



Endrenovierung gegen Schönheitsreparaturen

Eine formularmäßige Endrenovierungsklausel, wonach der Mieter seine Wohnung bei Auszug in einem sauberen und renovierten Zustand zurückgeben muss, führt zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklauseln. Die Klausel erweckt den Eindruck, als müsse der Mieter die Wohnung bei Ende des Mietverhältnisses ungeachtet des tatsächlichen Zustands renovieren und ist damit unwirksam. Vorliegend war die zudem vereinbarte Klausel über die laufenden Schönheitsreparaturen für sich genommen zwar wirksam. In der Gesamtschau mit der Endrenovierungsklausel liegt aber eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor, da die Klauseln wegen ihrer inneren Zusammengehörigkeit nicht teilbar sind. Landgericht Berlin, Urteil vom 27. Januar 2017, Az. 65 S 338/16.

Sicherungsmaßnahmen bei Dachlawinen

Weist die Dachkonstruktion erhebliche Gefahren für die darunterliegenden zugehörigen Parkplätze infolge drohender Schneelawinen auf, muss der Vermieter geeignete Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Schäden treffen. Im vorliegenden Fall kam es durch eine Dachlawine zu einem Schaden an einem auf dem Parkplatz stehenden Auto. Die Klage gegen den Vermieter war erfolgreich. Aufgrund des hohen Neigungsgrades und der großen Fläche des Daches sei der Vermieter verpflichtet gewesen, Sicherungsmaßnahmen wie die Anbringung von Schneefanggittern zu ergreifen. Amtsgericht Remscheid, Urteil vom 21. November 2017, Az. 28 C 63/16.

Verjährung bei mietvertragswidriger Nutzung

Der Anspruch des Vermieters auf Unterlassung der mietvertragswidrigen Nutzung des Gewerberaums zu Wohnzwecken verjährt während der Mietzeit nicht. Im hiesigen Fall wurden Gewerberäume teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Der Vermieter klagte auf Unterlassung – mit

Erfolg. Der Einwand des Mieters, dass der Unterlassungsanspruch verjährt sei, greife nicht, so der Senat. Zwar verjähren Unterlassungsansprüche grundsätzlich nach drei Jahren. Dies gelte aber nicht für den hier vorliegenden Dauerverstoß des Mieters. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 5. Januar 2018, Az. 2 U 94/17.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Voraussetzungen der Arglist

Verschweigt ein Verkäufer einer Immobilie einen Mangel arglistig, so kann der Käufer auch bei einem im Kaufvertrag vereinbarten Gewährleistungsausschluss Schadensersatz geltend machen. Arglistig handelt der Verkäufer aber nur, wenn er den Mangel kennt oder zumindest für möglich hält und weiß oder damit rechnet, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Kenntnis den Vertrag nicht oder nicht mit dem Inhalt geschlossen hätte; eine leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis reicht nicht aus. Ein arglistiges Verschweigen des Verkäufers liegt daher nur vor, wenn er von den äußerlichen Anzeichen auf einen Mangel und seine Ursache schließt und dies dem Käufer nicht offenbart. Im konkreten Fall hatte der Verkäufer den Mangel der Immobilie fälschlicherweise auf Pflasterarbeiten – und nicht auf Feuchtigkeit – zurückgeführt und dem Käufer dies bei der Besichtigung mitgeteilt. Weil er hinsichtlich des Feuchtigkeitsschadens nicht arglistig handelte, erhielt der Käufer keinen Schadensersatz. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 13. September 2017, Az. 5 U 363/17.

Duldung ist noch kein Wegerecht

Wenn der Eigentümer eines Grundstückes über Jahre hinweg duldet, dass andere sein Grundstück benutzen und betreten, reicht dies zur Begründung eines sachenrechtlichen (Not-)Wegerechtes nicht aus. In der stillschweigenden Duldung der unentgeltlichen Zufahrt ist aber ein schuldrechtliches Leihverhältnis zu sehen. Im konkreten Fall konnte dieses unter anderem wegen des öffentlichen Interesses an der Zuwegung auch nicht gekündigt werden. Die Zuwegung stellte die Erreichbarkeit einer öffentlichen Trinkwasseranlage sicher. Der Eigentümer muss die Benutzung seines Grundstückes daher weiter dulden. Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 9. Mai 2017, Az. 1 U 81/16.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover