

RECHTECK



Untervermietung an Touristen kann Kündigung rechtfertigen

Die regelmäßige Überlassung einer Wohnung an „Medizintouristen“ aus dem arabischen Raum rechtfertigt eine fristlose Kündigung, so das Amtsgericht (AG) München. Die Überlassung der Wohnung an Touristen oder einen vergleichbaren Personenkreis stellt keine gewöhnliche, auf gewisse Dauer angelegte Untervermietung dar. Sie ist daher nicht von einer Erlaubnis zur Untervermietung umfasst. Hierbei sind die Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, die mit einer immer wieder wechselnden Unterbringung verbunden sind (zum Beispiel erhöhte Abnutzung der Wohnung, Beeinträchtigung durch Lärm). Es handelt sich damit um eine unbefugte Gebrauchsüberlassung an Dritte, die zur Kündigung berechtigt. AG München, Urteil vom 19. November 2015, Az. 432 C 8687/15.

Kein Widerruf der Zustimmung zur Mieterhöhung

Bei der Zustimmung zu einer Mieterhöhung, die der Mieter als Verbraucher gegenüber dem Vermieter als Unternehmer abgibt, handelt es sich nicht um ein Fernabsatzgeschäft. Die Zustimmungserklärung kann daher nicht widerrufen werden. Zwar ist im Gesetz der Brief als Fernkommunikationsmittel erwähnt. Allein ein Briefwechsel über eine Mieterhöhung fällt aber nicht unter das Fernabsatzgeschäft. Zur Annahme eines solchen bedarf es weiterer Anforderungen, wie zum Beispiel des Umstands, dass der Vertragsschluss im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt. Amtsgericht Gelsenkirchen, Urteil vom 27. April 2016, Az. 202 C 3/16.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Architekt erhält Wertersatz

Erbringt ein Architekt infolge einer – für beide Seiten erkennbar – unwirksamen Beauftragung Leistungen für eine Ge-

meinde, steht ihm ein Anspruch auf Wertersatz zu. Dies gilt zumindest dann, wenn der Architekt in der Erwartung handelt, dass die Beauftragung künftig wirksam wird. Vorliegend hätte der Auftrag aufgrund seines Volumens der Unterzeichnung des Hauptverwaltungsbeamten bedurft. Obwohl dies nicht erfolgte, kam der Architekt seinen vermeintlichen vertraglichen Pflichten in der Erwartung nach, dass der Hauptverwaltungsbeamte den Auftrag nachträglich billigen würde. Der Senat bejahte einen Anspruch: Zwar sei kein Werkvertrag zustande gekommen, gleichwohl bestehe ein Anspruch nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung. Oberlandesgericht Braunschweig, Urteil vom 30. Juni 2016, Az. 8 U 97/15.

Schätzung der Kosten reicht für Vorschuss

Für die Geltendmachung eines Vorschusses reicht die Schätzung der voraussichtlichen Kosten aus. Der Erwerber einer Eigentumswohnung, die von dem Bauträger grundlegend saniert wurde, macht wegen Feuchtigkeitserscheinungen an den Außenwänden Kostenvorschuss geltend. Der Bauträger wehrt sich gegen dessen Höhe, weil der Sachverständige diese nicht sicher festgestellt, sondern nur geschätzt habe. Ohne Erfolg, so der Senat. Die Schätzung der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten reiche aus. Über die tatsächlichen Kosten sei später abzurechnen. Oberlandesgericht München, Urteil vom 30. Juni 2015, Az. 9 U 1755/14.

Der Bauherr muss das Gas abstellen

Bei der Ausführung feuergefährlicher Arbeiten auf einer Baustelle ist der Bauherr dafür verantwortlich, dass die entsprechenden Sicherungsmaßnahmen umgesetzt werden. Im vorliegenden Fall klagte ein Versicherer gegen ein Bauunternehmen auf Schadensersatz, das mit der Durchführung von Schweißarbeiten beauftragt war. Bei diesen Arbeiten war es zu einer Explosion gekommen, die erhebliche Schäden verursachte. Der Senat wies die Klage ab, weil dem Bauunternehmen keine Pflichtverletzung vorzuwerfen sei. Es durfte sich vielmehr darauf verlassen, dass die vom Bauherrn herzustellende Gasfreiheit zum Zeitpunkt der Arbeiten gegeben war. Oberlandesgericht München, Urteil vom 8. Dezember 2015, Az. 28 U 2829/13.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover