

Mietrecht**Unwirksamkeit einer Farbwahlklausel**

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom heutigen Tage erneut eine grundlegende Entscheidung zu Zulässigkeit einer formularmäßigen Schönheitsreparaturklausel gefällt. Im Fall sah der Mietvertrag folgende Klausel vor:

„Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen.“

Das Gericht hat entschieden, dass die Verwendung einer solchen „Farbwahlklausel“ nicht zulässig ist, da der Mieter hierdurch unangemessen benachteiligt sei. Denn sie schreibe dem Mieter schon während der Mietzeit vor, wie er seine Wohnung zu gestalten habe. Ein solches Interesse seitens des Mieters könne jedoch erst am Ende des Mietverhältnisses bestehen. Der Vermieter konnte keinen Anspruch auf Vornahme der Schönheitsreparaturen gelten machen.

Es handelt sich um eine weitere Entscheidung, die für alte Mietverträge dringen eine Überarbeitung notwendig macht.

BGH vom 18.06.2008, VIII ZR 224/07



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Mietrecht**Gewährleistungsausschluss
im Gewerbemietvertrag**

Das Kammergericht hat in einer aktuellen Entscheidung vom 12.11.2007 einen vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschluss für Einwirkungen durch Dritte, u.a. bei Verkehrs-umleitungen und Ausgrabungsarbeiten gemäß

§ 307 BGB für unwirksam erklärt. In dem zugrunde liegenden Fall hat der Gewerbemieter, der in den angemieteten Räumen einen Souvenirladen betrieben hat, die Miete wegen Zugangsbehinderungen infolge von Straßenbaumaßnahmen gemindert.

Der Vermieter konnte sich nicht auf den Gewährleistungsausschluss berufen, da nach Auffassung des Kammergerichts ein vollständiger Ausschluss vertraglich nur möglich ist, wenn sich vertragsuntypische und nicht vorhersehbare Risiken ergeben. Der im Vertrag vereinbarte umfassende Ausschluss der Gewährleistungsrechte verstößt demgegenüber zu Lasten des Mieters gegen das sogenannte Äquivalenzprinzip.

Für den Vermieter ergibt sich hieraus in der Praxis Handlungsbedarf: Will er in gleichgelagerten Fällen die verschuldensunabhängigen Konsequenzen vermeiden, ist es ratsam, den Nutzungszweck des Mietobjekts zum Vertragsgegenstand zu erheben. Denn das Kammergericht hat in seiner Entscheidung ausführlich auf die Eigenart des Geschäftsbetriebs abgestellt und die Einzelfallprüfung betont.

Kammergericht vom 12.11.2007, 8 U 104/06



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Mietrecht**Räumen ohne Räumungstitel?**

Der Vermieter hatte einem seiner Mieter wegen Zahlungsrückständen zulässiger Weise fristlos gekündigt. Gleichzeitig kündigte er an, dass er nach Ablauf von 9 Tagen die Wohnung räumen lassen werde, bei Abwesenheit werde die Wohnungstür von einem Schlüsseldienst geöffnet. So geschah es dann auch.

Das Gericht hat dem klagenden Mieter ein Schmerzensgeld in Höhe von 2.500 EUR zugesprochen. Der Vermieter habe durch die Räumung ohne Räumungstitel das Besitzrecht des Mieters verletzt und damit gegen § 823 Abs. 1 BGB verstoßen. Trotz ordnungsgemäßer Kündigung habe der Mieter weiterhin ein Besitzrecht an der Wohnung. Erst mit Herausgabe der Wohnung an den Vermieter sei das Besitzrecht beendet.

Das Gericht hat den Schadensersatzanspruch auf § 253 Abs. 2 BGB gestützt, der grundsätzlich bei nur Verletzung des Körpers, der Gesundheit, der Freiheit oder der sexuellen Selbstbestimmung eingreift. Durch den Entzug der Wohnung habe der Vermieter jedoch das Grundrecht aus Artikel 13 des Grundgesetzes verletzt, was nur durch die Zahlung eines Schmerzensgeldes auszugleichen sei.

Für die Räumung bedarf es grundsätzlich eines Räumungstitels. (Räumungsurteil, notarielle Räumungsverpflichtung) Allenfalls in Fällen, in denen der Mieter sein Besitzrecht an der Wohnung offensichtlich aufgegeben hat, (Auszug) kann der Vermieter eigenmächtig in die Wohnung eindringen. Anderenfalls droht ihm ein Schadensersatzanspruch des Mieters.

AG Reinbeck vom 20.05.2008, 5 C 624/06



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Seinerzeit hatte er festgestellt, dass „die Kündigung von Wohnraum in die Lebensführung eines Mieters besonders stark eingreift. Der Vermieter sei deshalb gehalten, diesen Eingriff abzumildern, soweit ihm dies möglich ist.“ Dieser ist verpflichtet seinem Mieter eine ihm zur Verfügung stehende und zur Vermietung angedachte Wohnung im selben Haus oder der selben Wohnanlage zu angemessenen Bedingungen anzubieten, wenn er die Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigt. Diese Anbieterpflicht besteht nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist.

Und sie bezieht sich nur auf Wohnungen, welche zum Ablauf der Kündigungsfrist auch bereits frei sind. Dies hat der BGH nun in einem Urteil vom 04.06.2008 hervorgehoben. Der Vermieter ist nicht gehalten ein Alternativangebot zu unterbreiten, wenn der Mietvertrag der Alternativwohnung erst nach Ablauf des Mietverhältnisses mit dem vom Eigenbedarf betroffenen Mieter endet.

Der Deutsche Mieterbund kritisiert die Entscheidung und spricht von „Haarspalterei“. Klare Grenzen dienen aber letztlich der Rechtssicherheit und Grenzen „spalten“ in irgend einer Weise immer.

BGH, Urteil vom 04.06.2008 (VIII ZR 292/07)



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Mietrecht

Die Grenze der Grenze durch Rechtsmissbrauch

Der Bundesgerichtshof hatte Gelegenheit seine bisherige Rechtsprechung zum Missbrauch einer Eigenbedarfskündigung fortzuführen. Er hat die Entscheidung, die er mit Urteil vom 09.07.2003 unter AZ: VIII ZR 311/02 getroffen hat, präzisiert.

Mietrecht

Flächenabweichungen in der Betriebskostenabrechnung

Für das Bestehen einer Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung ist es bekanntermaßen entscheidend, ob dem Mieter innerhalb der Jahresfrist eine formal ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zugegangen ist.

Der Bundesgerichtshof hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem bei den Betriebskostenabrechnungen die Quadratmeterzahlen von Jahr zu Jahr unterschiedlich ausgewiesen waren. Er hat entgegen den Vorinstanzen entschieden, dass hierin kein formeller Fehler zu sehen sei. Es sei lediglich erforderlich, dass die Abrechnung in sich nachvollziehbar sei. Schwankungen innerhalb verschiedener Abrechnungsperioden würden lediglich die inhaltliche Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung – und damit lediglich deren Höhe – betreffen.

BGH vom 28.04.2008, VIII ZR 262/05



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Mietrecht

Tücken bei Selbstbeseitigung eines Mangels

Wenn der Mieter Kosten für die Mangelbeseitigung in der Wohnung ersetzt bekommen möchte, dann muss er den Vermieter über den Mangel informieren. Dies geht schon aus dem Wortlaut des § 536a Abs. 2 BGB hervor. In dem Fall, den der Bundesgerichtshof zu entscheiden hatte, war sogar im Mietvertrag schon vermerkt, dass „die Heizung kontrolliert werden müsse“. Die Kosten für die Reparatur bekam der eigenmächtige Mieter jedoch trotzdem nicht ersetzt.

Das bedeutet, dass der Vermieter in der Regel nur nach Information durch den Mieter zum Aufwendungsersatz verpflichtet sein kann.

BGH vom 16.01.2008, VIII ZR 2005



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Mietrecht

Schadensersatz beim Schlüsselverlust

Das Kammergericht hatte kürzlich zu entscheiden, ob ein Gewerbemieter beim Schlüsselverlust zum Schadensersatz für den Austausch einer kompletten Schlüsselanlage verpflichtet sein kann. Im Fall hatte ein Mitarbeiter des Mieters den Büroschlüssel nebst anderer Dokumente im Dienstwagen zurückgelassen. Das Auto wurde aufgebrochen und der Schlüssel entwendet. Das Gericht hat den Mieter daraufhin zur Zahlung der Kosten für die Erneuerung der gesamten Schließanlage verpflichtet. (über 10.000 EUR) Nicht der Wert des Schlüssels sei entscheidend, vielmehr sei die gesamte Schließanlage wertlos geworden, da der Schlüssel aufgrund der im Auto vorhandenen Dokumente dem Mietobjekt zuzuordnen gewesen sei. Für Gewerbemieter bedeutet dies, dass sie und ihre Mitarbeiter äußerst sorgfältig mit den ihnen überlassenen Schlüsseln umgehen sollten, da insbesondere bei großen Objekten ein hoher Schaden droht.

Demgegenüber hat das Landgericht Hamburg bereits früher entschieden, dass eine formularmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag unzulässig ist, wenn der Mieter verschuldensunabhängig für einen Schlüsselverlust haften soll. Ist dem Mieter allerdings ein Verschulden nachzuweisen und kann der entwendete Schlüssel dem Mietobjekt zugeordnet werden, so trifft ihn eine ebensolche Pflicht wie den Gewerbemieter.

Kammergericht vom 11.02.2008, 8 U 151/07

LG Hamburg vom 14.07.1998, 316 S 55/98



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Arbeitsrecht**Keine Kündigung ohne Unterschrift**

Nach § 623 BGB bedarf die Kündigung eines Arbeitsverhältnisses um wirksam zu sein der Schriftform. Das Landesarbeitsgericht Hessen hatte Gelegenheit diese Anforderung zu konkretisieren. Nach Auffassung des Gerichts reicht genügt es nicht, wenn die Unterschrift des Arbeitgebers per Computer oder mit einem Stempel eingefügt sei. Erforderlich sei eine eigenhändige Unterschrift.

Im Fall hatte das Gericht durch Sachverständigengutachten nachweisen lassen, dass die Aussage des Arbeitgebers es handele sich um eine Originalunterschrift des Geschäftsführers unzutreffen war.

Kündigungen sollten daher nicht nur sorgfältig rechtlich geprüft, sondern auch vom Arbeitgeber persönlich unterschrieben sein.

LAG Hessen vom 26.10.2007, 10 Sa 961/06



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Hier für muss der betreffende Betrieb nach § 23 KSchG über mehr als zehn Arbeitnehmer verfügen.

Das BAG hat zu dieser Frage kürzlich entschieden, dass es zunächst Aufgabe des Arbeitnehmers ist, das Überschreiten der Beschäftigungsanzahl zu belegen. Es sei jedoch ausreichend, wenn er die ihm bekannten Anhaltspunkte vorträgt, aus denen sich ergeben soll, dass kein Kleinbetrieb mehr gegeben ist. Hieran dürften keine allzu hohen Anforderungen gestellt werden. Anschließend sei der Arbeitgeber verpflichtet sich vollständig zur Anzahl der Beschäftigten zu erklären. Wenn sich hiernach nicht eindeutig klären lasse, wie hoch die Beschäftigungsanzahl tatsächlich sei, gehe dies zu Lasten des Arbeitnehmers.

In der Regel dürfte eine Klärung jedoch möglich sein. Das BAG hat damit seine bestehende Rechtsprechung, die eine Beweiserleichterung für den Arbeitnehmer darstellt, bestätigt.

BAG vom 26.06.2008, 2 AZR 264/07



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Arbeitsrecht**Anwendbarkeit des Kündigungsschutzgesetzes**

In Kündigungsschutzprozessen spielt häufig die Frage nach der soziale Rechtfertigung nach § 1 Kündigungsschutzgesetz (KSchG) eine zentrale Rolle. Wenn eine Kündigung sozial ungerechtfertigt ist, ist sie unwirksam. Folge hiervon ist, dass das betreffende Arbeitsverhältnis nicht wirksam beendet worden ist.

Bevor man sich jedoch dieser Frage zuwenden kann, muss regelmäßig zuerst geprüft werden, ob das KSchG überhaupt Anwendung findet.

Arbeitsrecht**Wiederholte Befristung von Arbeitsverträgen**

Die wiederholte Befristung von Arbeitsverträgen ist möglich, wenn nur vorübergehend erhöhter betrieblicher Bedarf besteht. Es muss sich um eine Zusatzaufgabe handeln. Die Arbeiten dürfen nicht dauerhaft anfallen. In der Praxis sind das meistens befristete Projekte. Wenn sich diese Projekte verlängern, kann auch ein befristeter Anschlussvertrag geschlossen werden, das heißt eine erneute Befristung. Die Regeln hierfür sind relativ eng.

Hat der Arbeitnehmer sich auf einen neuen befristeten Arbeitsvertrag eingelassen, ist die Befristung des alten Vertrages nicht mehr überprüfbar. Die Rechtsbeziehung der Parteien bestimmen sich nur noch nach dem neuen Vertrag. Dies gilt nur dann nicht, wenn der neue Vertrag nur einen unselbständigen Annex, das heißt eine leichte Veränderung des alten Vertrages darstellt und keine in sich neue Regelung.

Bundesarbeitsgericht vom 07.11.2007, 7a ZR 484/06



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht

Formularmäßiger Verzicht auf eine Kündigungsschutzklage möglich?

In der Entscheidung vom 06.09.2007 hat das Bundesarbeitsgericht einen formularmäßigen Verzicht auf eine Kündigungsschutzklage ohne kompensatorische Gegenleistung für den gekündigten Arbeitnehmer gemäß § 307 BGB für unwirksam erachtet. In dem zugrunde liegenden Fall hatte die fristlos gekündigte Arbeitnehmerin das Kündigungsformular der Arbeitgeberin unterschrieben, das zusätzlich folgenden Passus enthalten hatte:

„Kündigung akzeptiert und mit Unterschrift bestätigt. Auf Klage gegen die Kündigung wird verzichtet.“

In der Entscheidung hat das Bundesarbeitsgericht nochmals klargestellt, dass ein Verzicht auf die Erhebung einer Kündigungsschutzklage nach Ausspruch einer Kündigung zwar grundsätzlich zulässig ist. Die unangemessene Benachteiligung hat es in dieser Klausel allerdings darin gesehen, dass der Arbeitgeber damit versucht habe, seine Rechtsposition ohne

Rücksicht auf die Interessen des Arbeitnehmers zu verbessern. Da keine Gegenleistung versprochen wurde, waren die Belange des Arbeitnehmers nicht hinreichend berücksichtigt worden.

BAG Urteil, 06.09.2007, 2a ZR 722/06



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht

Mobbing am Arbeitsplatz

Mobbing ist in Firmen weltweit ein ungelöstes Problem. Bislang war der gemobbte Arbeitnehmer aus rechtlicher Sicht auf sich alleine gestellt. Denn der Arbeitgeber haftete grundsätzlich nicht für entstandene Schäden. Diesen Grundsatz hat das BAG nunmehr mit bemerkenswerten Auswirkungen für die Praxis verworfen.

Nach Ansicht des höchsten deutschen Arbeitsgerichts, soll der Arbeitgeber für Schäden seiner Arbeitnehmer einstehen, wenn ein Vorgesetzter ihn schuldhaft in seinen Rechten verletzt. Denn der Arbeitgeber sei verpflichtet, dem Mobbing durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Eine Pflicht den mobbenden Arbeitnehmer zu entlassen besteht jedoch nicht.

Naturgemäß verbleibt es bei der Schwierigkeit Mobbing und einen entstandenen Schaden vor Gericht nachzuweisen. (dazu u.a. AG Frankfurt a.M., 15 Ca 787/07) Betroffenen ist unbedingt zu empfehlen ein „Mobbing-Tagebuch“ zu führen. Für Arbeitgeber stellt dieses Urteil jedoch trotz dessen ein hohes Risiko dar. Neben wirtschaftlichen Gründen besteht nunmehr quasi eine rechtliche Verpflichtung für ein gutes Betriebsklima zu sorgen und Maßnahmen gegen Mobbing zu ergreifen.

Für Mobbing-Opfer besteht dem gegenüber erstmals die Möglichkeit, entstandene Schäden, insbesondere immaterieller Art, vom Arbeitnehmer ersetzt zu bekommen. Dies ist insofern bedeutsam, als es beim dauerhaften Mobbing häufig zu psychischen Schädigungen bis hin zur Arbeitsunfähigkeit kommen kann.

BAG vom 25.10.2007, 8 AZR 593/06



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Wohnungseigentumsrecht

Vorsorgliche Anfechtung sämtlicher Beschlüsse einer Wohnungseigentümerversammlung

Unter Geltung des alten Wohnungseigentumsrechts war es nicht unüblich, sämtliche Beschlüsse einer Wohnungseigentümerversammlung anzufechten, sofern das Protokoll noch nicht vorlag. Mit einem Beschluss vom 06.02.2008 hat das Landgericht München (1 T 22613/07) damit aufgeräumt. Der Verwalter sei gemäß § 24 WEG n.F. verpflichtet, das Protokoll sofort zu erstellen und zur Beschlussammlung zu nehmen. Eine Eintragung nach Ablauf einer Woche sei schon nicht mehr unverzüglich.

Demzufolge könne der Wohnungseigentümer jeweils die tatsächlich ergangenen Beschlüsse einsehen und nur diejenigen anfechten, die er konkret angreifen wolle. Mit dieser Argumentation hat das Landgericht München abgelehnt, dem Verwalter die Kosten des Verfahrens nach Konkretisierung der Anfechtung aufzuerlegen.

LG München vom 06.02.2008, 1 T 22613/07



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Wohnungseigentumsrecht

Abstimmung des Verwalters über seine Entlastung

Wenn dem WEG-Verwalter Vollmachten für einzelne Eigentümer erteilt sind, kann er mit diesen über seine eigene Entlastung nicht mit abstimmen. Dies hat das Amtsgericht Neuss mit Urteil vom 28.01.2008 (101 C 442/07) nochmals festgestellt. Es entspricht ohnehin allgemeiner Ansicht.

Im konkreten Fall sind dem Verwalter sogar die gesamten Gerichtskosten auferlegt worden. Seine Mitwirkung bei der Abstimmung zu seinen eigenen Gunsten ist als grob fahrlässiges Verschulden ausgelegt worden. Er muss den Eigentümern die Kosten erstatten.

AG Neuss vom 28.01.2008, 101 C 442/07



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Wohnungseigentumsrecht

Ausgleich von Wohngeldforderungen aus der Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage ist für Reparaturfälle gedacht. Immer wieder beschließen jedoch Wohnungseigentumsanlagen mit hohen Instandhaltungsrücklagen, Teile davon für den Ausgleich von Wohngeldforderungen anderer Eigentümer o.ä. aufzulösen.

Das OLG München folgt im Beschluss vom 20.12.2007 (34 Wx 76/07) der herrschenden Meinung, wonach solche Beschlüsse nicht von vornherein unwirksam sind. Wenn die Instandhaltungsrücklage mehr als ausreichend ist, können solche Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Es muss sich jedoch um Ausnahmen in engen Grenzen handeln,

und es muss stets eine „eiserne Reserve“ verbleiben. Es ist also eine Frage des Einzelfalls, ob ein solcher Beschluss Bestand hat.

LG München vom 20.12.2007, 34 Wx 76/07



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

nach § 738 BGB entstehe. Eine benachteiligende Abfindungsregelung im Gesellschaftsvertrag sei hiervon unabhängig zu beurteilen.

BGH vom 07.04.2008, II ZR 3/06



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Gesellschaftsrecht

Gesellschaftsvertragliche Fortsetzungsklausel

Nach § 723 Abs. I BGB kann jeder GbR/OHG-Gesellschafter seine Gesellschafterstellung jederzeit kündigen. Grundsätzlich wird damit die Gesellschaft aufgelöst, wenn nicht im Gesellschaftsvertrag eine sogenannte Fortsetzungsklausel aufgenommen worden ist. Der BGH hatte bereits im Jahr 1998 zu entscheiden, was passiert, wenn nicht nur ein, sondern alle Gesellschafter kündigen. Er entschied, dass die Fortsetzungsklausel für diese Fälle nicht gilt. (BGH vom 16.11.1998, II ZR 2/98)

Nunmehr lag der dem BGH vorliegende Fall so, dass von 10 Gesellschaftern einer GbR 6 gekündigt hatten. Es bestand zwischen den zerstrittenen ehemaligen Partner Streit darüber, ob die Gesellschaft trotz Fortsetzungsklausel aufgelöst sei. Das Gericht stellte klar, dass auch in einem solchen Fall die Gesellschaft zwischen den verbliebenen Gesellschaftern fortzusetzen sei.

Mit der Vereinbarung über die Fortsetzungsklausel sei der Zweck verfolgt worden, die gemeinsamen Werte auch im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters in der Gesellschaft zu belassen. Dies lasse sich auch noch mit 4 verbliebenen Gesellschaftern verwirklichen. Die ausscheidenden Gesellschafter seien hierdurch nicht unzulässig in ihrem Kündigungsrecht eingeschränkt, da ein Abfindungsanspruch

Bau- und Architektenrecht

USt bei Kündigung des Bauvertrages

In seinem Urteil vom 22.11.2007 hat sich der BGH wieder einmal mit der Frage der richtigen Abrechnung des Auftragnehmers nach Kündigung des Bau- oder Architektenvertrages beschäftigt. Kündigt der Auftraggeber den Vertrag, ohne dass ein wichtiger Grund vorliegt, hat der Auftragnehmer getrennt nach erbrachten und nicht erbrachten Leistungen abzurechnen. Nach § 649 Satz 2 BGB bzw. § 8 Nr. 1 II VOB/B kann der Auftragnehmer hier den vollen vereinbarten Werklohn abrechnen. Er muss sich nur das anrechnen lassen, was er in Folge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart, durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlassen hat. Oftmals rechnet der Auftragnehmer auch für die nicht erbrachten Leistungen die Umsatzsteuer ab.

Der BGH hat nunmehr klargestellt, dass nur auf die erbrachten Leistungen eine Umsatzsteuer anfällt. Denn die Vergütung für die nicht erbrachten Leistungen hat Entschädigungscharakter, so dass mangels eines Leistungsaustausches keine Umsatzsteuer anfällt.

In der Praxis ist immer wieder zu beobachten, dass die hohen Anforderungen, die der BGH an die Rechnungslegung nach Kündigung des

Bau- oder Architektenvertrages ansetzt, nicht eingehalten werden. Dies führt zu erheblichen Schwierigkeiten und Verzögerungen bei der Durchsetzung berechtigter Werklohnansprüche.

BGH Urteil vom 22.11.2007, VII ZR 83/05



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Bau- und Architektenrecht

Schadenersatz gegen Baubehörde bei rechtswidrig versagter Baugenehmigung

In seiner Entscheidung vom 25.10.2007 hat der BGH Amtshaftungsansprüchen eines Bauträgers gegenüber der Baubehörde wegen einer rechtswidrig versagten Baugenehmigung stattgegeben. Im zugrunde liegenden Fall hatte der Bauträger einen Gebäudekomplex erworben, um ihn umzubauen, in Wohnungseigentum aufzuteilen und anschließend zu veräußern. Da die Bauaufsicht die dafür erforderliche Baugenehmigung rechtswidrig versagt hatte, trat ein Käufer vom Kaufvertrag über eine Einheit zurück. Mit dem Amtshaftungsanspruch hatte der Bauträger den Schadenersatz aus der dann später erfolgten Veräußerung zu einem deutlich geringeren Preis im Wege der Amtshaftung geltend gemacht.

Die Baubehörde konnte sich nicht darauf berufen, dass in dem zugrunde liegenden Kaufvertrag die Erfüllungsfrist für den Bauträger zu kurz bemessen war. Mit seinem Urteil hat der BGH klargestellt, dass keine Pflicht des Bauherrn besteht, mögliche Amtspflichtverletzungen in seine Vertragsgestaltungen einzukalkulieren.

In der Praxis bedeutet dies, dass die Bauträger/Projektentwickler bei der Gestaltung ihrer Verkaufsverträge nur amtspflichtgemäßes Behördenverhalten zugrunde zu legen haben. Demnach kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass die Bauaufsicht in angemessenen Fristen über den Bauantrag entscheidet. Bei nicht besonders schwierigen Bauvorhaben sind dies drei Monate (vgl. BGH NVWZ 2002, S. 123). Bei größeren und komplizierteren Bauvorhaben sollte man vorsorglich eine längere Verfahrensdauer einkalkulieren.

BGH, vom 25.10.2007, III ZR 62/07



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Maklerrecht

Kausalität der Tätigkeit des Nachweismaklers

Bei dem Nachweis eines Objekts stellt sich immer wieder die Frage, ob der Makler Provision verlangen kann, wenn der Kaufvertrag erst nach einiger Zeit und mit (teilweise) anderen Personen zustande kommt. Der BGH hat mit Urteil vom 13.12.2007 (III ZR 163/07) seine Rechtsprechung bestätigt, wonach eine Frist von nur etwa dreieinhalb Monaten zwischen Nachweis und Kaufvertrag noch ohne weiteres einen angemessenen Zeitabstand darstellt. Hier wird die Ursächlichkeit der Tätigkeit des Maklers für das Zustandekommen des Kaufvertrages vermutet.

Es kommt der ursprünglich beabsichtigte Vertrag zustande, wenn seine Kunden nicht das gesamte Objekt, sondern nur Miteigentumsanteile erwerben neben Dritten. Der Bruder

und dessen Ehefrau hatten nämlich die andere Hälfte des Grundstücks gekauft. Der BGH hat bestätigt, dass dies für die Maklerprovision ausreichend sei. Es findet immer eine Abwägung der einzelnen Umstände statt, die in diesem Falle - berechtigterweise - zugunsten des Maklers ausfiel.

BGH vom 13.12.2007, III ZR 163/07



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Auf unserem Blog „Rechtaktuell“ unter <http://rechtaktuell.ra-sawal.de> haben wir weitere Artikel für sie zu folgenden Themen bereit gestellt:

- » Purchasing a property in Germany
- » Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gegenüber vorläufigem Insolvenzverwalter
- » Steuererklärungen nach Pfändung unberechtigte Internetforderung
- » Klingeltonverträge mit Minderjährigen
- » Aufsichtsbehörde im Web-Impressum I + II
- » Haftung beim Online-Banking
- » Bildrechte wirkungsvoll sichern