



Makler muss keine Angaben zum Energieausweis machen

Liegt für das beworbene Objekt noch kein Energieausweis vor, trifft den Makler keine Pflicht, Werbemaßnahmen für das Objekt zu unterlassen. Zwangsläufig können in einem solchen Fall auch keine Angaben zur Art des Energieausweises und den darin enthaltenen Kennwerten getätigt werden. Der Makler, der bereits von der Deutschen Umwelthilfe abgemahnt worden war, wurde auch von einer Mitbewerberin aufgefordert, Werbemaßnahmen ohne entsprechenden Energieausweis zu unterlassen. Mit einer negativen Feststellungsklage wandte er sich gegen die andere Maklerin an das Gericht. Der Senat bestätigte die Ansicht des Maklers: Sofern kein Energieausweis vorliegt, bestehe keine Angabepflicht. Zum Zeitpunkt des Schaltens einer Immobilienanzeige muss der Ausweis auch noch nicht vorliegen. Da selbst die Pflicht des Verkäufers zur Aushändigung des Energieausweises nur gegenüber dem potentiellen Käufer – nicht aber gegenüber jedem Interessenten – besteht, kann die Pflicht des Maklers nicht weitreichender sein. Landgericht Berlin, Urteil vom 28.01.2016, Az. 52 O 204/15.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Werbepflicht für Mieter im Einkaufszentrum

Der Betreiber eines Einkaufszentrums kann seine Mieter durch AGB-Klauseln wirksam verpflichten, einer bestehenden Werbegemeinschaft in Form eines eingetragenen Vereins beizutreten. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter nicht unangemessen. Dieser profitiert aufgrund der Mitgliedschaft vielmehr von einem größeren Mitspracherecht, als wenn der Vermieter eigenständig Werbemaßnahmen ergreifen und diese auf den Mieter umlegen würde. Enthält die Klausel keine Beitragshöchstgrenze, führt auch dies nicht zu einer Unwirk-

samkeit der Klausel, wenn der Mieter mit Hilfe der Vereinssatzung sein Risiko kalkulieren kann. Bundesgerichtshof, Urteil vom 13. April 2016, Az. XII ZR 146/14.

Bei eigenmächtiger Instandsetzung kein Ausgleich

Setzt die Wohnungseigentümergeinschaft Sondereigentum gegen den Willen des Sondereigentümers instand, kann sie hierfür grundsätzlich keinen Ausgleich verlangen. Ein solcher kommt nur in Betracht, wenn die Maßnahme wohnungseigentumsrechtlich zwingend geboten war, um einen unzumutbaren Nachteil der anderen Wohnungseigentümer zu verhindern. Vorliegend ließ die Verwaltung gegen den Willen der Sondereigentümer eine Fahrblech-Sanierung durchführen, deren Kosten sie zunächst aus der Instandhaltungsrücklage beglich. Ein Ausgleichsanspruch gegenüber den Eigentümern wurde vom Senat versagt: Diese hatten der Durchführung der Arbeiten im Vorfeld widersprochen. Zudem sei diese nicht zwingend notwendig gewesen. Landgericht München, Urteil vom 1. Februar 2016, Az. 1 S 12786/15.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Marktmiete entscheidend

Gibt der Mieter nach Ende des Mietverhältnisses die Mieträume nicht an den Vermieter heraus, steht diesem eine Nutzungsentschädigung zu. Die Höhe bemisst sich nach der bisherigen Miete oder der Miete, die für vergleichbare Mietobjekte ortsüblich ist. Der Vermieter kann also nur dann eine höhere – über die bisherige Miete hinausgehende – Nutzungsentschädigung verlangen, wenn dies der Marktmiete entspricht, die in derselben Gemeinde für Räume vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise bezahlt wird. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter lediglich einen Anspruch in Höhe der bisherigen Miete, da es keine passenden Vergleichsobjekte für die als Bowlingcenter genutzten Räume in der Gemeinde gab und nicht ermittelt wurde, welche Miete für dieses konkrete Objekt auf dem Markt hätte erzielt werden können. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 10. März 2016, Az. 2 U 128/15.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover