

## RECHTECK



### Wer zahlt die Schönheitsreparaturen?

Auch bei preisgebundenen Wohnraummietverträgen gilt grundsätzlich, dass der Vermieter sämtliche Kosten von Schönheitsreparaturen tragen muss. Einigen sich der Mieter und Vermieter jedoch individuell darauf, dass der Mieter einmalig und gegen Reduzierung der Miete bestimmte Dekorationsarbeiten zu Beginn des Mietverhältnisses durchführt, ohne dass dabei die Verantwortung des Vermieters für den Zustand der Wohnung im weiteren Verlauf berührt wird, so ist das möglich. Im konkreten Fall musste der Mieter deshalb die Kosten der Arbeiten (Tapezieren, Streichen, Bodenarbeiten) tragen. Landgericht Berlin, Urteil vom 17. November 2017, Az. 63 S 69/17.

### Gebrauchsbeschränkung als Mangel?

Eine Gebrauchsbeschränkung eines gewerblich vermieteten Gebäudes ist nur ein Mangel, der zur Minderung der Miete führt, wenn die vereinbarte Nutzung durch die Baubehörde rechtswirksam untersagt wurde oder eine solche Untersagung zeitnah droht. Im konkreten Fall war eine Halle für Lackierarbeiten vermietet worden, was allerdings nicht von der Baugenehmigung gedeckt wurde. Da gegenüber dem Mieter jedoch keine konkrete Nutzungsuntersagung durch die Behörde erfolgte, war der Mieter nicht in der tatsächlichen Gebrauchsmöglichkeit beschränkt und konnte daher die Miete nicht mindern. Oberlandesgericht Dresden, Beschluss vom 1. Juni 2017, Az. 5 U 477/17.

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

### Kein Schadensersatz bei geplatztem Immobilienkauf

Der Verkäufer eines Grundstücks, der die Vertragsverhandlungen abbricht, obwohl er weiß, dass der potentielle Käufer bereits einen Finanzierungsvertrag abgeschlossen hat, ist nicht zum Scha-

densersatz verpflichtet. Im vorliegenden Fall klagte ein Kaufinteressent, der bereits einen Darlehnsvertrag abgeschlossen hatte – ohne Erfolg. Jede Partei habe bis zur Beurkundung das Recht, vom Vertrag Abstand zu nehmen oder diesen zu modifizieren. Hierauf müsse nicht hingewiesen werden. Dass Vertragsverhandlungen abgebrochen werden, sei nicht unüblich, so der Bundesgerichtshof (BGH). Vorvertragliche Schadensersatzansprüche bestehen nur bei besonders schwerwiegenden Treupflichtverletzungen. BGH, Urteil vom 13. Oktober 2017, Az. V ZR 11/17.

### Bodenprüfung nicht auf reine Vermutung hin

Ein Gefahrenanfangsverdacht für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, der zu Eingriffen in das Grundstück berechtigt, liegt nicht bereits dann vor, wenn auf dem Grundstück über Jahre mit umweltgefährdenden Stoffen gearbeitet wurde. Im konkreten Fall wehrte sich ein Grundstückseigentümer gegen eine Duldungsanordnung für Bodenuntersuchungen – mit Erfolg. Denn die Behörde habe keine Anhaltspunkte dargelegt, dass auf dem Grundstück tatsächlich eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt. Aus dem bloßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen könne ein solcher Verdacht nicht per se begründet werden. Obergerverwaltungsgericht Hamburg, Urteil vom 12. Oktober 2017, Az. 2 Bf 1/16.

### Bebauungsplan muss korrekte Ziele verfolgen

Wird mit dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans ein gesetzlich nicht normiertes Planungsziel verfolgt und darauf beruhend eine baurechtliche Veränderungssperre erlassen, so ist diese unwirksam. Im konkreten Fall griff ein Bauherr mit einer Normenkontrolle eine für sein Grundstück erlassene Veränderungssperre an – mit Erfolg. Denn die streitgegenständliche Bauleitplanung, die auf die Festsetzung eines „Einheimischenmodells für junge Leute und Studenten“ gerichtet war, sei unwirksam. Eine solche Festsetzung verfolge keine rechtmäßigen beziehungsweise im Gesetz vorgesehenen städtebaulichen Ziele. Eine hierauf begründete Veränderungssperre sei unzulässig. Verwaltungsgerichtshof Bayern, Urteil vom 17. Oktober 2017, Az. 15 N 17.574

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