



Maklerprovision bei Ausübung eines Vorkaufsrechts

Teilen sich Verkäufer und Käufer im Immobilienkaufvertrag die ortsübliche Maklerprovision, so ist der Ausübende eines Vorkaufsrechts verpflichtet, den Käuferanteil zu übernehmen. Denn es handelt sich nach Ausübung eines Vorkaufsrechts nicht um einen eigenständigen Kaufvertrag mit dem Vorkaufsberechtigten, der frei zwischen den Parteien ausgehandelt werden könnte, sondern um einen Vertrag mit den Konditionen des ursprünglichen Kaufvertrags. Die Maklerprovision in ortsüblicher Höhe gehört damit zu den Kosten des Grundstückserwerbs. Der Vorkaufsberechtigte soll gerade nicht zu günstigeren Konditionen erwerben können als der Erstkäufer, Landgericht Frankenthal, Urteil vom 28. Dezember 2017, Az. 8 O 158/17.

Bei Kündigung kommt es auf den Empfänger an

Soll ein Gewerberaummietvertrag mit automatischer Verlängerungsklausel beendet werden, so muss der Widerspruch des Mieters gegen die Laufzeitverlängerung auch beim Vermieter ankommen. Dies kann zwar auch über einen Dritten geschehen. Allerdings muss auch dann sichergestellt werden, dass die Erklärung des Mieters den Vermieter erreicht. Im konkreten Fall erklärte der Mieter einer Ladenfläche gegenüber einem anderen Vermieter den Widerspruch gegen die Laufzeitverlängerung der Ladenfläche. Bei den beiden Vermietern handelte es sich jedoch um unterschiedliche Gesellschaften, weshalb eine einheitliche Erklärung an nur einen Vermieter nicht ausreichte. Oberlandesgericht Dresden, Urteil vom 28. Februar 2018, Az. 5 U 1439/17.

Verlängerungsoption kann per Fax ausgeübt werden

Wird dem Mieter eines befristeten gewerblichen Mietvertrages im Mietvertrag eine Option zur Vertragsverlängerung eingeräumt, reicht ein entsprechendes Fax an den Vermieter zur Ausübung aus. Bei der Ausübung einer bereits im Mietvertrag ver-

einbarten Verlängerungsoption wird keine neue Regelung getroffen, so dass die etwa für Nachträge geltende Schriftform, die dem Schutz des zukünftigen Erwerbers der Immobilie dient, nicht gilt. Der Mietvertrag kann – wie im konkreten Fall geschehen – durch ein Fax verlängert werden. Kammergericht Berlin, Beschluss vom 23. Oktober 2017, Az. 8 U 91/17.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Haftung im Vertrag über Vollarchitektur

Wird ein Architekt mit der Erbringung der Vollarchitektur beauftragt, haftet er für Fehler am Wärmeverbundsystem. Die Kläger beauftragten die beklagten Architekten mit der Erbringung der Vollarchitektur für den Neubau ihres Hauses. Ein Sachverständiger stellte fest, dass das Wärmeverbundsystem nicht ordnungsgemäß angebracht wurde. Der Senat sah darin einen Fehler der Architekten bei der Bauüberwachung. Diese hätten den Sockelbereich des Wärmeverbundsystems im Detail planen und die Verwendung geeigneter Dämmplatten vorgeben sowie die ordnungsgemäße Verklebung der Dämmplatten überwachen müssen. Im Rahmen der Vollarchitektur schulde der Architekt eine Detailplanung der Ausführungsweise. Dieser Verpflichtung seien die Architekten nicht ausreichend nachgekommen. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 20. Februar 2018, Az. 23 U 101/16.

Erhöhter Schallschutz bei Sanierung eines Altbaus

Verpflichtet sich ein Bauträger zur umfassenden Modernisierung und Renovierung eines Altbaus, schließt das im Zweifel alle Maßnahmen ein, die für einen aktuellen Standard und Wohnkomfort erforderlich sind. Dies gilt auch für den Trittschallschutz. Nach Bezug der von der Beklagten sanierten Wohnung stellte ein Sachverständiger fest, dass die heute üblichen Schallschutzanforderungen nicht eingehalten wurden. Der Kläger kann verlangen, dass die Wohnung heute üblichen Schallschutzanforderungen entspricht. Zumindest wenn der Baubeschreibung für eine Altbausaniierung nicht zu entnehmen sei, dass ein Nutzer Abstriche beim Schallschutz hinnehmen muss, sei der für Bauwerke heute übliche Schallschutz geschuldet. Üblich sei heutzutage nicht nur ein Mindestschutz, sondern ein „erhöhter“ Schutz. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 2. März 2018, Az. 18 U 166/15.

Dorothee Klumpe, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover