

# IMMOBILIEN INFO

30.06.2014

## Haftung für Streupflichtverletzung unter den Mietern?

OLG Naumburg, Urteil vom 27.02.2014, 2 U 77/13

Der Vermieter hatte an alle Mieter seines Mehrfamilienhauses den Winterdienst übertragen. Wann welcher Mieter an der Reihe ist, wurde aber nicht bestimmt. Einige der Mieter haben dafür wiederum eine Mieterin als "Hausmeisterin" engagiert. Ein Mieter stürzt morgens vor dem Haus und verletzt sich. Von der "Hausmeisterin" - also von einer Mietern - will er jetzt Schmerzensgeld.

Das Oberlandesgericht weist die Klage ab.

Da der Vermieter ohne weitere Bestimmung die Arbeiten auf alle Mieter übertragen hatte, seien alle gemeinsam verantwortlich und damit kein Haftung untereinander für Pflichtverletzungen gegeben. Schließlich habe es ja auch keinen internen Zeitplan gegeben. Gerade aus diesem Grund hafte auch die "Hausmeisterin" nicht. Unklar sei damit nämlich gleichzeitig auch, ob der Unfall dann entstanden ist, als einer der Mieter, die die "Hausmeisterin" beauftragte, an der Reihe war.

*Anmerkung:*

Die Nachlässigkeit des Vermieters schlägt daher hier zu Gunsten der "Hausmeisterin" aus. Allerdings stellt sich die Frage, ob dann nicht schlichtweg der Vermieter haftet. Bei Passanten wohl allemal.

## WEG: Keine Haustiere im Aufzug

LG Karlsruhe, Urteil vom 12.12.2013, 5 S 43/13

Beide Parteien des Prozesses sind Eigentümer einer WEG. Die Klägerin möchte, dass die Beklagten auf ihre Mieter einwirken, dass diese ihren Hund nicht mehr in den Aufzug lassen. In der beschlossenen Hausordnung ist nämlich geregelt, dass die Beförderung von Tieren mit dem Aufzug nicht zulässig ist.

### Kontakt

Fuß Rechtsanwälte  
Waaghausstraße 5-7  
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330  
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de  
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

### Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

### Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

### Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

[www.hausundgrund-tuttlingen.de](http://www.hausundgrund-tuttlingen.de)

Das Landgericht gibt der Klägerin Recht.

Der Beschluss über die Hausordnung sei wirksam. Die Eigentümergemeinschaft sei hierfür insbesondere auch beschlusskompetent. Der Beschluss sei nicht nichtig, weil jedenfalls kein generelles Haustierhaltungsverbot eingeführt worden ist, sondern nur eine Einschränkung der Nutzung des Aufzugs. Der wesentliche Inhalt der Nutzung der Wohnung werde dadurch nicht besonders eingeschränkt.

### **Haftet der Verkehrswertgutachter bei Baumängeln gegenüber dem Käufer?**

OLG Frankfurt, Beschluss vom 06.03.2014, 1 U 114/12

Vor Abschluss des Kaufvertrags lässt der Verkäufer ein Verkehrswertgutachten erstellen, um für sich den richtigen Preis bestimmen zu können. Das Gutachten überlässt er dann dem Käufer, damit dieser seine Preisvorstellung nachvollziehen kann. Nach Übergabe des Grundstücks stellt sich heraus, dass das Dach undicht ist. Die Mangelbeseitigung kostet 50.000 EUR. Auf diesen Betrag verklagt der Käufer den Gutachter.

Nach dem Oberlandesgericht Frankfurt haftet der Gutachter nicht.

Der Gutachtervertrag zwischen Gutachter und Verkäufer entfalte keine Schutzwirkung für den Käufer. Der Gutachter musste auch nicht damit rechnen, dass der Verkäufer das Gutachten als Verkaufshilfe einsetzt und dem Käufer übergibt. Unabhängig davon schulde ein Verkehrswertgutachter keine bautechnische Beratung und Prüfung von verdeckten Schäden.

### **Keine Inkassokosten für Großvermieter**

AG Hamm, Urteil vom 06.05.2014, 17 C 443/13

Ein gewerblicher Großvermieter will neben rückständiger Miete auch Inkassokosten ersetzt. Die Inkassokosten sind für ein Inkassounternehmen angefallen, das er beauftragt hatte.

Das Amtsgericht Hamm hält den Mieter nicht für verpflichtet, die Inkassokosten zu ersetzen. Zwar seien (vom Grundsatz her) Inkassokosten erstattungsfähig, soweit sie nicht höher sind als die Kosten, die für einen Anwalt aufgelaufen wären. Ein Großvermieter sei aber in der Lage, außergerichtliche Mahnungen ohne Anwalt zu verschicken. Daher seien auch die Kosten für ein Inkassounternehmen hier nicht ersatzfähig.

---

## **IHR ANSPRECHPARTNER**

### **Alexander Fuß**

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[af@anwalt-fuss.de](mailto:af@anwalt-fuss.de)

Jahrgang 1976  
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von  
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund  
Tuttlingen  
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

