



### Verkehrssicherheitspflicht

Die Verkehrssicherheitspflicht bei einem gewerblichen Mietobjekt kann vertraglich auf den Mieter abgewälzt werden. Treffen Vermieter und Mieter die Vereinbarung, dass die Instandhaltungs- und Wartungspflichten auf den Mieter übertragen werden, ist dies zulässig, auch wenn bereits ein Wartungsvertrag zwischen Vermieter und Wartungsunternehmen besteht, dessen Kosten der Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung trägt. Der Mieter hat sich regelmäßig über die Wartungsergebnisse zu informieren und entsprechende Maßnahmen zu treffen. Unterlässt er dies und kommt es dann zu einer Schädigung, ist der Mieter und nicht der Vermieter schadensersatzpflichtig. So urteilte das Landgericht Bielefeld am 17. März 2014, Az. 5 O 8/13.

### Tierhaltung in der Wohnung

Der Vermieter kann das Mietverhältnis nicht kündigen, wenn der Mieter entgegen dem Mietvertrag einen Hund in seiner Wohnung hält. Die Hundehaltung entgegen dem Mietvertrag stellt keine Verletzung der mietvertraglichen Pflichten dar. Eine Klausel, die die Tierhaltung nur nach vorheriger Erlaubnis des Vermieters gestattet, ist vielmehr unwirksam. Sie stellt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, da nicht klar hervorgeht, anhand welcher Kriterien die Erlaubnis zur Tierhaltung erteilt wird. Liegen keine Vereinbarungen vor, ist anhand der Interessen der Vertragsparteien sowie der übrigen Mieter eine Entscheidung zu treffen. So stehe die Tatsache, dass es sich um ein Gebäude mit dünnen Wänden und vielen Mietparteien handelt, der Erlaubnis grundsätzlich nicht entgegen, urteilte das Landgericht Berlin am 2. Juli 2013, Az. 63 S 493/12.

### Nachweistätigkeit des Maklers

Der Verkäufer muss aufgrund der Mitteilung seines Maklers in die Lage versetzt werden, in konkrete Verhandlungen mit dem potentiellen Käufer zu treten. Dazu

muss der Makler diesen grundsätzlich mit vollständigem Namen und Anschrift benennen. Eine einfache Interessentenliste ist kein gültiger Nachweis. Aus ihr ergibt sich nicht, welche der aufgeführten Personen tatsächlich ein Interesse an dem Objekt hat. Die Benennung eines konkreten Interessenten ist gerade das Ziel, das der Verkäufer bei der Beauftragung eines Maklers verfolgt, da er sich sonst selbst mit allen genannten Personen in Verbindung setzen müsste. Dies entschied das Landgericht Detmold mit Urteil vom 23. Oktober 2013, Az. 10 S 52/13.

**Broder Bösenberg**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Kündigung des VOB-Vertrags

Wurde über das Vermögen des Auftragnehmers das Insolvenzverfahren eröffnet, hat der Auftraggeber die Möglichkeit, den Vertrag der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB-Vertrag) zu kündigen. Es liegt also keine generelle Unvereinbarkeit der Kündigungsmöglichkeit mit der Insolvenzordnung vor. Im vorliegenden Fall wurde nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens seitens des Insolvenzverwalters die Bereitschaft zur Fertigstellung der Baumaßnahmen signalisiert. Diese wurden jedoch nie ausgeführt. Nach neun Monaten sprach schließlich der Auftraggeber die Kündigung des Bauvertrages aus. Das Recht des Insolvenzverwalters, selbst über die Fortführung des Vertrages zu entscheiden, steht in diesem Fall der Kündigung nicht entgegen, da dieser genug Zeit hatte, Entscheidungen hinsichtlich der Fortführung des Vertrages zu treffen. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 5. Mai 2014, Az. 12 U 231/13.

### Haftung des Architekten

Grundsätzlich haftet ein Bauträger für die Fehler des bauüberwachenden und bauleitenden Architekten. Dieser Haftung sind jedoch Grenzen gesetzt. Der Architekt hat seine Tätigkeit so zu organisieren, dass er von Fehlern am Bauvorhaben Kenntnis erlangen kann. Verletzt der Architekt diese Organisationspflicht, haftet er unter Umständen wegen mangelhafter Leistung. Dem Auftraggeber, hier dem Bauträger, kann diese Pflichtverletzung zugerechnet werden, so das Oberlandesgericht Hamm. Urteil vom 31. August 2012, Az.: 12 U 49/12.

**André Bethge**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover