



Verwahlte Wohnung rechtfertigt Kündigung

Lässt der Mieter die Wohnung verwahten, kann der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt sein. Vorliegend war die seit mehr als 30 Jahren vom Mieter bewohnte Wohnung stark verschmutzt und so mit Gegenständen vollgestellt, dass ein Raum gar nicht betreten werden konnte. Das Badezimmer war als solches nicht benutzbar. Zudem hatte der Mieter die Wohnung nur mit einem in der Küche befindlichen Radiator beheizt. Das Gericht sah hierin eine Gefährdung der Mietsache. Da der Mieter mehrfach abgemahnt wurde, war die außerordentliche Kündigung berechtigt. Dem Vermieter war es nicht zumutbar, bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin zu warten. Landgericht Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 23. Februar 2017, Az. 7 S 7084/16.

Pachtobjekt muss bestimmbar sein

Bei langfristig abgeschlossenen Pachtverträgen muss der Pachtgegenstand zur Wahrung der gesetzlichen Schriftform hinreichend bestimmbar sein. Andernfalls kann der Vertrag vorzeitig mit den gesetzlichen Fristen kündbar sein. Dem Grundstückserwerber muss es unter anderem möglich sein, den Pachtgegenstand zu identifizieren und seinen Umfang festzustellen. Vorliegend war der Pachtgegenstand aus dem im Jahr 2007 geschlossenen Mietvertrag selbst nicht eindeutig ersichtlich. Allerdings hatte der Pächter das Objekt bereits seit dem Jahr 1999 genutzt. Das Gericht ließ es daher genügen, dass sich die Pachtfläche anhand des Umfangs der tatsächlichen, im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits seit mehreren Jahren andauernden Nutzung bestimmen lässt. Das Gericht sah die Schriftform somit als gewahrt an. Oberlandesgericht Dresden, Urteil vom 23. November 2016, Az. 5 U 2031/15.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge, Hannover

Keine Abschlagszahlung bei wesentlichen Mängeln

Ist ein Werk mit wesentlichen Mängeln behaftet, besteht kein Anspruch auf Abschlagszahlung. Ein solcher Anspruch besteht nur bei wertigen, abtrennbaren Teilleistungen. Ein Auftragnehmer begehrte die Abschlagszahlung aus einem Werkvertrag für die Erstellung eines Balkongitters. Dieser Anspruch besteht wegen wesentlicher Mängel nicht, so der Richter. Aufgrund der zu geringen Höhe des Balkongitters leide das Werk an wesentlichen sicherheitsrelevanten Mängeln, aus denen sich ein erhebliches Gefahrenpotential für die Nutzer ergebe. Amtsgericht Gengenbach, Urteil vom 20. Dezember 2016, Az. 1 C 71/15.

Schweißarbeiten bei normalen Wetterbedingungen

Das normale Wetterrisiko, mit dem bei Abgabe des Angebots gerechnet werden musste, liegt beim Auftragnehmer. Dieses Risiko umfasst auch Kosten für witterungsbedingte, zusätzlich notwendig gewordene Arbeiten. In vorliegendem Fall begehrte der Auftragnehmer zusätzlichen Werklohn für Gleisbauarbeiten, da wegen zu hoher Gleistemperaturen die Schweißarbeiten nur durch zusätzliche Nachtschichten durchgeführt werden konnten. Zu Unrecht, befand die Kammer. Am vorgesehenen Tag der Gleisarbeiten sei das Wetter zwar sommerlich, aber nicht ungewöhnlich gewesen, so dass der Auftragnehmer mit höheren Schientemperaturen rechnen musste. Ein Aufheizen der Gleise hätte mit Hilfe von Abdeckungen vermieden werden können. Landgericht Hannover, Urteil vom 16. Februar 2017, Az. 21 O 19/16.

Haftung des Bauüberwachers bei fehlendem Brandschutz

Ein nur mit der Vorbereitung der Vergabe und Bauüberwachung beauftragter Architekt haftet auch für fehlenden Brandschutz. Im vorliegenden Fall machte ein Bauträger Schadenersatz wegen fehlerhafter Leistung aus einem Architektenvertrag geltend. Mit Erfolg. Dem Architekten muss beim Aufstellen der Vergabeunterlagen auffallen, wenn Vorgaben zum Brandschutz fehlen. Zudem hat er im Rahmen der Überwachung selbst für Brandschutz zu sorgen. Oberlandesgericht München, Urteil vom 9. August 2016, 9 U 4338/15 Bau.

Felix Blaschzyk, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge, Hannover