



### **Verkäufer darf nicht verschwiegen werden**

Die Aufgabe eines Nachweismaklers besteht in dem „Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages“. In der Regel reicht hierfür allein die Angabe über das konkrete Grundstück nicht aus. Vielmehr ist auch die Mitteilung des Namens und der Anschrift des Verkäufers erforderlich. Der Kunde soll über den Nachweis vor allem in die Lage versetzt werden, in konkrete Verhandlungen über den abzuschließenden (Haupt-)Vertrag zu treten, was ihm nur dann möglich ist, wenn er weiß, an wen er sich wenden muss. Oberlandesgericht Koblenz, Beschluss vom 7. Januar 2014, Az. 3 U 539/13.

**Veronika Thormann**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### **Käufer kann vor Eintrag im Grundbuch Miete einziehen**

Der Verkäufer (gleichzeitig Vermieter) eines bebauten Grundstücks kann den Grundstückskäufer zum Beispiel im Kaufvertrag ermächtigen, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch im eigenen Namen sämtliche mietrechtlichen Erklärungen gegenüber den Mietern abzugeben und auch die entsprechenden Prozesse zu führen. Der Käufer kann dann also beispielsweise die fälligen Mieten einziehen, Mieterhöhungen verlangen oder aber die Betriebskosten abrechnen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 19. März 2014, Az. VIII ZR 203/13.

### **Wenn der Handwerker vom Dach stürzt**

Ein privater Bauherr muss einen mit Dacharbeiten beauftragten Handwerker nicht anweisen, sich gegen Gefahren zu sichern, so das Oberlandesgericht (OLG) Hamm. Im vorliegenden Fall hatte ein Handwerker ungesichert auf einem Hallendach gearbeitet und war durch ein Lichtfeld gestürzt. Der Handwerker verlangte dann Schadensersatz von dem Bauherrn, den er aber nicht bekam. Begründet wurde dies damit, dass Handwerker Fachleute sind, die sich mit den Gefahrenquellen ihrer Arbeit auskennen. Deshalb kann ein privater Bauherr auch davon ausgehen, dass ein Handwerker sofort ersichtliche Gefahren erkennt und sich auf diese einstellt. Ein beauftragter Handwerker muss als Fachmann also grundsätzlich selbst für die eigene Sicherheit sorgen. Es fällt damit nicht in den Pflichtenkreis eines privaten Bauherrn, einen mit Dacharbeiten beauftragten Handwerker anzuweisen, die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen und sich gegen Gefahren zu sichern. OLG Hamm, Beschluss vom 21. Februar 2014, Az. 11 W 15/14.

### **Verwalter nicht einfach austauschbar**

Das Verwalteramt bei einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist personengebunden. Wird im Wege einer Umwandlung ein Teilbetrieb der WEG-Verwaltung abgespalten, ändert das nichts an der Person des bestellten Verwalters. Die WEG wird dadurch auch nicht verwalterlos. Vielmehr dauert die bisherige Verwalterbestellung fort. Ist beispielsweise zur Veräußerung des Wohnungseigentums die Verwalterzustimmung erforderlich, bedarf es weiterhin der Zustimmung des bisherigen bestellten Verwalters. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 31. Januar 2014, Az. 34 Wx 469/13.

**Sergia Antipa**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover