



### Abwendung der fristlosen Kündigung

Eine vom Vermieter ausgesprochene fristlose Kündigung wegen Zahlungsrückstands kann der Mieter von Garagenheiten abwenden, indem er den rückständigen Mietzins vor Zugang der Kündigung an den Vermieter zahlt. Dabei reicht eine Zahlung der Beträge, auf deren Rückstand der Vermieter die Kündigung stützt, aus. Nicht erforderlich ist hingegen eine Zahlung aller bis zum Zugang der Kündigung fällig gewordenen Beträge, wie etwa neue Mietrückstände, wenn die Kündigung nicht auf diese gestützt wird. Der Vermieter kann die neuen ausbleibenden Zahlungen lediglich als Anlass für eine neue Kündigung nehmen. Amtsgericht Dortmund, Urteil vom 18. Mai 2016, Az. 421 C 406/16.

### Grundbucheintragung eines nichtrechtsfähigen Vereins

Ein Verein, der nicht im Vereinsregister eingetragen ist, kann nicht allein unter seinem Vereinsnamen ins Grundbuch eingetragen werden. Der Bundesgerichtshof begründet seinen Beschluss mit den im Grundbuchrecht geltenden Grundsätzen der Bestimmtheit und Klarheit: Mangels Eintragung ins Vereinsregister sind Existenz und Mitgliederbestand oder Identität des Vereins für den Rechtsverkehr nicht ohne weiteres nachvollziehbar. Eine Grundbucheintragung nur mit dem Vereinsnamen ist daher nicht ausreichend. In Betracht kommt hingegen neben der Eintragung des Vereinsnamens eine zusätzliche Eintragung der Vereinsmitglieder. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 21. Januar 2016, Az. V ZB 19/15.

### Grundbucheintrag nach Tod eines Gesellschafters

Soll nach dem Tod eines im Grundbuch eingetragenen Gesellschafters, der einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts angehörte, eine Grundbuchberichtigung vorgenommen werden, ist dies unter bestimmten Voraussetzungen auch ohne Vorlage des Gesellschaftsvertrags mög-

lich. Dies ist der Fall, wenn einerseits die Erbfolge in der durch die Grundbuchordnung vorgeschriebenen Form (etwa durch Erbschein, Europäisches Nachlasszeugnis, Testament oder Erbvertrag) nachgewiesen ist. Zudem müssen die Erben und die weiteren im Grundbuch eingetragenen Gesellschafter die Grundbuchberichtigung in Form von öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunden bewilligen. Kammergericht, Beschluss vom 29. März 2016, Az. 1 W 907/15.

**Frank Schuster**, Rechtsanwalt in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Architekt nicht immer im Namen des Bauherrn

Grundsätzlich gilt: Bei einem Vertragsabschluss durch einen Architekten kann der Vertragspartner davon ausgehen, dass der Architekt den Vertrag nicht für sich selbst, sondern für den vertretenen Bauherrn abschließt. Hierbei genügt es, dass aufgrund der äußeren Umstände für den Vertragspartner erkennbar ist, dass der Architekt sich nicht selbst vertraglich binden möchte. Etwas anderes gilt, wenn der Architekt bei anderen Bauvorhaben mit dem Vertragspartner immer ausdrücklich klargestellt hat, im Namen des Bauherrn zu handeln. Stellt er dies ausnahmsweise nicht klar, gilt die grundsätzliche Vermutung eines Fremdgeschäfts nicht und der Architekt wird gegebenenfalls selbst Vertragspartner. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 24. Juli 2015, Az. 19 U 129/14.

### Geruchsbelästigung im Sondereigentum

Der Erwerber einer Eigentumswohnung hat einen Nacherfüllungsanspruch auf Mängelbeseitigung wegen ordentlich installierter Sanitäreinrichtungen, selbst wenn der Mangel seine Ursache nicht in seinem Sondereigentum, sondern im Gemeinschaftseigentum findet. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts (OLG) Karlsruhe sei die Nutzung von Sondereigentum durch eine Geruchsbelästigung betroffen, wenn sie zwar aus dem Mangel des Gemeinschaftseigentums herrühre, jedoch allein Folgen für den betroffenen Sondereigentümer habe. Gleiches gelte im Übrigen auch für Schallmängel am Gemeinschaftseigentum, die Auswirkungen auf das Sondereigentum haben. Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 14. August 2015, Az. 13 U 218/13.

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