

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 13 – 28. Juni 2016

> AG München: Revolvierendes Besichtigungsrecht?

AG München, Urteil vom 08.01.2016, Az.: 461 C 19626/15 (rechtskräftig)

Die Vermieterin einer Wohnung verlangte vom Mieter, eine Besichtigung der Wohnung zu dulden, doch der Mieter widersprach dieser. Die Hausverwaltung hatte der Vermieterin mitgeteilt, dass aus der Wohnung unangenehme Gerüche austreten würden. Daraufhin forderte die Vermieterin den Mieter auf, ihr die Besichtigung der Wohnung zu ermöglichen, um eventuellen Schäden nachgehen zu können. Der Mieter lehnte dies ab und bestritt eine von der Wohnung ausgehende Geruchsbelästigung.

Ein anlassloses Besichtigungsrecht alle ein bis zwei Jahre hat der BGH ausdrücklich abgelehnt. Überraschend sagt das AG München einen solchen Anspruch zu. Ein Vermieter kann nicht auf Dauer von seinem Eigentum ausgeschlossen werden, insbesondere nicht von der Möglichkeit, den Zustand seines Eigentums zu prüfen und um festzustellen, ob Maßnahmen zur Substanzerhaltung erforderlich sind. Die Pflicht des Mieters, bestehende Mängel anzuzeigen, lässt das Kontrollinteresse des Vermieters nicht entfallen. Denn zum einen muss der Mieter nur Mängel anzeigen, zum anderen hat der Vermieter das aus seinem Eigentum folgende Recht, sich selbst über den Zustand seiner Sache informieren zu können. Daher könne ein Vermieter alle fünf Jahre eine Besichtigung der Mietwohnung verlangen. Denn dies sei der Zeitraum, nach dessen Ablauf normalerweise Schönheitsreparaturen vorzunehmen wären.

Fazit: Ob der BGH dem Vermieter wie im vorliegenden Fall in längeren Zeitabständen ein solches Kontrollrecht zugestehen würde, ist eher fraglich. Andere Amtsgerichte haben eine Besichtigung durch den Vermieter z.B. nach acht Jahren abgelehnt (AG Stuttgart-Bad Cannstatt, Urteil v. 27.10.2014, 6 C 1267/14). Man sieht aber hieran, dass auch eigentlich aussichtslose Ansprüche manchmal zum Erfolg führen, wenn man sie mutig geltend macht.

> Das Nachsehen mit „gekauft wie gesehen“

Bundesgerichtshof, Urteil vom 06.04.2016, Az.: VIII ZR 261/14

Der Bundesgerichtshof hatte kürzlich die Gelegenheit, erneut zu der gebräuchlichen Haftungsfloskel „gekauft wie gesehen“ Stellung zu nehmen. Er stellt fest, dass diese (allein) keinen vertraglichen Ausschluss jeglicher Gewährleistung herbeiführen kann.

In dem zu entscheidenden Fall enthielt der Kaufvertrag über eine Maschine einen entsprechenden Passus. Zunächst hält der BGH fest, dass bereits die Aufnahme der Floskel in den Vertrag gegen einen vollständigen Haftungsausschluss spreche. Immerhin solle eine Beschaffenheit „wie gesehen“ vereinbart werden. Daher sind auch nur „bei der Besichtigung wahrnehmbare, insbesondere sichtbare Mängel der Kaufsache“ ausgeschlossen. Dabei komme es nicht auf die Wahrnehmbarkeit durch einen Sachverständigen an, sondern darauf, ob gerade der konkrete Käufer Mängel erkennen konnte. Zudem seien derartige Haftungsausschlüsse stets eng auszulegen.

Fazit: Vor dem Vertrauen auf diese einprägsame Formulierung kann man immer wieder nur warnen. Neben der AGB-rechtlichen Problematik wird durch sie die Haftung gerade nicht ausgeschlossen. Noch nicht einmal auf den sachkundigen Käufer ist abzustellen.

Der wendige Vertragsjurist wird immer einem Haftungsausschluss stets ausführliche Aufmerksamkeit widmen und – besser – noch durch genaue Untersuchungen einen Rückgriff auf Haftungsregelungen vermeiden.

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 & 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, 28. Juni 2016

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft 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.