



### Eigenbedarf einer GbR-Gesellschaft möglich

Eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) als Vermieterin kann eine Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigen, sofern ihre Gesellschafter oder deren Angehörige einen zur Eigenbedarfskündigung berechtigenden Nutzungswillen haben. Vorliegend gehörte der Vermieterin ein in drei Eigentumswohnungen aufgeteiltes Wohnhaus. Eine Gesellschafterin wollte mit ihrem Sohn sowie ihren Eltern die Wohnung 1 beziehen; ein weiterer Gesellschafter wollte in die Wohnung 2 ziehen, während der dritte Gesellschafter in der Wohnung 3, die er bereits nutzte, verbleiben wollte. Der Bundesgerichtshof (BGH) sah die Kündigung der GbR als berechtigt an. BGH, Urteil vom 15. März 2017, Az. VIII ZR 92/16.

### Mieter muss für Schäden aufkommen

Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung nach Vertragsende in unbeschädigtem Zustand an den Vermieter zurückzugeben. Andernfalls muss er für die Beschädigungen Schadensersatz leisten. Vorliegend hat der Mieter die Türen und Zargen sowie den PVC-Boden in der Küche in beschädigtem Zustand zurückgegeben. Der Zustand war deutlich schlechter als beim Einzug. Es handelte sich dabei auch nicht um eine Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch. Die Beschädigungen wurden durch die in der Wohnung gehaltenen Hunde verursacht. Der Mieter hat den Schaden somit – unter Vornahme eines „Abzugs alt für neu“ – zu bezahlen, Amtsgericht Saarbrücken Urteil vom 12. Januar 2017, Az. 120 C 12/16.

**Simone Engel**, Rechtsanwältin in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Architekt muss Baupläne auf Mängel überprüfen

Ist der Architekt mit der Bauleitung beauftragt, ist er verpflichtet, die ihm vom Auftraggeber übergebenen Baupläne auf Mängel hin zu überprüfen. Dies gilt zumindest für solche Mängel, die nach den

von ihm zu erwartenden Kenntnissen erkennbar sind. Im vorliegenden Fall hatte die Klage eines Architekten auf ausstehendes Honorar nur teilweisen Erfolg. Denn er hatte verkannt, dass die ihm überlassenen Pläne spiegelverkehrt waren, so dass er auf Schadensersatz haftete. Auch wenn er die Erstellung der Pläne nicht schuldete, so muss er Pläne zumindest daraufhin prüfen, ob diese den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entsprechen, Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 2. März 2017, Az. 8 U 152/15.

### Urkundenpflicht für Reservierungsvereinbarungen

Verträge, die einen Teil verpflichten, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben oder einen solchen Vertrag zu schließen, müssen notariell beurkundet werden. Dies gilt grundsätzlich auch für Reservierungsvereinbarungen beim Immobilienkauf, die eine Klausel zum Einbehalt einer Gebühr beim Scheitern der Vertragsverhandlungen enthalten. Im konkreten Fall forderte ein Kaufinteressent nach Scheitern der Vertragsverhandlungen die Rückzahlung einer zuvor gezahlten Reservierungsgebühr vom Verkäufer – mit Erfolg. Denn die Vereinbarung sei wegen Formmangels unwirksam. Ein Beurkundungszwang sei dann gegeben, wenn die Höhe der Reservierungsgebühr 10 bis 15 Prozent der Maklerprovision beträgt. Denn hierdurch werde ein unmittelbarer Zwang zum Abschluss des Kaufvertrages ausgeübt. Amtsgericht München, Urteil vom 1. Juli 2016, Az. 191 C 28518/15.

### Die Schlussrechnung muss prüfbar sein

Eine Schlussrechnung ist prüfbar, wenn dem Kontroll- und Informationsinteresse des Auftraggebers ausreichend Genüge getan ist, er zur Beurteilung der Forderung also keiner weiteren Informationen mehr bedarf. Im vorliegenden Fall forderte der Auftragnehmer restlichen Werklohn, der Auftraggeber verwies auf die fehlende Prüfbarkeit der Schlussrechnung – ohne Erfolg. Aufgrund der Aufgliederung der aufgeführten Beträge sei erkennbar gewesen, welche Positionen der Auftragnehmer in Rechnung stellen wollte. Für die Frage der Prüfbarkeit hingegen sei es irrelevant, ob die Berechnung sachlich richtig oder falsch ist. Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 2. Dezember 2014, Az. 19 U 122/13.

**Rebecca Schultz**, Rechtsanwältin in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover