



## AUTO UND VERKEHR

Oktober 2007

### KRAFTSTOFFVERBRAUCH HÖHER ALS ANGEGEBEN: Dürfen Autokäufer vom Kaufvertrag zurücktreten?

Für sparsame Dreiliterautos interessierten sich noch in den späten 90er Jahren nur Kunden mit ausgeprägtem Umweltbewusstsein und die Grünen. Heute diskutiert auch Ottonormalverbraucher ganz selbstverständlich über Hybridtechnologie und Biokraftstoffe. Eine christdemokratische Kanzlerin setzt auf europäischer Ebene verbindliche Richtlinien für den Klimaschutz durch und verpflichtet die Autohersteller auf anspruchsvolle ökologische Ziele. Diese wiederum überbieten sich wie erst auf der Internationalen Automobilausstellung im September mit Innovationen für sparsamere Fahrzeuge. Kein Zweifel: Die Zukunft gehört dem Klimaschutz.

Das bekommen auch die Autohändler zu spüren: Nicht nur aus Umweltbewusstsein, sondern auch wegen stetig steigender Benzinpreise schauen viele Kunden beim Kauf eines Neuwagens zuerst auf den Kraftstoffverbrauch. Besonders genau nahm es ein Autokäufer aus Schleswig-Holstein: Er prozessierte bis zum Bundesgerichtshof, weil sein Neuwagen deutlich mehr verbrauchte als die vom Hersteller angegebenen 3,0 bis 3,2 Liter Diesel auf 100 km.

Seine Klage richtete sich gegen den Autohändler, der ihm den Neuwagen verkauft und im Verkaufsgespräch auch die vom Hersteller angegebenen Werte zum Kraftstoffverbrauch zugesichert hatte. Da eigene

Verbrauchsberechnungen auf der Basis von Tankmenge und Fahrstrecke diese Angaben überstiegen, erklärte der umwelt- und kostenbewusste Autokäufer seinen Rücktritt vom Kaufvertrag. Der Händler jedoch verweigerte die Rückabwicklung. Er verlangte zur Anerkennung des Mangels eine kostspielige Untersuchung durch den TÜV. Darauf jedoch ließ sich der verärgerte Kunde nicht ein.

### THEMEN:

AUTO UND VERKEHR	1-2
VERTRÄGE GESTALTEN UND DURCHSETZEN	2
MIETEN, BAUEN, WOHNEN	3
ARZT UND GESUNDHEIT	4
VERSICHERUNGEN	4

Der Bundesgerichtshof wies die Klage des Autokäufers zurück. Der Neuwagen verbräuche im Stadtverkehr elf Prozent mehr als vom Hersteller angegeben, im außerstädtischen Verkehr sieben Prozent mehr und im Durchschnitt der Fahrzyklen sechs Prozent mehr. Da die Abweichung vom Durchschnittswert damit unter zehn Prozent liege, handle es sich bei diesem Sachmangel um eine unerhebliche Pflichtverletzung des Verkäufers, die keinen Rücktritt vom Kaufvertrag rechtfertige.

Die Richter verwiesen in ihrer Begründung auf die bisherige Recht-

sprechung des Bundesgerichtshofs: Demnach stelle eine Abweichung des Kraftstoffverbrauchs von den Herstellerangaben um weniger als zehn Prozent nur eine unerhebliche Minderung des Fahrzeugwerts dar. Die Grenze von zehn Prozent sei keine technische oder physikalische Toleranzgrenze, sondern richte sich nach den Auswirkungen, die ein Kraftstoffmeherverbrauch für den Käufer im Hinblick auf den Wert des Fahrzeugs habe. Auf die geänderten Umstände – insbesondere steigende Spritkosten, die Förderung nachhaltiger Mobilität und das neue Umweltbewusstsein der Käufer – gingen die Richter jedoch nicht ein.

**PRAXISTIPP:** Das Urteil des Bundesgerichtshofs wird der gestiegenen Bedeutung des Kraftstoffverbrauchs von Autos nicht gerecht: Kunden können sich beim Autokauf nicht auf die Angaben des Herstellers verlassen, wenn ein Rücktritt vom Kaufvertrag erst ab einer Differenz von zehn Prozent zwischen Herstellerangaben und tatsächlichem Verbrauch möglich ist. Manche Juristen plädieren deshalb dafür, die Toleranzgrenze auf fünf Prozent abzusenken – gut möglich also, dass sich nach der Automobilindustrie auch die höchstrichterliche Rechtsprechung früher oder später auf die neue Bedeutung des Klimaschutzes für Autokäufer einstellen wird.

**NACH EINEM UNFALL:** Nutzungsausfallentschädigung für gewerblich genutzte Fahrzeuge?

**A**uch Autounfälle, die nur Sachschäden zur Folge haben, verursachen eine Menge Ärger – im Falle größerer Reparaturen zum Beispiel den unfreiwilligen Verzicht auf einen fahrbaren Untersatz. Hat der Unfallgegner den Schaden zu verantworten, besteht unter bestimmten Bedingungen Anspruch auf Nutzungsausfallentschädigung. Während diese bei ausschließlich privat genutzten Fahrzeugen pauschal nach Fahrzeugtyp und -alter berechnet wird, ist bei gewerblich genutzten Fahrzeugen der durch den Nutzungsausfall entstandene Schaden in Form des entgangenen Gewinns nachzuweisen. Allerdings gibt es Fälle, in denen ein solcher Nachweis kaum möglich ist. Über einen solchen Fall hatte das Oberlandesgericht Stuttgart zu entscheiden.

Geklagt hatte der Inhaber eines Dentallabors: Er konnte nach einem unverschuldeten Unfall keinen entgangenen Gewinn nachweisen, weil er sich für seine notwendigen Kundenbesuche anderweitig behalf. Dennoch verlangte er Nutzungsausfallentschädigung mit der Begründung, dass ihm durch die Beeinträchtigung seiner Mobilität ein spürbarer wirtschaftlicher Schaden entstanden sei.

Er bekam Recht. Zeugen bestätigten, dass der Kläger das Fahrzeug ohne den Schaden in einem Entschädigung rechtfertigenden Maße genutzt hätte, und dass ihm kein anderes Fahrzeug zur Verfügung stand. Eine Entschädigung abzulehnen, stelle in diesem Fall eine nicht akzeptable Benachteiligung des gewerblichen Nutzers gegenüber privaten Fahrzeugnutzern dar, so die Richter.

## VERTRÄGE GESTALTEN UND DURCHSETZEN

**ZU TEUER GEKAUFT:** Wann sind Kaufverträge für Immobilien sittenwidrig?

**I**mmer wieder fallen Anleger auf die Renditeversprechen dubioser Immobilienverkäufer herein und zahlen mangels genauer Kenntnis von Lage und Ausstattung viel zu hohe Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Betroffene können dafür nicht nachträglich die finanzierende Bank auf Schadensersatz verklagen. Das hat das Oberlandesgericht Dresden deutlich gemacht.

Verhandelt wurde der Fall eines Paares aus Bayern, das für rund 130.000 Euro eine Eigentumswohnung in Leipzig als Geldanlage gekauft hatte. Als sich heraus stellte, dass der Kaufpreis um mehr als 80 Prozent über dem Verkehrswert der Wohnung lag, forderten die Käufer wegen unterlassener Aufklärung über die Sittenwidrigkeit des über-

teuerten Preises Schadensersatz von der Sparkasse, die den Kauf finanziert hatte.

Ihre Klage blieb erfolglos. Zur Aufklärung über einen unangemessenen Kaufpreis sei die Bank nur dann verpflichtet, wenn sie von einer sittenwidrigen Übervorteilung des Erwerbers ausgehen müsse, so die Richter. Dies sei erst dann der Fall, wenn der Wert der Leistung knapp doppelt so hoch wie der der Gegenleistung sei, was auf die Wohnung in Leipzig nicht zutreffe.

**PRAXISTIPP:** Viele Firmen werben mit Mietgarantien, um den Anschein einer sicheren Kapitalanlage zu vermitteln. Solche Mietgarantien bieten dem Käufer aber nur dann die gewünschte Sicherheit, wenn sie durch eine Bankbürgschaft abgesichert sind.

**BANKROTTER KÄUFER:** Makler dürfen finanzielle Schwierigkeiten des Interessenten nicht verschweigen.

**W**er einen Immobilienmakler beauftragt, darf von diesem nicht nur Unterstützung beim An- oder Verkauf erwarten, sondern gegebenenfalls auch ungefragte Aufklärung über finanzielle Schwierigkeiten potentieller Vertragspartner. Das hat das Oberlandesgericht Dresden klargestellt. Geklagt hatte eine Maklerfirma, der für ihre Mitwirkung am Zustandekommen eines Bauträgervertrags Provision zugesagt worden war. Als sich nach Vertragsabschluss heraus stellte, dass die Käuferfirma in gravie-

renden finanziellen Schwierigkeiten steckte, erklärte die Verkäuferin den Rücktritt vom Kaufvertrag.

Die Klage der Maklerfirma auf Zahlung der Maklerprovision wurde zurück gewiesen. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass dem Makler die finanziellen Umstände des Käufers ebenso bekannt gewesen seien wie die Tatsache, dass die Verkäuferin den Kaufvertrag in Kenntnis der finanziellen Unzuverlässigkeit des Vertragspartners nicht abgeschlossen und erst recht keine Provision dafür versprochen hätte. Vor diesem Hintergrund hätte der Makler ungefragt auf die finanziellen Probleme hinweisen müssen. Die unterlassene Aufklärung verpflichtete zum Schadensersatz.

# MIETEN, BAUEN, WOHNEN

**VERSCHMIERTE FASSADE: Mieter haben Anspruch auf Beseitigung von Graffiti.**

**G**raffiti an Häuserfassaden sind vor allem in Großstädten ein Problem für Ladeninhaber, Mieter und Wohnungseigentümer. Die Entfernung macht viel Arbeit und ist entsprechend kostspielig. Kein Wunder, dass der eine oder andere Vermieter die Schmierereien am liebsten an der Fassade belassen würde.

Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg allerdings hat klargestellt: Mieter können im Einzelfall einen Anspruch auf Graffitibeseitigung haben. Geklagt hatten Wohnungsmieter, die sich bei ihrem Vermieter vergeblich über die verschmierte Hausfassade beschwert hatten. Dieser vertrat die Ansicht, Graffiti an der Hauswand stellten keinen Mangel der Mietsache dar. Zum einen könne er sich nicht dagegen schützen; zum anderen werde die Nutzbarkeit der einzelnen Wohnung nicht beeinträchtigt.

Egal, fanden die Richter. Die Pflicht des Vermieters, die Mietsache im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, betreffe auch die von allen Mietern gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteile. Wie der vertragsgemäße Zustand aussehe, sei im Einzelfall zu entscheiden und richte sich nach Ortssitte, Wohnumgebung, Zweck und Preis der Mieträume sowie dem Ursprungszustand nach der Anmietung. Im konkreten Fall stelle der durch die Schmierereien verursachte, schlechte Gesamteindruck des Hauses eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs dar.

**PRAXISTIPP:** Vermieter dürfen ihren Mietern die Kosten für die Entfernung von Graffiti nicht nachträglich in Rechnung stellen. Es handelt sich um Instandhaltungskosten, nicht um Betriebskosten. Deshalb können sie bei der Nebenkostenabrechnung nicht auf die Mieter umgelegt werden

**MEHR MIETFLÄCHE: Rechtfertigt zu geringe Flächenangabe im Mietvertrag eine Mieterhöhung?**

**W**eil die tatsächliche Fläche einer Mietwohnung nicht immer mit der im Mietvertrag angegebenen Fläche übereinstimmt, hat der Bundesgerichtshof bereits 2004 entschieden, was zu tun ist, wenn die Wohnung kleiner ist als angegeben: Mieter können zu viel bezahlte Miete demnach nur dann zurück verlangen, wenn die tatsächliche Mietfläche um mehr als zehn Prozent geringer ist als die angegebene Fläche.

Drei Jahre später steht fest, dass dieselbe Regel auch im umgekehrten Fall gilt: Der Bundesgerichtshof hat klargestellt, dass Vermieter bei einer anstehenden Mieterhöhung die tatsächliche Mietfläche statt der im Vertrag genannten Fläche zugrunde legen dürfen, sofern die Wohnung um mehr als zehn Prozent größer ist als angegeben. Zwar handle es sich bei der Flächenangabe um eine rechtsverbindliche Vereinbarung. Daran festzuhalten sei dem Vermieter bei einer Flächenabweichung von über zehn Prozent aber nicht zumutbar, zumal er das Vertragsverhältnis nicht einfach durch Kündigung beenden könne.

**FREUNDE ALS UMZUGSHELPER: Begrenzte Haftung für fahrlässig verursachte Schäden**

**G**uten Freunden beim Umzug zu helfen, gilt als selbstverständlich. Mit der gegenseitigen Hilfsbereitschaft wäre es allerdings schnell vorbei, wenn Umzugshelfer, die beim Kistenschleppen versehentlich etwas kaputt machen, Schadensersatzansprüche befürchten müssten. Hilfeleistungen aus reiner Gefälligkeit wären dann aufgrund der hohen Haftungsrisiken kaum noch möglich.

Für das Amtsgericht Plettenberg Grund genug für eine Haftungsbegrenzung zu Gunsten unbezahlter Helfer: Geklagt hatte die Haftpflichtversicherung einer Frau, deren befreundeter Umzugshelfer beim Ausladen des Lkw einen Schaden in Höhe von 1.600 Euro an einem vorbeifahrenden Fahrzeug verursacht hatte. Die Versicherung verlangte das Geld vom Verursacher zurück. Ohne Erfolg: Da es sich um einen reinen Freundschaftsdienst gehandelt habe und der Schaden durch einfache Fahrlässigkeit zustande gekommen sei, nahmen die Richter einen stillschweigenden Haftungsausschluss an.

**PRAXISTIPP:** Wer seinen hilfsbereiten Freunden Ärger mit der Versicherung ersparen will, kann vor dem Umzug eine Haftungsverzichtserklärung unterschreiben. Daraus sollte hervorgehen, dass jeder Helfer nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haftet. Das bedeutet: Für leicht fahrlässig von Helfern verursachte Schäden haftet der umziehende Auftraggeber - der dann aber auch über eine Haftpflichtversicherung verfügen sollte.

# ARZT UND GESUNDHEIT

**NACH EINER PSYCHOTHERAPIE: Haben Patienten Anspruch auf Einsichtnahme in die Behandlungsunterlagen?**

**P**atienten, die sich in ärztlicher Behandlung befinden, haben ein Recht auf Einsicht in die sie betreffenden Behandlungsunterlagen. Während dieser Rechtsanspruch für Allgemeinmediziner, Internisten oder Chirurgen eine eindeutige Entscheidungsgrundlage im Umgang mit entsprechenden Forderungen ihrer Patienten darstellt, bleiben für Psychiater und Psychotherapeuten wichtige Fragen offen. Der Grund: In ihren Behandlungsunterlagen finden sich neben objektiven auch subjektive Einschätzungen und Vermutungen.

Das Landgericht Frankfurt hat sich mit der Frage befasst, inwieweit Psychotherapeuten ihren Patienten gegenüber zur Herausgabe der Behandlungsunterlagen verpflichtet sind. Geklagt hatte ein Patient, der sich von seiner Therapeutin falsch behandelt glaubte. Zum Nachweis des unterstellten Fehlers verlangte er die Protokollinhalte der Gesprächstherapie.

Dies verweigerte die Therapeutin mit der Begründung, sie fürchte nachteilige Auswirkungen auf die persönliche Entwicklung des Klägers durch das Lesen der Protokolle. Diesen Einwand wiesen die Richter unter Verweis auf das Selbstbestimmungsrecht des Patienten zurück und verpflichteten die Therapeutin zur Herausgabe der Unterlagen. Für sich behalten dürfe sie jedoch ihre subjektiven Wertungen und Einschätzungen; der Anspruch des Patienten beschränke sich auf den objektiven Teil der Aufzeichnungen.

**PRAXISTIPP:** Patienten sollten darauf achten, dass sie von ihrem Psychiater bzw. Psychotherapeuten nur Einsicht in diejenigen Aufzeichnungen verlangen, die den Gesprächs- und Behandlungsverlauf, die Diagnostik und die Befunde betreffen. Wer nicht zwischen objektiven Aufzeichnungen und subjektiven Einschätzungen differenziert, riskiert, dass seine Klage – wie im geschilderten Fall – vor Gericht zum Teil abgewiesen wird. Das bedeutet, dass der Kläger den entsprechenden Anteil der Gerichts- und Anwaltskosten selbst zu tragen hat.

## VERSICHERUNGEN

**NICHT GENUTZTES FERIENHAUS: Muss die Gebäudeversicherung für einen Leitungswasserschaden zahlen?**

**S**pätestens mit Beginn der grauen Novembertage kehrt Ruhe in deutschen Ferienorten ein. Ferienhäuser und Wohnungen, in denen sich zwischen Mai und September Urlauber die Klinke in die Hand geben, stehen über Wochen, teils auch über Monate leer. Mit welchen Risiken der Leerstand für die Eigentümer verbunden ist, zeigt eine aktuelle Entscheidung des Landgerichts München.

Fünf Monate lang war ein möbliertes Ferienhaus an der Nordsee nicht vermietet und nur ein einziges Mal durch den Verwalter besucht worden. In dieser Zeit lief längere Zeit unbemerkt Leitungswasser aus und verursachte einen Schaden von rund 100.000 Euro. Die Gebäudeversi-

cherung verweigerte die Zahlung und berief sich dabei auf eine Klausel im Versicherungsvertrag, wonach der Versicherungsnehmer verpflichtet sei, nicht genutzte Gebäude oder Gebäudeteile regelmäßig zu kontrollieren und dort alle Wasser führenden Anlagen und Einrichtungen zu entleeren und abzusperrern.

Die Richter schlossen sich der Argumentation der Versicherung an. Die Sicherheitsvorschrift des Versicherungsvertrags sei anwendbar, weil das Haus für den maßgeblichen Zeitraum von fünf Monaten als „nicht genutztes Gebäude“ im Sinne der Klausel anzusehen sei. Denn „nicht genutzt“ sei nach allgemeinem Sprachgebrauch ein Wohngebäude, das für einen längeren Zeitraum niemandem zur Wohnung im Sinne eines Lebensmittelpunktes diene, präzisierten die Richter. Ausschlaggebend sei die Abwesenheit von Personen, nicht die Tatsache, dass die Wohnung voll ausgestattet sei.

**Wichtiger Hinweis:** Der Mandantenbrief enthält ausschließlich allgemeine Informationen und ersetzt nicht die persönliche Rechtsberatung im Einzelfall. Der Herausgeber übernimmt deshalb keinerlei Garantie oder Gewährleistung.