



Versorger muss auf verborgene Leitungen hinweisen

Enthält die angeforderte Bestandsauskunft eines Versorgungsunternehmens (hier: Wasserverband) keinen Hinweis auf zusätzliche Leitungen, darf der Bauunternehmer darauf vertrauen, dass solche auch nicht existieren. Könnten weitere Leitungen bestehen, muss der Betreiber auf diese Möglichkeit hinweisen. Unterlässt er dies, muss der Bauunternehmer keine weitergehenden Nachforschungen vornehmen. Vorliegend wies das Landgericht die Klage des Wasserverbandes gegen den Bauunternehmer nach Beschädigung einer Abwasserleitung ab: Mangels deutlichen Hinweises durfte der Bauunternehmer darauf vertrauen, dass die Bestandsauskunft des Betreibers vollständig ist. Hätte der Betreiber Nachforschungen vor Ort für erforderlich gehalten, wäre ein deutlicher Hinweis erforderlich gewesen. Landgericht Frankfurt, Urteil vom 22. Januar 2016, Az. 12 O 28/15.

Beweispflichten bei undichtem Dach

Tritt nach Öffnung der Dachhaut trotz des Anbringens einer Abdichtungsplane Regenwasser ein, trägt der Auftraggeber die Beweislast für eine Pflichtverletzung des Auftragnehmers. Liegt zwischen Schaden und Schutzmaßnahme ein typischer Zusammenhang vor, kommt dem Auftraggeber eine Beweiserleichterung zugute. Besteht indes die ernsthafte Möglichkeit einer Alternativursache, hat der Auftraggeber wiederum den vollen Beweis zu erbringen. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 14. November 2013, Az. U 1536/12.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Widerruf des Maklervertrages kann treuwidrig sein

Die Berufung auf ein Widerrufsrecht ist treuwidrig, wenn der Käufer die Provisionspflichtigkeit der Maklerleistung kann-

te und diese bestätigt hat. Vorliegend lehnte der Käufer die Zahlung der Provision ab, nachdem er den Maklervertrag widerrufen hatte. Das Gericht hielt den Widerruf jedoch für treuwidrig, da dessen Sinn – Schutz des Verbrauchers vor übereilten Entscheidungen – in diesem Fall nicht gefährdet sei: Das Exposé enthielt einen Hinweis auf die Provisionspflicht. Zudem hatte der Käufer dem Makler im Anschluss an die Besichtigung ein Kaufangebot inklusive Maklercourtage unterbreitet und seine Zahlungspflicht auch nochmals schriftlich bestätigt. Landgericht Schwerin, Urteil vom 31. März 2015, Az. 1 O 252/14.

Makler muss keine Angaben zum Energieausweis machen

Der Immobilienmakler ist nicht verpflichtet, im Rahmen von Werbemaßnahmen Pflichtangaben zum Energieausweis zu tätigen. Vorliegend hatte ein Makler ein Objekt ohne entsprechende Angaben beworben und wurde aufgrund dessen von der Deutschen Umwelthilfe abgemahnt. Der Senat verneinte eine Pflicht des Maklers: Nach dem Gesetz seien lediglich Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber zur Vorlage verpflichtet. Die Rechtsprechung könne diesen Kreis nicht einfach auf Makler erweitern. Die Pflichtangaben seien allein Sache des Verkäufers. Dies gilt unabhängig davon, ob er selbst die Immobilienanzeige aufgibt oder ob er einen Makler beauftragt. Landgericht Berlin, Urteil vom 28. Januar 2016, Az. 52 O 204/15.

Das Leerstandsrisiko trägt der Vermieter

Die Formulklausel eines gewerblichen Mietvertrages, wonach die Nebenkosten im Verhältnis zu den „tatsächlich vermieteten Mietflächen im Objekt“ umzulegen sind, ist unwirksam. Eine solche Klausel widerspricht dem wesentlichen Grundgedanken, wonach der Vermieter das Leerstandsrisiko zu tragen hat. Da aber ein ersatzloser Wegfall der Klausel wegen Unwirksamkeit das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung einseitig zum Nachteil des Vermieters verschieben würde, ist die Regelungslücke dahin gehend zu schließen, dass die Umlage im Verhältnis zur gesamten Nutzfläche des Objekts vorgenommen werden soll. Kammergericht Berlin, Urteil vom 6. Juni 2016, Az. 8 U 40/15.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover