



Schadstofffreie Nutzung begründet Sachmangel

Wird ein Grundstück über Jahrzehnte so genutzt, dass durch die Verwendung Schadstoffe in den Boden gelangen können, ist das Grundstück bereits durch diese Nutzung – also auch ohne konkrete Belastung – mangelhaft. Voraussetzung ist, dass die Gefahr einer erheblichen Schadstoffbelastung besteht. Dies gilt ebenso für eine Nutzung als wilde Müllkippe, Deponie oder Tankstelle, wie für die intensive Nutzung eines Grundstückes durch die Bahn mit Fahr-, Abstell- und Verladebetrieb. Die Verschmutzung des Bodens durch diese Stoffe kann zu einer Beseitigungspflicht des neuen Eigentümers führen und mindert zudem in jedem Fall den Wert des Grundstückes. Bundesgerichtshof, Urteil vom 8. Juli 2016, Az. V ZR 35/15.

Gehobener Standard ist nicht die DIN-Norm

Der Verweis auf eine DIN-Norm in einem Vertrag bedeutet noch nicht, dass durch diese Norm ein gehobener Standard gewährleistet ist – im Gegenteil. Zumindest die DIN-Norm zur Schalldämmung stellt nur die anerkannten Regeln der Technik zur Abschirmung von vollkommen unzumutbaren Geräuscheinwirkungen dar. Wird durch die Gesamtgestaltung des Vertrages der Eindruck erweckt, der Käufer könne mit einem insgesamt gehobenen Standard der zu errichtenden Wohnung rechnen, ist der Verkäufer verpflichtet, explizit auf die Bedeutung der verwendeten DIN-Normen hinzuweisen. Ansonsten genügt die Schalldämmung nach der DIN-Norm nicht den Verpflichtungen des Vertrages. Oberlandesgericht München, Urteil vom 26. Juli 2016, Az. 28 E 1460/16 Bau.

Verkäuferpflichten bei feuchten Wänden

Der Verkäufer eines Einfamilienhauses muss ungefragt nur über ihm bekannte Feuchtigkeitsprobleme aufklären. Selbst wenn Abdichtungsmaßnahmen nach ei-

nem Wassereintrich im Keller erwiesenermaßen nicht den Anforderungen an eine fachgerechte Problemlösung genügen, heißt dies nicht, dass der Verkäufer in jedem Fall ein Eindringen von Wasser hätte bemerken und darüber hätte aufklären müssen. Kommt es zwischen Abdichtung und Verkauf des Hauses über ein Jahrzehnt nicht zu eindeutig auf die mangelhafte Abdichtung zurückzuführenden Wasserspuren im Gebäude, kann dem Verkäufer kein Vorwurf daraus gemacht werden, die Feuchtigkeitsproblematik nicht angesprochen zu haben. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 7. September 2016, Az. 4 U 171/10.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

In Wohnung geschlossener Maklervertrag widerrufbar

Ein Verbraucher hat bei einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag ein Widerrufsrecht. Dass der Verbraucher selbst den Makler zum Zwecke des Vertragsschlusses in seine Wohnung bestellt hat, ist dabei unerheblich. Da der Verbraucher außerhalb von Geschäftsräumen aufgrund des möglichen Überraschungsmoments unter psychischem Druck stehen könnte, spielt es keine Rolle, ob der Verbraucher den Besuch des Unternehmers herbeigeführt hat oder nicht. Landgericht Tübingen, Urteil vom 19. Mai 2016, Az. 7 O 20/16.

Wann der Maklervertrag ein Fernabsatzvertrag ist

Bei einem Maklervertrag, der ausschließlich unter Verwendung von Telekommunikationsmitteln zustande kommt, handelt es sich um einen Fernabsatzvertrag. Dies gilt auch dann, wenn ein Makler den Kunden zu einem Besichtigungstermin begleitet. Laut Gesetz ist entscheidend, dass vorrangig der Vertrag und die Vertragsanbahnung unter ausschließlichem Einsatz von Fernkommunikationsmitteln zustande kommen. Daher verwendet ein Makler, der ein Objekt in einem Internetportal einstellt und mit dem Kunden über E-Mail, Telefon oder Postversand kommuniziert und dem Kunden den Vertrag über E-Mail zusendet, ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem. Oberlandesgericht Jena, Urteil vom 11. Februar 2015, Az. 2 U 205/14, Leitsatz 5.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover