

RECHTECK



Der Beginn der Widerrufspflicht

Die Widerrufsbelehrung zu einem Darlehensvertrag für Verbraucher ist wirksam, wenn die Widerrufsfrist „nach Abschluss des Vertrags, aber erst, nachdem der Darlehensnehmer alle Pflichtangaben nach § 492 Abs. 2 BGB (...) erhalten hat“, beginnt. Der Bundesgerichtshof (BGH) hält diese Formulierung für ausreichend klar und verständlich, um den Verbraucher über den Beginn der Widerrufsfrist zu informieren. Die in dem Klammerzusatz genannten Angaben entsprächen zwar nicht den gesetzlichen Angaben, reichen jedoch aus, um den Verbraucher darüber zu informieren, unter welchen Bedingungen die Widerrufsfrist zu laufen beginnt. BGH, Urteil vom 22. November 2016, Az. XI ZR 434/15.

Kündigung durch GbR wegen Eigenbedarf

Eine nach außen auftretende Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) kann als Vermieterin eine Kündigung auch auf Eigenbedarf stützen. Zwar sei der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs an sich auf natürliche Personen zugeschnitten. Die Interessenlage der Gesellschafter der GbR, ihr Eigentum selbst zu nutzen, bleibt jedoch weiter bestehen. Sie ist mit der Interessenlage einer Eigenbedarfskündigung durch eine Erbengemeinschaft oder Miteigentümergeinschaft vergleichbar, die sich unproblematisch auf Eigenbedarf berufen können. In der Folge bedeutet dies, dass der Kündigungstatbestand angewendet werden kann und die Kündigung aufgrund von Eigenbedarf durch eine GbR zulässig ist. Bundesgerichtshof, Urteil vom 14. Dezember 2016, Az. VIII ZR 232/15.

Bei nahe gelegener Baustelle kein Lärmprotokoll erforderlich

Wird der Mietgebrauch durch Lärm aufgrund einer nahe gelegenen Baustelle beeinträchtigt, muss der Mieter nicht zwingend ein sogenanntes Lärmprotokoll vorlegen. Lärmmessungen werden ebenso we-

nig verlangt. Es genügt grundsätzlich die Angabe, um welche Art von Beeinträchtigungen es sich handelt und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Dies gilt erst recht, wenn die Umstände das Auftreten derartiger Beeinträchtigungen ohnehin nahelegen. Denn in einem solchen Fall würde es eine unzumutbare und unnötige Belastung des Mieters bedeuten, darüber hinaus auch noch ein Lärmprotokoll oder eine Lärmmessung zu verlangen. Landgericht München I, Urteil vom 27. Oktober 2016, Az. 31 S 58/16.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wenn der Bauleiter Mängel nicht erkennt

Ein Bauunternehmer beauftragte seinen Bauleiter mit der Prüfung der Mangelfreiheit des Werkes und machte sich dessen Angaben – ungeprüft – gegenüber dem Auftraggeber zu eigen. Hierbei stand zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der Bauleiter seiner Überwachungspflicht entweder überhaupt nicht nachkam oder aber die Augen vor offensichtlichen Mängeln des Werkes schlichtweg verschlossen hat. In jedem Falle müsse sich der Bauunternehmer diese Arglist seines Bauleiters anrechnen lassen, so das Oberlandesgericht (OLG) Saarbrücken. Im vorliegenden Fall führte dies zu einer erheblichen Verlängerung der Verjährung der Gewährleistungsansprüche. OLG Saarbrücken, Urteil vom 4. März 2015, AZ. 1 U 84/13

Insolvenzfestes Vergütungsvereinbarung

Haben die Parteien die Fälligkeit des Werklohns im Bauvertrag an die Vorlage von Unbedenklichkeitsbescheinigungen gekoppelt, ist diese Vereinbarung auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens des Bauunternehmers für dessen Insolvenzverwalter bindend. Im vorliegenden Fall machte der Bauunternehmer die ausstehende Vergütung seines Werklohnes geltend. Mit teilweisem Erfolg. Denn der Bauunternehmer kann seinen Vergütungsanspruch nur geltend machen, sofern er gemäß der vertraglichen Vereinbarung Zug um Zug die erforderlichen Unterlagen vorzeigt. Auch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens ändert hieran nichts, da diese nicht die unbedingte Fälligkeit des restlichen Werklohnanspruchs zur Folge hat. Bundesgerichtshof, Urteil vom 15. Dezember 2016, AZ. BGH IX 117/16

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge
Immobilienanwälte, Hannover