



### Kein Mietmangel bei Leerstand im Einkaufszentrum

Stehen Mietflächen in einem Einkaufszentrum leer, bewirkt dies in der Regel keinen Mangel, mithin keine unmittelbare Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit der weiterhin genutzten übrigen Mietobjekte. Vorliegend klagte ein Restaurantbetreiber innerhalb eines zu wesentlichen Teilen leer stehenden Einkaufs- und Veranstaltungszentrums wegen ausgebliebener Gäste. Durch das Nichtbetreiben der anderen Mietflächen sei, so das Gericht, nicht unmittelbar die Gebrauchstauglichkeit der Mieträume betroffen, sondern lediglich der mit dem Restaurant erzielbare Gewinn. Das unternehmerische Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko liege jedoch beim Mieter. Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 5. Juni 2014, Az. I-24 U 159/13.

### Schriftform bei längerem Mietvertrag notwendig

Ein Mietvertrag, der für längere Zeit als für ein Jahr geschlossen wird, bedarf der schriftlichen Form. Ansonsten gilt er als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann jederzeit ordentlich gekündigt werden. Für die Einhaltung der Schriftform reicht es jedoch aus, dass eine von beiden Mietparteien unterzeichnete Vertragsurkunde existiert, der eigentliche inhaltsgleiche Mietvertrag jedoch aus rechtlichen Gründen erst später mündlich oder durch schlüssiges Verhalten zustande kommt. Die Einhaltung der äußeren Form genügt somit, so dass der Vertrag nicht tatsächlich durch die schriftlichen Erklärungen wirksam werden muss. Bundesgerichtshof, Urteil vom 17. Juni 2015, Az. XII ZR 98/13.

**Antonia Koch**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Architekten dürfen auf gesetzliches Honorar verzichten

Grundsätzlich können Architekten auf das ihnen nach den Mindestsätzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gesetzlich zustehende Ho-

norar verzichten. Die Anforderungen an den Verzicht sind jedoch hoch. So hielt das Oberlandesgericht Celle die Erklärung „Für unsere Leistungen sind Sie vor Nachträgen geschützt“ für einen eindeutigen Ausdruck des Willens, auf ein Mindesthonorar nach der HOAI, welches über das vereinbarte Pauschalhonorar hinausging, zu verzichten. Es lag ein wirksamer Verzicht auf ein weitergehendes Honorar vor, obwohl die Pauschalhonorarvereinbarung wegen Unterschreitung der Mindestsätze der HOAI unwirksam war. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 10. Juni 2015, Az. 14 U 164/14.

### Beschränkte Pflicht des Architekten zur Überwachung

Wird einem Bauunternehmen mit besonderen Fachkenntnissen und Erfahrung eine Leistung übertragen, so ist die diesbezügliche Überwachungspflicht des Architekten entsprechend gemindert. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Architekt die notwendige Sachkunde nicht besitzt. Dessen Überwachungspflicht beschränkt sich dann darauf, zu überprüfen, ob das Bauunternehmen die in eigener Verantwortung auszuführenden Maßnahmen überhaupt durchführt. Bei Fehlern des Bauunternehmens, die in dessen eigenen Verantwortungsbereich und damit nicht unter die Überwachungspflicht des Architekten fallen, haftet der Architekt somit nicht auf Schadensersatz. Oberlandesgericht Schleswig, Urteil vom 10. Oktober 2014, Az. 1 U 88/11.

### Ohne Abnahme kein Verjährungsbeginn

Die Verjährungsfrist von Gewährleistungsrechten beginnt im Baurecht erst mit der Abnahme. Im vorliegenden Fall hatten die Auftraggeber einen Architekten mit der Durchführung von Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 nach der HOAI beauftragt. Eine ausdrückliche Abnahme fand nicht statt. Zwar hatten die Auftraggeber die Leistungen bis einschließlich der Leistungsphase 8 bezahlt. Da bei Zahlung aber noch die Leistungen der Leistungsphase 9 ausstanden, stellte die Zahlung auch keine schlüssig erklärte Abnahme der bisherigen Leistungen dar. Eine schlüssige Abnahme kommt nur nach vollständiger Fertigstellung der Architektenleistung in Betracht. Die Verjährung wurde daher noch nicht in Gang gesetzt. Oberlandesgericht München, Urteil vom 10. Februar 2015, Az. 9 U 2225/14.

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