



### **Makler darf Angaben des Verkäufers vertrauen**

Übernimmt der Makler ungeprüft Angaben des Verkäufers, darf er davon ausgehen, dass diese korrekt sind. Vorliegend gab der Verkäufer dem Makler die Information, das Objekt könne als Wochenendhaus genutzt oder dauerhaft bewohnt werden. Tatsächlich war nur die Nutzung als Wochenendhaus möglich. Da der Makler nur Angaben des Verkäufers in das Exposé übernommen hatte, traf ihn keine Nachforschungspflicht wegen baurechtlicher Beschränkungen. Ansprüche gegen den Makler kann der Verkäufer nur durchsetzen, wenn er bewiesen hat, dass die fehlerhaften Angaben auf einem Verschulden des Maklers beruhen. Dies war vorliegend nicht der Fall. Amtsgericht Altenkirchen, Urteil vom 14. August 2014, Az. 71 C 104/14.

### **Fristlose Kündigung nach Krawall des Mieters**

Ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Davon ist grundsätzlich auszugehen, wenn der Mieter Einrichtungsgegenstände zertrümmert und Dritten innerhalb der Mieträume mit Gewalt droht. Beschränken sich die Auswirkungen des Gewaltausbruchs nur auf die Wohnung und berühren nicht die Interessen des Vermieters, steht dies der fristlosen Kündigung nicht entgegen. Landgericht Hamburg, Urteil vom 25. April 2014, Az. 311 O 27/14.

### **Beseitigungspflicht des Vermieters bei Brandschaden**

Kommt es durch ein Verschulden des Mieters zu einem Wohnungsbrand, kann er die Beseitigung der Brandschäden durch den Vermieter verlangen. Dies gilt zumindest dann, wenn der Schaden durch eine eintrittspflichtige Wohngebäudeversicherung gedeckt

wird, deren Kosten dem Mieter auferlegt wurden. Vorliegend weigerte sich der Vermieter, seine Versicherung für die Schadensregulierung in Anspruch zu nehmen, da dies zu einem Ansteigen der Versicherungskosten geführt hätte. Nach Ansicht des Senats darf ein Mieter jedoch als Gegenleistung für die (anteilig) von ihm getragenen Versicherungsprämien erwarten, im Schadensfall einen Nutzen von der Versicherung zu haben. Bundesgerichtshof, Urteil vom 19. November 2014, Az. VIII ZR 191/13.

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

### **Wenn der Dachdecker die Arbeit verweigert**

Ein öffentlicher Auftraggeber beauftragte einen Dachdecker mit Dachdeckerarbeiten. Das Leistungsverzeichnis enthielt unrichtigerweise nicht auch die Entsorgung eines sogenannten Kiespressdaches. Diese hätte beim Dachdecker zu erheblichen Mehrkosten geführt. Entsprechende Nachtragsforderungen des Dachdeckers lehnte der Auftraggeber bereits dem Grunde nach endgültig ab. Der Dachdecker verweigerte daraufhin die Fortführung der Arbeiten. Einen Anspruch auf Erstattung der Mehrkosten zugunsten des Auftraggebers, weil dieser einen teureren Bieter einschalten musste, wies das Gericht zurück. Dem Dachdecker stehe aufgrund der mangelnden Verhandlungsbereitschaft des Auftraggebers sowie der erheblichen Mehrkosten ausnahmsweise ein Leistungsverweigerungsrecht zu. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 06. November 2014, AZ. 6 U 245/14.

### **Gutachterkosten zur Ermittlung der Mangelursache**

Die Käufer eines Fertigparketts beauftragten einen Privatgutachter, um die Verantwortlichkeit eines aufgetretenen Mangels nach der Parkettverlegung zu klären. Der Grund des Mangels war eine ungeeignete Art der Verlegung, welche jedoch in der mitgelieferten Anleitung empfohlen wurde. Der Senat sprach dem Käufer die Erstattung der Gutachterkosten zu. Denn nach dem Gesetz stehen dem Käufer auch die zur Ermittlung der Mangelursache und somit zur Vorbereitung eines Nacherfüllungsbegehrens notwendigen Aufwendungen zu. Bundesgerichtshof, Urteil vom 30. April 2014, Az. VIII ZR 275/13.

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