



## Vertrag unwirksam, wenn wesentliche Punkte fehlen

Werden in einem Vorvertrag zu einem Bauvertrag keine Angaben zu Hausgröße, -preis und Ausstattung gemacht, so fehlen wesentliche Bestandteile (*essentialia negotii*), und der Vertrag ist unwirksam. Im konkreten Fall klagte eine Baufirma auf Schadensersatz aus einem Vorvertrag über die Errichtung eines Fertighauses – ohne Erfolg. Denn trotz Bindungswillen der Parteien könne die Wirksamkeit des Vertrags scheitern, wenn seine Regelungen lückenhaft seien. Haben die Parteien – wie hier – bewusst Lücken gelassen, liege ein offener Dissens vor, welcher die Wirksamkeit ausschließe. Das Risiko von Aufwendungen trage dann jeder für sich. Oberlandesgericht Dresden, Beschluss vom 2. Januar 2018, Az. 8 U 1133/17.

## Abriss und Neubau sind keine Investition ins Mietobjekt

Hat der Mieter nach dem Vertrag einen Ersatzanspruch für Investitionen in das Mietobjekt, welche werterhaltend oder -steigernd sind, so besteht dieser nicht für den Fall, dass der Mieter das Objekt abreißt und neu errichtet. Im vorliegenden Fall klagte ein Autohausbetreiber gegen den ehemaligen Vermieter auf Aufwendungsersatz für den Abriss und die Neuerrichtung eines Ausstellungspavillons – ohne Erfolg. Denn der Abriss und die Errichtung eines neuen Verkaufsraums ließen sich nicht als „Investition in das Gebäude“ verstehen, so dass der Ausgleichsanspruch nach dem Wortlaut der Vertragsbestimmung ausgeschlossen sei. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 5. Oktober 2017, Az. 18 U 23/15.

## Mietzahlung auch bei vorzeitiger Schlüsselrückgabe

Werden die Schlüssel eines Mietobjektes vor dem eigentlichen Ende des Mietverhältnisses zurückgegeben und es erfolgt die Abnahme, sind die Mietzahlungen trotzdem bis zur tatsächlichen Been-

digung zu leisten. Im vorliegenden Fall klagte ein Vermieter auf Zahlung des restlichen Mietzinses – mit Erfolg. Denn das Mietverhältnis hätte für den in Rede stehenden Zeitraum noch bestanden. Ein konkludenter Mietaufhebungsvertrag setze einen klar erkennbaren und unzweifelhaften Willen zur Vertragsbeendigung voraus. Die vorzeitige Schlüsselrückgabe und Abnahme reichen hierfür nicht aus, Amtsgericht Berlin-Mitte, Urteil vom 5. Januar 2018, Az. 124 C 45/17.

**Frank Schuster**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

## Vorplanung muss nicht geprüft werden

Ein nachträglich beauftragter Architekt muss die zuvor erfolgte Vorplanung nicht prüfen, sofern für eine Fehlerhaftigkeit dieser Planung keine Anhaltspunkte vorliegen. In diesem Fall wurde ein für die Entwurfsplanung nachfolgend beauftragter Architekt wegen Planungsfehlern einer Befeuchtungsanlage auf Schadensersatz in Anspruch genommen – ohne Erfolg. Der Architekt sei ohne Anhaltspunkte nicht verpflichtet, die Planung seines Vorgängers auf ihre Richtigkeit zu überprüfen. Eine solche Pflicht träfe den Architekten nur, wenn er als Nachplaner bei durchschnittlich zu erwartenden Kenntnissen eines Architekten die Fehlerhaftigkeit des Vorplaners hätte erkennen müssen, so das Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 31. Januar 2018, Az. 12 U 23/17.

## Rücktritt bei versäumtem Baubeginn

Der Auftraggeber kann vom Bauvertrag zurücktreten, wenn der Auftragnehmer nicht rechtzeitig zum vereinbarten Termin mit seinen Arbeiten beginnt. In diesem Fall machte der Auftraggeber die Rückzahlung der Vorschusskosten für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses nach erfolgtem Rücktritt geltend – mit Erfolg. Der Rücktritt vom Vertrag sei wegen verspäteter Leistung wirksam. Die Parteien hatten einen fixen Termin für den Baubeginn vereinbart. Für den Auftragnehmer sei daher unzweifelhaft erkennbar gewesen, dass das Geschäft für den Auftraggeber mit der Einhaltung dieses Termins „stehe und falle“, so das Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 16. August 2017, Az. 29 U 271/16.

**Daniel Pahl**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover