



Mietzahlung vom Zeitpunkt der Fertigstellungsmeldung an

In einem gewerblichen Mietvertrag kann vereinbart werden, dass die Verpflichtung zur Mietzahlung erst nach der schriftlichen Fertigstellungsmeldung durch den Vermieter gegenüber dem Mieter eintritt. Eine solche Klausel ist nicht überraschend (insbesondere nicht unter der Überschrift „Miete“) und benachteiligt den Mieter auch nicht unangemessen, so das Landgericht München I, Urteil vom 20. August 2015, Az. 22 O 17570/14.

Keine Vereinbarung der Wohnungsgröße durch Exposé

Die Angabe der Wohnfläche in einem Inserat oder einem Maklerexposé allein stellt noch keine Vereinbarung über die Wohnfläche dar. Es handelt sich dabei um eine bloße Beschreibung der Mietsache. Gleiches gilt für eine lediglich telefonische Mitteilung durch einen Makler. Der Vermieter muss sich die Angaben des Maklers auch nicht automatisch zurechnen lassen. Beschränkt sich die Tätigkeit eines Maklers auf das Anbieten reiner Maklerdienste (hierunter fällt auch die Erteilung von Auskünften über die Beschaffenheit der Wohnung), ohne darüber hinaus eine vermieterspezifische Tätigkeit auszuüben, kommt eine Zurechnung nicht in Betracht. Landgericht München I, Urteil vom 21. Januar 2016, Az. 31 S 23070/14.

Versicherung haftet für Frostschäden im Ferienhaus

Der Eigentümer eines Ferienhauses muss seine Heizung nicht so häufig kontrollieren, dass es auch bei einem plötzlichen Ausfall der Anlage nicht zu einem Frostschaden kommen kann. Bei einer Heizungsanlage aus dem Jahr 2009 ist eine Kontrolle von zwei Mal wöchentlich ausreichend. Im entschiedenen Fall fiel die Heizungsanlage bei Minustemperaturen im zweistöckigen Bereich aus, so dass mehrere Leitungen und Heizkörper

platzen. Es kam zu einem erheblichen Wasserschaden. Vorliegend standen die Ventile der Heizkörper zumindest auf der sogenannten Sternstufe, und das „Ferienprogramm“ war mit einer Frostsicherung versehen. Im Ergebnis muss daher mangels Obliegenheitsverletzung des Eigentümers der Gebäudeversicherer haften. Oberlandesgericht Oldenburg, Urteil vom 23. Dezember 2015, Az. 5 U 190/14.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Kein Schadensersatz trotz Mangels

Wird ein Mangel bei der Abnahme des Gewerks vom Auftraggeber erkannt, behält dieser sich seine Mängelrechte jedoch nicht vor, verliert er den Anspruch auf Schadensersatz wegen der Mangelbeseitigungskosten. Der Auftraggeber verhalte sich widersprüchlich, wenn er zwar einerseits das Werk trotz des ihm bekannten Mangels als ordnungsgemäß annimmt, später allerdings die Mängelbeseitigungskosten verlangt, so das Oberlandesgericht (OLG) Schleswig. Anders verhält es sich bei einem Schaden, der seinen Ursprung zwar in dem nicht gerügten Mangel hat, aber an einem anderen Rechtsgut entsteht (Mangelfolgeschaden). Hier bleibt der Auftragnehmer ersatzpflichtig. OLG Schleswig, Urteil vom 18. Dezember 2015, Az. 1 U 125/14.

Selbst nach fünfzehn Jahren noch Honoraranspruch

Für die Verwirkung des Honoraranspruchs eines Architekten genügt es nicht, dass der Auftraggeber einseitig davon ausgeht, dass der Vertrag nicht mehr durchgeführt werden soll und der Architekt dementsprechend von der Geltendmachung seines Honoraranspruchs Abstand nimmt. Eine Verwirkung könnte allenfalls dann angenommen werden, wenn der Architekt ein solches Verständnis bei dem Auftraggeber hervorgerufen hat, etwa durch Nichtübermittlung einer ausdrücklich angekündigten Rechnung. Nicht ausreichend ist dagegen das schlechte Zuwarten des Architekten. Dies gelte selbst dann, wenn der Vertragsschluss bereits 15 Jahre zurückliegt, so das Oberlandesgericht München, Urteil vom 24. März 2015, Az. 9 U 3489/14 Bau.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte Hannover