



## Notarieller Vertrag übertrumpft Widerrufsrecht

Wenn ein Grundstückskaufvertrag notariell beurkundet wurde und darin eine Maklerklausel enthalten ist, wird dadurch ein Widerrufsrecht der Käufer gegenüber dem Makler ausgeschlossen. Die Käufer waren gegenüber dem Makler zum Widerruf nach Fernabsatzrecht berechtigt. Dieses Recht erlischt, wenn in den notariellen Kaufvertrag eine Klausel über die Maklerprovision aufgenommen wird. Die Maklerklausel stellt nach Ansicht des Landgerichts (LG) Limburg ein Schuldanerkenntnis dar, durch das Einwände von rechtlicher und tatsächlicher Natur ausgeschlossen werden. LG Limburg, Urteil vom 5. August 2016, Az. 3 S 29/16.

**Veronika Thormann**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

## Schriftform: Wirksame Einbindung von Anlagen

Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst, sondern in Anlagen niedergelegt, muss zur Wahrung der Schriftform die Zusammengehörigkeit der Schriftstücke in geeigneter Weise kenntlich gemacht werden. Dazu bedarf es keiner körperlichen Verbindung. Es genügt eine bloße gedankliche Verbindung, die in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommt. So entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf über einen Nachtrag zum Mietvertrag, der mit diesem zwar nicht körperlich verbunden war, aber ausdrücklich auf dessen Inhalt Bezug genommen hat. 26. Januar 2016, Az. I-24 U 58/15.

## Grundstückszugehörigkeit bei Überbau

Baut ein Grundstückseigentümer ein Gebäude auf mehrere seiner Grundstücke, kommt es für die Zuordnung des Gebäudes zu einem der Grundstücke auf die Absicht und das Interesse des Erbauers an. Von drei aneinandergrenzenden Grundstücken stehen zwei im Alleineigentum, das dritte im Gemeinschaftseigentum. Eines der im Alleineigentum stehenden Grundstücke ist mit einem Wohngebäude

bebaut, das sich zum Teil auf dem gemeinsamen Grundstück befinden soll. Es entstand daraufhin Streit über die Zugehörigkeit des Gebäudes. Im vorliegenden Fall konnte aus den objektiven Gegebenheiten auf die Absicht und das Interesse der früheren Eigentümerin geschlossen werden. Das Gebäude ist dem im Alleineigentum stehenden Grundstück zugehörig, da Zuwegung und Eingang des Gebäudes nur auf diesem Grundstück angelegt worden waren. OLG Hamm, Urteil vom 20. August 2015, Az. 5 U 2/15.

## Besucherzahl keine zusicherungsfähige Eigenschaft

Die fehlerhafte Angabe von Besucherzahlen ist kein Mangel der Mietsache. Denn unter einem Mangel versteht man die nachteilige Abweichung des tatsächlichen von dem vertraglich geschuldeten Zustand der Mietsache. Dabei kommen sowohl tatsächliche als auch rechtliche Umstände in Betracht. Erforderlich ist stets eine unmittelbare Beeinträchtigung oder Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit. Umstände, die die Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nur mittelbar berühren, wie Besucherzahlen, sind kein Mangel. Dies entschied das Landgericht Duisburg, als der Mieter eines Ladenlokals die Miete minderte, auch weil zugesagte Besucherzahlen nicht erreicht worden sind. Urteil vom 15. Februar 2016, Az. 2 O 239/15.

**Kevin Jolly**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

## Honorarverteilung für Architekten

Wird ein Architekt, ohne die Übergabe einer Entwurfs- und Vorplanung, mit der Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4) beauftragt, kann er auch die Leistungsphasen 1 bis 3 nach HOAI 2009 abrechnen. Ohne eine ausreichende Vorleistung sei es dem Architekten nicht möglich, festzustellen, ob ein Baugenehmigungsverfahren erfolgreich werden kann. Es ist notwendig, dass sich der Architekt umfassend mit den Planungsgrundlagen auseinandersetzt und die zur Beantragung erforderlichen Vorleistungen durchführt. Etwas anderes gelte nur dann, wenn die Leistungsphasen 1 bis 3 bereits ausreichend von einem anderen Architekten bearbeitet wurden und der neue Architekt auf dieser Grundlage mit der Leistungsphase 4 beauftragt wird. Landgericht München I, Urteil vom 31. Januar 2017, Az. 5 O 21198/15.

**Felix Blaschzyk**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover