



Wann ist eine Maklerprovision verdient?

Wird ein Maklervertrag nicht mit dem Käufer eines Grundstückes, sondern einem Dritten geschlossen, bekommt der Makler seine Provision nur, wenn zwischen Käufer und Auftraggeber des Maklers ein enges persönliches Verhältnis besteht. Im konkreten Fall wurde ein Makler beauftragt, um für die im Ausland lebende Schwester des Auftraggebers eine Immobilie zu vermitteln. Hier ist die Beziehung zwischen der Käuferin des Objekts und dem Auftraggeber des Maklers so eng, dass der Makler seine Provision vom Auftraggeber erhält. Oberlandesgericht Schleswig, Beschluss vom 3. April 2017, Az. 16 W 43/17.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Verjährungsfrist für Vermieteransprüche

Nach Rückgabe der Mietsache muss der Vermieter seine Ansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache (etwa Schadensersatz wegen unterlassener Renovierung) kurzfristig – notfalls gerichtlich – geltend machen, da seine Ansprüche binnen sechs Monaten verjähren. Diese Verjährungsfrist kann auch nicht formularvertraglich zugunsten des Vermieters verlängert werden, wie der Bundesgerichtshof (BGH) nunmehr entschieden hat. Vorliegend stand im Wohnraummietvertrag, dass Schadensersatzansprüche erst zwölf Monate nach Mietvertragsende verjähren. Eine solche Regelung im Mietvertrag ist nach vorliegendem Urteil unwirksam. BGH, Urteil vom 7. November 2017, Az. VIII ZR 13/17.

Vorsicht vor versteckten Pauschalkosten

Eine überraschende Klausel im Mietvertrag ist per Gesetz unwirksam. Vorliegend wurden im gewerblichen Mietvertrag neben der Grundmiete auch Mietnebenkostenvorauszahlungen vereinbart. Nebenkosten waren laut Vertrag die in der Betriebskostenverordnung sowie in

einer Anlage 2 zum Mietvertrag aufgeführten Positionen. In der Anlage zum Mietvertrag waren sodann neben den Betriebskostenpositionen auch Verwalterkosten und Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten pauschal mit 4 Prozent der Jahresnettomiete enthalten. Das Gericht sah hierin eine überraschende Klausel. Der Mieter musste aufgrund der Konzeption des Vertrages nicht damit rechnen, dass in der Anlage 2 zudem noch pauschalierte Nebenkosten eingeführt werden. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 8. Juni 2017, Az. 18 U 9/17.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Schon der Altlastenverdacht ist Sachmangel

Begründet die frühere Nutzung des Grundstückes einen Altlastenverdacht, stellt dies bereits einen Sachmangel dar. Es bedarf keiner weiteren Umstände, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten. Im konkreten Fall klagte der Käufer eines Grundstückes auf Preisminderung und Schadensersatz gegen den Verkäufer – mit Erfolg. Denn bestünde aufgrund der früheren Nutzung ein Altlastenverdacht, stellt bereits dies regelmäßig einen offenbarungspflichtigen Sachmangel dar. Verschweige der Verkäufer eine ihm bekannte frühere Nutzung, die solch einen Verdacht begründet, so handelt er objektiv arglistig und müsse deshalb haften. Bundesgerichtshof, Urteil vom 21. Juli 2017, Az. V ZR 250/15.

Schallprognose nach der TA Lärm genügt

Entspricht die Schallprognose für Windkraftanlagen den Anforderungen der TA Lärm, so ist nicht von einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots auszugehen. Im konkreten Fall beehrten mehrere Grundstückseigentümer die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihrer Widersprüche gegen die Genehmigung von Windkraftanlagen – ohne Erfolg. Denn die für die Genehmigung erforderlichen Immissionsprognosen entsprächen dem aktuellen Stand der Wissenschaft. Von den in Rede stehenden Anlagen gingen daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm aus. Es sei somit nicht von einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots auszugehen. Oberverwaltungsgericht Saarland, Beschluss vom 3. November 2017, Az. 2 B 573/17.

Frank Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover