



### **AGB-Klausel muss eindeutig sein**

Die Klausel eines Mietvertrages „Die Grundsteuer zahlt die Vermieterin. Erhöhungen gegenüber der bei Übergabe des Objekts erhobenen Grundsteuer tragen die Mieter.“ ist mehrdeutig und zu Lasten des Vermieters auszulegen. Vorliegend war die Klausel in einem Mietvertrag für ein noch zu errichtendes Gewerbegebäude enthalten. Der im ersten Jahr angesetzte Grundsteuerbetrag des unbebauten Grundstücks war deutlich niedriger als jener im zweiten Bescheid, in dem nun nach Übergabe der Mieträume von einem bebauten Geschäftsgrundstück ausgegangen wurde. Der Mieter verweigerte die erhöhte Zahlung und wurde darin vom Senat bestärkt: Die Klausel sei mehrdeutig, so dass der Mieter hier nicht zur Zahlung herangezogen werden könne. Bundesgerichtshof, Urteil vom 17. Februar 2016, Az. XII ZR 183/13.

### **Widerruf des Maklervertrages**

Maklerverträge, die via E-Mail oder Telefon geschlossen wurden, sind in der Regel widerrufliche Fernabsatzgeschäfte. Vorliegend kamen in beiden Verfahren die Maklerverträge über das Internet zustande. Dabei versäumten es die Makler, die potentiellen Käufer über ihr Widerrufsrecht zu belehren. Aufgrund einer gesetzlichen Übergangsregelung konnten die Käufer ihr Widerrufsrecht im späteren Rechtsstreit noch wirksam ausüben. Ein Provisionsanspruch scheidet daher aus. Bundesgerichtshof, Urteile vom 7. Juli 2016, Az. I ZR 30/15 und I ZR 68/15.

### **Einsichtnahme nur im Geschäftsraum des Verwalters**

Verwaltungsunterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sind grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters einzusehen. Auch einem schwerbehinderten Eigentümer, welcher in 500 km Entfernung lebt, ist zuzumuten, einmal jährlich zur Eigentümerversammlung anzureisen und die Unterlagen vorab zu sichten. Vorliegend hatte das Gericht der Forderung des Wohnungseigentümers auf Übersendung von Kopien widersprochen. Im Einzelfall könne aber auch anders entschieden werden. Landgericht Itzehoe, Beschluss vom 09. März 2016, Az. 11 S 79/15.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### **Bauträger haftet für direkt beauftragte Sonderwünsche**

Der Bauträger ist zur Koordination der einzelnen Gewerke verpflichtet. Dies gilt auch, wenn der Erwerber mit Zustimmung des Bauträgers Sonderwünsche direkt an die ausführenden Handwerker in Auftrag gibt. In dem zugrundeliegenden Fall schloss der Erwerber mit dem vom Bauträger beauftragten Handwerker direkt einen selbständigen Sonderwunschvertrag zur Installation einer Fußbodenheizung. Als Mängel an der Heizung auftreten, fordert er von dem Bauträger Schadensersatz. Zu Recht, so das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe. Dem Bauträger obliege als Sachwalter eine Koordinierungspflicht. Diese Pflicht beziehe sich auf die Schnittstellen zwischen Grundgewerk und Sonderwunsch und begründe eine Verantwortlichkeit des Bauträgers für das störungsfreie Funktionieren beider Bestandteile. OLG Karlsruhe, Urteil vom 15. Januar 2016, Az. 19 U 133/14.

### **Mangel bereits bei möglichen Gebrauchsrisiken**

Werden mit einiger Wahrscheinlichkeit Schäden am Werk auftreten, muss der Auftraggeber nicht abwarten, sondern kann seine Mängelrechte gleich durchsetzen. Für die Annahme eines Baumangels reicht es insofern aus, dass eine Ungewissheit über die Gebrauchsrisiken besteht. Der Senat bejaht damit grundsätzlich einen Schadensersatzanspruch aufgrund des Risikos künftiger Schäden. Im vorliegenden Fall hatte der Auftraggeber Mängel wegen unsachgemäßer Ausführung der Wärmedämmung eingewendet. Der hinzugezogene Sachverständige verneinte allerdings die Frage, ob weitere Schäden an der Haushülle denkbar seien. Ein Anspruch wegen zukünftiger Mängel scheidet hier deswegen aus. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 19.10.2015, Az. 12 U 591/13.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover