



## Voraussetzungen der Verwertungskündigung

Eine Verwertungskündigung ist nur wirksam, wenn der Vermieter ohne die Möglichkeit der Kündigung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre und er dadurch einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil erleiden würde. Im konkreten Fall klagte ein Wohnraummieter gegen eine solche Kündigung – mit Erfolg. Die Kündigung sei unwirksam. Zwar werde der Vermieter an der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes behindert. Jedoch ergebe sich daraus in diesem Fall ein wirtschaftlicher Nachteil lediglich für eine mit der Eigentümerin als Geschäftsführer verbundene Gesellschaft, also einen Dritten, und nicht für die Eigentümerin selbst. Dies reiche bei der Verwertungskündigung nicht aus. Bundesgerichtshof, Urteil vom 27. September 2017, Az. VIII ZR 243/16.

## Verschuldung des zusätzlichen Architekten

Der Bauunternehmer haftet für den Schaden am Bauwerk, auch wenn der Bauherr zusätzlich einen Architekten beauftragt und dieser den Schaden (mit-)verursacht hat. Dies gilt nur dann nicht, wenn der Architekt Erfüllungsgehilfe des Bauherrn war und sich dieser sein Verhalten zurechnen lassen muss. Im zugrundeliegenden Fall verklagte der Bauherr den Bauunternehmer auf Schadensersatz wegen Schlechterfüllung des Bauvertrages – mit Erfolg. Denn der Bauherr müsse sich das Fehlverhalten des Architekten nur zurechnen lassen, wenn dieser Pflichten verletzt, die zu seinen Leistungen gehören, die aber andererseits den Bauherrn gerade gegenüber dem Bauunternehmer treffen. Der Architekt habe hier zwar seine Überwachungspflichten verletzt. Diese schulde er aber nur gegenüber dem Bauherrn und nicht gegenüber dem Bauunternehmer. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 17. Januar 2017, Az. 6 U 40/15.

## Sonderrechte müssen ins Grundbuch eingetragen werden

Wurde mit dem ursprünglichen Eigentümer ein Sondernutzungsrecht an einem Grundstück wirksam vereinbart, dieses jedoch im Grundbuch nicht eingetragen, so muss der nachfolgende Eigentümer sich dieses Recht nicht entgegenhalten lassen. Im konkreten Fall lehnte das Grundbuchamt die Eintragung eines Sondernutzungsrechtes an Fahrzeug-Stellplätzen ab, und zwar zu Recht. Denn mangels Eintragung sei kein Recht an den Stellplätzen wirksam dinglich begründet worden, so dass der nachfolgende Eigentümer auch nicht an das vereinbarte Recht gebunden sei. Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 9. Juni 2017, Az. 3 Wx 46/17.

**Bettina Baumgarten**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

## Unwirksame Baugenehmigung

Werden in einer Baugenehmigung für ein Hotel keine eindeutigen Angaben über Inhalt, Reichweite und Umfang der Nutzung gemacht, ist diese unbestimmt. Im konkreten Fall führte der Bauherr eines Hotels eine Beschwerde gegen die aufschiebende Wirkung einer Nachbarschaftsklage – ohne Erfolg. Denn gemäß der angefochtenen Baugenehmigung sei unklar, bis wann auswärtige Gäste das Restaurant oder die Bar spätestens verlassen müssen, wie die Zugangszeiten geregelt sind und wie der zu erwartende Verkehr organisiert wird. Die Baugenehmigung sei unbestimmt und damit unwirksam. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 30. Mai 2017, Az. 2 B 145/17.

## Keller mit Heizung als Teil der Wohnfläche

Wurde im Mietvertrag ein beheizter Kellerraum bei der Wohnraumaufzählung gleichberechtigt aufgeführt, so ist dieser der Wohnfläche zuzurechnen, auch wenn dies dem Bauordnungsrecht widerspricht und er nicht als Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung anzurechnen wäre. Im konkreten Fall klagte ein Mieter auf teilweise Rückzahlung der Miete wegen Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche. Ohne Erfolg! Denn der Kellerraum gehöre gemäß Mietvertrag zur Wohnfläche. Landgericht Berlin, Urteil vom 4. Juli 2017, Az. 63 S 289/16.

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