

MEIDERT AKTUELL

4. Quartal 2018

Sehr geehrte Damen und Herren Mandanten,

mit unserer neuen Ausgabe von Meidert Aktuell möchten wir Ihnen wieder einen Überblick über aktuelle Gerichtsurteile, neue Rechtsentwicklungen und über vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Ihre Kanzlei
Meidert & Kollegen, Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern

Prof. Dr. Fritz Böckh
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Der Freistaat Bayern ist dem Vorbild der Länder Berlin und Baden-Württemberg gefolgt und hat die Möglichkeit zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen durch die Gemeinden und Städte abgeschafft. Im Juni 2018 hat der Bayerische Landtag das Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes (KAG) beschlossen, wonach für die Verbesserung oder Erneuerung von gemeindlichen Straßen keine Beiträge mehr erhoben werden (Art. 5 Abs. 1 S. 3 KAG neu). An der Pflicht der Kommunen zur Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Straßen (Erschließungsbeitrag) hat sich jedoch nichts geändert.

Die Freien Wähler sind zur Landtagswahl am 14.10.2018 mit dem Ziel einer Nachbesserung des Gesetzes angetreten. Aus dem Koalitionsvertrag vom 05.11.2018 für die Legislaturperiode 2018 – 2023 können aber noch keine konkreten Anhaltspunkte für eine Änderung der Regelungen abgelesen werden. Insoweit muss also abgewartet werden, ob es im Laufe der Legislaturperiode Änderungen des im Juni beschlossenen Gesetzes geben wird. Bis dahin gilt die im Juni beschlossene Rechtslage weiter wie folgt:

Die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge wurde rückwirkend zum 01.01.2018 beschlossen. Deshalb wird in dem Gesetz auch

INHALT

- Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern
- Beschädigungen am eigenen Haus durch Baumaßnahmen im nachbarschaftlichen Grundstück
- Schwellenwertberechnung: Sind alle Planerleistungen zu addieren?
- Wer ist der Fensterputzer: Vermieter oder Mieter?
- Fristlose Kündigung, ordentliche Kündigung und die Schonfrist des § 569 BGB
- WEG-Recht – Sondernutzungsrecht
- Berliner Testament – Fakten und Gerüchte
- Kundenzufriedenheitsbefragung als Persönlichkeitsrechtsverletzung?
- Immer wieder – Arglist beim Immobilienkauf

ausdrücklich klargestellt, dass Straßenausbaubeitragsbescheide, die seit 01.01.2018 bereits erlassen wurden, aufgehoben und bereits vereinnahmte Beträge erstattet werden müssen. Keine Regelung enthält das Gesetz zu der Frage, ob die Erstattung auch verzinst werden muss. Dies wird daher nur möglich sein, wenn gegen den Bescheid ein Widerspruch oder eine Klage erhoben wurde. Durch das rückwirkende Inkrafttreten zum 01.01.2018 wird in dem neuen Gesetz aber auch gleichzeitig klargestellt, dass alle Bescheide, die vor dem 01.01.2018 erlassen wurden, weiter gelten. Wie jede Stichtagsregelung wird auch diese von denjenigen, die vor dem Stichtag noch Straßenausbaubeiträge bezahlen mussten, als ungerecht empfunden. Ob es auch einen Verstoß gegen den Gleichheitssatz darstellt, wird möglicherweise die Rechtsprechung in einigen Jahren aufklären.

Eine kompliziertere Regelung gilt, wenn vor dem 01.01.2018 nur Vorauszahlungen erhoben wurden. Derartige Vorauszahlungsbescheide müssen ab 01.01.2025 aufgehoben werden und ab 01.05.2025 zurückbezahlt werden. Allerdings gibt es hierzu Ausnahmeregelungen, so dass es in den meisten Fällen sein könnte, dass die Gemeinden die Vorauszahlungen behalten dürfen. Jedenfalls besteht die Möglichkeit, dass bis 31.12.2025 ein Antrag auf Rückzahlung gestellt werden kann.

Für die Gemeinden, die Ausbaumaßnahmen in der Hoffnung auf eine Mitfinanzierung durch die Anlieger eingeleitet haben und nun auf Grund der Gesetzesänderung Beitragsausfälle verkraften müssen, ist eine Kompensation durch staatliche Leistungen vorgese-

hen. Diese können zwischen dem 01.01.2019 und dem 30.04.2028 beantragt werden. Aber auch hier gilt eine Stichtagsregelung. Für Gemeinden, die eine Erstattung durch den Staat wünschen, ist der 11.04.2018 der entscheidende Stichtag. An diesem Tag musste eine gemeindliche Satzung in Kraft sein, im Haushaltsplan, der bereits an diesem Tag der Rechtsaufsichtsbehörde vorliegen musste, mussten Mittel für den Straßenausbau vorgesehen sein und das Vergabeverfahren für die erste Bauleistung musste bereits eingeleitet sein. Wenn diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, ist unter Umständen zumindest die Erstattung von Vorbereitungs- und Planungsleistungen möglich. Details werden durch eine Verordnung des Innenministeriums geregelt, die noch 2018 verabschiedet werden soll. Für künftige Straßenbaumaßnahmen sind pauschale Zuschüsse des Staates angedacht, eine gesetzliche Regelung hierzu besteht aber noch nicht.

*Ihr Ansprechpartner im Verwaltungsrecht ist:
Rechtsanwalt Prof. Dr. Fritz Böckh, Tel.: 0821-90630-66*



Beschädigungen am eigenen Haus durch Baumaßnahmen im nachbarschaftlichen Grundstück

Dominik Schletter
Rechtsanwalt

Sowohl das OLG Köln, Urteil vom 08.09.2016 – 7 U 59/16, als auch das OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.12.2016 – 5 U 46/16, haben entschieden, dass der Anscheinsbeweis für die Verursachung von Schäden, die im örtlichen und zeitlichen Zusammenhang mit umfangreichen Bauarbeiten an einem Gebäude auf dem benachbarten Grundstück eintreten, voraussetzt, dass für andere Ursachen als die, die der Geschädigte vorgetragen hat, keine Anhaltspunkte bestehen.

Grundsätzlich haben Nachbarn aufgrund des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruches im Sinne des § 906 II BGB analog einen Anspruch auf Erstattung von Reparaturkosten für Beschädigungen am eigenen Gebäude, falls diese von den Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück verursacht wurden. Ein Verschulden des Eigentümers des Nachbargrundstückes oder des Bauunternehmers ist hierfür nicht erforderlich, da es sich um einen Ausgleich und nicht um einen Schadensersatzanspruch handelt.

In der Praxis bereitet jedoch der Beweis, dass die Schäden vom Bauvorhaben im Nachbargrundstück ausgehen, regelmäßige Probleme. Falls der Nachbar eine Verursachung bestreitet, muss im Rechtsstreit grundsätzlich durch einen Sachverständigen bewiesen werden, dass die Schäden am Gebäude durch die Baumaßnahmen verursacht wurden und andere Ursachen zumindest mit einer hohen Wahrscheinlichkeit nicht in Betracht kommen. Die Kosten für dieses Sachverständigengutachten müssen die Geschädigten als Kläger, soweit keine Rechtsschutzversicherung besteht, vorstrecken.

Über dieses Beweislastproblem kann im Einzelfall der sog. Anscheinsbeweis hinweghelfen. Nach bisher ergangener obergerichtlicher Rechtsprechung ist dieser Anscheinsbeweis anzunehmen, wenn nach der Lebenserfahrung bei einem typischen Geschehensablauf auf die Verursachung durch ein bestimmtes Verhalten geschlossen werden kann. Ein solcher Anscheinsbeweis liegt bei Beschädigungen an Bauwerken aufgrund von Bauarbeiten in einem nachbarschaftlichen Grundstück nach der obergerichtlichen Rechtsprechung vor, wenn die Beschädigungen der Gebäude in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auftreten und Anhaltspunkte für andere Ursachen als die Bauarbeiten nicht vorliegen.

Der Anscheinsbeweis greift nach der Rechtsprechung nicht, wenn bereits einschlägige Vorschäden, wie z. B. Rissbildungen am Gebäude vorhanden sind, das Gebäude ein hohes Alter hat oder in einem geologisch schwierigen oder sehr aktiven Gebiet liegt.

Praxistipp:

Bevor Baumaßnahmen am Nachbargrundstück beginnen, sollten Sie auf jeden Fall den Zustand Ihres Gebäudes vor Beginn der Bauarbeiten beweissicher festhalten, um zumindest das Vorliegen von Schäden nach Beginn der Bauarbeiten darlegen und beweisen zu können.

*Im allgemeinen Zivilrecht berät Sie:
Rechtsanwalt Dominik Schletter, Tel.: 0821-90630-42*



Schwellenwertberechnung: Sind alle Planerleistungen zu addieren?

Dr. Thomas Jahn
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Seit der Entscheidung des Oberlandesgerichts München vom 13.03.2017 (Az.: Verg 15/16) bestehen erhebliche Unsicherheiten, ob bei der Vergabe von Planerleistungen die Auftragswerte aller Fachplaner und des Architekten zu addieren sind, um zu prüfen, ob der gegenwärtige Schwellenwert von netto EUR 221.000,00 für die Durchführung eines EU-weiten Vergabeverfahrens erreicht wird.

Die Vergabekammer Nordbayern hat nun am 09.05.2018 (Az.: RMF- SG21 3194-3-10) entschieden, dass die Honorare für die Objekt- und Tragwerksplanung sowie die Fachplanung der Technischen Gebäudeausrüstung nicht addiert werden müssen. Nach § 3 Abs. 7 Satz 2 VgV seien nur die Honorare für gleichartige Planungsleistungen zu addieren. Das Kriterium der „Gleichartigkeit“ beziehe sich auf die wirtschaftliche und technische Funktion der Planung. Fachplanerleistungen würden aber keine Einheit untereinander und mit der Objektplanung bilden. Die Fachplanergewerke seien lediglich in die Objektplanung zu integrieren.

Praxistipp:

Die Entscheidung der Vergabekammer Nordbayern entspricht zwar der bisherigen deutschen Vergaberechtsprechung, steht aber nicht im Einklang mit der Auffassung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH). Nach Ansicht des EuGHs weisen gerade die Planungsleistungen für Tragwerk, Dach und Beleuchtung eine innere Kohärenz und funktionale Kontinuität auf. Daher ist bei geförderten Bauprojekten aktuell weiterhin eine vorherige Abstimmung mit der Förderbehörde zu empfehlen und im Zweifel die Auftragswerte aller Fachplanungsleistungen zur Berechnung des EU-Schwellenwerts zu addieren.

*Ihre Ansprechpartner im Vergaberecht sind:
Rechtsanwalt Dr. Thomas Jahn, Tel.: 0821-90630-55
Rechtsanwalt Frank Sommer, Tel.: 089-545878-0*



Wer ist der Fensterputzer: Vermieter oder Mieter?

Peter Schicker
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Erste spontane Antwort:

„Natürlich muss der Mieter seine Wohnung putzen!“ Wie ist es bei folgendem Sachverhalt:

Ein Mieter hatte eine große Loft-Wohnung angemietet, die große, teilweise nicht zu öffnende Fensterflächen aufwies. Die Reinigung dieser Fenster außen war demgemäß sehr aufwändig. Der Mieter stellte sich auf den Standpunkt, dass verschmutzte Fenster einen vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung nicht mehr gewährleisten würden. Für die Möglichkeit eines vertragsgemäßen Gebrauches sei aber der Vermieter verantwortlich; er müsse daher die Fenster reinigen lassen. Dies müsse – so der Mieter – mindestens alle drei Monate geschehen.

Das Amtsgericht hat die Klage des Mieters abgewiesen. Das Landgericht (LG Mainz) hat den Vermieter verpflichtet, die Fenster einmal im Jahr reinigen zu lassen. Der Bundesgerichtshof (BGH) sprach ein abschließendes Machtwort: Fensterputzen, auch wenn es schwierig sei, sei Sache des Mieters. Der Vermieter müsse die Fenster nicht putzen.

Der Vermieter muss während der Mietzeit die Fenster in Ordnung halten, aber nicht putzen (BGH, Beschluss vom 21.08.2018, IMR 2014, 442).

Fristlose Kündigung, ordentliche Kündigung und die Schonfrist des § 569 BGB

Was Sie wissen müssen:

1. Eine fristlose Kündigung ist (u. a.) dann möglich, wenn sich der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand befindet.

Eine ordentliche Kündigung ist auch wegen Vertragswidrigkeiten möglich. Hierzu gehört auch der Zahlungsverzug. Die Kündigungsfristen für den Vermieter für eine ordentliche Kündigung betragen – je nach Mietdauer – drei, sechs oder neun Monate.

2. Der Mieter kann die fristlose Kündigung aus der Welt schaffen, wenn er innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage den gesamten Mietrückstand sowie die laufenden Mieten bezahlt.

3. Eine fristlose Kündigung und eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug mit zwei Monatsmieten können gleichzeitig ausgesprochen werden.

4. Wenn der Mieter die Schonfrist nutzt und den gesamten Mietrückstand sowie die laufenden Mieten bezahlt, ist die fristlose Kündigung hinfällig, aufgrund der in § 569 BGB vorgesehenen Schonfrist.

Frage:

Was geschieht mit der gleichzeitig ausgesprochenen ordentlichen Kündigung?

Verblüffende Antwort:

Auch wenn die fristlose Kündigung durch Zahlung unwirksam wird, verbleibt es bei der ordentlichen Kündigung. Die Schonfrist hat den Mieter also nicht nachhaltig gerettet.

Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 19.09.2018 (IMR 2018, 449) bestätigt. Anmerkung: Diese Ansicht wird in der juristischen Literatur heftig bestritten. Es ist zu erwarten, dass der Gesetzgeber, also unsere glorreichen Politiker, dies demnächst abschaffen werden.

WEG-Recht – Sondernutzungsrecht

Wenn jemand Eigentümer einer Eigentumswohnung in einer Mehrhausanlage ist, ist er, was die Wohnung anbelangt, Sondereigentümer, was den Rest des Hauses anbelangt, also Garten, Dach usw., Miteigentümer. Er kann noch Sondereigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes sein, nicht aber Sondereigentümer des Gartens. Dies scheitert an der mangelnden Abgrenzungsmöglichkeit des Flächenanteils. Dies heißt, dass alle anderen Wohnungseigentümer Miteigentümer der der Erdgeschosswohnung vorgelagerten Terrasse oder des Gartenanteils wären.

Nun ist es für den Eigentümer einer Erdgeschosswohnung nicht unbedingt berauschend, wenn der Mieter der Wohnung im 5. Stock von seinem Miteigentumsrecht Gebrauch macht und jeden Sonntag vormittags seinen Liegestuhl auf der Terrasse des Eigentümers der Erdgeschosswohnung aufstellt. Diese doch recht unerfreuliche Möglichkeit kann man verhindern, in dem man dem Eigentümer der Erdgeschosswohnung zwar nicht das Eigentum an der Terrasse und dem vorgelagerten Garten zuweist, aber ein

sogenanntes „Sondernutzungsrecht“ einräumt. Das heißt, diesen Flächenanteil darf nur er benutzen, nicht die anderen Wohnungseigentümer.

Aber, wie überall, gibt es natürlich auch hier Grenzen, was folgender Fall beweist:

Neben der Fläche, die dem Sondernutzungsrecht unterliegt und auf dem der Berechtigte seinen Pkw parkt, stehen alte, ehrwürdige Kastanienbäume. Von den Bäumen tropft Baumharz und es fallen Kastanien herunter. Ob das Auto nun ein Diesel ist oder nicht: Diese Vorfälle verletzen das Herz eines deutschen Autobesitzers zutiefst. Er baut daher flugs um sein Auto herum auf seinem Sondernutzungsrecht einen Carport. Wie im richtigen Leben gibt es natürlich auch hier jemanden, der sich daran stört. Demgemäß verlangt die Eigentümergemeinschaft, dass dieser Carport wieder beseitigt wird. Es handle sich um eine bauliche Veränderung, zu deren Vornahme auch ein Sondernutzungsrecht nicht berechtige.

Das Landgericht (LG Nürnberg-Fürth, IMR 2018, 467) verurteilt den sondernutzungsberechtigten Eigentümer zur Beseitigung des Carports. Das Sondernutzungsrecht deckt eine derartige bauliche Maßnahme nicht.

*Ihre Ansprechpartner im Miet- u. Wohnungseigentumsrecht sind:
Rechtsanwalt Bernhard Müller, Tel.: 0821-90630-50
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11
Rechtsanwalt Matthias Ritzmann, Tel.: 0821-90630-60*

Erbrecht

Berliner Testament – Fakten und Gerüchte

„Berliner Testament“ ist ein langläufiger Begriff. Aber jeder stellt sich darunter etwas anderes vor. Berliner Testament ist ein Testament, in dem sich (nur) Eheleute und eingetragene Lebenspartner gegenseitig zu Erben einsetzen und gleichzeitig für den Fall des Todes des Überlebenden eine andere Person (oder mehrere Personen) zum Erben des Längerlebenden bestimmen. In der Praxis sind dies meist die Kinder. Zu einem derartigen Testament muss man (mindestens) zwei Dinge wissen:

Da die gegenseitige Erbeinsetzung in aller Regel wechselbezüglich ist – „Weil ich dein Erbe bin, bist du mein Erbe“ –, kann man dieses Testament zu Lebzeiten trotzdem natürlich jederzeit widerrufen. Wenn aber einer gestorben ist, ist der Überlebende an das Testament gebunden. Das heißt, er kann die eingesetzten Schluss-erben nicht mehr ändern. Dies wäre nur dann möglich, wenn ein entsprechender Vorbehalt im Testament gemacht wurde.

Der Schlusserbe ist kein Erbe. Er ist beim ersten Todesfall also übergegangen. Handelt es sich dabei um Kinder, steht ihnen ein sogenannter Pflichtteilsanspruch zu. Dieser Pflichtteilsanspruch richtet sich gegen den überlebenden Ehegatten.

Dieses Ergebnis ist fatal, da der Pflichtteilsanspruch beim Tod des Erstversterbenden sofort fällig ist. Der Überlebende muss also zum Teil nicht unerhebliche Beträge bezahlen und ist trotzdem an die Schlusserbeinsetzung gebunden. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen:

Die Eheleute M. und F. sind Eigentümer eines Einfamilienhauses, das einen Wert von 800.000,00 € hat. Beide sind als Miteigentümer je zur Hälfte im Grundbuch eingetragen. Sie haben zwei Kinder und haben folgendes Testament errichtet:

„Wir, Eheleute M. und F., setzen uns hiermit gegenseitig zu alleinigen Erben ein. Schlusserben des Überlebenden von uns sollen unsere Kinder S. und T. sein.“

M. stirbt. Sein Nachlass besteht aus der Haushälfte im Wert von 400.000,00 €, die seine Frau erbt. Das Nachlassgericht weist die Kinder S. und T. darauf hin, dass ihnen ein Pflichtteilsanspruch zusteht. Die Tochter, brav, wie sie ist, nimmt dies zur Kenntnis und unternimmt nichts. Der Sohn aber fordert seinen Pflichtteilsanspruch bei der Mutter ein.

Jetzt stellt sich die Gretchenfrage: Wie hoch ist der Pflichtteil? Der Pflichtteil ist halb so groß wie der gesetzliche Erbteil. Wie groß wäre der gesetzliche Erbteil? Die Eltern leben in Zugewinnsgemeinschaft. Wenn der Mann stirbt, würde die Frau 1/4 erben und den Zugewinnausgleich erhalten. Sie würde also die Hälfte des Hauses bekommen. Gesetzliche Erben der anderen Hälfte wären die Kinder, von denen jeder also 1/4 des Hauses erben würde. Der Pflichtteil, die Hälfte davon, würde also 1/8 betragen. 1/8 von 400.000,00 € sind 50.000,00 €.

Diesen Betrag fordert der Sohn von der Mutter. Und: Obwohl feststeht, dass der Sohn die Mutter einmal beerben wird, muss sie ohne Wenn und Aber diese 50.000,00 € an den Sohn bezahlen. Und das Schlimme ist: Ohne entsprechende Vorkehrungen im ersten Testament kann die Frau dies nicht ändern. Ein paar hundert Euro für eine Anwaltsberatung hätten ihr 50.000,00 € erspart. Falsch gespart.

*Ihre Ansprechpartner im Erbrecht sind:
Rechtsanwalt Peter Schicker, Tel.: 0821-90630-11
Rechtsanwalt Michael Muhl, Tel.: 0821-90630-16*



Kundenzufriedenheitsbefragung als Persönlichkeitsrechtsverletzung?

Stefan Kus
Rechtsanwalt, Wirtschaftsmediator (cvm)

Wer kennt es nicht? Man erhält unaufgefordert eine E-Mail vom Verkäufer, in der dieser um Ausfüllen einer Kundenzufriedenheitsbefragung bittet. Darin liegt im Falle der fehlenden Einwilligung des Empfängers grundsätzlich ein Eingriff in dessen geschützte Privatsphäre und damit in sein allgemeines Persönlichkeitsrecht vor.

Folge dessen ist, dass der werbende Unternehmer unter anderem auf Unterlassung und Schadenersatz verklagt werden kann (BGH, U. v. 10.07.2018 – VI ZR 225/17).

Onlineunternehmer sollten sich daher sicherheitshalber stets vom Käufer die Einwilligung in Werbeaktionen und Kundenbefragungen geben lassen. Schließlich könnten auch Mitbewerber im Falle eines Rechtsverstoßes wettbewerbsrechtliche Unterlassungs- und Schadenersatzansprüche geltend machen.

*Im Persönlichkeitsrecht berät Sie:
Rechtsanwalt Stefan Kus, Tel.: 0821-90630-20*

AUGSBURG

Bergiusstr. 15
86199 Augsburg
Telefon: 0821-90630-0
Telefax: 0821-90630-30
augsburg@meidert-kollegen.de

MÜNCHEN

Franziska-Bilek-Weg 9
(Theresienhöhe)
80339 München
Telefon: 089-545878-0
Telefax: 089-545878-11
muenchen@meidert-kollegen.de

KEMPTEN

Am Stadtpark 4
87435 Kempten
Telefon: 0831-96060360
Telefax: 0831-96060369
kempten@meidert-kollegen.de

www.meidert-kollegen.de



Immer wieder – Arglist beim Immobilienkauf

Robert Schulze
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

In Zeiten starker Nachfrage nach Immobilien häufen sich Streitigkeiten um angeblich arglistig verschwiegene Mängel der Immobilie. Beim Kauf von Gebrauchtimmobilien wird in aller Regel die normale Mängelhaftung ausgeschlossen, sodass nur noch bei arglistig verschwiegenen Mängeln Ansprüche der Käufer bestehen könnten. Ob Wasserschäden oder anderweitig bestehende Feuchtigkeit im Keller, ob querulatorische Nachbarn oder eine ungeklärte Erschließung – Ansatzpunkte für derartige arglistig verschwiegene Mängel gibt es zuhauf.

In einem jüngst ergangenen Urteil hat nun das OLG Düsseldorf (Urteil vom 11.09.2018, Az. 24 U 185 / 17) in einem Rechtsstreit über nach dem Immobilienkauf erst aufgefallene Feuchtigkeitserscheinungen nochmals betont, dass der angeblich getäuschte Käufer die negative Tatsache beweisen muss, dass er über bestehende Mängel nicht aufgeklärt wurde, die der Käufer bei Abschluss des Notarvertrages kannte und in arglistiger Weise keine Aufklärung stattfand. Im Rahmen seiner sogenannten sekundären Darlegungslast muss der Verkäufer dann lediglich vortragen, wann, wie und wo er aufgeklärt haben will. Gleiches gilt für eine angebliche Erkennbarkeit von Mängeln. Grundsätzlich ist immer empfehlenswert, sämtliche Besichtigungen und Vertragsverhandlungen zum Immobilienkauf in Gegenwart von Zeugen abzuwickeln und im Zweifel alles, was hierbei besprochen wurde, schriftlich festzuhalten und letztlich zum Gegenstand des Notarvertrages zu machen. Insbesondere als Verkäufer sollte man hier „auf Nummer sicher“ gehen und möglichst ausführliche Angaben in den Vertrag aufnehmen, sofern Aspekte, die Mängelansprüche auslösen könnten, bekannt sind. Neben sehr komplexen Fragen einer von der Rechtsprechung entwickelten, abgestuften Darlegungs- und Beweislast im Prozess sind im Streitfall auch Fristen zu beachten. So beträgt beispielsweise die Anfechtungsfrist für eine Arglistanfechtung zur kompletten Rückabwicklung des Immobilienkaufs ein Jahr ab Kenntnis. Wichtig ist bei derartigen Rechtsstreitigkeiten, dem jeweiligen Vertragspartner nicht durch unbedachte Äußerungen ohne Not Beweismaterial an die Hand zu geben. Daher empfiehlt es sich, vor (!) der Reaktion auf den Vorwurf arglistig verschwiegener Mängel und auch vor (!) der Geltendmachung diesbezüglicher Ansprüche, rechtlichen Rat einzuholen.

*Im Persönlichkeitsrecht berät Sie:
Rechtsanwalt Stefan Kus, Tel.: 0821-90630-20*

Peter Schicker
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Dr. Nikolaus Birkel
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Josef Deuringer *
Fachanwalt für Agrarrecht

Guntram Baumann *
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Thomas Jahn *
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Mathias Reitberger *
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Mediator

Axel Weisbach *
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Thomas Sauer
Fachanwalt für Familienrecht

Prof. Dr. Fritz Böckh
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Robert Schulze *
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Frank Sommer *
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Nicole Kandzia
Fachwältin für Verwaltungsrecht

Michael Muhl

Stefan Kus *

Bernhard Müller
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Matthias Ritzmann
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Lina Maschke

Dominik Schletter

Dr. Wolfram Gaedt

Nico F. Kummer

* = Partner der Partnerschaftsgesellschaft mbB