch dann, wenn Vorerbe und Mieter das Recht zur ordentlichen Kündigung durch den Vermieter ausgeschlossen hatten. Ein Kündigungsrecht des Nacherben scheidet aus, wenn dieser persönlich an den Mietvertrag gebunden ist, dem Abschluss des Mietvertrages durch den Vorerben zugestimmt hat oder aus Gründen der ordnungsgemäßen Nachlassverwaltung zur Zustimmung des Mietvertrages verpflichtet gewesen wäre. Bundesgerichtshof, Urteil vom 1. Juli 2015, Az. VIII ZR 278/13.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Unzutreffende Ausschreibung: Anspruch auf Mehrvergütung?

Bei einer öffentlichen Ausschreibung kommt dem Wortlaut der Leistungsbeschreibung vergleichsweise große Bedeutung zu. Das klagende Bauunternehmen war infolge einer öffentlichen Ausschreibung nach VOB/A von einem Landkreis mit dem Um- und Neubau eines Krankenhauses beauftragt worden. Das der Ausschreibung beigefügte Bodengutachten enthielt keine Angaben zu etwaigen Belastungen. Erst nach Aufnahme der Arbeiten wurde eine Arsenkontamination festgestellt. Der Kläger begehrte nach Abnahme Mehrvergütung für den noch zu ent sorgenden Boden. Das Gericht wies den Anspruch zurück, stellte aber klar, dass bei einer öffentlichen Ausschreibung die Leistung so eindeutig und erschöpfend zu beschreiben sei, dass Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten kalkuliert werden können. Die ausdrückliche Angabe einer Bodenkontamination ist allerdings nicht in jedem Fall zwingend. Oberlandesgericht Zweibrücken, Urteil vom 21. Mai 2015, Az. 4 U 101/13.

Ohne Werklohn keine Abnahme des Werkes notwendig

Im Werklohnprozess eines Unternehmers erklärte der beklagte Auftraggeber die Minderung der Vergütung aufgrund zuvor gerügter Mängel der Werkleistung. Hierdurch, so das Gericht, werde das Vertragsverhältnis in ein Abrechnungsverhältnis umgewandelt. Die Abnahme des Werkes als Fälligkeitvoraussetzung für den Werklohn sei in dieser Folge entbehrlich. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 18. Februar 2015, Az. 21 U 220/13.

Rebecca Schultz, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover