

IMMOBILIEN INFO

15.06.2015

Der Verkäufer haftet nicht für Angaben im Energieausweis

OLG Schleswig, Urteil vom 13.03.2015, 17 U 98/14

Der Eigentümer eines Einfamilienhauses lässt vor dem Verkauf auf Empfehlung seines Maklers einen Energieausweis erstellen. Dieser wird dem Käufer vor dem Notartermin übergeben. Weitere Angaben zum Energieausweis finden sich im notariellen Vertrag nicht. Im Vertrag enthalten ist der normale Gewährleistungsausschluss. Der Käufer macht geltend, dass die energetische Qualität der Gebäudehülle nicht den Angaben im Energieausweis entspricht, und verlangt vom Verkäufer die Erstattung des Minderwerts.

Das Oberlandesgericht lehnt eine Haftung des Verkäufers ab. Durch die alleinige Übergabe des Energieausweises einschließlich der Projektbeschreibung hätten die Parteien keine Beschaffenheit der Kaufsache vereinbart. Diese könne zwar trotz der Formbedürftigkeit des Grundstückkaufvertrags auch außerhalb der Urkunde vereinbart werden, wenn die fehlende Form durch die spätere Auflassung geheilt wird. Eine solche Abrede liege aber dann vor, wenn in eindeutiger Weise die Pflicht des Verkäufers bestimmt wird, für die Beschaffenheit einzustehen. Hierfür reiche die Übergabe des Energieausweises nicht aus. Dies insbesondere, da diese Angaben im Kaufvertrag keinen Niederschlag gefunden haben.

Keine Minderung bei üblichen "Hausgeräuschen"?

AG Hannover, Urteil vom 01.10.2014, 412 C 8478/13

Die Vermieterin einer Wohnung klagt auf restliche Miete. Der Mieter macht Mietminderung geltend. In der Wohnung trete ein sich in Intervallen wiederholendes brummendes Geräusch in der Wand zwischen Schlafzimmer und Bad auf. Der Mieter verlangt von der Vermieterin, eine Heiz- und Warmwasserversorgung ohne wahrnehmbare Brummgeräusche herzustellen sowie Feststellung, dass die Miete bis dahin um 10 Prozent gemindert ist. Ein vom Gericht beauftragter Sachverständiger

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

www.hausundgrund-tuttlingen.de

stellt fest, dass in der Wohnung ein wiederholt auftretendes Geräusch wahrnehmbar ist.

Das AG Hannover gibt der Vermieterin Recht. Die Wohnung weise keinen Mangel auf. Zwar sei nachvollziehbar, dass sich der Mieter durch die Geräusche gestört fühlt. Es sei allgemeinkundig, dass auch geringe Geräusche als störend empfunden werden können. Andererseits seien auch in Wohnungen Geräusche allgegenwärtig. Nicht jedes noch so geringe Geräusch in einer Mietwohnung rechtfertige eine Minderung. Das gelte nicht nur für typische Umweltgeräusche (Vogelgezwitscher) oder Geräusche durch Fahrzeug-, Schienen- und Flugverkehr, sondern insbesondere auch für durch haustechnische Anlagen verursachte Geräusche.

Mieter muss Schränke aufhängen können

LG Berlin, Urteil v. 24.02.2015, 67 S 355/14

Die Mieter verlangen Mängelbeseitigung. Sie beanstanden, dass die Wände in der Küche nur mit einfachen Gipskartonplatten versehen sind. Es sei deswegen nicht möglich, dort Hängeschränke anzubringen.

Das Landgericht stellt sich auf die Seite der Mieter. Die Vermieterin sei verpflichtet, die Wände in der Küche so zu verstärken, dass dort Hängeschränke montiert werden können. Die Wände wiesen keine zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Beschaffenheit auf. Da im Mietvertrag eine ausdrückliche Vereinbarung fehlt, bestimme sich der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand nach dem Nutzungszweck. Der Mieter einer Wohnung könne nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Mindest-Wohnstandard aufweisen, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnung entspricht. Die Mieter könnten erwarten, dass sie zur Aufbewahrung ihrer Küchenutensilien als normale, zeitgemäße Nutzung Hängeschränke befestigen können.

Anmerkung

Sofern solche Probleme vor Anmietung dem Vermieter bekannt sind, kann er sich wirksam davor schützen. Er muss nur eben den fraglichen Zustand als im Mietvertrag als vertragsgemäß vereinbaren. Dann kann es auch in der Zukunft damit keine Probleme geben.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

