



- Immobilienrecht
- Gewerberaummietrecht
- Wohnraummietrecht
- Maklerrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Erbrecht
- Privates Baurecht

## **Haftung des Mietsonderverwalters:**

Das Oberlandesgericht Koblenz hatte sich mit der Frage zu befassen, wie weit die Sorgfaltspflicht eines Verwalters geht, der von der Eigentümerin eines Geschäftshauses mit der Verwaltung dieses Hauses, also auch mit der Vermietung, beauftragt ist. Eine Gewerbeeinheit war 2001 vermietet. Dort war ein Konkurrenzschutz gewährt worden mit dem Hinweis, dass kein weiterer Buchhandel/Verlag im selben Haus betrieben werden dürfe.

2003 schloss der Verwalter für die Eigentümerin des Hauses einen Mietvertrag mit zwei Journalistinnen, deren Wirkungskreis Wissenschafts- und Hochschulthemen waren. Sie baten den Verwalter, einen Hinweis auf den T.-Verlag anbringen zu dürfen. Dies wurde gestattet. Nun beanstandete die Erstmieterin diese Schilder, kündigte und zog aus.

Das Landgericht Koblenz hatte eine Schadensersatzpflicht des Beklagten festgestellt, das Oberlandesgericht Koblenz (Urteil vom 11.05.2006, Az: 5 U 1805/05) bestätigt eine Verletzung der Sorgfaltspflicht. ?Gerettet? hat den Verwalter nur, daß er in seinem Verwaltervertrag eine wirksame Haftungsbeschränkung vereinbart hatte.

Hinweis für die Praxis:

Der Wohnungsverwalter/Mietsonderverwalter sollte in seinem Vertrag eine wirksame Haftungsbeschränkung aufnehmen. Zugleich muss gerade beim Abschluss von Gewerberaummietverträgen die Vertragslage sorgfältig geprüft werden. Selbst wenn man die Kündigung des Erstmieters als überzogene Reaktion bewertet und dafür keine Verantwortlichkeit sieht, werden bei Verletzungen von Konkurrenzschutzvereinbarungen die Gerichte ggf. eine Haftung des Haus/Wohnungsverwalters bejahen.

*Bernd Schmitz-Peiffer  
Fachanwalt für Mietrecht und WEG*