

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 2 – 14. Oktober 2014

### > Vorzeitige Rückgabe der Mietsache durch Mieter zulässig

**LG Bonn, Urteil vom 05.06.2014, Az.: 6 S 173/13**

Das Landgericht Bonn hat entschieden, dass der Mieter zur vorzeitigen Rückgabe der Mietsache berechtigt ist, sofern dadurch nicht in Rechte oder rechtlich geschützte Interessen des Vermieters eingegriffen wird.

Eine Ablehnung der Mietsache durch den Vermieter führt in diesem Fall zum Annahmeverzug. Begründet wird diese Entscheidung unter anderem damit, dass der Mieter grundsätzlich nicht zum Gebrauch der Mietsache verpflichtet ist. Er kann daher in der Regel auch die Übernahme der Mietsache bei Vertragsbeginn ablehnen, ohne dass dies zu einem Schuldnerverzug führt.

**Fazit:** Im Falle einer vorzeitigen Rückgabe samt Schlüsseln sollte geregelt werden, dass das Mietverhältnis unabhängig von der Rückgabe weitergelten soll. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die kurze Verjährungsfrist nach § 548 Abs. 1 BGB, die ab dem Zeitpunkt beginnt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.

### > Haftung für Mängel bei fahrlässig unterlassener Offenbarung

**OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.06.2014, Az.: 9 U 184/10**

Trotz eines gleichzeitigen Gewährleistungsausschlusses haftet der Verkäufer, sofern er fahrlässig Offenlegungen unterlässt, zu denen er sich vertraglich verpflichtet.

In der Entscheidung war ausschlaggebend die vom Verkäufer übernommene vertragliche Pflicht, Mängel zu offenbaren, die ihm bekannt sein müssten. Das Gericht sah durch diese übernommene Pflicht die einfache Fahrlässigkeit als ausreichend für die Verletzung an. Als Eigentümer

hätte der Verkäufer erkennen können, dass die verkaufte Wohnung nicht richtig beheizbar ist. Er haftet trotz eigentlich vereinbartem Gewährleistungsausschluss „gekauft wie gesehen“.

**Fazit:** In jedem Kaufvertrag ist der gesetzliche Sorgfaltsmaßstab im Auge zu behalten. Wird nichts vereinbart, ist dies die Fahrlässigkeit, § 276 BGB. Das kann die Haftung uferlos werden lassen, die man bei „gekauft wie gesehen“ eigentlich im Griff zu haben glaubt. Präzise Formulierungen sind daher enorm wichtig.

### > Kein gutgläubiger Erwerb bei inhaltlich unzulässiger Grundbuchlage

**OLG Rostock, Urteil vom 15.04.2014, Az.: 3 W 76/11**

Nach einer Entscheidung des OLG Rostock nehmen im Grundbuch inhaltlich unzulässig gebuchte Miteigentumsanteile nicht am Schutz des guten Glaubens teil. Auf mehrere Blätter verteilt waren im zu entscheidenden Fall Miteigentumsanteile gebucht, die in Summe 54/27 ergaben. Ein gutgläubiger Erwerb scheidet aus.

Das Gericht greift in seiner Entscheidung die seit Ende der sechziger Jahre verfolgte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auf. Doppelbuchungen, unrichtig gebildetes Teileigentum oder – wie im entschiedenen Fall – zu viel gebuchte Miteigentumsanteile können nicht gutgläubig erworben werden. Dies gilt auch dann, wenn das Grundbuch das Recht entsprechend ausweist. Entscheidend ist in diesem Fall die wirkliche Rechtslage und nicht das Grundbuch.

**Fazit:** Beachtenswert ist die – zutreffende – Aussage des Gerichts, dass sich eine offensichtliche Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht nur aus der konkreten Eintragung in einem Grundbuchblatt ergeben kann, sondern sich ein Widerspruch über mehrere Grundbuchblätter verteilt findet. Entscheidend ist im Erwerbsfall eine vertragliche Absicherung und eine ordentlich durchgeführte Due Dilligence vor dem Vertragsschluss – gerade bei Mit-/ Teileigentum.

**Kontakt für weitere Informationen**

Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+49 (40) 22 92 97 - 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

**Kontakt für weitere Informationen**

Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

**Verlässlich informiert**

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl &amp; Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

**Impressum Immobilien-Streiflicht, 14. Oktober 2014****Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de  
harald.reitze@roedl.de

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

**Redaktion/Koordination:**

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.