



Kündigung des Mietvertrags: Einer für alle?

In einem Mietvertrag mit mehreren Mietern kann nicht vereinbart werden, dass die Kündigung nur von einer Mietpartei für beide erklärt werden kann. Eine solche Vereinbarung würde dem Missbrauch und der Interessenverletzung des Mitmieters Tür und Tor öffnen. Um die Mietparteien jeweils voreinander zu schützen, sind deshalb solche umfassenden Vertretungsregelungen im Mietvertrag unwirksam. Wird ein Mietverhältnis aufgrund einer entsprechenden Regelung im Mietvertrag nur von einem Mieter gekündigt, bleibt das Mietverhältnis insgesamt bestehen. Kammergericht, Urteil vom 15. Januar 2018, Az. 8 U 169/16.

Falscher Vorname schadet nicht

Die Verwendung eines falschen Vornamens in einem Kündigungsschreiben an Eheleute als Mieter ist kein formeller Mangel. Vielmehr handelt es sich dabei um eine offensichtliche Falschbezeichnung ohne rechtliche Konsequenzen. Im konkreten Fall war die Kündigung gemeinsam an die Eheleute adressiert worden; die Ehefrau wurde jedoch explizit mit dem Vornamen ihrer Tochter angesprochen. Diese Falschbezeichnung stellt, so das Amtsgericht (AG) Mannheim, keinen formellen Mangel der Kündigung dar, da das Schreiben eindeutig an das Ehepaar gerichtet war. AG Mannheim, Urteil vom 12. April 2018, Az. 18 C 5139/17.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Rüge des Auftraggebers muss nachvollziehbar sein

Die bloße Rüge, eine Schlussrechnung sei nicht prüffähig, reicht nicht aus. Der Auftragnehmer muss in die Lage versetzt werden, die fehlenden Anforderungen seiner Rechnung nachzuholen. Das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg entschied im vorliegenden Fall, dass die Rüge des Auf-

traggebers nicht ausreichend sei. Die Parteien stritten um restlichen Werklohn. Der Auftraggeber hatte die Rechnung des Klägers lediglich als „nicht prüffähig“ zurückgewiesen. Das Gericht stellte klar, dass eine Rüge erforderlich sei, mit der die Teile der Rechnung und die Gründe bezeichnet werden, die nach Auffassung des Auftraggebers zu einer fehlenden Prüffähigkeit führen würden. OLG Brandenburg, Urteil vom 15. März 2018, Az. 12 U 82/17.

Kosten der Überwachung sind nicht zu erstatten

Eine Überwachung durch bloße Anwesenheit des Auftraggebers ist für den Werkerfolg nicht erforderlich, sofern kein besonderes Wissen notwendig ist. Der Auftraggeber machte mit seiner Klage unter anderem einen Verdienstaustausch gegen den Auftragnehmer geltend. Als Grund führte er an, er habe den Auftragnehmer beim Einbau eines Kamins in seiner Wohnung beaufsichtigen müssen. Das Gericht wies die dahin gehende Berufung zurück. Dem Auftraggeber könne kein genereller Kostenerstattungsanspruch für eine Überwachung zustehen. Die Überwachung würde allein auf einem Misstrauen des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer beziehungsweise dessen Mitarbeiter fußen und sei daher abzulehnen. Landgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 7. März 2018, Az. 2-01 S 10/17.

Wie viele Hinweise muss der Architekt geben?

Der Architekt muss auf die Möglichkeiten der Mangelursachenforschung nicht ein weiteres Mal hinweisen. Die Bauherrin stellte nach einer Sanierung Mängel am Putz fest. Die Ursache ließ sie nicht klären. Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist und Teilsanierung traten die Mängel wieder auf. Sie verklagte daraufhin den Architekten. Dieser habe sie vor Ablauf der Gewährleistungsfrist nicht abermals auf die Möglichkeit einer sachverständigen Klärung der Ursachen hingewiesen. Das Gericht lehnte eine Pflichtverletzung des Architekten ab. Die Bauherrin habe gewusst, welche Möglichkeiten der Ursachenforschung es gebe. Diese habe sie abgelehnt, obwohl der Architekt darauf hingewiesen habe. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 12. März 2018, Az. 1 U 108/17.

Dorothee Klumpe, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover