

## Wichtige Urteile

Der BGH hat entschieden, dass die Klausel über Abschlussgebühren in Allgemeinen Geschäftsbedingungen einer Bausparkasse wirksam ist. Die Klausel hält der Inhaltskontrolle stand, weil die Vertragspartner der Beklagten durch die Abschlussgebühr nicht entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt werden. Die mit der Abschlussgebühr finanzierte Werbung neuer Kunden dient nicht nur dem Interesse der Bausparkassen, Gewinne zu erzielen. Sie liegt auch im kollektiven Interesse der Bauspargemeinschaft. Die mit jedem Bausparvertrag bezweckte (zeitnahe) Zuteilung der Bausparsumme kann nur erfolgen, wenn dem Bausparkollektiv fortlaufend neue Mittel zugeführt werden, indem neue Kunden Einlageleistungen übernehmen. Deshalb führt eine Interessenabwägung zu dem Ergebnis, dass die laufzeitunabhängige Umlegung der Vertriebskosten durch Erhebung einer Abschlussgebühr die Bausparer als Vertragspartner der Beklagten nicht unangemessen benachteiligt.

BGH - AZ: XI ZR 3/10 vom 7. Dezember 2010

Die HOAI (**H**onorar-**O**rdnung für Architekten und Ingenieure) enthält Regelungen über Mindestpreise, die einen Preiswettbewerb verhindern sollen und denen eine auf die Lauterkeit des Wettbewerbs bezogene Schutzfunktion zukommt. Die Verletzung derartiger Mindestpreisvorschriften ist wettbewerbswidrig.

OLG Hamburg - AZ: 5 U 178/08 vom 27. Oktober 2010

Bezüglich zusätzlicher Leistungen, die in einem Bauvertrag nicht vorgesehen sind, besteht ein Anspruch auf Vergütung nur dann, wenn der Anspruch angekündigt und ein prüfbares Angebot abgegeben wird, bevor mit der Ausführung der Leistung begonnen wird. Eine konkludente Annahme der Nachtragsleistungen durch Entgegennahme der Arbeiten kommt nur in Betracht, wenn der Unternehmer dem Besteller zuvor ein Nachtragsangebot unterbreitet hat.

OLG Frankfurt - AZ: 19 U 209/09 vom 1. Oktober 2010

Der Architekt muss grundsätzlich den heute üblichen Schallschutzstandard seiner Planung für den Umbau und die Sanierung einer Eigentumswohnung zu Grunde legen. Er hat im Rahmen der Grundlagenermittlung mit dem Bauherrn zu erörtern, ob dieser das heutige Schallschutzniveau mit deutlich höheren Planungs- und Herstellungskosten erreichen will oder nicht.

OLG Düsseldorf - AZ: 5 U 25/09 vom 15. Juli 2010

Der BGH hat entschieden, dass der Mieter wegen eines Mangels der Wohnung, von dem der Vermieter keine Kenntnis hat, ein Zurückbehaltungsrecht erst an den Mieten geltend machen kann, die fällig werden, nachdem der Mieter dem Vermieter den Mangel angezeigt hat.

BGH – AZ: VIII ZR 330/09 vom 3. November 2010

Der Anbieter eines Ausbauhauses kann in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen für den Fall der Kündigung durch den Kunden eine Vergütungspauschale in Höhe von 15 Prozent des Baupreises für seine entstandenen Aufwendungen und entgangenen Gewinn festlegen. Die Kündigung berechtige die Klägerin (Ausbauhausfirma) nach § 649 BGB in Verbindung mit § 8 Ziffer 1 des Vertrages eine pauschalierte Vergütung zu verlangen.

OLG Koblenz – AZ: 8 U 1030/09 vom 27. August 2010

Eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Bauvertrags, wonach eine Vertragserfüllungsbürgschaft, die die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich Abrechnung, Gewährleistung und Schadensersatz sowie die Erstattung von Überzahlungen absichern soll, erst nach Vorlage der Schlussrechnung und Erfüllung aller bis dahin erhobener Ansprüche auf Verlangen in eine Gewährleistungsbürgschaft umgewandelt wird, verstößt nicht gegen § 307 BGB.

Eine Unwirksamkeit der Sicherungsabrede ergibt sich angesichts deren Reichweite unter Einbeziehung von Rückerstattungsansprüchen insbesondere nicht daraus, dass für einen vorübergehenden Zeitraum der Auftragnehmer neben einer Vertragserfüllungsbürgschaft über 5 Prozent der Auftragssumme zusätzlich einem - durch Bürgschaft abzulösenden - Gewährleistungseinbehalt von 5 Prozent der Abrechnungssumme ausgesetzt ist.

OLG Stuttgart - AZ: 10 U 97/09 vom 19. Oktober 2010

Ein Vermieter, der zu einer Mieterhöhung auf einen Mietspiegel Bezug nimmt, muss den Mieter grundsätzlich nicht darauf hinweisen, wo sich dieser den Mietspiegel beschaffen kann. Diesbezüglich hat der BGH schon vor einiger Zeit entschieden, dass der Vermieter den Mietspiegel dem Mieterhöhungsverlangen nicht beifügen muss, wenn der Mietspiegel allgemein zugänglich sei. Allgemein zugänglich sei der Mietspiegel auch dann, wenn er gegen eine geringe Schutzgebühr von privaten Vereinigungen an jedermann abgegeben wird.

BGH – AZ: VIII ZR 231/09 vom 18. Oktober 2010

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach einer unter Denkmalschutz stehenden Kirche aus dem vorigen Jahrhundert verstößt gegen das Bayerische Denkmalschutzgesetz.

VGH Bayern – AZ: 14 ZB 09.1289 vom 12. Oktober 2010

Zur Frage, ob eine Mieterin, die die Wohnung verlässt, ohne die Herdplatte mit einem Topf erhitzten Schmalzes abzuschalten, für einen hierdurch verursachten Wohnungsbrand wegen grober Fahrlässigkeit einzustehen hat. Den Gebäudeversicherer trifft im Regressprozess die Darlegungs- und Beweislast für die grobe Fahrlässigkeit des Mieters. Die Klägerin, ein Gebäudeversicherer, hat im vorliegenden Fall nicht nachgewiesen, dass die Beklagte den Brand vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat.

OLG Düsseldorf – AZ: 10 U 88/09 vom 10. Dezember 2009

Der BGH hat die Pflicht des Vermieters präzisiert, dem Mieter nach einer berechtigten Kündigung wegen Eigenbedarfs eine während der Kündigungsfrist freiwerdende vergleichbare Wohnung im selben Haus anzubieten. Zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Anbietspflicht muss der Vermieter den Mieter über die wesentlichen Bedingungen einer Anmietung (Größe und Ausstattung der Wohnung sowie Mietkonditionen) informieren.

BGH – AZ: VIII ZR 78/10 vom 13. Oktober 2010

Der BGH ist der Auffassung, dass ein Mieter von Wohnraum die Zahlung der Kautions von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos durch den Vermieter abhängig machen darf. Ein Mieter darf die Zahlung der Kautions davon abhängig machen, dass der Vermieter zuvor ein insolvenzfestes Konto benennt. Gemäß § 551 Abs. 3 BGB hat der Vermieter eine ihm überlassene Mietsicherheit unabhängig von der gegebenenfalls vereinbarten Anlageform getrennt von seinem Vermögen anzulegen.

#### **§ 551BGB: Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten**

(...)

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

(...)

BGH – AZ: VIII ZR 98/10 vom 13. Oktober 2010

Rechtsanwaltskosten, die aufgrund der Abwehr eines auf unwirksamer Schönheitsreparaturvereinbarung gründenden beharrlichen Renovierungsverlangens des Vermieters der Wohnung entstanden sind, können als Schadensersatzforderung gegen den Vermieter geltend gemacht werden.

LG Berlin – AZ: 67 S 460/09 vom 21. April 2010

Beschädigt ein Bauunternehmer im Rahmen eines Auftrags zur Kabelverlegung das ihm durch seinen Auftraggeber hierfür zur Verfügung gestellte Kabel, so stellt der Schaden am Kabel einen Erfüllungsschaden dar, der in der Betriebshaftpflichtversicherung des Bauunternehmers nicht versichert ist.

OLG Köln – AZ: 9 U 127/09 vom 16. Februar 2010

Das Honorar für die Leistungsphasen 5 bis 7 des § 15 Abs. 2 HOAI bestimmt sich nach den durch den Kostenanschlag nachgewiesenen anrechenbaren Kosten. Nachträge, die nach der Vergabe an einen

Bauunternehmer entstehen, dürfen in die Berechnung der anrechenbaren Kosten für diese Leistungsphasen nicht einbezogen werden.

BGH – AZ: VII ZR 14/09 vom 5. August 2010

Grenzt ein Gebäude an den öffentlichen Straßenraum an, befindet sich die Hauseingangstür jedoch nicht an dieser Seite des Gebäudes, sondern an einer anderen, zum Grundstück eines Nachbarn hin weisenden Seite, steht dem Eigentümer ein Notwegrecht über dessen Grundstück nur zu, wenn die Verlegung der Tür technisch unmöglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist. Die Grenze der Zumutbarkeit ist dabei nicht durch einen Vergleich zwischen der Beeinträchtigung des Nachbarn und den Kosten für den erforderlichen Umbau zu bestimmen, maßgeblich ist vielmehr das Verhältnis dieser Kosten zu der Wirtschaftlichkeit der Nutzung des Grundstücks.

OLG Karlsruhe - AZ: 6 U 105/08 - vom 28. Juli 2010

Ein vor der Mängelbeseitigung geltend gemachter Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung wegen der Mängel an einem Bauwerk umfasst nicht die auf die voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten entfallende Umsatzsteuer. Der Bundesgerichtshof hat in Abkehr von seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden, dass die Umsatzsteuer auf voraussichtliche Mängelbeseitigungsaufwendungen als Schadensersatz nicht verlangt werden kann, solange der Mangel nicht tatsächlich beseitigt worden ist.

BGH – AZ: VII ZR 176/09 vom 22. Juli 2010

Kommt es im Rahmen von Bauarbeiten an einem Nachbarhaus zu Rissbildungen, so ist der Bauunternehmer nicht zum Ersatz des hieraus entstehenden Schadens verpflichtet, wenn ihm bei den Bauarbeiten weder Vorsatz noch Fahrlässigkeit im Hinblick auf zu beachtende Sorgfaltsanforderungen zur Last fallen. Werden bei den Rüttelarbeiten die sich aus der einschlägigen DIN-Norm ergebenden Grenzwerte eingehalten, kann ihm ein Verstoß gegen die von ihm zu beachtenden Sorgfaltsanforderungen nicht angelastet werden. Der Bauunternehmer haftet auch nicht unter dem Gesichtspunkt des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs. Dieser richtet sich vielmehr gegen den Eigentümer des Grundstücks, von dem die Störungen ausgehen, regelmäßig also gegen den Bauherrn.

BGH – AZ: V ZR 217/09 vom 16. Juli 2010

Die Kosten der Hausbeleuchtung sind auch auf eine nicht bewohnte Wohnung zu verteilen, weil der Vermieter, der das Vermietungsrisiko trägt, im Verhältnis zur Gesamtheit der Mieter grundsätzlich den Kostenanteil zu tragen hat, der auf leer stehende Mieteinheiten entfällt.

KG – AZ: 12 U 26/09 vom 8. Juli 2010

Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache (hier: Bad und Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat.

BGH – AZ: VIII ZR 315/09 vom 7. Juli 2010

Abwassergebühren, die für die Einleitung von Abgaskondensat aus einem Brennwertkessel für Gasheizungen erhoben werden, müssen sich an der tatsächlich eingeleiteten Abwassermenge orientieren.

Oberverwaltungsgerichts (OVG) Schleswig-Holstein – AZ: 2 LB 27/09 vom 3. Juni 2010

Die unrichtige Angabe des Baujahres (1950 anstatt 1929) eines verkauften Hauses in einem veröffentlichten Maklerexposé begründet unter dem Gesichtspunkt der Beschaffenheitserwartung gemäß § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, S. 3 BGB einen Sachmangel, für den der Verkäufer trotz vereinbarten Gewährleistungsausschlusses wegen Arglist haftet, wenn er dem Makler die Information ohne tatsächliche Grundlage ("ins Blaue hinein") erteilt hatte. Die Sanierung des Hauses im Jahre 1975 ändere nichts daran, dass die Abweichung im Baujahr den Wert wesentlich beeinflusst und daher ein Sachmangel sei.

OLG Hamm - AZ: 22 U 127/09 vom 29. April 2010

Wird infolge des Abbruchs eines Gebäudes, das über eine eigene Giebelwand verfügt, die rückseitig anschließende Giebelwand des Nachbarhauses freigelegt, so ist der abbrechende Nachbar nicht verpflichtet, die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz der dadurch freigelegten Wand des Nachbargebäudes zu treffen. **Hinweis:** Im vorliegenden Fall waren gepresste Mineralfaserdeckenplatten (so genannte Odenwaldplatten) an den Giebelwänden angebracht worden! Vorsicht bei Dämmmaterial mit gefährlichen Stoffen!

OLG Frankfurt am Main – AZ: 4 U 29/10 vom 29. März 2010

Zur Frage des Zustandekommens einer konkludenten (stillschweigende Willenserklärung) Wohnflächenvereinbarung bei Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags unter Verwendung eines Vertragsformulars, das Angaben zur Größe der Wohnfläche nicht vorsieht.

BGH - AZ: VIII ZR 256/09 vom 23. Juni 2010

Tritt der Auftraggeber wegen Mängeln von einem BGB-Bauvertrag zurück, ist eine Herausgabe bzw. Rückgewähr der erbrachten Bauleistungen in der Regel nicht möglich und deshalb Wertersatz zu leisten. Die Höhe des Wertersatzes bestimmt sich nach der im Vertrag vereinbarten Vergütung abzüglich des Minderwerts für die Kosten der Mängelbeseitigung. Die einmal begründeten Voraussetzungen des Rücktrittsrechts erlöschen nicht durch ein späteres Verhalten des Auftraggebers.

OLG Brandenburg - AZ: 12 U 135/06 vom 10. Juni 2010

Ein Provisionsanspruch gem. § 652 Abs. 1 BGB steht dem Makler nur zu, wenn der ursprünglich ins Auge gefasste Vertrag im Wesentlichen tatsächlich so zu Stande kommt. Während übliche Reduzierungen des Kaufpreises infolge Vertragsverhandlungen unschädlich sind, ist die inhaltliche Kongruenz zu verneinen, wenn der tatsächliche Vertragsschluss hinsichtlich des Kaufpreises in ungewöhnlichem Umfang hinter dem nach dem Maklervertrag herbeizuführenden Vertrag zurückbleibt.

OLG München - AZ: 24 U 471/09 vom 4. Februar 2010

Ein mit der Bauüberwachung beauftragter Architekt handelt arglistig, wenn er einen Mangel verschweigt, obwohl er ihn kennt, oder mit dessen Vorhandensein rechnet, ihn dem Bauherrn nicht mitteilt, oder wenn er über die Mangelhaftigkeit unzutreffende Angaben macht.

OLG Koblenz – AZ: 12 U 1495/07 vom 6. April 2009

Der BGH hat entschieden, dass bei der Frist zur Zahlung der Miete bis zum dritten Werktag eines jeden Monats der Sonnabend nicht mitzählt.

BGH - AZ: VIII ZR 291/09 + AZ: VIII ZR 129/09 vom 13. Juli 2010

Zu den Voraussetzungen der Kündigung eines BGB-Bauvertrages durch den Unternehmer gehört, wenn der Besteller Mitwirkungsobliegenheiten (z.B. die Übergabe einer auflagenfreien Baugenehmigung) nicht erbringt und sich im Verzug der Annahme befindet. Soweit der Unternehmer nach Kündigung wegen Annahmeverzugs entgangenen Gewinn geltend macht, setzt dies eine entsprechende schuldhaftige Pflichtverletzung seitens des Bestellers voraus. Es muss sich um die Verletzung von Vertragspflichten und nicht nur um die Verletzung von Gläubigerobliegenheiten handeln, aus denen grundsätzlich keine Schadensersatzansprüche abgeleitet werden können, es sei denn, durch die fehlende Mitwirkung wird die Durchführung des Vertrages endgültig vereitelt.

OLG Brandenburg – AZ: 12 U 21/10 vom 17. Juni 2010

Hat der Unternehmer gegen den für die Entstehung des Mangels mitverantwortlichen Besteller Anspruch auf Zahlung eines Zuschusses zur Mängelbeseitigung, richtet sich dessen Höhe grundsätzlich nach den im Rahmen der Erforderlichkeit im Zeitpunkt ihrer Ausführung bei dem Unternehmer tatsächlich angefallenen (Selbst-) Kosten der Mängelbeseitigung.

BGH – AZ: VII ZR 182/09 vom 27. Mai 2010

Es entspricht ständiger Rechtsprechung des BGH, dass ein Bauherr nicht verpflichtet ist, Mängelbeseitigungskosten vorprozessual durch ein Privatgutachten zu ermitteln. Es genügt, wenn er die Kosten schätzt und für den Fall, dass der Schuldner die Kosten bestreitet, ein Sachverständigengutachten als

Beweismittel anbietet. Ins Einzelne gehende Sanierungspläne oder Kostenvoranschläge können von ihm nicht verlangt werden. Dies gilt auch für einen Mängelbeseitigungsanspruch des Käufers eines bebauten Grundstücks.

BGH – AZ: V ZR 201/09 vom 20. Mai 2010

Ein Architekt macht sich gegenüber seinem Auftraggeber schadensersatzpflichtig, wenn er diesen nicht auf Nachteile einer von ihm gewünschten Konstruktion hinweist (hier: konventionelle Fachwerkkonstruktion). Auch im Baurecht gilt die Vermutung beratungskonformen Verhaltens, die der Aufklärungspflichtige widerlegen muss.

OLG Celle – AZ: 5 U 119/09 vom 18. Februar 2010

Die Objektbetreuung gemäß Leistungsphase 9 des § 15 Abs. 2 HOAI a.F. obliegt dem Architekten auch für die Gewerke, zu deren Planung nach seiner Empfehlung Sonderfachleute hinzuzuziehen waren. Eine gesonderte Vergütung für seine Tätigkeit im Rahmen eines Gewährleistungsfalls steht dem Architekten dabei im Grundsatz nicht zu. Vergütungspflichtig ist aber die über die Schadensfeststellung hinausgehende Mitwirkung an der Beseitigung von Mangelfolgeschäden.

OLG Schleswig – AZ: 3 U 4/09 vom 22. September 2009

Mieter können laut BGH grundsätzlich nur den Schallschutz erwarten, der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes vorgeschrieben war. Eine Ausnahme gelte nur, wenn es im Mietvertrag entsprechende gesonderte Vereinbarungen zu den DIN-Normen gebe. Eine baurechtliche Entscheidung des BGH, wonach für eine 1997 gebaute Doppelhaushälfte die Schallschutznormen der DIN 4109 nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, lasse sich nicht auf das Mietrecht übertragen. Denn im Mietverhältnis seien in erster Linie die konkreten vertraglichen Vereinbarungen über die „Sollbeschaffenheit der Wohnung“ maßgeblich und „nicht die Einhaltung bestimmter technischer Normen“ wie bei einem Bauwerk.

BGH - AZ: VIII ZR 85/09 vom 7. Juli 2010

Wer hohe Provisionen vor Anlegern gezielt versteckt, muss den Schaden ersetzen und eine Rückabwicklung des Geschäfts akzeptieren. Denn in diesem Fall handle es sich um eine arglistige Täuschung, so der BGH. Die Richter bestätigten damit die Schadensersatzansprüche einer Anlegerin im Zusammenhang mit **Schrottimmobilen**. Laut BGH wurden vergleichbare Auftragsformulare bundesweit verwendet, so dass das Urteil auf ähnliche Fälle mit falschen Angaben zur Höhe der Provisionen übertragbar ist.

BGH - AZ: XI ZR 104/08 vom 29. Juni 2010

Ist der nach § 2 Nr. 3 VOB/B zu vereinbarende Einheitspreis für Mehrmengen um das 8-Fache überhöht, weil der Auftragnehmer in der betreffenden Position des Leistungsverzeichnisses einen ähnlich überhöhten Einheitspreis für die ausgeschriebene Menge angeboten hat, kann bereits eine Vermutung für ein sittlich verwerfliches Gewinnstreben des Auftragnehmers bestehen. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die Mengenangabe im Leistungsverzeichnis offenkundig fehlerhaft - hier um den Faktor 100 zu niedrig - angegeben ist.

Die Prüfung der Sittenwidrigkeit des Einheitspreises ist allein auf die jeweilige Einzelposition anzuwenden. An der Sittenwidrigkeit kann es allerdings fehlen, wenn die Auswirkung auf den Gesamtpreis nur unerheblich ist. Führt die Überhöhung des Einheitspreises bei der Abrechnung zu einer Erhöhung des Gesamtpreises um 13 Prozent, kann von einer Unerheblichkeit nicht mehr gesprochen werden.

OLG Nürnberg – AZ: 2 U 1709/09 vom 8. März 2010

Angebote im Internet (hier Hausgewinnspiel) stellen ein dem Rundfunk vergleichbares Telemedium dar, auf welches § 8a RStV (Rundfunk-Staats-Vertrag) Anwendung findet. Bei einem Angebot auf einer Internet-Homepage an Nutzerinnen/Nutzer, nach Zahlung einer Teilnahmegebühr an Quizfragen teilzunehmen, um bei richtiger Beantwortung ein Haus oder einen Warenpreis gewinnen zu können, handelt es sich demnach um ein Gewinnspiel.

VG Münster – AZ: 1 L 155/10 vom 14. Juni 2010

Bankgebühren sind nur zulässig, wenn das Institut dem Kunden dafür eine Dienstleistung erbringt. Holt eine Bank ein Immobilien-Wertgutachten ein, das der eigenen Absicherung dienen soll, bevor die Bank dem Kunden

ein Darlehen gewährt, so dürfen dem Kunden hierfür keine Kosten in Rechnung gestellt werden, da das Gutachten allein im Interesse der Bank liegt. Das Gleiche gilt für Darlehen gewährende Bausparkassen.

OLG Celle - AZ: 13 W 49/10 vom 10. Juni 2010

Der BGH hat entschieden, dass ein Mangel einer Mietwohnung aufgrund einer Flächenabweichung auch dann vorliegen kann, wenn der schriftliche Mietvertrag keine Angaben zu der Wohnfläche enthält. (siehe auch: BGH – AZ: VIII ZR 144/09 vom 10. März 2010)

#### § 536 BGB: Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

BGH - AZ: VIII ZR 256/09 vom 23. Juni 2010

Hat der Versicherungsnehmer bei Abschluss einer Feuerversicherung die Wahl zwischen einer Versicherung "zum Neuwert" - oder - "zum Zeitwert" und entscheidet er sich für eine Neuwertversicherung, so ist eine in den Versicherungsbedingungen enthaltene Klausel zum Versicherungswert überraschend im Sinne von § 305 c BGB, wenn die in einem Absatz mit "a) der Neuwert;" gekennzeichnete Definition des Neuwerts durch einen nachfolgenden, mit "b) der Zeitwert;" eingeleiteten Absatz in der Weise modifiziert werden soll, dass der Versicherungswert unabhängig von einer getroffenen Vereinbarung zum Versicherungswert, der Zeitwert ist, falls er weniger als 40 Prozent des Neuwerts ist. Mit einfachen Worten: **Eine solche Klausel ist nichtig!**

OLG Stuttgart – AZ: 10 U 220/07 vom 17. Februar 2009

Der Auftraggeber schuldet dem Auftragnehmer (Bauunternehmer) keine Beaufsichtigung von dessen eigener, nach dem Bauvertrag geschuldeter Leistung, so dass der Architekt insoweit auch nicht Erfüllungsgehilfe ist und ein Mitverschulden des Auftraggebers wegen einer Pflichtverletzung des Architekten deshalb nicht in Betracht kommt. Der planende Architekt ist **Erfüllungsgehilfe des Bauherrn** gegenüber dem Unternehmer. Die Auswahl der geeigneten Nachbesserungsmethode obliegt dem Unternehmer in eigener Verantwortung. Ein bloßes Einverständnis des Bestellers mit einer bestimmten Art und Weise der Nachbesserung enthält regelmäßig keinen Verzicht auf weitere Mängelansprüche bei Fehlschlägen der zunächst ins Auge gefassten Nacherfüllung.

OLG Celle - AZ: 14 U 205/03 vom 2. Juni 2010

Der beeinträchtigte Wohnungseigentümer kann vom Störer im Rahmen der Mindestanforderungen der geltenden Schallschutznorm grundsätzlich Maßnahmen verlangen, die ein dem Zustand vor der Veränderung entsprechendes Schallschutzniveau gewährleisten. Der Wohnungseigentümer darf zumindest auf die Fortdauer des tatsächlich vorgeprägten Schallschutzniveaus, den Ausstattungsstandard der Anlage im Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum vertrauen.

OLG Brandenburg - AZ: 5 Wx 20/09 vom 20. Mai 2010

Materiell-rechtliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung (z.B. fehlende Umlagefähigkeit der Grundsteuer) muss der Mieter dem Vermieter auch dann innerhalb eines Jahres (wiederkehrend) mitteilen, wenn er sie bereits gegenüber einer früheren Abrechnung erhoben hatte.

BGH - AZ: VIII ZR 185/09 vom 12. Mai 2010

Der BGH hat eine Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Einfamilienfertighausanbieters in Verträgen mit privaten Bauherren für **wirksam** erklärt, nach der der Bauherr verpflichtet ist, spätestens acht Wochen vor dem vorgesehenen Baubeginn eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts in Höhe der geschuldeten Gesamtvergütung zur Absicherung aller sich aus dem Vertrag ergebenden Zahlungsverpflichtungen des Bauherrn vorzulegen. Diese Vorschrift betreffe ausschließlich ein Sicherheitsverlangen des Unternehmers **nach** Vertragsschluss; aus ihr könne man nichts für die Zulässigkeit einer Sicherheitenvereinbarung **bei** Vertragsschluss entnehmen.

BGH – AZ: VII ZR 165/09 vom 27. Mai 2010

Leistet der Erwerber aufgrund fehlerhafter Fälligkeitsmitteilungen Ratenzahlungen an den Bauträger zu einem Zeitpunkt, als dieser Gelder des Erwerbers noch nicht annehmen darf, ist der Bauträger zur Erstattung des Zinsschadens verpflichtet. Ein Verschulden des Notars muss er sich zurechnen lassen.

OLG Karlsruhe – AZ: 12 U 232/09 vom 20. Mai 2010

- a) Der Zessionar einer Sicherungsgrundschuld kann aus der Unterwerfungserklärung nur vorgehen, wenn er in den Sicherungsvertrag eintritt.
- b) Die Prüfung, ob der Zessionar einer Sicherungsgrundschuld in den Sicherungsvertrag eingetreten und damit neuer Titelgläubiger geworden ist, ist dem Klauselerteilungsverfahren vorbehalten.
- c) Die formularmäßige Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in einem Vordruck für die notarielle Beurkundung einer Sicherungsgrundschuld stellt auch dann keine unangemessene Benachteiligung des Darlehensnehmers i. S. des § 307 Abs. 1 BGB dar, wenn die Bank die Darlehensforderung nebst Grundschuld frei an beliebige Dritte abtreten kann.

BGH - AZ: XI ZR 200/09 Versäumnisurteil vom 30. März 2010

Nur ein förmlich zugestellter Antrag auf Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens an den Bauträger hemmt die Verjährungsfrist. Die Heilung einer formlosen Zustellung ist nicht möglich.

OLG Dresden – AZ: 1 U 1446/09 vom 31. März 2010

Ein Verstoß gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik ist ein Mangel, auch wenn er keine Auswirkungen auf das Werk hat. DIN-gerechtes Arbeiten schützt nicht vor dem Vorwurf eines Verstoßes gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

OLG Dresden – AZ: 9 U 1430/08 vom 24. September 2009

Der BGH hat beschlossen, dass die formellen Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens gegenüber einem Wohnungsmieter auch durch ein Sachverständigengutachten (Typengutachten) erfüllt werden können, das sich nicht unmittelbar auf die Wohnung des Mieters, sondern auf andere, nach Größe und Ausstattung vergleichbare Wohnungen bezieht.

BGH - AZ: VIII ZR 122/09 vom 19. Mai 2010

Der BGH hat entschieden, dass die fristlose Kündigung eines Vermieters den Begründungsanforderungen des § 569 Abs. 4 BGB gerecht wird und deshalb nicht unwirksam ist. Zweck der Vorschrift ist es, dem Mieter die Erkenntnis zu ermöglichen, auf welche Vorgänge oder auf welches Verhalten der Vermieter die fristlose Kündigung stützt und ob oder wie er sich hiergegen verteidigen kann. Demnach reicht es aus, wenn der Vermieter den Zahlungsverzug als Kündigungsgrund angibt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert. In solchen Fällen genügt es zur formellen Wirksamkeit der Kündigung, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht, um mit Hilfe dieser Angaben die Kündigung eigenständig auf ihre Stichhaltigkeit überprüfen zu können.

BGH - AZ: VIII ZR 96/09 vom 12. Mai 2010

Nichtigkeit des Grundstückskaufvertrags gemäß § 138 Abs. 1 BGB bei grobem Missverhältnis von Grundstückswert und Kaufpreis.

BGH - AZ: V ZR 60/09 vom 5. März 2010

Einem Immobilienmakler kommt bei Vermittlung eines Grundstücks grundsätzlich eine Provision in Höhe von 3 bis 5 Prozent des Kaufpreises zugute. Übersteigt die Provision diese Höhe, ist die Provisionsvereinbarung wegen Sittenwidrigkeit nichtig, es sei denn, der Immobilienmakler kann besondere Gründe dafür darlegen, dass ein auffälliges Missverhältnis nicht gegeben ist.

OLG Brandenburg - AZ: 4 U 11/09 vom 14. Oktober 2009

Sind in einen Mietvertrag mehrere Hauptmieter eingetragen, so genügt es, wenn die Forderung (z.B. die Betriebskostenrechnung) nur einem der Mieter zugestellt wird.

BGH - AZ: VIII ZR 263/09 vom 28. April 2010

Die Besorgnis der Befangenheit eines gerichtlichen Sachverständigen kann sich daraus ergeben, dass der Sachverständige auf gegen sein Gutachten gerichtete Einwendungen und Vorhaltungen der anwaltlich vertretenen Partei mit abwertenden Äußerungen über die Prozessbevollmächtigten reagiert. Nach § 406 Abs. 1 S. 1 ZPO kann ein Sachverständiger aus denselben Gründen abgelehnt werden, die zur Ablehnung eines Richters berechtigen. Der Sachverständige ist als Gehilfe des Richters zur Objektivität und strengen Sachlichkeit verpflichtet. Für den hier geltend gemachten Ablehnungsgrund der Besorgnis der Befangenheit (§ 42 Abs. 2 ZPO) genügt jede Tatsache, die ein auch nur subjektives Misstrauen der ablehnenden Partei in die Unparteilichkeit des Sachverständigen vernünftigerweise rechtfertigen kann. Eine solche Befürchtung fehlender Unparteilichkeit kann dann vorliegen, wenn der Sachverständige auf Einwendungen und Vorhaltungen der Partei derartig unangemessen reagiert, dass bei verständiger Betrachtung die Besorgnis aufkommen kann, der Sachverständige stehe der Partei nicht mehr unvoreingenommen gegenüber.

OLG Hamm – AZ: 1 W 85/09 vom 20. Januar 2010

Wenn es darum geht, die Gebühren zu senken, können Kunden von ihrem Wasserversorger den Einbau modernster Technik verlangen. Der BGH hat die deutschen Wasserwerke dazu verpflichtet, Wohnungseigentümern beim Sparen zu helfen. Entscheidend sei der heutige Stand der Technik. Erlaube dieser den Einbau eines Zählers mit geringerer Kapazität, müsse auf die Interessen des Kunden Rücksicht genommen und der Zähler ausgetauscht werden.

**§ 18 AVBWasserV (Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser )**

(2) 1 Das Wasserversorgungsunternehmen hat dafür Sorge zu tragen, dass eine einwandfreie Messung der verbrauchten Wassermenge gewährleistet ist. 2 Es bestimmt Art, Zahl und Größe sowie Anbringungsort der Messeinrichtungen. 3 Ebenso ist die Lieferung, Anbringung, Überwachung, Unterhaltung und Entfernung der Messeinrichtungen Aufgabe des Unternehmens. 4 Es hat den Kunden und den Anschlussnehmer anzuhören und deren berechnigte Interessen zu wahren. 5 Es ist verpflichtet, auf Verlangen des Kunden oder des Hauseigentümers die Messeinrichtungen zu verlegen, wenn dies ohne Beeinträchtigung einer einwandfreien Messung möglich ist; der Kunde oder der Hauseigentümer ist verpflichtet, die Kosten zu tragen.

BGH - AZ: VIII ZR 97/09 vom 21. April 2010

Wohnungseigentümer müssen unter Umständen auch dann eine Balkonsanierung mitzahlen, wenn sie selbst gar keinen Balkon haben. Das gilt dann, wenn die Eigentümergemeinschaft die notwendige Sanierung mit Mehrheit beschlossen hat. In der konkreten Teilungserklärung war festgeschrieben, dass Instandhaltungen am Gemeinschaftseigentum von der Gemeinschaft getragen werden. Das sei der Frau beim Erwerb der Wohnung bekannt gewesen, so die BGH-Richter.

BGH - AZ: V ZR 114/09 vom 15. Januar 2010

Das OLG Celle hat einem Planungsbüro im Wege eines Anerkenntnisurteils untersagt, die Mindestsätze der HOAI auf der Internetplattform „www.my-hammer.de“ zu unterschreiten. Gegenstand des Verfahrens war die Erstellung von Plänen für einen Bauantrag inklusive der Statik für den Anbau an ein freistehendes Haus. Das Gericht stellte klar, dass die preisrechtlichen Vorschriften der HOAI eine Marktverhaltensregelung im Sinn des § 4 Nr. 11 UWG darstellen, so dass bei der Unterschreitung der Mindestsätze ein Wettbewerbsverstoß vorliege.

OLG Celle – AZ: 13 U 86/09 vom 29. Oktober 2009

Der BGH hat entschieden, dass die Preisberechnungsklauseln die Kunden der Versorgungsunternehmen unangemessen benachteiligen und deshalb nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam sind. Ein schutzwürdiges Interesse der Versorgungsunternehmen an der Verwendung der Klauseln liegt nicht vor. Bei den beanstandeten Preisanpassungsklauseln ergibt sich die Möglichkeit einer unzulässigen Gewinnsteigerung (schon) daraus, dass sie als einzige Variable für die Anpassung des Arbeitspreises den Preis für extra leichtes Heizöl (HEL) vorsehen und damit eine Erhöhung der Gaspreise - auch unter Berücksichtigung der in den Vertragsmustern weiter enthaltenen Bestimmungen über die Änderung des Grundpreises - selbst dann erlauben, wenn steigende Bezugspreise durch Kostensenkungen in anderen Bereichen, etwa bei den Netz- und Vertriebskosten, aufgefangen werden.

BGH - AZ: VIII ZR 178/08 + AZ: VII ZR 304/08 vom 24. März 2010

Verschlechtert der Besteller durch sein Verhalten das Werk des Unternehmers, bevor er es abgenommen hat, ohne mit der Abnahme in Verzug zu sein, hat der Unternehmer es, indem er die Verschlechterung beseitigt, neu herzustellen. Stellt das Verhalten des Bestellers eine schuldhaftige Pflichtverletzung dar, hat der Unternehmer Anspruch auf Schadensersatz in Höhe des für die Neuherstellung angemessenen Werklohns.

OLG Celle - AZ: 6 U 108/09 vom 18. März 2010

Die einer Partei für ein vorprozessual erstattetes Privatgutachten entstandenen Kosten sind nur ausnahmsweise im Kostenfestsetzungsverfahren erstattungsfähig. Die Erstattungsfähigkeit setzt dabei voraus, dass die Kosten prozessbezogen entstanden und zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig gewesen sind. Prozessbezogen ist ein Privatgutachten dann, wenn es sich auf den konkreten Rechtsstreit bezieht und gerade mit Rücksicht auf ihn eingeholt wurde. Die Einholung des Privatgutachtens ist notwendig, wenn die Ergebnisse des gerichtlichen Sachverständigengutachtens nur mit besonderer Sachkunde zu widerlegen sind.

OLG Karlsruhe – AZ: 15 W 97/09 vom 16. März 2010

Bbeauftragt ein Bauherr einen (Zweit-)Architekten umfassend mit Planung und Bauüberwachung, so kann dieser sich gegenüber einem Schadensersatzanspruch des Bauherrn nicht damit verteidigen, dass etwaige Baumängel auf Planungsfehler des gekündigten (Erst-)Architekten zurückzuführen sind. Soweit dieser (Zweit-)Architekt auf Pläne des (Erst-)Architekten zurückgreift, macht er sich diese planerisch zu Eigen. Den Bauherrn trifft keine Obliegenheit, dem umfassend beauftragten (Zweit-)Architekten mangelfreie Pläne zur Verfügung zu stellen, so dass eine Mithaftung des Bauherrn für etwaige Planungsfehler des gekündigten (Erst-)Architekten gemäß §§ 254, 278 BGB ausscheidet. Kommt es in einem Architektenvertrag nicht zur Abnahme und ist eine solche auch nicht entbehrlich, so unterliegen etwaige Schadensersatzansprüche aus Planungs- oder Überwachungsfehlern der Regelverjährung von drei Jahren gemäß §§ 195, 199 BGB.

OLG Karlsruhe – AZ: 19 U 100/09 vom 9. März 2010

Der Besteller kann auch ohne Abnahme Mängelhaftungsansprüche - hier Vorschuss zur Mängelbeseitigung - geltend machen. Der beklagte Unternehmer kann die Durchführung von Mängelbeseitigungsarbeiten nicht von der Bezahlung einer Rechnung abhängig machen, da er gemäß § 641 BGB vorleistungspflichtig ist. Die Kosten eines außergerichtlichen Sachverständigen sind gemäß § 635 Abs. 2 BGB materiell rechtlich erstattungsfähig, da sie zu den Aufwendungen des Bestellers zur Vorbereitung der Nacherfüllung gehören. Dies schließt die Kosten für einen Sachverständigen ein, der die Mangelursachen untersucht und eine Lösung für die Nachbesserung erarbeitet.

LG Oldenburg – AZ: 5 O 327/09 vom 25. Februar 2010

Das oberste deutsche Gericht urteilte, dass Gemeinwohlinteressen hinter der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes zurückstehen müssten, wenn ein Grundstück den wesentlichen Teil des Vermögens des Eigentümers bilde und die Grundlage seiner privaten Lebensführung darstelle. Die Eigentumsgarantie verlange, dass die Höhe der Entschädigung ihres Grundstücks entgegen der Stichtagsregelung des Planfeststellungsbeschlusses nach dem Verkehrswert ihres Grundstücks zu einem Zeitpunkt vor Erlass des Planfeststellungsbeschlusses zu bemessen sei.

BVerfG – AZ: 1 BvR 2736/08 vom 23. Februar 2010

Enthält ein Vertrag über eine Wohngebäudeversicherung auch eine Rohbauversicherung, so bestimmt sich bei einem den Rohbau betreffenden Versicherungsfall der für die Frage der Unterversicherung maßgebende Versicherungswert nach dem tatsächlichen Wert des Rohbaus unmittelbar vor dem Schadensfall.

OLG Karlsruhe – AZ: 12 U 167/09 vom 18. Februar 2010

Die Aufrechnung mit einem materiell-rechtlichen Kostenerstattungsanspruch wegen der Kosten eines selbständigen Beweisverfahrens ist ungeachtet der Möglichkeit wirksam, dass in einem späteren Hauptsacheverfahren über die Prozesskosten entschieden wird.

BGH – AZ: VII ZR 153/08 vom 11. Februar 2010

Architektenzeichnungen sind als technische Zeichnung im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 7, Abs. 2 UrhG urheberrechtlich geschützt. Die Veröffentlichung der Architektenzeichnung ohne Einwilligung des Architekten auf einer fremden Homepage verstößt gegen das Urheberrecht des Architekten.

LG Potsdam – AZ: 2 O 148/09 vom 4. Januar 2010

Ob eine Leistung des Auftragnehmers vom ursprünglichen Bauvertrag bereits erfasst war oder eine zusätzliche Leistung im Sinne von § 2 Nr. 6 VOB/B 2006 darstellt, ergibt sich aus dem durch Auslegung zu ermittelnden Inhalt des Bauvertrages. Hierfür kann es auch auf den Inhalt von Muster-Baubeschreibungen ankommen, die dem Auftragnehmer bei seiner Angebotserstellung vorlagen und deren Inhalt er durch Bezugnahme zum Gegenstand seines Angebotes gemacht hat.

OLG Naumburg – AZ: 1 U 43/09 vom 3. Dezember 2009

Bei einem Fertighausvertrag ist ein pauschalierter Schadensersatz in Höhe von 10 Prozent aus dem vereinbarten Gesamtpreis bei freier Kündigung des Bestellers wirksam. Weder ein vorher besichtigtes Musterhaus noch ein allgemeiner Prospekt wird Vertragsinhalt, sondern nur die von den Erwerbern unterzeichneten Vertragsunterlagen, wenn eine darüber hinausgehende Zusicherung des Herstellers nicht nachgewiesen ist.

OLG München – AZ: 28 U 4325/09 vom 24. November 2009

Dringt Leitungswasser durch Haarrisse in der Duschwand in Wände und Mauerwerk ein, so handelt es sich nicht um "bestimmungswidrig ausgetretenes Leitungswasser" und damit auch nicht um einen Versicherungsfall im Sinne der Gebäudeversicherungsbedingungen.

LG München I – AZ: 26 O 19450/08 vom 30. April 2009

Der Bundesgerichtshof hat seine Rechtsprechung bekräftigt, dass die Abweichung von einer als Beschaffenheit vereinbarten Wohnfläche um mehr als zehn Prozent zum Nachteil des Mieters einen zur Minderung berechtigenden Sachmangel darstellt. Das gilt nach der Rechtsprechung des BGH auch dann, wenn der Mietvertrag zur Größe der Wohnfläche nur eine "ca."-Angabe enthält. Mit der jetzigen Entscheidung wird klargestellt, dass der relativierende Zusatz "ca." auch bei der Berechnung der Minderung keine zusätzliche Toleranzschwelle rechtfertigt.

#### **§ 536 BGB: Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln**

Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

BGH – AZ: VIII ZR 144/09 vom 10. März 2010

Mietwohnungen müssen nicht nur bei Beginn eines Mietverhältnisses in einem gebrauchstauglichen Zustand sein, sondern während der gesamten Mietzeit. Dafür zu sorgen ist Aufgabe des Vermieters.

#### **§ 535 BGB: Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags**

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

BGH – AZ: VIII ZR 104/09 vom 17. Februar 2010

Kauft ein Erwerber von einer Gemeinde ein Grundstück, das im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits erschlossen ist, und enthält der vereinbarte Kaufpreis Kosten für die Erschließung sowie für durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a Abs. 2 BauGB für den Naturschutz, gehört auch der auf die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen entfallende Teil des Kaufpreises zur Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer.

BFH – AZ: II R 20/08 vom 23. September 2009

Mieter haben einen Anspruch darauf, in ihrer Wohnung ausreichend mit Strom versorgt zu werden. Andernfalls ist eine Kürzung der Miete gerechtfertigt. Im Formularmietvertrag heißt es unter anderem: "Der Mieter ist berechtigt, in den Räumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht." Der BGH hat nun erneut

klargestellt, dass auch in nicht modernisierten Wohnungen grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung besteht, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltgerätes und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte ermöglicht (siehe auch Urteil vom 26. Juli 2004 – AZ: VIII ZR 281/03).

BGH – AZ: VIII ZR 343/08 vom 10. Februar 2010

Bei der Ermittlung der Wohnfläche einer Maisonettewohnung ist die Fläche des zu Wohnzwecken mitvermieteten Galeriegeschosses unabhängig davon zu berücksichtigen, ob die Räume des Galeriegeschosses nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften deswegen nicht zur Wohnfläche zu rechnen sind, weil sie zu weniger als der Hälfte der Grundfläche eine lichte Höhe von mehr als 2,20 m aufweisen und deshalb nicht als Aufenthaltsräume gelten (siehe auch BGH, AZ: VIII ZR 275/08 vom 16. September 2009).

BGH - AZ: VIII ZR 39/09 vom 16. Dezember 2009

Der Kartellsenat des Bundesgerichtshofs hat in einem Grundsatzurteil eine Preissenkungsverfügung der Hessischen Landeskartellbehörde bestätigt, mit der diese den Wasserversorger der Stadt Wetzlar, die enwag - Energie und Wassergesellschaft mbH, im Jahr 2007 verpflichtet hatte, die Wasserpreise um etwa 30 Prozent zu senken. Nach der Entscheidung des BGH sind öffentliche Wasserversorger der verschärften kartellrechtlichen Missbrauchsaufsicht nach § 103 Abs. 5, § 22 Abs. 5 GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) der Bekanntmachung vom 20. Februar 1990 unterworfen. Diese Vorschriften ermöglichen es der Kartellbehörde, einen Preismissbrauch von Versorgungsunternehmen durch einen Vergleich mit den Preisen gleichartiger Versorgungsunternehmen festzustellen, und legen dem betroffenen Unternehmen auf, seine höheren Preise zu rechtfertigen. Umstände, die ihre höheren Wasserpreise rechtfertigen könnten, hat die enwag nicht nachgewiesen.

BGH – AZ: KVR 66/08 vom 2. Februar 2010

Der Bundesgerichtshof hat in Fortführung seiner bisherigen Rechtsprechung zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausgeführt, dass nicht nur Geschwister, sondern auch deren Kinder (Neffen oder Nichten) noch so eng mit dem Vermieter verwandt sind, dass es nicht darauf ankommt, ob im Einzelfall eine besondere persönliche Beziehung oder soziale Bindung zum Vermieter besteht. Die Richter stärkten damit die Rechte von Vermietern und präzisierten geltendes Recht, demzufolge Vermieter Wohnungen wegen Eigenbedarf für sich selbst oder Angehörige des Haushalts kündigen können.

BGH – AZ: VIII ZR 159/09 vom 27. Januar 2010

Vermieter dürfen bei Schönheitsreparaturen hinsichtlich der Farbwahl für Fenster und Türen keine Vorschriften machen. Der BGH wörtlich: „Dem Mieter kann nicht vorgeschrieben werden, wie er zu wohnen hat“. „Der persönliche Lebensbereich würde damit unangemessen eingeschränkt.“

BGH - AZ: VIII ZR 50/09 vom 20. Januar 2010

Nach allgemeinen steuerrechtlichen Grundsätzen können erhebliche Umbauarbeiten an einem bestehenden Gebäude (z.B. Erneuerung wesentlicher tragender Teile) zu einem Neubau im bautechnischen Sinne führen. Derartige Baumaßnahmen wurden nach dem Eigenheimzulagengesetz wie ein Neubau gefördert. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun erkannt, dass dies nicht die Förderung eines Baudenkmals nach § 7i des Einkommensteuergesetzes (EStG) ausschließt. Der Zweck der Vorschrift, kulturhistorisch wertvolle Gebäude zu erhalten und zu modernisieren, rechtfertigt es, den Begriff des Neubaus in § 7i EStG tatbestandsspezifisch einzuschränken. Die erhöhten Absetzungen nach § 7i EStG können nur in Anspruch genommen werden, wenn der Steuerpflichtige die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen durch eine Bescheinigung des zuständigen Denkmalamts nachweist. Wie weit diese Bescheinigung die Finanzbehörde bindet, hängt von deren konkreten Inhalt ab.

BFH – AZ: X R 8/08 vom 24. Juni 2009

Der BGH hat neuerlich entschieden, dass die umstrittenen Gaspreiserhöhungen des kommunalen Versorgungsunternehmens im Ruhrgebiet unwirksam sind, weil die Preisanpassungsklauseln in den Formularverträgen einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht standhalten und deshalb kein Recht des Gasversorgers zur einseitigen Änderung des Gaspreises besteht. Die Preisanpassungsklauseln benachteiligen die Kunden entgegen den Geboten von Treu und Glauben jedenfalls deshalb unangemessen, weil sie nur das Recht des Versorgers vorsehen, Änderungen der Gasbezugskosten an die Kunden weiterzugeben,

nicht aber die Verpflichtung, bei gesunkenen Gestehungskosten den Preis zu senken. Eine Preisanpassungsklausel muss aber das vertragliche Äquivalenzverhältnis wahren und darf dem Verwender nicht die Möglichkeit geben, über die Abwälzung konkreter Kostensteigerungen hinaus einen zusätzlichen Gewinn zu erzielen (siehe auch BGH-Urteil vom 28. Oktober 2009 - AZ: VIII ZR 320/07).

BGH – AZ: VIII ZR 81/08 vom 13. Januar 2010

Ein Eigentümer ließ ohne Genehmigung des Nachbarn auf dessen Grundstück ein Gerüst stellen, um dringende Arbeiten an seinem Giebel vorzunehmen. Des Weiteren hat dieser noch begonnen, zusätzlich eine Dämmung aufzubringen, die 150 mm in das Grundstück des Nachbarn hineinragen würde. Das muss der Nachbar nicht akzeptieren!

OLG Karlsruhe – AZ: 6 U 121/09 vom 9. Dezember 2009

Übersieht ein Baumkontrolleur einen morschen Baum und verursacht dieser einen Unfall, so haftet die Gemeinde. Das Unfallopfer hat dann Anspruch auf Schmerzensgeld. Im vorliegenden Fall habe der Baumkontrolleur die Pappel nicht mit der erforderlichen Sorgfalt untersucht. Dadurch wurden die Verkehrssicherungspflichten verletzt, die bei Bäumen in der Nähe einer viel befahrenen Bundesstraße besonders hoch sind.

OLG Rostock - AZ: 5 U 334/08 vom 10. Juli 2009

Die Rechtsprechung zur Abziehbarkeit von Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln ist weder unklar noch uneinheitlich. Baumängel sind **keineswegs unüblich** und nicht mit ungewöhnlichen Ereignissen wie etwa Hochwasserschäden vergleichbar. Auch Aufwendungen zur Behebung gesundheitsgefährdender Baumängel (Einsturzgefahr der Dachkonstruktion) erlauben deshalb keine Ermäßigung der Einkommensteuer nach § 33 Abs. 1 EStG.

BFH – AZ: VI B 140/08 vom 11. Februar 2009

Bausparkassen dürfen Abschlussgebühren für Verträge erheben. "Mit Abschluss des Bausparvertrages wird eine Abschlussgebühr von 1 Prozent der Bausparsumme fällig. Eingehende Zahlungen werden zunächst auf die Abschlussgebühr angerechnet. Die Abschlussgebühr wird nicht - auch nicht anteilig - zurückgezahlt oder herabgesetzt, wenn der Bausparvertrag gekündigt, die Bausparsumme ermäßigt und das Bauspardarlehen nicht voll in Anspruch genommen wird."

OLG Stuttgart - AZ: 2 U 30/09 vom 3. Dezember 2009

Auch bei einem vermieteten Einfamilienhaus mit Garten stellt eine Wohnflächenabweichung einen zur Minderung berechtigenden Mangel dar, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 Prozent nach unten abweicht. Eine Anhebung dieses Grenzwerts wegen der mitvermieteten Gartenfläche kommt nicht in Betracht.

BGH - AZ: VIII ZR 164/08 vom 28. Oktober 2009

Das Aufstellen eines Warnschildes entbindet die Behörden nicht von der Pflicht, Gefahrenstellen auf öffentlichen Straßen zu beseitigen. Nach Meinung des Gerichts haftet die Behörde trotz eines Warnschildes jedenfalls dann, wenn die Schadensstelle ohne weiteres mit zumutbarem Aufwand hätte beseitigt werden können

OLG Saarbrücken - AZ: 4 U 185/09 vom 29. November 2009

Das Hamburger Landgericht hat in drei Urteilen gegen die Versicherer Deutscher Ring, Hamburg-Mannheimer und Generali (Volksfürsorge) entschieden, dass mehrere Kündigungs- und Beitragsfreistellungsklauseln, da intransparent, unwirksam sind. In den Klauseln werde nicht hinreichend deutlich zwischen dem Rückkaufswert und dem Stornoabzug differenziert. Es betrifft Versicherungsnehmer, die seit 2001 eine Kapitallebens- oder private Rentenversicherung abgeschlossen und diese seither gekündigt haben. Die Urteile hätten Grundsatzbedeutung für die gesamte Branche und Millionen Versicherungsnehmer.

LG Hamburg - AZ: 324 O 1116/07, 1136/07 vom 20. November 2009

Die Betreiber eines Internetportals haften für Urheberrechtsverletzungen (§ 15 Abs. 2 Nr. 2, § 19a UrhG) der Nutzer: Wer fremde Inhalte veröffentlicht, kann zu Schadenersatz verurteilt werden, so der Bundesgerichtshof. Betreiber von Webseiten müssen also prüfen, ob die hochgeladenen Bilder Urheberrechte verletzen. Ein Hinweis in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen, dass keine urheberrechtsverletzenden Inhalte hochgeladen werden dürfen, reicht nicht aus.

BGH – AZ: I ZR 166/07 vom 12. November 2009

Mieter müssen anteilig für die Reinigung des Öltanks bezahlen. Die anfallenden Kosten gelten als Betriebskosten und dürfen vom Vermieter auf die Mieter umgelegt werden. Es handle sich dabei nicht um eine einmalige Reparatur, sondern um - wenngleich im Abstand von mehreren Jahren - regelmäßig wiederkehrende Ausgaben für den Betrieb der Heizungsanlage.

BGH - AZ: VIII ZR 221/08 vom 11. November 2009

Der Begriff der Wohnfläche ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch bei freifinanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen auszulegen, sofern die Parteien ihm im Einzelfall keine abweichende Bedeutung beigemessen haben oder ein anderer Berechnungsmodus ortsüblich oder nach Art der Wohnung nahe liegender ist. Nach der Rechtsprechung des BGH kommt somit einer Vereinbarung darüber, welche Flächen in die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen sind, Vorrang zu. Dabei sind auch die Flächen von Räumen, die nach den vertraglichen Bestimmungen zu Wohnzwecken vermietet sind (bspw. ausgebautes Dachgeschoss), bei der Wohnflächenermittlung unabhängig davon mit einzurechnen, ob sie bei einer Flächenberechnung nach den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung bzw. der Zweiten Berechnungsverordnung als Wohnraum anzusehen sind. Entscheidend für eine Beschaffenheitsvereinbarung über den Umfang der Wohnfläche sei eine Einigung darüber, auf welche Flächen sich der beabsichtigte Nutzungszweck erstrecken soll, und nicht die Frage, ob der geplanten (und verwirklichten) Nutzung (öffentlich)-rechtliche Gründe entgegenstehen.

BGH – AZ: VIII ZR 242/08 vom 29. September 2009

Die Stadt Köln hat beim Bau der neuen Kölner Messehallen gegen das europäische Vergaberecht verstoßen, indem sie das Großprojekt nicht europaweit ausgeschrieben hat. "Vertragsverletzung eines Mitgliedstaates - Öffentliche Bauaufträge - Richtlinie 93/37/EWG - Vertrag zwischen einer Körperschaft öffentlichen Rechts und einem privaten Unternehmen über die Vermietung von Messehallen, die das Unternehmen zu errichten hat, an die Körperschaft - Vergütung des privaten Unternehmens durch monatliche Mietzahlungen über einen Zeitraum von 30 Jahren"

EuGH - Rechtssache C-536/07 vom 29. Oktober 2009

Gasversorger dürfen in ihren Verträgen keine einseitigen Preisklauseln verwenden. Der Bundesgerichtshof verwarf Klauseln des Bremer Energieversorgers swb als unwirksam. Die klagenden Sondervertragskunden müssen daher mehrere Preiserhöhungen nicht bezahlen. Nach Angaben der Verbraucherzentrale Bremen ist das Urteil bundesweit für Haushalte bedeutsam, die mit Gas heizen. In Bremen bekämen zumindest die Kunden, die den Erhöhungen seit 2004 widersprochen haben, ihr Geld zurück. Die **streitigen Verträge** sahen vor, dass die swb Änderungen bei den Einkaufspreisen an die Kunden weitergeben darf. Aus deren Folge der Versorger zwar Preiserhöhungen **sofort weitergibt, niedrigere Einkaufspreise aber erst verzögert oder gar nicht**, rügte der BGH. Dadurch würden die Kunden **unangemessen benachteiligt**. Ein Versorger, der sich Preiserhöhungen vorbehalte, müsse sich nach gleichen Maßstäben umgekehrt auch zu Preissenkungen verpflichten, forderten die Karlsruher Richter.

BGH – AZ: VIII ZR 320/07 vom 28. Oktober 2009

Zulässigkeit einer Gaspreiserhöhung: Die Klausel der Verträge (z.B. des Gasanbieters E.ON-Hanse), die die Preiserhöhung regelte, sei insgesamt zu vage formuliert und deshalb unwirksam.

LG Hamburg - AZ: 301 O 32/05 vom 27. Oktober 2009

Verbraucher dürfen auch in Zukunft private Kopien von Musik-CDs brennen. Das deutsche Urheberrecht lässt private Kopien rechtmäßig erworbener Werke zu. 2003 stellte der Gesetzgeber klar, dass dies auch für digitale Kopien gilt. So dürfen Verbraucher gekaufte Musiktitel auch auf ihrem Computer speichern oder eine Kopie einer CD beispielsweise für das Autoradio brennen.

BVerfG - AZ: 1 BvR 3479/08 vom 7. Oktober 2009

Die Elementarschadenversicherung muss nicht für jeden durch starke Niederschläge verursachten Wasserschaden aufkommen. Nach dem Richterspruch greift der Versicherungsschutz jedenfalls nicht, wenn der Schaden nicht allein durch massive Regenfälle, sondern auch wegen Mängel der Entwässerungsanlage verursacht wurde. So sei das Rohrsystem wegen baulicher Mängel nicht in der Lage gewesen, die anfallende Wassermenge aufzunehmen und weiterzuleiten.

LG Wiesbaden – AZ: 1 O 305/07 vom 8. April 2009

- a) Der Erwerber einer mangelhaften Eigentumswohnung kann Schadensersatz wegen Nichterfüllung in der Weise geltend machen, dass er die Eigentumswohnung zurückgibt und Ausgleich dafür verlangt, dass nach Rückgabe der Wohnung seinen Aufwendungen kein entsprechender Gegenwert gegenübersteht. Der ausgebliebene Gegenwert bemisst sich hierbei grundsätzlich nach der Höhe der Aufwendungen zur Erlangung der Gegenleistung und der Kosten, die den Erwerber allein aufgrund des Umstands trafen, dass er Empfänger der mangelhaften Gegenleistung wurde.
- b) Zu den Aufwendungen, die der Erwerber einer Eigentumswohnung bei dieser Schadensberechnung geltend machen kann, gehören grundsätzlich auch die Kosten für die Finanzierung des Erwerbs der Wohnung.
- c) Bei der Schadensberechnung sind im Falle der Vermietung die vom Erwerber erzielten Mieteinnahmen abzuziehen.

BGH – AZ: VII ZR 26/06 vom 12. März 2009

Der Beklagte (ein Mietinteressent) ist aufgrund eines von ihm bei Besichtigung einer dem Kläger gehörenden Wohnung, die er zu geschäftlichen Zwecken anzumieten beabsichtigte, verursachten Wasserschadens (durch das Öffnen des Hauptwasserhahns) zum Schadensersatz verurteilt worden.

BGH – AZ: XII ZR 198/08 vom 4. März 2009

Wenn Schimmel in der Wohnung zu einer lebensgefährlichen Erkrankung führt, dürfen die Mieter das Mietverhältnis fristlos kündigen. Außerdem dürfen sie die Miete um 100 Prozent mindern - die Zahlungen also einstellen. In dem Fall waren Mutter und Tochter aufgrund des Schimmelpilzbefalls in der Wohnung lebensgefährlich an einer Lungenentzündung erkrankt.

LG Berlin – AZ: 65 S 345/07 vom 20. Januar 2009

Dem Kläger (Mieter) steht ein Zurückbehaltungsrecht an der laufenden Miete bis zur Höhe des Kautionsbetrages nebst Zinsen zu, bis der Beklagte die vom Kläger geleistete Kautions gemäß § 551 Abs. 3 BGB angelegt habe.

BGH – AZ: VIII ZR 336/08 vom 23. September 2009

Der Vermieter darf die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition "Versicherung" abrechnen, da so die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung für den Mieter gewährleistet ist.

BGH – AZ: VIII ZR 346/08 vom 16. September 2009

Ein Mieter kann von seinem ehemaligen Vermieter keine "Mietschuldenfreiheitsbescheinigung" verlangen, die über eine Quittung für die erhaltenen Mietzahlungen hinausgeht. Der Mietvertrag der Parteien enthält hierzu keine Regelung. Eine solche Verpflichtung besteht auch nicht als mietvertragliche Nebenpflicht gemäß § 241 Abs. 2 BGB.

BGH – AZ: VIII ZR 238/08 vom 30. September 2009

Gemeinden müssen für durch umgestürzte Bäume verursachte Schäden haften, wenn sie diese nicht regelmäßig kontrolliert haben. Nach dem Richterspruch gilt das auch, wenn der Baum erst wegen eines stärkeren Sturms umstürzt. Die Oberlandesrichter befanden, hätte die Gemeinde den Baum regelmäßig kontrolliert, wäre ihr die wegen Fäulnis fehlende Standsicherheit aufgefallen. Die Gemeinde habe daher ihre Verkehrssicherungspflicht verletzt.

OLG Jena – AZ: 4 U 818/07 vom 14. Januar 2009

Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in "neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen", ist wegen unangemessener Benachteiligung nach § 307 BGB unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe beschränkt ist. Eine derartige Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen, weil sie ihn auch während des Mietverhältnisses zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht.

BGH – AZ: VIII ZR 344/08 vom 23. September 2009

Wird ein ausgebautes Dachgeschoss ausdrücklich als „Wohnraum“ vermietet, zählt es mit der vollen Quadratmeterzahl zur Wohnfläche. Laut BGH gilt dies auch dann, wenn es zwar bewohnbar ist, aber nicht in vollem Umfang den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, beispielsweise dem Brandschutz, entspricht.

BGH - AZ: VIII ZR 275/08 vom 16. September 2009

Wer eine Hausratversicherung abschließt und das Kleingedruckte nicht liest, kann sich vor Gericht nicht darauf berufen, dass die nicht zur Kenntnis genommene Klausel überraschend und deshalb unwirksam ist.

OLG Hamburg - AZ: 9 U 77/09 vom 16. September 2009

Ist in einem Versicherungsvertrag über eine Leibrente gegen Zahlung eines Einmalbeitrags neben einer Garantierente vereinbart, dass aus den Überschussanteilen während der Aufschubzeit eine zusätzliche Rente gebildet wird, darf der Versicherer die während der Aufschubzeit erzielten Überschüsse nicht dazu verwenden, eine Lücke in der Deckungsrückstellung für die Garantierente aufzufüllen.

BGH – AZ: IV ZR 102/06 vom 8. Juli 2009

Welcher Schallschutz für die Errichtung von Eigentumswohnungen geschuldet ist, ist in erster Linie durch Auslegung des Vertrages zu ermitteln. Wird ein üblicher Qualitäts- und Komfortstandard geschuldet, muss sich das einzuhaltende Schalldämm-Maß an dieser Vereinbarung orientieren. Der Umstand, dass im Vertrag auf eine "Schalldämmung nach DIN 4109" Bezug genommen ist, lässt schon deshalb nicht die Annahme zu, es seien lediglich die Mindestmaße der DIN 4109 vereinbart, weil diese Werte in der Regel **keine allgemein anerkannten Regeln der Technik** für die Herstellung des Schallschutzes in Wohnungen sind, die üblichen Qualitäts- und Komfortstandards genügen (siehe auch BGH – AZ: VII ZR 45/06 vom 14. Juni 2007).

Kann der Erwerber nach den Umständen erwarten, dass die Wohnung in Bezug auf den Schallschutz üblichen Qualitäts- und Komfortstandards entspricht, muss der Unternehmer, der hiervon vertraglich abweichen will, den **Erwerber deutlich hierauf hinweisen** und ihn über die Folgen einer solchen Bauweise für die Wohnqualität aufklären. Der Verweis des Unternehmers in der Leistungsbeschreibung auf "Schalldämmung nach DIN 4109" genügt hierfür nicht!

BGH – AZ: VII ZR 54/07 vom 4. Juni 2009

Ein Vermieter hat Anspruch auf die Mieteinnahmen, die ein gekündigter Mieter aus einer Untervermietung erzielt hat. Im Urteil heißt es: Nach Rechtshängigkeit des Rückgabeanspruchs schuldet der Mieter im Rahmen der Herausgabe von Nutzungen nach §§ 546 Abs. 1, 292 Abs. 2, 987 Abs. 1, 99 Abs. 3 BGB auch die Auskehr eines durch Untervermietung erzielten Mehrerlöses. Dazu gehört auch eine "Entschädigung", die der Mieter von dem Untermieter als Abfindung für eine vorzeitige Beendigung des Untermietverhältnisses erhalten hat.

BGH - AZ: XII ZR 76/08 vom 12. August 2009

Die Versicherungspflicht (Haftpflcht) eines bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers besteht schon bei Einreichung eines Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde und nicht erst ab Genehmigung des Bauantrags.

VG Düsseldorf – AZ: 36 K 3999/07.U vom 17. Februar 2009

Die in einem Bauträgervertrag vom Bauträger vorformulierte Klausel „Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt für die einzelnen Käufer durch einen vereidigten Sachverständigen, den der Verkäufer auf seine Kosten beauftragt“ benachteiligt den Erwerber unangemessen und ist daher unwirksam. Erklärt der vom Bauträger so beauftragte Sachverständige die Abnahme, so treten die Abnahmewirkungen zu Lasten der Erwerber nicht ein; eine schlüssige Abnahme durch Ingebrauchnahme kommt mangels erkennbaren Erklärungsbewusstseins der Erwerber nicht in Betracht.

OLG München - 9 U 4149/08 vom 15. Dezember 2008

Hausbesitzer müssen das auf ihrem Grundstück anfallende Regenwasser nicht zwingend in die öffentliche Kanalisation leiten. Im vorliegenden Fall wurde einem Hausbesitzer aus Werl erlaubt, seine Dachentwässerung in seinem Gartenteich enden zu lassen. Einziger Wermutstropfen: Das Gericht hat die Berufung vor dem Oberverwaltungsgericht in Münster zugelassen. Dort könne grundsätzlich geklärt werden, unter welchen Umständen eine Freistellung von der „Überlassungspflicht“ in Bezug auf Regenwasser infrage kommt. Das Gericht verwies auf die Vorschriften des Landeswassergesetzes, wonach das auf einem Grundstück anfallende Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) grundsätzlich der Gemeinde überlassen werden müsse, die zur Beseitigung verpflichtet sei.

VG Arnsberg - AZ: 14 K 1706/09 vom 17. August 2009

Will der Vermieter in der Mietwohnung Reparaturen oder Sanierungsarbeiten vornehmen, muss er auch für den notwendigen Auf- und Abbau der Möbel sorgen. Das muss nicht der Mieter tun. Im vorliegenden Fall musste der Vermieter in der Zwei-Zimmer-Wohnung des Mieters Feuchtigkeits- und Bauschäden beseitigen. Er machte den Beginn der Arbeiten davon abhängig, dass der Mieter erst "Baufreiheit" schafft. Der Mieter ist dazu nicht verpflichtet. Er müsse die notwendigen Arbeiten in seiner Wohnung lediglich dulden - eine Mitwirkungspflicht habe er nicht.

LG Berlin - AZ: 65 S 62/08

Der Vermieter darf die Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser bei der Betriebskostenabrechnung jedenfalls dann in einer Summe zusammenfassen und einheitlich abrechnen, wenn die Umlage dieser Kosten einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird.

BGH - AZ: VIII ZR 340/08 vom 15. Juli 2009

Grundstückseigentümer müssen nicht erst dann einen Beitrag für die erstmalige Herstellung eines Niederschlagswasserkanals zahlen, wenn sie ihr Grundstück an die Entwässerungseinrichtung tatsächlich angeschlossen haben. Für die Beitragspflicht genügt bereits die Anschlussmöglichkeit. **Beachte:** Die Niederschlagswasserkanalbenutzungsgebühren werden nach Maßgabe der Abwasserbeseitigungs-Abgabensatzung für befestigte Flächen (Zufahrten, Zuwegungen, Dachflächen usw.) erhoben, von denen Niederschlagswasser in die zentrale öffentliche Abwasseranlage (Regenwasserkanal) abläuft.

OVG Rheinland-Pfalz – AZ: 6 A 11161/08.OVG; 6 A 11162/08.OVG; 6 A 11163/08.OVG; 6 A 11164/08.OVG; 6 A 11165/08.OVG vom 17. Juli 2009

Bei einem Sturmschaden (Windstärke 8) besteht auch dann Versicherungsschutz, wenn Teile des versicherten Gebäudes sanierungsbedürftig sind. Die festgestellten alterungsbedingten Schäden an den Bitumenschindeln, die mitursächlich für den Sturmschaden gewesen sein können, stehen der Entschädigungspflicht der Versicherung dem Grunde nach auch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt entgegen. Eine Leistungsfreiheit der Beklagten (Versicherer) nach Ziff. 19.2 VGB sei insbesondere nicht unter dem Gesichtspunkt einer Verletzung der Instandhaltungsobliegenheiten gemäß Ziff. 19.1 c der Vertragsbedingungen eingetreten.

OLG Koblenz – AZ: 10 U 1018/08 vom 15. Mai 2009

Eine BGB-Gesellschaft als Vermieterin darf einem Mieter grundsätzlich wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auch dann kündigen, wenn die BGB-Gesellschaft durch Erwerb des Mietwohnraums gemäß § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag eingetreten ist. § 566 BGB schützt den Mieter, indem der Erwerber anstelle des alten Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt. Die Vorschrift des § 566 BGB schützt den Mieter aber nicht davor, dass eine Personenmehrheit, sei es in Form einer Eigentümergemeinschaft oder einer BGB-Gesellschaft, als Erwerberin in den Mietvertrag eintritt.

BGH – AZ: VIII ZR 231/08 vom 16. Juli 2009

Einseitige Preiserhöhungsklauseln (Gasversorgungs-Sondervertrag) von Gasversorgern sind unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die Unternehmen hatten sich in den Verträgen das Recht zur Anhebung der Entgelte einräumen lassen. Bei sinkenden Kosten war aber keine Pflicht zur Senkung der Preise festgelegt. Diese Klauseln benachteiligten die Kunden in unangemessener Weise. Die Folge des Urteils ist, dass Gaskunden mit einer entsprechenden Preisklausel in ihrem Vertrag zukünftige Erhöhungen ablehnen können.

BGH – AZ: VIII ZR 56/08 + AZ: VIII ZR 225/07 vom 15. Juli 2009

Eine Bank hat bei Zustandekommen eines Beratungsvertrages einem Kunden, der ein besonderes Interesse an der Nominalsicherheit einer Geldanlage offenbart, keine Einlage bei ihr selbst empfehlen darf, wenn bei ihr nur die gesetzliche Mindestdeckung nach dem Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetz besteht. Soll heißen: Wünscht der Kunde eine sichere Geldanlage, muss die Bank notfalls auf die Empfehlung eigener Produkte verzichten.

BGH – AZ: XI ZR 152/08 + AZ: XI ZR 153/08 vom 14. Juli 2009

Eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude weist, wenn nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist, in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel auf, sofern der Trittschallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspricht. Das gilt auch dann, wenn während der Mietzeit in der Wohnung darüber der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Schallschutz gegenüber dem Zustand bei Anmietung der Wohnung verschlechtert (Abgrenzung zu BGH-Urteil - AZ: VIII ZR 355/03 vom 6. Oktober 2004).

BGH – AZ: VIII ZR 131/08 Urteil vom 17. Juni 2009

Bei einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB ist die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche und nicht die geringere tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Flächenabweichung nicht mehr als 10 Prozent beträgt. Erst bei einer Überschreitung der Erheblichkeitsgrenze von 10 Prozent ist es dem jeweils nachteilig betroffenen Vertragspartner nicht mehr zumutbar, sich an dieser Vereinbarung festhalten zu lassen, und infolgedessen die tatsächliche Wohnfläche maßgeblich.

BGH – AZ: VIII ZR 205/08 Urteil vom 8. Juli 2009

Ein Vermieter darf am Ende der Mietzeit eine Kautionszahlung zunächst einbehalten. Erforderlich hierfür sei allein, dass der Vermieter eine nachvollziehbare Aufstellung oder Abrechnung seiner möglichen Forderungen vorlegt.

OLG Karlsruhe – AZ: 8 W 34/08 vom 18. August 2008

Berufstätige können einen zweiten Haushalt künftig leichter steuerlich absetzen. Die neue Regelung kann auch gelten, wenn Arbeitnehmer ihren Familienwohnsitz vom Arbeitsort wegverlegen. Eine so genannte doppelte Haushaltsführung liegt vor, wenn Steuerzahler an einem anderen Ort leben und daher am Beschäftigungsort einen zweiten Haushalt gründen. Entscheidendes Kriterium sei, dass aus beruflichem Grund eine zweite Wohnung am Tätigkeitsort unterhalten und von dort aus zur Arbeit gefahren wird.

BFH - AZ: VI R 23/07 + VI R 58/06 vom 5. März 2009

Vermieter müssen dafür sorgen, dass Badezimmer gelüftet werden können, um Schimmel zu vermeiden. Ist die korrekte Belüftung nicht gegeben, ist der Vermieter dafür verantwortlich, den Schaden zu beseitigen. Im konkreten Fall ließ sich ein Fenster wegen der davor stehenden Waschmaschine nur spaltbreit öffnen. Ausreichendes Lüften war somit nicht möglich!

LG Hamburg - AZ: 307 S 44/08 vom Juni 2009

Unbefugt auf fremden (privaten) Grundstücken abgestellte Kraftfahrzeuge dürfen abgeschleppt werden und nur gegen Bezahlung der Abschleppkosten herausgegeben werden. Das gilt sogar für leere Supermarktparkplätze.

BGH – AZ: V ZR 144/08 vom 5. Juni 2009

Beim Heizölvorrat eines Hauses handelt es sich um Zubehör im Sinne des § 97 BGB. Auch wenn dieses Zubehör bestimmungsgemäß bei Nutzung der Mietsache verbraucht und im Laufe des Mietverhältnisses nachbeschafft werden muss, bedeutet das nicht, dass der Mieter seinen Verbrauch einfach einbehalten darf. Vielmehr hat die Mietpartei den bei Beginn des Mietverhältnisses bestehenden Zustand wieder herzustellen. War der Tank teilweise gefüllt, muss dieser auch teilweise gefüllt wieder zurückgegeben werden. **Beachte:** Dass Ersatzansprüche gegen die Mietpartei in der kurzen Verjährungsfrist der § 548 BGB verjähren, d.h. innerhalb von sechs Monaten ab dem Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache.

LG Aachen - AZ: 6 S 47/08 vom 11. Juli 2008

Bei einer unwirksamen Endrenovierungsklausel kann der Vermieter einem Erstattungsanspruch ausgesetzt sein, wenn der Mieter im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Regelung vor dem Auszug Schönheitsreparaturen ausführt. Ein Erstattungsanspruch der Mieter käme somit wegen ungerechtfertigter Bereicherung des Vermieters in Betracht, wenn diese die von ihnen vorgenommenen Schönheitsreparaturen aufgrund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel und damit ohne Rechtsgrund erbracht haben (§ 812 Abs. 1, § 818 Abs. 2 BGB).

BGH – AZ: VIII ZR 302/07 vom 27. Mai 2009

Eine formularmäßige Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, durch die ein Mieter anteilig mit Kosten für einen Aufzug belastet wird, mit dem seine Wohnung nicht erreicht werden kann, weil sich der Aufzug in einem anderen Gebäudeteil befindet, benachteiligt den Mieter unangemessen.

BGH – AZ: VIII ZR 128/08 vom 8. April 2009

Die öffentliche Hand muss bei einem verzögerten Vergabeverfahren für ein Bauprojekt das Risiko von Kostensteigerungen tragen. Der Bauunternehmer als Auftragnehmer könne zwischenzeitlich entstandene Mehrkosten geltend machen, wenn sich seit Angebotsabgabe die Einkaufspreise für Material wie Stahl oder Zement erhöht hätten. Werden durch Änderung des Bauentwurfs oder andere Anordnungen des Auftraggebers die Grundlagen des Preises für eine im Vertrag vorgesehene Leistung geändert, so ist ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren. Die Vereinbarung soll vor der Ausführung getroffen werden (§ 2 Nr. 5 VOB/B). Der BGH hat nun aber das Risiko für Kostensteigerungen dem Auftraggeber zugeschlagen. Dabei verwiesen die Bundesrichter vor allem auf die „Formstrenge des Vergabeverfahrens“.

BGH - AZ: VII ZR 11/08 vom 11. Mai 2009

Vermieter dürfen Mietern nach Ende des Mietverhältnisses grundsätzlich Versorgungsleistungen wie Heizung, Strom und Wasser kappen. Eine Grenze für die Pflicht zur weiteren Belieferung sei aber jedenfalls dann erreicht, wenn der Vermieter hierfür kein Entgelt erhalte und ihm durch die weitere Belieferung ein Schaden drohe.

BGH - AZ: XII ZR 137/07 vom 6. Mai 2009

Ist ein Grundstück nur über einen Fuß- und Radweg erreichbar, muss der Nachbar dem Eigentümer ein so genanntes Notwegerecht für Fahrzeuge einräumen. Für den BGH gehört zur ordnungsgemäßen Benutzung eines Grundstücks, dass es auch angefahren werden kann, wobei die Unterhaltskosten dann beide zu tragen haben.

BGH - AZ: V ZR 106/07 vom 12. Dezember 2008

Folgende Klausel, die Nr. 17 Abs. 2 Satz 1 AGB-Sparkassen nachgebildet ist, darf im Bankverkehr mit Privatkunden (Verbrauchern) nicht verwendet werden, weil sie diese unangemessen benachteiligt und deswegen nach § 307 BGB unwirksam ist:

Nr. 17 – Entgelte, Kosten und Auslagen

(...)

(2) Festsetzung und Ausweis der Entgelte

Soweit nichts anderes vereinbart ist, werden die Entgelte im Privat- und Geschäftskundenbereich von der Sparkasse unter Berücksichtigung der Marktlage (z.B. Veränderung des allgemeinen Zinsniveaus) und des Aufwandes nach gemäß § 315 des Bürgerlichen Gesetzbuches nachprüfbarem billigen Ermessen festgelegt und geändert. (...)

BGH – AZ: XI ZR 55/08 + AZ: XI ZR 78/08 vom 21. April 2009

Das so genannte Messie-Syndrom berechtige nicht dazu, Unrat in großen Mengen in einem Wohnhaus zu deponieren. Auch eine krankhafte Sammelleidenschaft entbindet nicht von der Einhaltung abfallrechtlicher Pflichten.

OVG Lüneburg – AZ: 7 LA 13/09 vom 7. April 2009

Ein Mieter hat Anspruch auf Schadenersatz, wenn ihm wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs gekündigt wurde. Das gelte auch dann, wenn die Kündigung an sich aus formalen Gründen unwirksam war. Des Weiteren bestehe ein Schadenersatzanspruch auch dann, wenn sich Mieter wegen des vorgeschobenen Eigenbedarfs mit dem Vermieter über einen Auszug geeinigt hätten.

BGH - AZ: VIII ZR 231/07 vom 8. April 2009

Eine Versicherungsgesellschaft darf den Antrag eines Schwerbehinderten auf Abschluss einer privaten Berufsunfähigkeitsversicherung ablehnen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt das Unternehmen damit weder gegen gesetzliche Diskriminierungsverbote behinderter Menschen noch handle sie sittenwidrig (§ 826 BGB). Die Richter entschieden, das geltende Recht stelle es in das Ermessen der Versicherung, mit wem sie einen Vertrag abschließen möchte.

OLG Karlsruhe - AZ: 12 U 117/07 vom 18. Dezember 2007

Die Grundsteuer darf ohne Rücksicht auf die familiären Verhältnisse des Grundbesitzers erhoben werden. Das BVerfG bestätigte sie als verfassungsgemäß. Vielmehr bemesse sich der Betrag allein nach dem Einheitswert der Immobilie. Damit würden Familien mit Kindern Kinderlosen gleichgestellt. Die Grundsteuer ist ihrem Charakter nach auf das Objekt bezogen. Es sei deshalb nicht zu beanstanden, dass die persönlichen Verhältnisse des Grundbesitzers unberücksichtigt blieben.

BVerfG – Karlsruhe – AZ: 1 BvR 1334/07 vom 1. April 2009

Beim Eigentümerwechsel eines Hauses muss der Käufer darüber aufgeklärt werden, ob beim Bau des Gebäudes gesundheitsgefährdende Materialien wie Asbest verwendet wurden. Das gilt auch, wenn das Haus schon Jahrzehnte alt ist und die Benutzung der gefährlichen Stoffe zur Zeit des Baus üblich war. Ansonsten habe er Anspruch auf Schadenersatz (**offenbarungspflichtiger Sachmangel**).

BGH – AZ: V ZR 30/08 vom 27. März 2009

Das Verschweigen bereits abgeschlossener Versicherungen kann den Schutz der Lebens- und Berufsunfähigkeitsversicherung kosten. Wer beispielsweise alle Antwortmöglichkeiten in einem Formular durchstreiche, erwecke beim objektiven Leser den Eindruck, er habe die zugrunde liegenden Fragen verneint. Da dies objektiv falsch gewesen sei, dürften zulasten des Klägers (Versicherer) bewusst wahrheitswidrige Angaben angenommen werden. **Beachte:** Vorvertragliche Anzeigepflicht!

OLG Koblenz – AZ: 10 U 1262/07

Mieten dürfen mit Bezug auf einen Mietspiegel (§ 558d BGB) erhöht werden, ohne dass dieser den Mietern vorgelegt wird. Die Mieter müssen sich die Daten nun selber besorgen, um zu prüfen, ob die Erhöhung rechtmäßig ist. Der Mietspiegel muss nicht beigelegt werden, um eine Mieterhöhung ordnungsgemäß zu begründen. Es reicht z.B., wenn dieser im Kundencenter des Vermieters eingesehen werden kann.

BGH - AZ: VIII ZR 11/07 vom 12. Dezember 2007 + AZ: VIII ZR 74/08 vom 11. März 2009 + AZ: VIII ZR 127/08 vom 11. März 2009

Für kleinere bauliche Veränderungen (z.B. neue Haustür) in einer Reihen- oder Doppelhausanlage ist nicht unbedingt die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft nötig. Voraussetzung dafür ist eine Teilungserklärung, in der geregelt ist, dass die Häuser so zu behandeln sind, als sei das Grundstück tatsächlich geteilt.

OLG Frankfurt am Main - AZ: 20 W 222/06

Der Mieter ist verpflichtet, bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung, (z.B. Bezirksschornsteinfeger – Verstoß gegen die Abgasgrenzwerte) oder rechtlichen Verpflichtung durchzuführen hat, dulden muss. Eine Duldungspflicht des Mieters ergibt sich in solchen Fällen aus § 242 BGB.

BGH - AZ: VIII ZR 110/08 vom 4. März 2009

Wer sich über den Wert eines Nachlasses geirrt und die Erbschaft deshalb ausgeschlagen hat, kann die Ausschlagung nicht nachträglich anfechten. Eine Ausnahme komme allenfalls infrage, wenn der Erbe irrtümlich von einer Überschuldung der Erbschaft ausgegangen sei.

OLG Düsseldorf - AZ: 3 Wx 123/08

Es besteht kein Haftpflichtversicherungsschutz des Unternehmers, der die Errichtung eines Kellers schuldet, für umfangreiche Maßnahmen zur **Trockenlegung und Sanierung des Kellers nach Wassereintritt** infolge einer **mangelhaften Verfügun**. Die Maßnahmen dienen dem gemäß § 4 Ziff. I Nr. 6 AHB (Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung) nicht versicherten vertraglichen Erfüllungsinteresse des Auftraggebers und unterliegen der Herstellungsklausel gemäß § 4 Ziff. II Nr. 5 AHB.

OLG Karlsruhe - AZ: 12 U 197/08 vom 15. Januar 2009

Verunglückten Arbeitnehmer bei Umwegen (Einkauf) und Zwischenstopps auf dem Weg zur Arbeit, sind sie nicht von der gesetzlichen Unfallversicherung geschützt. Der Versicherungsschutz endet beim Abbiegen vom Arbeitsweg und besteht erst wieder ab dem Einbiegen auf die Straße, die zur Arbeitsstätte führt, lautet die Quintessenz.

Bundessozialgericht, Kassel - AZ: B 2 U 15/07R sowie AZ: B 2 U 17/07R

Mieter können nicht zum Außenanstrich ihrer Wohnung verpflichtet werden. Sollte ein Vermieter dies in einem Vertrag fordern, wird die gesamte Renovierungsklausel ungültig. Die Karlsruher Bundesrichter stellten klar, dass eine Klausel zu Schönheitsreparaturen nicht in gültige und ungültige Teile zerlegt werden kann. Ist ein Teil unzulässig, führt das zur Unwirksamkeit der gesamten Vorschrift.

BGH – AZ: VIII ZR 210/08 vom 18. Februar 2009

Vermieter haben das Recht, einen Antrag auf Erlass der Abgabe zu stellen, wenn sie kein Verschulden am Mietausfall trifft. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein Vermieter – trotz intensiver Suche nach Mietern – Leerstandszeiten nicht verhindern kann oder wenn der Mietausfall auf Ereignisse wie Hochwasser-, Brand- oder Sturmschäden zurückzuführen ist. Den Antrag für 2008 können Eigentümer bis zum 31. März 2009 bei ihrer Gemeinde oder in Berlin, Bremen oder Hamburg beim Finanzamt stellen. Eine Begründung und Nachweise für ausbleibende Mieterträge dürfen nachreicht werden. Fallen die Mieterträge um 50 Prozent, mindert sich die Grundsteuer um ein Viertel, bei einem Totalausfall der Miete gibt es sogar die Hälfte der Grundsteuer zurück. **Tipp:** Den Grundsteuermessbescheid in jedem Fall durch Rechtsmittel offen halten.

BVerfG - AZ: 1 BvR 1334/07

Eine Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ist unwirksam, die dem Mieter während der Mietzeit vorschreibt, die Mieträume in einer ihm vorgegebenen Farbwahl zu streichen.

BGH – AZ: VIII ZR 166/08 vom 18. Februar 2009

Langfristige Gaslieferverträge, mit denen nahezu der gesamte Bedarf der jeweiligen Endkunden gedeckt wird, behindern den Wettbewerb und sind nicht zulässig. Nach den Vorgaben des Bundeskartellamts darf die Laufzeit künftiger Gaslieferverträge zwei Jahre nicht überschreiten, wenn durch den Vertrag mehr als 80 Prozent des tatsächlichen Bedarfs des Kunden gedeckt wird. Bei einer Bedarfsdeckung zwischen 50 und 80 Prozent muss die Laufzeit auf maximal vier Jahre begrenzt sein. Diese Vorgaben des Bundeskartellamts gelten zunächst bis zum 30. September 2010.

BGH - AZ: KVR 67/07 vom 10. Februar 2009

Ein gesetzlich Krankenversicherter hat auch dann ein Sonderkündigungsrecht, wenn der Beitragssatz mit Beginn seiner Mitgliedschaft erhöht wird. Zwar seien Versicherte grundsätzlich mindestens 18 Monate an ihre Krankenkassenwahl gebunden. Bei einer Beitragssatzerhöhung könnten sie jedoch zum Ablauf des auf die Erhöhung folgenden Monats kündigen. Dieses Sonderkündigungsrecht bestehe auch, wenn die Mitgliedschaft der betreffenden Versicherten an dem Tag beginne, an welchem auch die Beitragssatzerhöhung erfolge. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Hess. LSG - AZ: 1 KR 219/06 vom 4. Dezember 2008

Wer über einen Treuhänder an einem geschlossenen Immobilienfonds beteiligt ist, muss nicht für die Darlehensverbindlichkeiten des Fonds gerade stehen. Der BGH vertritt die Auffassung, dass zwischen Anleger und Bank nie ein Darlehensvertrag zustande gekommen ist. Daher kann die Bank keine Rückabwicklung der Fondsbeteiligung fordern. Dies bedeutet für den Anleger, dass der Rückzahlungsanspruch nicht um

Steuervorteile, gekürzt werden darf, die dem Anleger durch die Fondsbeteiligung entstanden sind. Noch müssen die Fondsausschüttungen an die Bank zurückgezahlt oder gar der Fondsanteil herausgegeben werden.

BGH – AZ: XI ZR 468/07 vom 11. November 2008

Der Verkäufer einer Immobilie wurde zu Schadenersatz verurteilt, weil der garantierte Mietpreis der mit der Wohnung verkauften Garage schon bei Abschluss des Kaufvertrags nicht zu den in den Verhandlungen angegebenen Konditionen vermietet war. Eine auf die Dauer von drei oder fünf Jahren befristete Garantie stellt bei einer vollständigen Finanzierung des Kaufpreises keine nachhaltige Sicherung des Käufers dar, die den Verkäufer von der Verpflichtung zur Aufklärung über die tatsächlichen Umstände der Vermietung befreien könnte. Weist der Verkäufer oder der von ihm eingeschaltete Berater auf diesen Umstand nicht hin, machen sich beide schadenersatzpflichtig.

BGH – AZ: V ZR 175/07 vom 10. Oktober 2008

Zur Frage der Verjährung von Schadensersatzansprüchen gegenüber einer Bank im Falle fehlerhafter Anlageberatung: Rechenschaftsberichte eines Fonds begründen jedenfalls gegenüber einem unerfahrenen Anleger keine Kenntnis im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB, wenn aufgrund allgemein gehaltener, positiver Angaben zur Entwicklung des Immobilienmarktes im Allgemeinen der Zustand des konkreten Fonds verschleiert wird. Kenntnis im genannten Sinn liegt aber bereits vor dem 1. Januar 2002 vor, wenn ein Anleger, der Fondsanteile im Jahr 1992 erworben und für die Zeit ab etwa 1995/1996 entsprechend den Ankündigungen im Prospekt mit Ausschüttungen des Fonds gerechnet, solche aber zu keiner Zeit erhalten hat.

OLG Celle – AZ: 3 U 6/08 vom 7. Mai 2008

Der Vermieter kann die Miete bei einer Modernisierung der Wohnung gemäß § 559 Abs. 1 BGB nur insoweit erhöhen, als die von ihm aufgewendeten Kosten hierfür notwendig waren. Unnötige, unzumutbare oder ansonsten überhöhte Modernisierungsaufwendungen hat der Mieter nicht zu tragen.

BGH - AZ: VIII ZR 41/08 + AZ: VIII ZR 84/08 vom 17. Dezember 2008

Die eigene Einbauküche bleibt in der Regel Eigentum des Mieters - auch dann, wenn das Mietshaus verkauft oder zwangsversteigert wird.

BGH – AZ: IX ZR 180/07 vom 20. November 2008

Weicht der tatsächliche Kaufpreis einer Immobilie mehr als 25 Prozent vom vereinbarten ab, muss der Käufer dem Makler keine Provision zahlen. Im zu verhandelnden Fall wurde ein Kaufpreis von 220 000 Euro angepeilt. Am Ende der Verhandlungen mussten die Käufer aber 275 000 Euro bezahlen und weigerten sich, die Provision an den Makler zu entrichten. Das Gericht entschied, dass bei einer Abweichung von mehr als 25 Prozent vom Kaufpreis nicht mehr von einer wirtschaftlichen Gleichwertigkeit gesprochen werden könne. Gleiches gilt, wenn der endgültige Kaufpreis deutlich niedriger als zunächst vereinbart ausfällt.

OLG Dresden - AZ: 8 U 1167/08 vom 18. September 2008

Verzögern sich die Bauarbeiten des Auftragnehmers ((AN) aufgrund von Behinderungen (§ 6 Nr. 2 VOB/B), die u.a. der Auftraggeber (AG) zu vertreten und der AN unverzüglich schriftlich gemäß § 6 Nr. 1 VOB/B anzuzeigen hat, steht dem AN eine Entschädigung zu. § 6 Nr. 6 VOB/B gewährt dem Auftragnehmer einen Schadensersatzanspruch, dem aber **keine** steuerbare Leistung zugrunde liegt, so dass hierfür **eine Umsatzsteuerpflicht ausscheidet**.

BGH – AZ: VII ZR 280/05 vom 24. Januar 2008

Ein Gutachter, der den Wert einer Immobilie ermittelt, die zwangsversteigert werden soll, muss nicht alle Mängel erkennen und auch nicht den exakten Wert des Hauses bestimmen. Es besteht keine Haftung wegen unrichtigen Verkehrswertgutachtens, wenn sich nicht festgestellte Mängel nur geringfügig auf den Verkehrswert auswirken (BGB § 839a; BGB § 826; WertV § 23).

OLG Rostock – AZ: 5 U 50/08 vom 27. Juni 2008

Eine im Wohnungsübergabeprotokoll vereinbarte Endrenovierungsklausel ist nicht deshalb unwirksam, weil der Mietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel enthält. Der BGH dazu: Ein Anspruch des Klägers (Mieter) kann zwar nicht aus der Klausel Nr. 1 in § 16 des Mietvertrages hergeleitet werden, weil sie einen starren Fristenplan enthält und deswegen unwirksam ist. Auch Klausel Nr. 2 bietet keine Grundlage, weil sie eine starre, vom Abnutzungszustand losgelöste Endrenovierungsklausel beinhaltet, die ebenfalls unwirksam ist. Eine Renovierungspflicht folgt jedoch aus der Endrenovierungsvereinbarung des Wohnungsübergabeprotokolls, da es sich um eine Individualvereinbarung handelt. Die Individualvereinbarung unterliegt nämlich nicht der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB.

BGH – AZ: VIII ZR 71/08 vom 14. Januar 2009

Vermieter können Schuldzinsen nur dann als Werbungskosten geltend machen, wenn der Kredit gezielt zum Kauf oder Bau einer Mietimmobilie eingesetzt wird. Der für den Schuldzinsenabzug notwendige wirtschaftliche Zusammenhang ist nur dann gegeben, wenn die Darlehensschuld zu dem Zweck aufgenommen und tatsächlich verwendet wird, Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen. Im Streitfall ist der wirtschaftliche Zusammenhang der Schuldzinsen mit den Einnahmen aus dem Mietwohngrundstück (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes) zu verneinen, weil das Darlehen zur Errichtung des Einfamilienhauses aufgenommen wurde.

BFH – AZ: IX B 134/08 vom 23. Oktober 2008

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hält die doppelte Belastung von Bauleistungen mit Umsatz- und Grunderwerbsteuer für rechtmäßig. **Begründung:** Die Grunderwerbsteuer weise nicht die Merkmale der Mehrwertsteuer auf und dürfe daher neben der Grunderwerbsteuer erhoben werden.

EuGH – AZ: C-156/08 vom 27. November 2008

Laut Bundesfinanzhof gilt der ermäßigte Umsatzsteuersatz (7 Prozent) für das Legen von Hausanschlüssen durch ein Wasserversorgungsunternehmen. So fällt die Verbindung des Wasser-Verteilungsnetzes mit der Anlage des Grundstückseigentümers (Legen eines Hausanschlusses) durch ein Wasserversorgungsunternehmen gegen gesondert berechnetes Entgelt unter den Begriff "Lieferung von Wasser" im Sinne von § 12 Abs. 2 Nr. 1 des Umsatzsteuergesetzes (UStG) und ist deshalb mit dem ermäßigten Steuersatz zu versteuern. Grundlage hierfür ist das Urteil vom 3. April 2008 des EuGH, dass unter den Begriff „Lieferungen von Wasser“ im Sinne von Art. 12 Abs. 3 Buchst. a und Anhang H Kategorie 2 der Richtlinie 77/388/EWG auch das Legen eines Hausanschlusses falle.

BFH – AZ: V R 61/03 vom 8. Oktober 2008

Erschließungskosten, sofern diese in dem Kaufpreis für das Grundstück enthalten sind, unterliegen nicht der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Das Finanzgericht gab dem Immobilienkäufer Recht und entschied, dass die Grunderwerbsteuer, gekürzt um die Erschließungskosten, nur auf den reinen Grundstückspreis anzuwenden sei. Der Fall ist derzeit beim BFH anhängig: AZ: II R 21/08.

Finanzgericht Rheinland-Pfalz - AZ: 4 K 2635/04

Ein Kläger hatte im Oktober 1994 als damals 22-Jähriger über einen Anlagevermittler der Vertriebsgesellschaft Heinen & Biege ohne Eigenkapital einen Viertelanteil an einer Wohnung in Kehl erworben, um Steuern zu sparen. Dabei wurde ihm unter anderem eine Beispielrechnung ausgehändigt, die auf Missfallen der Richter stieß. Die Kalkulation der Mietpoolausschüttung sei geradezu augenfällig unrealistisch gewesen, so die OLG-Richter.

OLG Karlsruhe - AZ: 17 U 197/08 vom 30. Dezember 2008

Klauseln im Vertrag, mit denen ein Mieter einseitig über einen bestimmten Zeitraum seinen Verzicht auf eine Kündigung erklären muss, sind unzulässig. Der Mieter sei in einem solchen Falle „unangemessen benachteiligt“, wenn sich der Vermieter nicht in gleicher Weise binden würde.

BGH – AZ: VIII ZR 30/08 vom 19. November 2008

Ein formularmäßig erklärter, einseitiger Verzicht des Mieters von Wohnraum auf sein ordentliches Kündigungsrecht benachteiligt den Mieter nicht unangemessen, wenn der Kündigungsausschluss zusammen mit

einer nach § 557a BGB zulässigen Staffelmiete vereinbart wird und seine Dauer nicht mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt (Bestätigung von BGH – AZ: VIII ZR 154/04 vom 23. November 2005).

BGH - AZ: VIII ZR 270/07 vom 12. November 2008

Der Schadensersatzanspruch nach § 635 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) für einen Bauherrn umfasst auch die Kosten einer Hotelunterbringung, die notwendig wird, um die Mängelbeseitigung durchführen zu können. Steht die Notwendigkeit der Hotelunterbringung fest, sind diese Kosten unabhängig davon ersatzfähig, ob die Mängelbeseitigung durchgeführt wird.

BGH - AZ: VII ZR 251/02 vom 10. April 2003

Der BGH sieht berechtigten Anlass zu der Prüfung, ob die auf die Vergütung der Mehrmengen gerichtete Preisvereinbarung gegen die guten Sitten (§ 138 Abs. 1 BGB) verstößt. Eine Vereinbarung zwischen Bauvertragsparteien, nach der dem Auftragnehmer für diejenigen Mengen einer Position, die über die im Leistungsverzeichnis geschätzten Mengen hinausgehen, ein Einheitspreis gezahlt wird, der den üblichen Preis um mehr als das Achthundertfache übersteigt, verstößt gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden, wenn der Preisbildung ein sittlich verwerfliches Gewinnstreben zugrunde liegt. Dafür besteht bei einem derart auffälligen Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung eine Vermutung, die der Auftragnehmer widerlegen kann. Sie wird allerdings nicht allein dadurch ausgeräumt, dass im Baugewerbe üblicherweise so genannte Spekulationspreise eingesetzt werden, wenn für den Auftragnehmer die Erwartung besteht, dass die in der Ausschreibung geschätzten Mengen in Wahrheit deutlich höher sind.

BGH - AZ: VII ZR 201/06 vom 18. Dezember 2008

Der Vermieter kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für ein Einfamilienhaus auf einen Mietspiegel, der keine Angaben zu Einfamilienhäusern enthält, jedenfalls dann Bezug nehmen, wenn die geforderte Miete innerhalb der Mietpreisspanne für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt.

BGH - AZ: VIII ZR 58/08 - vom 17. September 2008

Ein Grundstückseigentümer muss nicht für die Kosten der Wasserver- und -entsorgung aufkommen, wenn zwischen dem Mieter und dem Versorgungsunternehmen schon ein Vertragsverhältnis besteht.

BGH - AZ: VIII ZR 293/07 - vom 10. Dezember 2008

Der Kartellsenat des BGH hat entschieden, dass ein örtlicher Erdgasversorger in seinem angestammten Versorgungsgebiet eine marktbeherrschende Stellung innehat und daher bei der Gestaltung seiner Endverbraucherpreise der Missbrauchsaufsicht der Kartellbehörden unterliegt.

BGH - AZ: KVR 2/08 - vom 10. Dezember 2008

Das Bundesverfassungsgericht hat die Abschaffung der Pendlerpauschale ab dem ersten Kilometer gekippt. Die Neuregelung seit dem 1. Januar 2007 verstoße gegen das Grundgesetz. Das Bundesfinanzministerium erklärte umgehend nach dem Urteil, die Pendlerpauschale werde vom 1. Januar 2009 an wieder nach altem Recht gelten.

BVerfG - Karlsruhe - AZ: 2 BvL 1/07 vom 9. Dezember 2008

Ein Makler kann für falsche Angaben zum Sanierungszustand eines Gebäudes persönlich haftbar gemacht werden, wenn er seine Angaben eigenmächtig und ohne entsprechende Informationen des Verkäufers macht. Der Makler hatte dem Kläger (Käufer) ein Exposee (Bericht) übergeben, wonach das Haus vollständig saniert sei. Der Verkäufer hatte dies gegenüber dem Makler nie behauptet. Der Käufer verlangte daher Schadensersatz vom Vermittler.

OLG Frankfurt am Main – AZ: 15 U 137/07

Wenn Kunden ein mangelhaftes Gerät bis zur Rückgabe an das Kaufhaus in Gebrauch hatten, müssen sie dafür kein Nutzungsentgelt zahlen. Der BGH setzt damit eine Vorgabe des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) in Luxemburg vom April dieses Jahres um.

BGH - AZ: VIII ZR 200/05 vom 26. November 2008

Treten nach Modernisierungsarbeiten in der Wohnung Mängel auf, kann der Mieter verlangen, dass sie beseitigt werden. Denn der Vermieter müsse sich bei entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen immer an die geltenden technischen Normen (an die allgemein anerkannten Regeln der Technik!) halten, wobei die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Modernisierung entscheidend sind.

LG Berlin - AZ: 67 S 64/07

Die nach § 315 Abs. 1 BGB dem Gasversorger obliegende Darlegung und der von ihm zu führende Beweis dafür, dass die Tarifierhöhungen der Rechtmäßigkeit entsprechen, brauchen danach nicht den gesamten Tarif zu umfassen. Die Rechtmäßigkeit einer Tarifierhöhung ist schlüssig vorgetragen, wenn der Versorger für den maßgeblichen Zeitraum darlegt, dass sich seine Bezugskosten entsprechend erhöht haben und nicht durch einen Rückgang sonstiger Kosten der Gasversorgung ganz oder teilweise ausgeglichen worden sind. Dabei muss er nicht notwendig die absolute Höhe seiner Bezugspreise angeben und die Bezugsverträge mit seinen Lieferanten vorlegen. Es reicht aus, wenn er vorträgt, dass und in welchem Umfang sich aufgrund von Preisänderungsklauseln in den Bezugsverträgen seine Bezugspreise erhöht haben.

BGH – AZ: VIII ZR 138/07 vom 19. November 2008

Ein Heizungshändler muss den Kunden darüber informieren, wenn ein gewünschtes Gerät höhere Heizkosten verursacht als sein altes. Macht er das nicht, verletzt er seine Aufklärungspflicht. Der Käufer darf dann den Vertrag rückgängig machen. Im vorliegenden Fall konnte die neue Heizung nicht mehr mit dem günstigeren Strom-Nachttarif betrieben werden, so dass die Heizkostenrechnung höher als vorher war. Der Händler hätte darauf hinweisen müssen, dass das Gerät nicht mit dem billigeren Nachttarif funktionierte. Der Verweis allein auf den Verkaufsprospekt ist nicht ausreichend!

OLG Koblenz - AZ: 10 U 304/07

Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind; dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind. Dabei muss aus der Berechnung hervorgehen, wie viel von der Gesamtsumme vorweg für die Gewerbeflächen abgezogen wurde. Ebenso müsse der Umlageschlüssel für die verbleibende Summe dargelegt werden. Bei Unklarheiten sei Einsichtnahme in die Unterlagen des Vermieters möglich - auf Verlangen müsse er dem Mieter den Grundsteuerbescheid präsentieren.

BGH – AZ: VIII ZR 1/06 vom 14. Februar 2007

Eine Erfolgsprovision für einen Grundstücksmakler in Höhe von zwölf Prozent des Verkaufspreises ist nichtig. Im vorliegenden Fall sind Leistung und Gegenleistung in einem nicht mehr angemessenen und damit sittenwidrigen Verhältnis. Kommt ein Kaufvertrag über ein Grundstück durch die Vermittlung eines Maklers zustande, so stehe ihm regelmäßig eine Provision zwischen drei und fünf Prozent des Kaufpreises zu.

OLG Frankfurt am Main - AZ: 18 U 59/07

Eine Mietminderung aufgrund von Mängeln darf im Mietvertrag nicht durch eine Klausel ausgeschlossen werden, da es als unangemessene Benachteiligung des Mieters anzusehen ist. Denn das Risiko für mögliche, unter Umständen sogar gravierende Mängel werde in einer solchen Vertragsvereinbarung auf den Mieter abgewälzt.

BGH - AZ: XII ZR 147/05 vom 12. März 2008

Vermieter müssen Elektrogeräte und Elektroleitungen in Mietwohnungen im Normalfall nicht regelmäßig von einem Fachmann kontrollieren lassen. Vermieter haben allerdings die vertragliche Nebenpflicht, die Mietsache in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten. Diese Pflicht erstreckt sich grundsätzlich auf alle Teile des Hauses. Ihm bekannt gewordene Mängel, von denen eine Gefahr für die Mietwohnungen ausgehen kann, muss der Vermieter deshalb unverzüglich beheben.

BGH – AZ: VIII ZR 321/07 vom 15. Oktober 2008

Arbeitnehmer, die am Arbeitsplatz Opfer eines Überfalls werden, haben einen Anspruch auf Unfallrente.

Landessozialgericht Sachsen-Anhalt - AZ: L 6 U 32/04

Ein Grundstückseigentümer kann einen angemessenen Geldausgleich geltend machen, wenn die ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt wird, z.B. wegen bergbaubedingter Erderschütterungen. Laut BGH enthalten die Vorschriften über die Haftung für Bergschäden (§§ 114 ff. BBergG) keine abschließende Regelung für den Ersatz sämtlicher Schäden.

BGH – AZ: V ZR 28/08 vom 19. September 2008

Die Privilegierung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B) ist bei Verwendung gegenüber Verbrauchern (private Bauherren) nicht gerechtfertigt und somit unwirksam. Denn ein maßgeblicher Gesichtspunkt für diese Privilegierung ist der Umstand, dass die VOB/B vom Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss (DVA) unter Mitwirkung der Auftragnehmer- und der Auftraggeberseite erarbeitet wird und daher beide Seiten die Möglichkeit haben, ihre jeweiligen Interessen zu vertreten und ihnen Geltung zu verschaffen. Dies trifft für die in aller Regel geschäftlich nicht erfahrenen und damit besonders schutzbedürftigen Verbraucher (private Bauherren) allerdings nicht zu. Denn 24 näher bezeichnete Klauseln der VOB/B sind gemäß §§ 307 bis 309 BGB als unwirksam einzustufen.

BGH - AZ: VII ZR 55/07 vom 24. Juli 2008

Unternehmen können sich nicht gegen Werbung per Fax oder E-Mail wehren, wenn diese Unternehmen ihre Faxnummer oder E-Mail-Adresse im Telefonbuch oder auf der Web-Site veröffentlicht haben. Dies kommt einer stillschweigenden Zustimmung gleich. Laut BGH sind solche Werbesendungen dann nicht wettbewerbswidrig, wenn sie sich auf den Geschäftsbetrieb der Firma beziehen.

**Beachte:** Nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 UWG (Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb) ist eine Werbung unter Verwendung von Faxgeräten oder E-Mail als unzumutbare Belästigung verboten, wenn keine Einwilligung des Adressaten vorliegt.

BGH - AZ: I ZR 75/06 vom 17. Juli 2008

Wer Parkettstäbe mit Produktionsfehlern kauft, kann vom Holzhändler nur das Geld für deren Ausbau verlangen. Die Kosten für die komplette Neuverlegung des Parkettbodens muss der Händler dagegen nur übernehmen, wenn er die Fehler an den Parkettstäben beim Verkauf erkannt hat. Der Händler habe die Produktionsfehler an den vom Hersteller verpackt gelieferten Parkettstäben beim Verkauf nicht erkennen können. Ein etwaiges Verschulden des Herstellers beim Produktionsprozess müsse sich der Verkäufer nicht zurechnen lassen.

BGH - AZ: VIII ZR 211/07

Vermieter dürfen keinen Zuschlag zur Miete als Ausgleich verlangen, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung der Schönheitsreparaturen enthält.

BGH - AZ: VIII ZR 181/07

Geprellte Schrottimmobiliën-Käufer haben in ihren Hoffnungen auf Schadenersatz von der Badenia-Bausparkasse einen derben Rückschlag erlitten. Laut BGH könnte ein Teil der Ansprüche inzwischen verjährt (drei Jahre) sein. Derzeit sind allein beim OLG Karlsruhe rund 300 Klagen anhängig.

BGH - AZ: XI ZR 132/07

Mieter müssen sich während der Mietzeit vom Vermieter nicht vorschreiben lassen, in welchen Farben sie ihre Wände zu streichen oder zu tapezieren haben. Eine so genannte "Farbwahlklausel" zugunsten des Vermieters ist unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB).

BGH - AZ: VIII ZR 224/07

Fettleibigkeit (Adipositas) ist keine Krankheit, die einer Unfallversicherung gemeldet werden muss, so das OLG Hamm. Gewöhnlich müssen Kunden eines Versicherers sowohl bei Vertragsabschluss als auch bei einer Schadensmeldung bestehende Vorerkrankungen angeben. Für Fettleibigkeit gilt das aber nicht. **Vorvertragliche Anzeigepflicht!**

OLG Hamm - AZ: 20 U 05/07

Der Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen verjährt zwar gemäß § 548 Abs. 2 BGB in sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses. Die Sechsmonatsfrist beginnt bei einer Veräußerung der Mietsache jedoch erst mit der Kenntnis des Mieters von der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch. Es genügt demnach nicht, dass der Mieter allgemein Kenntnis von dem Verkauf des Grundstücks hat. Eine Grundbucheintragung kann sich aus den verschiedensten Gründen verzögern.

BGH – AZ: VIII ZR 133/07

Kündigt ein Vermieter eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs, so hat er dem Mieter nach der Rechtsprechung des BGH bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage ihm zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehende Wohnung, die vermietet werden soll, zur Anmietung anzubieten (siehe auch Urteile vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 311/02 und VIII ZR 276/02).

BGH – AZ: VIII ZR 292/07

Laut BGH ist ein Mieter eines Reihenhauses auch dann laut § 577 BGB zum Vorkauf berechtigt und genießt Kündigungsschutz nach Maßgabe des § 577a BGB, wenn der Vermieter eine Realteilung des Gesamtgrundstücks beabsichtigt. Aus der Sicht des Mieters macht es keinen Unterschied, ob das von ihm gemietete Reihenhaus in Wohnungseigentum umgewandelt oder durch reale Teilung Bestandteil eines selbständigen Grundstücks wird.

BGH - AZ: VIII ZR 126/07

Der BGH hat einer Klägerin einen Anspruch auf Vorschuss in Höhe von 5 423 € zur Mängelbeseitigung entstandener Kosten zugestanden. Das Berufungsgericht hat in den plötzlich aufgetretenen Schwarzaubablagerungen (Fogging - Vernebelung - oder magic-dust infolge von Thermophorese oder Thermodiffusion: Es sind vor allem Neubauten oder kürzlich renovierte Wohnungen betroffen. Insbesondere in der Nähe von Heizkörpern lagern sich kleine Staubpartikel an Wänden an) zu Recht einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 BGB gesehen. Dessen Beseitigung schulden die Beklagten als Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB unabhängig davon, ob die Ursache des Mangels in ihrem eigenen oder im Gefahrenbereich der Klägerin zu suchen ist.

BGH - AZ: VIII ZR 271/07

Die Fehlinformation (mündliche Auskunft) eines Mitarbeiters der Baubehörde, in einem Baugebiet könne gebaut werden, gibt dem Bauherrn keinen Anspruch auf Schadenersatz. Der Architekt hätte aufgrund seiner beruflichen Erfahrung eindeutig erkennen können, dass dem vorgelegten Bebauungsplan der Gültigkeitsvermerk fehlte.

OLG Koblenz - AZ: 1 U 180/07

Vermieter dürfen keinen pauschalen Betrag für Hausmeistertätigkeiten erheben. Dem Vermieter obliegt es in diesem Fall, die Kosten nachvollziehbar so aufzuschlüsseln, dass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können. Arbeiten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Verwaltung des Wohnhauses sind z.B. nicht umlagefähig.

BGH - AZ: VIII ZR 27/07

Der BGH sieht in der Preisänderungsklausel des Gaslieferungsvertrages eine nach § 307 Abs. 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingung. Die Klausel stelle eine den Geboten von Treu und Glauben widersprechende unangemessene Benachteiligung der Gaskunden dar. Danach berechtige die hier in Rede stehende Preisänderungsklausel die Beklagte zwar, verpflichte sie aber nicht, bei einem veränderten Gaseinkaufspreis den Lieferpreis anzupassen. Damit würden die Folgen von Schwankungen des Einkaufspreises einseitig dem Kunden auferlegt. Die Preiserhöhungsklausel in dem Erdgassondervertrag ist somit unwirksam.

BGH, Urteil vom 29. April 2008 – KZR 2/07 – Gassondervertrag

Ein Makler muss darüber aufklären, dass sich die früheren Eigentümer in ihrem Wohnhaus erhängt haben. Die Verkäufer mussten zahlen, obwohl sie selbst keinerlei Erklärungen abgegeben, sondern die Vertragsverhandlungen dem Makler überlassen hatten. Genau das war Anlass für das OLG, den Makler als „Hilfsperson“ anzusehen, für dessen falsche Aussagen die Verkäufer selbst haften. Ein Verkäufer kann das vermeiden, wenn er sich im Kaufvertrag ausdrücklich von dem Makler distanziert.

OLG Celle - AZ: 16 U 38/07

Die Versteigerung eines Hauses muss eingestellt werden, wenn nur dies die Selbsttötung des Eigentümers verhindert. Im entschiedenen Fall bescheinigte ein Gutachten die depressive Erkrankung der Schuldnerin. Grundsätzlich allerdings ist die Zwangsvollstreckung selbst dann nicht einzustellen, wenn mit ihr eine Gefahr für das Leben des Schuldners verbunden ist.

BGH - AZ: V ZB 67/07

Wenn Händler ein fehlerhaftes Produkt umtauschen, dürfen sie keine Entschädigung dafür verlangen, obgleich die defekte Ware vorher benutzt worden ist. Das deutsche Schuldrecht, das eine solche Entschädigung erlaubt, ist nicht mit EU-Recht vereinbar, entschied jetzt der EuGH. Die fragliche EU-Richtlinie über Verbrauchsgüter (1999/44/EG) sehe nur bei einer Vertragsauflösung den „Grundsatz der gegenseitigen Herausgabe der erlangten Vorteile“ fest. Werde jedoch ein defektes Geräte geliefert, dann erfülle der Verkäufer seine Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht ordnungsgemäß und müsse die finanziellen Folgen tragen, begründeten die Richter ihre Entscheidung. Der BGH, der in letzter Instanz über den Streit zu entscheiden hat, stellte den Konflikt zwischen deutschem Schuldrecht und EU-Recht fest und bat den EuGH um Vorabentscheidung.

EuGH – Luxemburg - AZ: C-404/06

Hat ein Haus infolge einer schuldhaft herbeigeführten Vertiefung des Nachbargrundstücks seine Standfestigkeit verloren (weil z.B. eine unzureichende Gründung des nicht unterkellerten Reihenhendhauses ausgeführt wurde), umfasst der Schadensersatzanspruch die Kosten der Wiederherstellung der Standfestigkeit (die fachgerechte Unterfangung des Nachbarhauses). Sind hierzu Arbeiten auf dem Nachbargrundstück erforderlich, hängt die Ersatzfähigkeit der Wiederherstellungskosten davon ab, dass der Nachbar der Ausführung der Arbeiten zustimmt.

BGH AZ: V ZR 17/07

Vermieter können eine unverständliche und deshalb unwirksame Nebenkostenabrechnung nur innerhalb eines Jahres korrigieren. Ist die gesetzliche Jahresfrist verstrichen, dann kann im zweiten Anlauf eine ordnungsgemäße Rechnung auch dann nicht nachgeschoben werden, wenn der Mieter vorher die Zahlung der Nachforderungen zugesagt hat. Die Jahresfrist ist eine "Ausschlussfrist", die für Rechtssicherheit und Klarheit sorgen soll.

BGH AZ: VIII ZR 84/07

Der Europäische Gerichtshof (EuGH), Luxemburg, erklärt den Zwang zur Tariftreue für Auftragnehmer von Bund, Ländern und Gemeinden für ungültig. Künftig ist es für ausländische Firmen nicht mehr zwingend erforderlich, dass diese deutsche Mindestlöhne bei staatlichen Aufträgen einhalten. Bund, Länder und Gemeinden in Deutschland dürfen ihre Aufträge nicht an die Einhaltung von Tarifverträgen koppeln. Der EuGH verwarf entsprechende Regelungen des Vergabegesetzes des Landes Niedersachsen. Die Bindung sei nicht gerechtfertigt und verstoße gegen europäisches Recht.

EuGH AZ: C-346/06

Vermieter dürfen den Wasserverbrauch entsprechend der Wohnfläche anteilig auf die Mieter umlegen. Die Umlage ist auch dann zulässig, wenn fast alle Wohnungen des Hauses mit Wasserzählern ausgestattet sind. Eine Umlage nach dem tatsächlichen Wasserverbrauch kann der Mieter nur dann verlangen, wenn sämtliche Wohnungen - ohne Ausnahme - über einen Zähler verfügen.

BGH AZ: VIII ZR 188/07

Das OLG München hat in einem aktuellen Grundsatzurteil einer Tochterfirma des Finanzinvestors Lone Star schwere Pflichtverletzungen im Umgang mit einem Kreditnehmer bescheinigt. So gab das OLG nicht nur dem Kläger Recht und erklärte die von einer Lone-Star-Gesellschaft betriebenen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen für unzulässig. Den Richtern drängte sich auch der Eindruck auf, dass der Lone-Star-Firma „ohne jede Rücksicht auf den aktuellen Forderungsbestand, eine Darlehensablösung durch Dritte im Auftrag der Kläger und die mit der Vollstreckung einhergehenden wirtschaftlich nachteiligen Folgen für die Kläger allein an der Verwertung der Sicherheiten und Erzielung hoher und intransparenter Erlöse gelegen ist“. Weiter werfen die Richter der Lone-Star-Firma eine „schwere Verletzung der Pflicht zur Rechnungslegung“ vor, weil sie den Kreditnehmern keine

schlüssige Auskunft über die Höhe der besicherten Kreditforderungen gegeben habe und welche Zahlungen seit der Übernahme des Kredits erfolgt seien. Bemerkenswert: Eine Revision ließ das OLG nicht zu.

OLG München AZ: 5 U 5102/06

Beurkundet der Notar einen Bauträgervertrag, in dem der Veräußerer die Erschließungs- und Anschlusskosten übernimmt und in dem - ungeachtet des Umstands, dass diese von der Gemeinde noch nicht festgesetzt worden sind - diese Kosten Bestandteil der nach Herstellung des ersten Bauabschnitts fälligen Abschlagszahlung sein sollen (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 MaBV), so enthält diese Vertragsgestaltung eine ungesicherte Vorleistung, die die doppelte Belehrungspflicht des Notars auslöst.

BGH AZ: III ZR 136/07

Wenn Bank und Immobilienvertrieb eng zusammengearbeitet haben und das Kreditinstitut von falschen Angaben über zu erwartende Mieteinnahmen (bei so genannte Schrottimobilie) wusste, dann haftet die Bank auch für die Aussagen des Vermittlers. Sie habe einen Wissensvorsprung, der zur Haftung führen kann.

BGH AZ: XI ZR 74/06

Der Wohnungsmieter kann eine gestellte Mietkaution in der Insolvenz des Vermieters nur dann ungeschmälert herausverlangen, wenn der Vermieter, wie es § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB vorschreibt, die Kautions von seinem sonstigen Vermögen getrennt angelegt hat. Verstößt der Vermieter gegen diese zu Gunsten des Mieters vorgesehene Bestimmung, dann ist der dem Mieter zustehende Auszahlungsanspruch nur eine einfache Insolvenzforderung. Der Mieter ist allerdings berechtigt, die Einhaltung der dem Vermieter obliegenden Verpflichtung, die Kautions gesondert anzulegen, auch durchzusetzen. Solange der Vermieter dieser gesetzlichen Anlageverpflichtung nicht nachkommt, ist der Mieter grundsätzlich befugt, die geschuldete Mietzahlung bis zur Höhe des Kautionsbetrages zurückzuhalten.

BGH AZ: IX ZR 132/06

Wertermittlungsgebühren für Immobilien im Zusammenhang mit der Kreditvergabe von Finanzinstituten sind rechtswidrig und müssen zurückgezahlt werden. Entstandene Kosten könnten nicht einfach mal so auf Dritte abgewälzt werden. Wer sein Geld zurückhaben will, muss aber selbst aktiv werden.

LG Stuttgart AZ: 20 O 9/07

Vermieter haben Anspruch auf (Teil-) Erlass der Grundsteuer, wenn sie ihre Immobilien wegen struktureller Leerstände nicht vermieten können. Das BVerwG hat zuvor entschieden, dass ein Grundsteuererlass gemäß § 33 Abs. 1 GrStG unabhängig davon zu gewähren ist, ob eine Ertragsminderung typisch, atypisch, strukturell oder nicht strukturell, vorübergehend oder dauerhaft ist.

BFH AZ: II R 5/05 - BVerwG AZ: GmS-OGB 1.07

Die Eigenheimzulage, die Ende 2005 ersatzlos gestrichen wurde, hat deutsche Steuerzahler mit Wohnsitz im EU-Ausland benachteiligt, so ein aktuelles Urteil des EuGH vom 17. Januar 2008. Demnach ist es nicht zulässig, dass nur Immobilienerwerb in Deutschland gefördert wurde. Die Europa-Richter sehen darin aber einen klaren Verstoß gegen die durch das EU-Recht garantierte Freizügigkeit und die Niederlassungsfreiheit, so dass Betroffene jetzt ihre Ansprüche nachträglich geltend machen können.

EuGH - Brüssel - Rechtssache C-152/05

Ein Mieter einer Wohnung, der eigenmächtig einen Mangel der Mietsache (Heizungsmangel) beseitigt, ohne dass der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug ist oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Mietsache notwendig ist, hat keinen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen zur Mangelbeseitigung.

BGH AZ: VIII ZR 222/06

Ein Miet-Erhöhungsverlangen eines Vermieters, das sich auf einen qualifizierten Mietsspiegel stützt, reicht aus, um den Mieter auf die im Mietsspiegel für die Wohnung vorgesehene Spanne hinzuweisen und ihm eine Überprüfung zu ermöglichen, ob die geforderte Miete innerhalb der Spanne liegt. Die Spanne muss im Erhöhungsverlangen nicht ausdrücklich genannt werden, wenn der Mieter sie in dem vom Vermieter

angegebenen Mietspiegelfeld ohne weiteres ablesen kann. Der Mietspiegel selbst muss dem Erhöhungsverlangen auch nicht beigelegt werden, wenn er z.B. im Amtsblatt veröffentlicht und damit allgemein zugänglich ist.

BGH AZ: VIII ZR 11/07

Ein die sofortige Rückabwicklung des Kaufvertrags rechtfertigendes Interesse des Käufers im Regelfall ist anzunehmen, wenn der Verkäufer dem Käufer einen Mangel bei Abschluss des Kaufvertrags arglistig verschwiegen hat (Grundstückskaufvertrag). Dieses Recht, und zwar auf sofortige Minderung des Kaufpreises gilt auch für den Käufer bei einem Tierkauf. Die Klägerin kaufte einen Wallach, der als Dressurpferd dienen sollte. Sie verlangt im Wege der Minderung die Rückzahlung der Hälfte des Kaufpreises mit der Begründung, der Wallach sei mangelhaft, weil er aufgrund nicht vollständig gelungener Kastration zu „Hengstmanieren“ neige und deshalb als Dressurpferd weniger geeignet sei; dies hätten die Beklagten arglistig verschwiegen.

BGH AZ: V ZR 249/05; AZ: VIII ZR 210/06

Die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch den Vermieter wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Vertragsverletzung des Mieters (Mietrückstand) setzt nicht eine Abmahnung des Mieters durch den Vermieter voraus.

BGH AZ: VIII ZR 145/07

Bauämter haften für Mietausfälle oder geringere Verkaufspreise, wenn sie einem Eigentümer zu Unrecht eine Baugenehmigung verweigern.

BGH AZ: III ZR 62/07

Auch eine verspätete Mitteilung hat nicht den Ausschluss des Rechts des Vermieters zur Folge, die Miete nach einer Modernisierung gemäß §§ 559 ff. BGB zu erhöhen. Die dreimonatige Ankündigungsfrist dient nur dem Zweck, dem Mieter ausreichend Zeit zu geben, sich auf die beabsichtigte (Bau-) Maßnahme einzustellen und sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob er diese dulden und die damit verbundene Mieterhöhung hinnehmen oder von seinem Sonderkündigungsrecht nach § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB Gebrauch machen will.

BGH AZ: VIII ZR 6/07

Eine formularvertragliche Endrenovierungspflicht des Mieters ist auch ohne Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen (isolierte Endrenovierungsklausel) in Wohnraummietverträgen unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB).

BGH AZ: VIII ZR 316/06

Kellerräume, die z.B. als Hobbyräume genutzt werden, obwohl sie unter der Erdoberfläche liegen, die aber über Fenster mit Lichtscharten verfügen, und die an eine Zentralheizung angeschlossen sind und eine ausreichende Deckenhöhe besitzen, können auch zur Wohnfläche dazu gerechnet werden. In einigen Regionen Deutschlands, Stuttgart und München, wird bereits die DIN 283 zur Wohnflächenermittlung herangezogen. Bedingung ist, dass derartige Räume zur Wohnung gehören, also nicht erst über ein öffentliches Treppenhaus zu erreichen sind.

BGH AZ: VIII ZR 231/06

Auch ein Bauvertrag über Immobilien kann als so genanntes Haustürgeschäft gelten, so dass der Bauherr den Vertrag mit einer Frist von zwei Wochen widerrufen kann. Dieses Widerrufsrecht kann bei fehlender Belehrung sogar bis zu einem Jahr lang gelten.

BGH AZ: XII ZR 268/05

Wiederkehrende Kosten, die dem Vermieter zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage (z.B. Elektroanlage) entstehen, sind Betriebskosten, die bei entsprechender ausdrücklicher Vereinbarung der Mietvertragsparteien als „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (bzw. Anlage 3 Nr. 17 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung) auf den Mieter umgelegt werden können.

BGH AZ: XIII ZR 123/06

Für Mieter ist die außerordentliche fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung, z.B. durch Schimmelpilzbefall, grundsätzlich erst zulässig, wenn der Mieter dem Vermieter zuvor eine angemessene Abhilfefrist gesetzt oder eine Abmahnung erteilt hat. Darüber hinaus betonen die BGH-Richter, dass es für Mieter durchaus zumutbar ist, mehrfach täglich mehrere Minuten durch Ankippen eines Fensters eine Wohnung zu lüften, um dadurch Schimmelpilzbefall zu verhindern.

BGH AZ: XIII ZR 182/06

Architekten können zum Schadenersatz gegenüber dem Bauherren verpflichtet werden, wenn die vereinbarten Baukosten erheblich überschritten werden. Die klagenden Bauherren hatten einen Architekten mit der vollständigen Durchführung ihres Bauvorhabens beauftragt, wobei die vereinbarte Bausumme um mehr als ein Drittel überschritten wurde.

OLG Köln AZ: 19 U 128/06

Einem Mieter von Gewerberäumen steht in der Regel nicht das Recht zu, eine vereinbarte Mietsicherheit wegen Mängeln zurückzuhalten. Eine Kautions soll die Ansprüche des Vermieters schützen, ohne Rücksicht auf einen Streit wegen möglicher Gegenrechte des Mieters.

BGH AZ: XII ZR 255/04

Der Architekt schuldet als Sachwalter des Bauherrn im Rahmen seines jeweils übernommenen Aufgabengebietes sachkundige Unterrichtung des Bauherrn vom Ergebnis der Untersuchung und von der sich daraus ergebenden Rechtslage. Der aus der ursächlichen Verletzung der Pflicht folgende Schadenersatzanspruch geht dahin, dass die Verjährung der gegen den Architekten gerichteten Gewährleistungsansprüche als nicht eingetreten gilt.

BGH AZ: VII ZR 133/04

Eine ordnungsgemäße Mangelbeseitigung eines mit Schimmelpilz befallenen Dachstuhls liegt nicht vor, wenn dessen Holzgebälk nach Vornahme der Arbeiten weiterhin mit Schimmelpilzsporen behaftet ist. Dies gilt auch dann, wenn von diesen keine Gesundheitsgefahren für die Bewohner des Gebäudes ausgehen.

BGH AZ: VII ZR 274/04

Stark Betrunkene können bei Unfällen nicht mit Zahlungen einer privaten Unfallversicherung rechnen. Bei einem Alkoholpegel von 1,63 Promille besteht kein Versicherungsschutz mehr. Das trifft übrigens auch für Fußgänger zu.

OLG Köln AZ: 5 W 117/06

Der Käufer einer Wohnung, der bei einer im Wege des Haustürgeschäftes angebotenen Immobilienfinanzierung nicht oder nicht richtig über sein Widerrufsrecht belehrt worden ist, ist so zu stellen, als habe er weder den Kaufvertrag noch den Darlehensvertrag abgeschlossen. Die Bank erhält in diesem Falle nicht die Darlehenssumme, sondern nur die in Rede stehende Immobilie zurück. Beachte: Gilt für alle Rechtsfälle, in denen der Darlehensvertrag vor dem Kaufvertrag abgeschlossen worden ist!

OLG Bremen AZ: 2 U 20/02 EuGH AZ: 8 O 2274/2000

Raucher, die sich bei Abschluss einer Lebensversicherung in den günstigeren Tarif für Nichtraucher hineinmogeln, riskieren den Versicherungsschutz. In einem aktuellen Fall bestätigte das Gericht den Versicherer, die dem Sohn der an Lungenkrebs verstorbenen Versicherungsnehmerin die Auszahlung der Lebensversicherungssumme verweigerte. **Beachte:** Vorvertragliche Anzeigepflicht!

LG Coburg AZ: 11 O 220/06

In den Jahren 1993 bis 1996 entsprach der Einsatz von verzinkten Stahlrohren in der Trinkwasserversorgung dem damals anerkannten Stand der Technik. Kein Mangel, wenn der Stand der Technik eingehalten wurde!

OLG Nürnberg AZ: 6 U 2927/04; BGH AZ: VII ZR 125/06

Ein Bauunternehmer unterschreitet im OG die laut Planung vorgesehene Raumhöhe von 2,40 m um mehr als 10 cm. Das Unterschreiten der Raumhöhe stellt eine erhebliche Wertminderung und damit Beeinträchtigung der

Funktionsfähigkeit des Bauwerkes dar. Daher schuldet er Schadenersatz in der Höhe der Kosten, die zum Erreichen der korrekten Raumhöhen erforderlich sind.

OLG Schleswig AZ: 4 U 145/04; BGH AZ: VII ZR 281/05

Haften Bauunternehmer und Architekt gesamtschuldnerisch für Mängel, so kann der Bauherr einen von Beiden für den vollen Betrag in die Pflicht nehmen.

OLG Celle AZ: 14 U 168/05

Vermieter müssen in jedem Fall die Heizungs- und Warmwasserkosten für jede Wohnung einzeln abrechnen. Das gilt auch für Altverträge. Die Nebenkostenauflistung ist Pflicht!

BGH AZ: VIII ZR 212/05

Wer sein Haus oder seine Wohnung im Winter für längere Zeit verlässt, muss sich gegen Frostschäden schützen. Ansonsten zahlt die Gebäudeversicherung nix für den Schaden.

OLG Bamberg AZ: 1 U 174/01

Vermieter können bei dauerhaftem und umfangreichem Leerstand von Mietwohnungen in einem Haus einen Anspruch auf Änderung des vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels haben und auf diese Weise durch die Nutzung entstehende Kosten auf die eigentlichen Verursacher umlegen.

BGH AZ: VIII ZR 159/05

Eine nur zugezogene und nicht abgeschlossene Haustür kann nach einem Wohnungseinbruch den Versicherungsschutz kosten. Der Hauseigentümer handelt dann grob fahrlässig, wenn er das Haus über Nacht verlässt und die Eingangstür nicht abschließt.

LG Koblenz AZ: 16 O 150/04

Auch bei einer Kündigung des Bauvertrages muss der Bauherr die Rechnungen von Handwerkern bzw. Bauunternehmen erst nach Abnahme der bis dahin ausgeführten Leistung begleichen. Die Vertragskündigung während der Bauzeit führt nicht automatisch zur Zahlungsverpflichtung. Der Bauherr hat vielmehr einen Anspruch auf Abnahme und Mängelbeseitigung.

BGH AZ: VII ZR 146/04

Der BGH hat seinen Standpunkt zur Unwirksamkeit von Formulklauseln, die einen starren Fristenplan für die Durchführung von Schönheitsreparaturen festlegen, bestätigt. Selbst das Rauchen würde zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietwohnung gehören, sofern es nicht wirksam vertraglich untersagt wurde. Der Vermieter müsse so die Kosten der Schönheitsreparaturen selbst tragen.

BGH AZ: VIII ZR 124/05

Werden an geduldeten Schwarzbauten geringfügige Maßnahmen zur Funktionsverbesserung vorgenommen, so darf die Behörde nicht den gesamten Abriss anordnen. Es sind lediglich die Veränderungen rückgängig zu machen.

BVerfG AZ: 1 BvR 1860/02

Bauunternehmer dürfen Nachbesserungen von erheblichen Baumängeln nicht wegen zu hoher Kosten verweigern - oder einfach den Schaden von der Rechnung abziehen.

BGH AZ: VII ZR 64/04

Mobilfunkbetreiber dürfen Prepaid-Guthaben ihrer Kunden nicht verfallen lassen. Entsprechende Klauseln in den "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" (AGB) sind unzulässig.

OLG München AZ: 29 U 2294/06

Werden beim Verkauf einer Immobilie oder einer Eigentumswohnung unerhebliche Mängel (z.B. Feuchtigkeitsschäden) arglistisch verschwiegen, so kann der gesamte Kauf rückgängig gemacht werden. Der Verkäufer hat den gesamten Vertrag zurückzunehmen und sämtliche Vertragskosten (einschl. Zinsen!) zu tragen.

BGH **Grundsatzurteil!** v. 24. März 2006 AZ: V ZR 173/05

Wer durch einen Unfall zum Invaliden wird, muss dies binnen 15 Monaten von einem Arzt feststellen lassen. Ansonsten kann die Unfallversicherung ihre Zahlungen verweigern.

BGH AZ: IV ZR 154/04

Vermieter dürfen bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Teil der Kautions des Mieters zurückbehalten, wenn mit einer Nachforderung für angefallene Betriebskosten zu rechnen ist.

BGH AZ: VIII ZR 71/05

Hat ein Mieter in der Vergangenheit häufig verspätet seine Miete gezahlt, kann der Vermieter nach der Abmahnung unter Umständen bereits bei einer verspäteten Zahlung außerordentlich fristlos kündigen.

BGH AZ: VIII ZR 364/04

Der BGH hat kürzlich entschieden, dass ein Vermieter den Einbau neuer Fenster ohne Nachweis der Energieeinsparung nicht als Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen kann. Das gilt selbst dann, wenn er die Einsparung im Prozess belegen kann.

BGH AZ: VIII ZR 47/05

Beim Kauf eines Hauses sollte sich der Käufer nicht nur auf die Auskünfte des Immobilienmaklers verlassen, da der Makler den Käufer nicht über die Bausubstanz des zu veräußernden Gebäudes informieren muss. Im realen Fall hatte der Käufer keine näheren Auskünfte durch den Makler erhalten und erst nach Abschluss des Kaufvertrages festgestellt, dass es sich bei dem Objekt um ein Fertighaus handelte.

OLG Frankfurt am Main AZ: 19 W 26/05

Mieter haben in der Regel keinen Anspruch darauf, vom Vermieter Fotokopien der Abrechnungsbelege für die Betriebskosten zu erhalten. Es genügt, wenn der Mieter die Belege beim Vermieter einsehen kann.

BGH AZ: VIII 78/05

Das BVerfG hat in einem aktuellen Beschluss seine Erwartungen hinsichtlich der Neuregelung des Lebensversicherungsrechtes (31. Dezember 2007) präzisiert. Das zu schaffende Recht hat neben Vorschriften über den Rückkaufswert vorzeitig gekündigter Lebensversicherungen auch die Verrechnung der Abschlussgebühren und Provisionen offen zu legen.

BVerfG AZ: 1 BvR 1317/96

Mieter einer vermieteten Eigentumswohnung können nicht die Beseitigung von Mängeln an einer Wohnanlage verlangen, wenn dies mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist.

BGH AZ: VIII ZR 342/03

Eine Grenzbaum-Eiche war auf das Dach des Nachbarhauses gekippt. Der Baum war sichtbar in die Jahre gekommen. Der BGH entschied, dass das Eigentum und die Verantwortung für den Baum in der Stammesmitte vertikal zu teilen ist. Die Geschädigte hatte eine Mithaftung von 50 Prozent zu tragen.

BGH AZ: V ZR 33/04

Der Verkäufer eines Hauses muss den Käufer über böswillige Nachbarn in Kenntnis setzen. Sonst kann der Käufer den Kaufpreis zurück verlangen.

OLG Frankfurt am Main AZ: 4 U 84/01

Für Unfälle von engen Verwandten, die am Bau mithelfen, haftet nicht die Berufsgenossenschaft.

LSG Rheinland-Pfalz AZ: L 2 U 228/00

Zahlt ein Wohnungseigentümer ein halbes Jahr nicht für Heizung und Warmwasser, kann die Eigentümergemeinschaft die Versorgung sperren.

BGH AZ: V ZR 235/04

Ein Architekt muss zum Umbau eines alten Hauses ohne Keller die Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit gewährleisten. Tritt dennoch Feuchtigkeit auf, muss er Schadenersatz leisten.

OLG Düsseldorf AZ: I-22 U 121/03

Zieht ein Ehepartner nach der Scheidung aus dem Haus aus, muss er Raten für eine während der Ehe aufgenommene Hypothek zur Hälfte zahlen.

OLG Bremen AZ: 4 W 33/04

Gesetzlich Versicherte, die bei einem Arztbesuch ihre Krankenversicherungskarte nicht vorlegen können, haben kein Recht auf Behandlung, sofern es sich nicht um einen Notfall handelt.

Verwaltungsgericht Frankfurt am Main AZ: 21 BG 1565/05

Eine zugezogene, aber nicht abgeschlossene Wohnungstür kann bei einem Einbruchdiebstahl den Schutz der Hausratversicherung kosten. Vor allem bei längerer Abwesenheit über Nacht ist von grober Fahrlässigkeit auszugehen.

OLG Oldenburg AZ: 3 U 34/05

Werden bei Kanalbauarbeiten Kellerräume überschwemmt, so muss die Gemeinde dafür haften. Allerdings trifft den Hauseigentümer ein Mitverschulden bei derartigen Schäden, wenn er keine Rückstausicherung im Abwasserrohr eingebaut hat.

OLG Saarbrücken AZ: 4U 197/04-40

Der BGH hat gängige Klauseln über den Rückkaufswert von vorzeitig gekündigten Kapital-Lebensversicherungen für unwirksam erklärt. Die Klauseln benachteiligen den Verbraucher unangemessen. Es gilt das Transparenzgebot. Darüber hinaus dürfe der Rückkaufswert nicht bei Null liegen (Zeitraum: 1994 bis 2001)

BGH AZ: IV ZR 162/03; AZ: IV ZR 177/03; AZ: IV ZR 245/03

Wer von seiner Hausrat-Versicherung Ersatz für einen Einbruch verlangt, muss ausreichend Beweise vorlegen. Die Versicherung muss nur zahlen, wenn ein Einbruch wahrscheinlich ist und der Kläger das nachweisen kann.

OLG Karlsruhe AZ: 12 U 159/05

Versicherte müssen künftig "angemessen" an den so genannten stillen Reserven der Versicherungsunternehmen beteiligt werden. Das BVerfG forderte zudem mehr Verbraucherschutz und Transparenz bei der Übertragung von Lebensversicherungen.

BVerfG AZ: 1 BvR 782/94, 1 BvR 957/96, 1 BvR 80/95

Mieter müssen den Anschluss ihrer Wohnung an das Kabelnetz grundsätzlich auch dann dulden, wenn sie bereits Digitalfernsehen über Antenne empfangen können. Durch das Kabel wird der Wohnwert verbessert und ist somit von den Mietern hinzunehmen.

BGH AZ: VIII ZR 253/04

Der nachträgliche Einbau von Fenstergittern in einer Eigentumswohnung (z.B. im Erdgeschoss) ist nicht immer gestattet. Da es sich hierbei um eine bauliche Veränderung handelt, die den optischen Eindruck der Fassade negativ beeinflussen kann, müssen alle Wohnungseigentümer zustimmen.

OLG Düsseldorf AZ: I-3 Wx 148/04

Eine Ehefrau, die ihrem Mann beim Bau eines privaten Eigenheims hilft, steht nicht unter dem Schutz der gesetzlichen Unfallversicherung und braucht somit auch keine Beiträge an die Berufsgenossenschaft abführen. Die Ehefrau dürfe versicherungsrechtlich nicht anders als ihr Ehemann behandelt werden. Dies gelte jedenfalls dann, wenn sie mit diesem gemeinsam das Haus bewohnen wolle. Denn in diesem Fall werde die Ehefrau nicht fremdnützig, sondern im eigenen Interesse tätig.

Sozialgericht Mainz AZ: S 6 U 163/00

Ein Bauherr muss nicht unbedingt Fachmann sein, wenn er Mängel rügt und zur Beseitigung der Mängel auffordert.

BGH AZ: VII ZR 488/00

Das Anbringen einer Markise ist eine bauliche Veränderung, der alle Eigentümer einer Wohnanlage (Gemeinschaftseigentum) zustimmen müssen. Dies gelte jedoch nicht, wenn für die anderen Eigentümer kein Nachteil entstehe.

OLG Zweibrücken AZ: 3 W 251/03

Wer "schwarz" für sich arbeiten lässt, muss den Schaden am Bau, z.B. durch Pfusch und Murks, akzeptieren und eine Nachbesserung aus eigener Tasche bezahlen.

OLG Saarbrücken AZ: 1 U 298/99-56

Der BGH hat die Klagemöglichkeit von Vermietern gegen Mietminderungen gestärkt. Rückständige Zahlungen kann ein Vermieter dem Urteil zufolge in einem vereinfachten "Urkundenprozess" einklagen. Das gilt auch dann, wenn der Mieter Mängel an der Wohnung geltend macht und die Miete entsprechend mindert.

BGH AZ: VIII ZR 216/04

Wer seine Wohnung fristgemäß kündigen will, muss den Samstag als Werktag mitzählen.

BGH AZ: VIII ZR 206/04

Wenn ein Mieter mit vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen in Verzug sei, könne der Vermieter einen Kostenvorschuss für diese verlangen und diese veranlassen.

BGH AZ: VIII ZR 192/04

Vermieter dürfen auf einen Mietrückstand nicht kurzerhand mit dem Auswechseln der Türschlösser reagieren. Der Vermieter hat zwar ein Pfandrecht, beispielsweise am Mobiliar des Mieters, weshalb er - falls noch Forderungen offen sind -, in Extremfällen auch dessen Abtransport verhindern darf. Allerdings müsse der Vermieter zunächst der Entfernung der Gegenstände widersprechen, bevor er zu drastischen Maßnahmen greife.

OLG Karlsruhe AZ: 10 U 199/03

Tritt beim Wechsel der Mieter in einer Wohnung ein Wasserschaden auf, kann der neue Mieter dafür nicht verantwortlich gemacht werden, wenn der alte Mieter noch Wohnungsschlüssel hatte und ungeklärt blieb, wer den Wasserhahn nicht zugedreht hat.

BGH AZ: VIII ZR 28/04

Beim Abriss einer Doppelhaushälfte hat der Eigentümer grundsätzlich die volle Haftung für alle am Nachbarhaus entstehenden Schäden. Es sei unerheblich, ob den Besitzer ein Verschulden trifft, da er in jedem Fall vor dem Abriss alle notwendigen Maßnahmen ergreifen muss, um Schäden am Nachbarhaus zu verhindern.

OLG Frankfurt am Main AZ: 16 U 211/03

Wer für längere Zeit seine Wohnung verlässt, sollte kontrollieren, ob alle Fenster geschlossen sind. Denn bleibt eines gekippt geöffnet, kann dadurch der Versicherungsschutz (Hausrat) im Falle eines Einbruchs erlöschen (grobe Fahrlässigkeit!)

OLG Saarland AZ: 5 U 670/02

Eltern, die ein Feuerzeug in der Nähe ihrer unbeaufsichtigt spielenden Kindern liegen lassen, können bei einem Brand haftbar gemacht werden. Nach Einschätzung des OLG Koblenz liegt eine grob fahrlässige Verletzung der Aufsichtspflicht vor. Im behandelten Fall wurde der Schaden des Vermieters zwar bezahlt, der Versicherer nahm aber Regress bei den Eltern.

OLG Koblenz AZ: 12 U 587/00

Wer an einer Ess-Störung leidet, muss das beim Abschluss einer Krankenversicherung angeben. Tut er es nicht, kann die Versicherung vom Vertrag zurücktreten und muss keine Behandlungskosten übernehmen.

OLG Saarbrücken AZ: 5 U 25/03-1

Ein Grundstückseigentümer muss selbst Vorkehrungen treffen, damit sein Haus nicht durch einen Rückstau aus dem Entwässerungssystem überflutet werden kann. Wenn er das versäume, sei niemand anderer für Schäden haftbar zu machen. Die Gemeinde müsse lediglich dafür sorgen, dass die Rohre über einen ausreichenden Durchmesser verfügen.

OLG Celle AZ: 14 W 25/03

Hausbesitzer müssen sicherstellen, dass der Weg vom Bürgersteig zum Eingang ihres Hauses begehbar ist. Allerdings müssen sie dieser Pflicht nicht rund um die Uhr nachkommen. Die Verkehrssicherungspflicht beginnt morgens erst, wenn der allgemeine Verkehr (ca. ab 7.00 Uhr) einsetzt.

OLG Celle AZ: 9 U 192/03

Vermieter dürfen nach vorgenommenen Energieeinsparmaßnahmen die Miete auch über die damit erreichte Heizkostenersparnis hinaus erhöhen. Die Regelung gilt aber nur für öffentlich geförderten Wohnungsbau.

BGH AZ: ZR 149/03

Die Planung eines Architekten ist mangelhaft, wenn er die mit dem Bauherrn vereinbarte Obergrenze der Baukosten überschreitet. In diesem Fall kann der Bauherr den Architektenvertrag kündigen.

BGH AZ: VII ZR 395/01

Ist eine Mietwohnung um mehr als 10 Prozent kleiner als im Vertrag angegeben, darf der Mieter seine Zahlung reduzieren. Eine derart große Flächendifferenz stelle einen klaren Mangel dar und berechtige deshalb zur Mietminderung.

BGH AZ: VIII ZR 295/03

Bei der Unterhaltspflicht von Kindern gegenüber ihren pflegebedürftigen Eltern hat die eigene Altersversorgung Vorrang vor dem Elternunterhalt. Weil die gesetzliche Rente in Zukunft nicht mehr für eine angemessene Altersversorgung ausreichen werde, dürften Unterhaltspflichtige neben den Zahlungen in die gesetzliche Rentenkasse weitere fünf Prozent ihres Bruttoeinkommens für eine zusätzliche private Vorsorge einsetzen.

BHG AZ: XII ZR 149/01

Wer beim Kauf einer neuen Immobilie sein noch nicht abbezahltes Eigenheim verkauft, kann sein Bankdarlehen unverändert weiterlaufen lassen. Voraussetzung, dass er seiner Bank eine gleichwertige Sicherheit anbietet und "berechtigtes Interesse" am Umzug ins neue Heim hat. Der Bank dürfen keine Nachteile entstehen – was bedeutet, dass der Kreditnehmer die mit dem Austausch verbundenen Verwaltungskosten tragen muss.

BGH AZ: XI ZR 398/02

Vermieter dürfen Wohnungsmieten bis zum höchstmöglichen Betrag im Mietspiegel erhöhen. Fordern sie darüber hinausgehende Mieterhöhungen, wird dadurch allerdings nicht die gesamte Forderung ungültig, sondern nur der über den Mietspiegel hinausreichende Betrag.

BGH AZ: VIII ZR 52/03

Grundstückseigentümer müssen darauf achten, dass keine Baumwurzeln in das Nachbargrundstück hinüberwachsen. Tun sie es trotzdem und heben beim Nachbarn Gehwegplatten hoch, hat dieser einen Beseitigungsanspruch auf Kosten des Besitzers des Baumes.

BGH AZ: V ZR 99/03

Bauherren können den Kaufpreis eines Neubaus mindern, wenn die ausgeführten Wände dünner ausfallen als die vertraglich vereinbarten Maße es vorgaben. Fazit: Dem Bauherrn steht eine Wertminderung zu!

OLG Bamberg AZ: 4 U 283/01

Eigentümer von vermieteten Mehrfamilienhäusern müssen Sorge dafür tragen, dass das Treppenhaus ausreichend beleuchtet ist. Stürzt ein Mieter im Dunkeln und verletzt sich dabei, besteht unter Umständen Anspruch auf Schadenersatz.

OLG Koblenz AZ: 5 U 324/95

Mieter haben regelmäßig und fristgerecht die vertraglich vereinbarte Miete zu überweisen. Falls Mieter das nicht schaffen und regelmäßig mit der Zahlung des Mietzinses in Verzug sind, rechtfertigt das die fristlose Kündigung.

OLG Rostock AZ: 3 U 90/02

Verkäufer von so genannten Schrott-Immobilien müssen Kaufinteressenten bei einem Beratungsgespräch über absehbare Unterhalts- und Reparaturkosten informieren. Andernfalls kann ein Verschulden vorliegen, das zur Rückabwicklung des Kaufvertrags berechtigt.

BGH AZ: V ZR 423/02

Hausbesitzer müssen Laub und Zapfen aus Nachbarns Garten nicht unbedingt dulden. Wenn Bäume zu nah an der Gartengrenze zum Nachbarn gepflanzt wurden und die Beeinträchtigungen durch Laub oder Schattenwurf das zumutbare Maß überschreiten, sei eine Entschädigung durchaus möglich.

BGH AZ: V ZR 102/03

Immobilienmakler haben keinen Anspruch auf Provision, wenn sie die von ihnen vermittelte Wohnung auch verwalten. Genauso verhält es sich, wenn ein Gehilfe des Maklers die Wohnung verwaltet.

BGH AZ: III ZR 5/03

Ein Heimwerker hat wiederholt am Brenner der Heizungsanlage herumgebastelt. Die Folge: Ein Brand mit erheblichem Sachschaden entstand. Die Versicherung weigerte sich, für den Schaden aufzukommen. Das OLG Nürnberg schloss sich dem Versicherer an, da der Hobby-Handwerker grob fahrlässig gehandelt habe und so den Schaden selbst tragen müsse.

OLG Nürnberg AZ: 8 U 3457/00

Der Förderzeitraum für die Eigenheimzulage beginnt im Jahr der Anschaffung. Das gilt auch für Immobilien, die beim Erwerb auf Grund erheblicher Mängel noch nicht bewohnbar sind.

BFH AZ: III R 53/00

Die Abschlussgebühren eines Bausparvertrages sind absetzbar, wenn dieser zur Ablösung eines für den Kauf einer vermieteten Immobilie aufgenommenen Darlehens dient.

BFH AZ: IX R 12/00

Anlagevermittler müssen Immobilienkäufer über die Person und Bonität eines Mietgaranten aufklären. Versäumen sie diese Pflicht, dürfen Kunden vom Vertrag zurücktreten und Ersatz für Verluste aus der Anlage verlangen.

OLG Karlsruhe AZ: 6 U 149/02

Sichert ein Immobilien-Besitzer einen Kredit für den Kauf eines Hauses mit einer Grundschuld ab, sind die fälligen Notargebühren voll abziehbare Schuldzinsen (Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung!).

BFH AZ: IX R 72/99

Laut BGH hat eine Nebenkostenrechnung Mindestangaben zu beinhalten. Folgende Angaben wurden dabei zum Muss erklärt:

1. Zusammenstellung der Jahresgesamtkosten eines Hauses in Einzelpositionen,
2. Benennung bzw. Erläuterung des Verteilerschlüssels je Kostenposition,
3. Aus 1 und 2 ergibt sich die Grundlage für den Mieteranteil,
4. Dem Ergebnis aus 3 werden die vom Mieter tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt. Daraus resultiert entweder ein Guthaben oder eine Nachzahlung.

BGH AZ: VIII ZR 108/02

Klauseln in einem Mietvertrag, nach denen ein Mieter Schönheitsreparaturen und zusätzlich bei Auszug eine Endrenovierung vornehmen muss, sind unwirksam. Der Vermieter könne weder Schönheitsreparaturen noch eine Endrenovierung vom Mieter verlangen, auch wenn er sie im Mietvertrag verankert hat.

BGH AZ: VIII ZR 308/02

Wird Hausrat (Hausratversicherung) in einer weit von der Wohnung entfernten Garage gelagert, muss der Versicherer bei einem Diebstahl nicht zahlen.

BGH AZ: IV ZR 270/02

Wer vor Abschluss einer Lebensversicherung ernste Erkrankungen verschweigt (vorvertragliche Anzeigepflicht!), riskiert seinen Versicherungsschutz dennoch nicht, wenn der Versicherer weiß, dass der Arzt von der Schweigepflicht entbunden ist.

OLG Frankfurt a. M. AZ: 7 U 134/01

Ein Investor erwarb eine Wohnung für 390 000 Euro. Finanziert wurde sie über einen 400 000-Euro-Kredit, der u.a. mit einer Lebensversicherung gesichert war. Kurz vor dem Verkauf hatte der Makler die Wohnung für nur 190 000 Euro erworben. Die Darlehenszusage erfolgte nach zwei Tagen, ohne dass Liquiditätsberechnungen vorlagen. Die Bank ließ dem Vermittler obendrein eine "Bearbeitungsgebühr" zukommen. Das OLG Frankfurt kam zu der Ansicht, die Bank habe den Kunden sittenwidrig geschädigt. Das Kreditengagement des Kunden musste daraufhin komplett rückabgewickelt werden.

OLG Frankfurt a. M. AZ: 9 U 71/02