



Untervermietung darf bei Ruhestörung untersagt werden

Der Vermieter muss zu einer Untervermietung seine Erlaubnis erteilen. Zur Erlaubnisverweigerung ist der Vermieter nur berechtigt, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt. Einen solchen hat das Oberlandesgericht Düsseldorf in dem Fall angenommen, in dem der Mieter Räume, die er „zur ausschließlichen Nutzung als Geschäftsräume“ angemietet hatte, an den Betreiber eines häuslichen Pflegedienstes untervermietete, dessen Mitarbeiter teilweise vor 6 Uhr eintrafen und nach 22 Uhr die Räume verließen. Da die Nutzung nicht im Rahmen üblicher Bürozeiten stattfand, wirkte sie sich störend auf das auch zu Wohnzwecken genutzte Gebäude aus. Die Erlaubnis zur Untervermietung durfte daher verweigert werden. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 16. Februar 2016, Az. I-24 U 63/15.

Wann dürfen Journalisten das Grundbuch einsehen?

Eine Einsicht ins Grundbuch ist nur möglich, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird. Beantragt ein Journalist Grundbucheinsicht zu Recherchezwecken, so stellt dies nicht automatisch ein berechtigtes Interesse dar. Vielmehr ist erforderlich, dass der Pressevertreter das Rechercheinteresse konkret darlegt. Daraus muss hervorgehen, dass die Grundbucheinsicht der Beschaffung journalistisch verwertbarer Informationen dient und daher unter die grundrechtlich geschützte Pressefreiheit fällt. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 20. April 2016, Az. 34 Wx 407/15.

Frank U. Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Genauere Rechnungen bei der Nachbesserung gefordert

Begehrt der Besteller von seinem früheren Werkunternehmer klageweise die Kostenerstattung für Nachbesserungen am mangelhaften Gewerk, hat er nachvollziehbar darzulegen, dass die durchge-

fürten Arbeiten ausschließlich der Nachbesserung dienen. Die Vorlage einer Rechnung im Prozess, die unter einer Rechnungsposition pauschal die Arbeiten des Drittunternehmers nebst Angabe der aufgewandten Stundenanzahl zusammenfasst, entspricht diesen Anforderungen nicht. Denn so könne nicht nachvollzogen werden, ob die Arbeiten der Mängelbeseitigung oder zusätzlichen Leistungen dienen. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 16. März 2016, Az. 16 U 109/15.

Keine Arglist ohne Kenntnis

Einem zur Bauüberwachung berufenen Architekten, der schlichtweg nicht realisiert, dass er eine bestimmte Arbeit am Bau zu überwachen hat, kann kein Arglistvorwurf gemacht werden, auch wenn in dem betroffenen nicht überwachten Bauabschnitt ein Mangel entsteht. Auch wenn deshalb eine jedenfalls fahrlässig verschuldete Pflichtverletzung nicht von der Hand zu weisen ist, liegt Arglist nicht vor. Dies setzt voraus, dass der Architekt den Mangel kennt, ihn für erheblich hält und den Mangel dennoch nicht mitteilt oder beseitigt. Eine erweiterte Arglisthaftung, welche zu einer verlängerten Gewährleistung geführt hätte, ist deshalb zu verneinen. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 3. Juni 2016, Az. 11 U 183/14.

Automatische Abnahme nach Einzug in Wohnhaus?

Die Abnahme eines Architektenwerks durch schlüssiges Verhalten des Auftraggebers ist ausgeschlossen, wenn der Auftraggeber binnen sechs Monaten nach dem Einzug die Fehlerhaftigkeit des Gewerks rügt. Nach erfolgter Mängelanzeige darf der Architekt nicht mehr davon ausgehen, dass der Auftraggeber sein Werk als im Wesentlichen vertragsgerecht billige. Unerheblich ist, ob der Mangel auf der Fehlerhaftigkeit des Architektenwerks beruht. Maßgeblich für die Annahme einer sogenannten konkludenten Abnahme ist, dass der Architekt das Verhalten seines Auftraggebers nach Mängelanzeige nicht mehr so verstehen durfte, dass dieser sein Werk als vertragsgemäß billige. Ohne Abnahme beginnt die Gewährleistung grundsätzlich nicht zu laufen und Ansprüche gegen den Architekten können noch viele Jahre später als erwartet geltend gemacht werden. Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 5. Februar 2016, Az. 8 U 16/14.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge
Immobilienanwälte, Hannover