



**Enev enthält
Auskunftspflicht für Makler**

Auch Immobilienanzeigen von Maklern müssen die Pflichtangaben zum Energiebedarf und -verbrauch des beworbenen Objektes gemäß Energieeinsparverordnung (Enev) enthalten. Im konkreten Fall klagte ein Verbraucherschutzverband gegen einen Makler wegen Unterlassung pflichtwidriger Angaben zum Energiebedarf des Objektes – mit Erfolg. Denn durch eine Immobilienannonce ohne die Angaben gemäß Enev könne der Verbraucher zu einer Entscheidung bewegt werden, welche er andernfalls nicht getroffen hätte. Hierin bestehe ein Verstoß gegen das Wettbewerbsrecht. Landgericht Augsburg, Beschluss vom 9. März 2017, Az. 1 HK O 3316/16.

**Rattenbefall ein Grund
zur fristlosen Kündigung?**

Bei akutem und nachhaltigem Rattenbefall eines gewerblichen Mietobjektes kann eine fristlose Kündigung gerechtfertigt sein, wenn der Mieter zuvor unter Fristsetzung erfolglos zur Beseitigung aufgefordert hat. Im zugrundeliegenden Fall klagte der Vermieter auf Zahlung der rückständigen Miete für gewerblich genutzte Räume gegen den ursprünglichen Mieter. Dieser hatte zuvor die fristlose Kündigung wegen akuten Rattenbefalls erklärt. Die Klage des Vermieters hatte Erfolg. Zwar könne grundsätzlich eine fristlose Kündigung wegen Rattenbefalls gerechtfertigt sein. Allerdings müsse dem Vermieter zuvor die Gelegenheit zur Beseitigung gegeben werden. Dies war hier unterblieben. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 12. April 2016, Az. I-24 U 143/15.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

**Nachbar muss bei Gefahr
Kiefern fällen**

Ein Grundstückseigentümer kann von seinem Nachbarn verlangen, Bäume zu fällen, wenn von diesen Bäumen eine Ge-

fahr für sein Grundstück ausgeht. In dem vorliegenden Nachbarschaftsstreit verlangte der Kläger von dem Beklagten, Maßnahmen vorzunehmen, um Gefahren durch nicht bruch- und standsichere Kiefern zu beseitigen. Zu Recht, entschied das Landgericht (LG) Hamburg. Den Beklagten trifft eine Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der Bäume auf seinem Grundstück. Kann die Sicherheit nur dadurch wiederhergestellt werden, dass die Bäume gefällt werden, so hat der Nachbar einen Anspruch hierauf. LG Hamburg, Urteil vom 4. Februar 2016, Az. 304 O 247/13.

**Keine Schlüssel,
keine Miete**

Die Gebrauchsüberlassung des Mietobjektes setzt voraus, dass dem Mieter sämtliche Schlüssel übergeben werden. Der Vermieter klagte auf Zahlung ausstehender Miete für die Vermietung einer Fläche zum Betrieb eines Restaurants. Das Oberlandesgericht lehnte den Anspruch ab, da ein Anspruch auf Mietzahlung nur entstehen kann, wenn dem Mieter der vollständige Gebrauch überlassen wurde. Im vorliegenden Fall behielt der Vermieter jedoch einen Teil der Schlüssel, um sich für Umbauarbeiten den Zugang zu sichern. Das Recht des Mieters auf alleinigen Besitz der Schlüssel ist unverzichtbarer Bestandteil des Mietvertrages – ohne Übergabe der Schlüssel ist daher auch keine Übergabe der Mietsache erfolgt. Oberlandesgericht Düsseldorf, 12. Januar 2016, Az. 24 U 62/15.

**Beschaffenheitsvereinbarung
notariell zu beurkunden**

Die Beschreibung von Eigenschaften eines Gebäudes in einem Exposé begründet in aller Regel keine Beschaffenheitsvereinbarung, wenn sie in dem notariell beurkundeten Kaufvertrag keinen Niederschlag findet. Die Käufer eines Einfamilienhauses waren der Ansicht, dass eine Wohnfläche von 140 Quadratmetern als Beschaffenheit vereinbart wurde und klagten daher auf Schadensersatz wegen erheblicher Flächenabweichung – in diesem Fall ohne Erfolg. Denn die Angaben zur Wohnfläche wurden nicht notariell beurkundet, entschied das Oberlandesgericht im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 9. Juli 2016, Az. 24 U 17/16.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover