

# Aktuelle Urteile

## **Miet-, Wohnungs- und Grundstücksrecht**

### *Veränderungen der Mietsache*

Vereinbaren die Parteien eines Mietvertrages, dass der Mieter an der Mietsache Veränderungen vornehmen darf, die ausschließlich in seinem eigenen Interesse liegen, kann von einem stillschweigenden Einverständnis der Parteien auszugehen sein, dass der Mieter hierfür keinen Aufwendungsersatz beanspruchen kann.

(BGH VIII ZR 387/04)

### *Mietfläche und Mieterhöhung*

Übersteigt die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche, so ist in einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters die vertraglich vereinbarte Grundfläche zugrunde zu legen, wenn die Flächenüberschreitung nicht mehr als 10 Prozent beträgt.

(BGH VIII ZR 138/06)

### *Aufforderung zu Schönheitsreparaturen müssen konkret sein*

Jedenfalls dann, wenn der Mieter vor seinem Auszug Schönheitsreparaturen vorgenommen hat und der Vermieter Beanstandungen erhebt, muss der Vermieter im Rahmen der Leistungsaufforderung nach § 281 BGB die konkreten Mängel darlegen und den beanstandeten Zustand beschreiben, damit der Mieter erkennen kann, inwieweit der Vermieter den Vertrag als nicht erfüllt ansieht. Die bloße Angabe, dass die ausgeführten Schönheitsreparaturen nicht fachgerecht seien, ist eine Bewertung ohne Angabe der zugrunde liegenden Tatsachen und daher unzureichend.

(KG 12 U 28/06)

### *Abstand zwischen Möbeln des Mieters und der Außenwand*

Der Mieter einer Wohnung ist mangels abweichender Vereinbarungen nicht gehalten, die Möbel in einer bestimmten Weise oder Anordnung aufzustellen. Er ist daher auch berechtigt, die Möbel direkt an den Außenwänden aufzustellen. In bauphysikalischer Hinsicht müssen Mietwohnungen so beschaffen sein, dass sich bei einem Wandabstand von nur wenigen Zentimetern Feuchtigkeiterscheinungen nicht bilden können.

(LG Mannheim 4 S 62/06)

### *Graffiti-Beseitigungsanspruch des Mieters*

Graffiti können im Einzelfall je nach der Ortssitte, dem Zweck und dem Preis der Mieträume sowie dem Zustand bei Anmietung einen Mangel der Mietsache darstellen und vom Vermieter zu beseitigen sein, und zwar unabhängig von dessen Verschulden.

(AG Berlin-Charlottenburg 233 C 47/06)

## **Vertragsrecht / Allgemeine Geschäftsbedingungen**

### *Keine Umsatzsteuer bei vorzeitiger Leasing-Vertragsabrechnung*

Schadensersatzleistungen, die der Leasingnehmer nach einer von ihm schuldhaft verursachten außerordentlichen Kündigung des Leasingvertrages zu erbringen hat, sind ohne Umsatzsteuer zu berechnen.

(BGH VIII ZR 68/06)

### *Untersuchungs- und Beratungspflichten des Architekten*

Der Architekt schuldet als Sachwalter des Bauherrn im Rahmen seines jeweils übernommenen Aufgabengebietes die unverzügliche und umfassende Aufklärung der Ursachen sichtbar gewordener Baumängel sowie die sachkundige Unterrichtung des Bauherrn vom Ergebnis der Untersuchung und von der sich daraus ergebenden Rechtslage.

(BGH VII ZR 133/04)

### *Kein Rücktrittsrecht bei Kraftstoffmeherverbrauch von weniger als 10 %*

Ein Kraftstoffmeherverbrauch von weniger als 10 % stellt einen unerheblichen Mangel dar und berechtigt den Käufer daher nicht zum Rücktritt vom Kaufvertrag.

(BGH VIII ZR 19/05)

### *Fachkenntnis bei Selbstmontage erforderlich*

Der Verkäufer muss dem Käufer eines Bausatzes für die Selbstmontage einer Solarheizungsanlage nicht ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Montage der Solaranlage ein gewisses handwerkliches Geschick voraussetzt. Fordert die Montageanleitung des Herstellers für die Montage jedoch Fachkenntnisse entsprechend einer abgeschlossenen Berufsausbildung im Gas-/Wasserinstallations-

handwerk muss der Verkäufer den Käufer hierüber selbst dann unterrichten, wenn er meint, die Montageanweisung sei insoweit tatsächlich unzutreffend und rechtlich unverbindlich. Anderenfalls kann der Käufer die Rückgängigmachung des Kaufvertrages wegen Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht verlangen.

(BGH VIII ZR 236/06)

### *Verzögerung bei der Beschleunigung bei Geländewagen ist Sachmangel*

Geländewagen werden hierzulande üblicherweise weitgehend auch im normalen Straßenverkehr eingesetzt, so dass der Geschwindigkeitsbereich über 140 km/h für den Fahrbetrieb von Bedeutung sein kann. Eine Verzögerung der Beschleunigung von mindestens 10 Sekunden nach dem automatischen Gangwechsel vom 2. in den 3. Gang bei Geschwindigkeiten über 140 km/h entspricht nicht dem üblichen Standard eines Geländewagens vergleichbarer Art und Preisklasse und ist ein Sachmangel.

(OLG Karlsruhe 9 U 239/06)

### *Keine Eintragung in die Handwerksrolle als Anfechtungsgrund*

Klärt der Unternehmer nicht deutlich genug darüber auf, dass er nicht in die Handwerksrolle eingetragen ist und kein Gewerbe angemeldet hat, kann der Besteller den Bauvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten.

(KG 24 U 374/02)

### *Fehlen der vom Hersteller vorgeschriebenen Inspektionsarbeiten*

Beim Kauf eines Gebrauchtwagens gehört es auch ohne ausdrückliche Vereinbarung zur vertraglich vorausgesetzten Beschaffenheit, dass bei den vom Fahrzeughersteller vorgeschriebenen Inspektionen sämtliche erforderlichen Arbeiten durchgeführt wurden.

(OLG Koblenz 5 U 768/06)

### *Nach 23 Monaten nicht mehr fabrikneu*

Ein unbenutzter, aber 23 Monate alter PKW ist auch dann kein fabrikneues Fahrzeug („Neuwagen“) mehr, wenn die Fabrikation dieses Fahrzeugtyps kurze Zeit nach der Herstellung des verkauften Pkw eingestellt wurde.

(OLG Oldenburg 15 U 71/06)