



Was bedeutet „kernsaniert“ im Maklerexposé?

Wird eine Immobilie im Maklerexposé als „kernsaniert“ beschrieben, kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude wieder in einen neuwertigen Zustand versetzt wurde. „Neuer Zustand“ bedeutet, dass die Immobilie durch diverse Baumaßnahmen, insbesondere durch den Austausch aller nichttragenden Elemente, in einen neuwertigen Zustand versetzt wurde. Ein vollständiger Rückbau des Gebäudes bis auf die Außenmauern ist nicht zu erwarten. Im konkreten Fall ging es um die Frage, ob der Grundstücksverkäufer aufgrund der Angabe im Exposé für später festgestellten Hausschwamm in tragenden Holzbalken haften muss. Das Gericht lehnte einen Schadenersatzanspruch des Käufers ab. Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 17. November 2016, Az. 24 U 48/16.

Hohe Absätze zwingen zur Vorsicht

In Mietshäusern älteren Baujahrs ist auch im Dunkeln mit Gitterrosten im Eingangsbereich zu rechnen. Wer Schuhe mit hohen Absätzen trägt, muss deshalb besondere Vorsicht walten lassen und auf die Sturzgefahr reagieren. In Betracht kommt laut dem Oberlandesgericht (OLG) Schleswig, entweder das Gitter zu umgehen oder den Ballen aufzusetzen. In dem entschiedenen Fall war die Mutter einer Mieterin mit ihrem Absatz im Gitter hängen geblieben und gestürzt. Sie erhält keinen Schadenersatz von dem Vermieter ihrer Tochter, da dieser mit Vorsichtsmaßnahmen der Mutter rechnen durfte. OLG Schleswig, Urteil vom 6. April 2017, Az. 11 U 65/15.

Erlaubnis zur Untervermietung kann widerrufen werden

Eine unbefristete Erlaubnis zur Untervermietung kann vom Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen werden. Ein solcher liegt vor, so das Landgericht (LG) Berlin, wenn der Mieter bereits seit vielen Jahren nicht mehr in der Wohnung lebt

und seine Rückkehr bis auf weiteres auch nicht geplant ist. Der ursprüngliche Zweck der Erlaubnis, dem Mieter eine zeitliche Überbrückung zu ermöglichen, wird dann nicht mehr erfüllt. In einem solchen Fall überwiegt das Interesse des Vermieters, über sein Eigentum verfügen zu können, dem Interesse des Mieters, sich die Wohnung auf unbestimmte Zeit vorzuhalten. LG Berlin, Urteil vom 22. März 2017, Az. 65 S 285/16.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Das Vertrauen in die Angaben des Auftraggebers

Der Auftragnehmer darf sich grundsätzlich auf vom Auftraggeber erteilte Informationen verlassen. Im hiesigen Fall machte der Auftraggeber Schadenersatz wegen des fehlerhaften Anschlusses eines provisorischen Heizkreislaufs zum Betrieb eines Tanklagers geltend. Ohne Erfolg, so der Senat. Der Auftragnehmer durfte auf die vom Auftraggeber gemachten Angaben zur Zuordnung der vorhandenen Rohrleitungen vertrauen. Denn die konkrete Konzeption der Anlage sei zunächst nur dem Auftraggeber bekannt gewesen. Da es keine Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit der Angaben gegeben habe, bestand für den Auftragnehmer auch keine Veranlassung, die Angaben durch eigene Überprüfungen zu hinterfragen. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 28. März 2017, Az. 26 U 137/12.

Die Haftung des planenden Architekten

Bei der Abgrenzung zwischen mehreren Schadensverursachern ist zu berücksichtigen, dass Planungsfehler grundsätzlich in den Verantwortungsbereich des planenden Architekten, Ausführungsfehler dagegen in den des bauausführenden Unternehmers fallen. Im vorliegenden Fall ging es um die fehlerhafte Dachabdichtung eines Hauses. Das Gericht entschied, dass der Architekt im Verhältnis zum Dachdecker in einem höheren Maße hafte. Denn die fehlerhafte Planung falle in den Verantwortungsbereich des Architekten, so dass dieser die Grundursache für den Schadenseintritt gelegt habe. Da der Architekt zudem mit der Bauüberwachung betraut war, sei dessen überwiegende Haftung anzunehmen, Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 18. Mai 2017, Az. 7 U 168/16.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover