



Asbest in der Altimmoblie

Enthält eine Altimmoblie asbesthaltige Baustoffe, kann dies einen Sachmangel begründen. Das abstrakte Gefährdungspotential, das von derartigen Baustoffen ausgeht, in diesem Fall Dachplatten aus Zement, begründet noch keinen Sachmangel. Vielmehr muss eine konkrete Gefahr vorliegen und anzunehmen sein, dass ein Austausch der Baustoffe nur mit einer gesundheitsgefährdenden Freisetzung erfolgen kann. Eine „Offenbarungspflicht“ trifft den Verkäufer grundsätzlich nicht. Verkauft er die Immobilie als „asbestfrei“, kann dies aber eine Beschaffenheitsvereinbarung darstellen, für deren Fehlen er einzustehen hat. Der Verkäufer haftet in diesem Fall für Zusatzkosten, die aufgrund der asbestbedingten Sicherungs- und Entsorgungsmaßnahmen anfallen. Dies gilt auch, wenn zwischen den Parteien ein Gewährleistungsausschluss vereinbart wurde. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 4. März 2015, Az. 5 U 1216/14.

Baustellenlärm in der Innenstadt

Kommt es aufgrund einer Großbaustelle im Innenstadtbereich zu Beeinträchtigungen, kann dies einen Mangel an einem benachbarten gewerblichen Mietobjekt begründen. Ein solcher Mangel liegt bei derartigen Beeinträchtigungen durch äußere Umstände, die durch Dritte verursacht werden, nur dann vor, wenn eine unmittelbare Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache gegeben ist. Dies wurde vom Senat vorliegend bestätigt: Zahlreiche Baucontainer und weitere Baustelleneinrichtungen auf einem Parkplatzbereich und das Anfahren von Lastwagen und Baufahrzeugen beeinträchtigten die Sicht auf das vermietete Ladenlokal erheblich. Da das Geschäft in besonderem Maße auf Laufkundschaft angewiesen war, sei daher von einem Mietmangel auszugehen, der zur Minderung der Miete berechtigt. Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 11. Februar 2015, Az. 2 U 174/14.