

RECHTECK



Schäden durch Dachlawine

Eine Dachlawine beschädigt ein Fahrzeug, das sein Besitzer auf dem gemieteten Stellplatz direkt an der Wand des Mietshauses abgestellt hat. Das Dach weist keine Schneefanggitter auf. Der Fahrzeugbesitzer fragt sich, ob er seinen Schaden vom Vermieter wegen Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht erstattet verlangen kann. Schließlich hätte ja der Vermieter Schneefanggitter montieren können, vor der Nutzung des Parkplatzes warnen oder ihn sogar sperren können. Das Landgericht (LG) Duisburg gab dem Mieter zunächst recht, nicht aber das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf in seinem Berufungsurteil vom 6. Juni 2013 (Az. 10 U 18/13). Das OLG bekräftigte zwar die Ansicht des LG, dass es sich bei Duisburg um ein anerkannt schneearmes Gebiet handele und Schneefanggitter daher nicht zu montieren seien. Im Übrigen sei der Fahrzeugbesitzer an seinem Schaden jedoch selbst schuld. Das winterliche Wetter und überall, also auch auf den Hausdächern, liegender Schnee sei für den Geschädigten erkennbar gewesen. Daher musste er mit abgehenden Dachlawinen rechnen. Wenn der Geschädigte sein Fahrzeug gleichwohl unter Außerachtlassung der gebotenen Sorgfalt parallel zur Rückfront des Hauses unmittelbar an der Hauswand abstellte, handelte er auf eigenes Risiko.

Haftung für Gaststättenpacht

Ein Pächter betreibt eine Gaststätte. Da er in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät, übernehmen zwei Bekannte im Wege des Schuldbeitritts die gesamtschuldnerische Haftung für alle Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag mit Wirkung auch für die Vergangenheit. Der schriftliche Nachtrag zum langfristigen Pachtvertrag wird nicht unterzeichnet, der Schuldbeitritt jedoch in der Folgezeit gelebt. Aber auch die drei schafen es nicht, so dass der Verpächter schließlich den Pachtvertrag wegen Zahlungsrückständen fristlos kündigt und (nur) vom Pächter die Differenz zur mit

dem Nachfolgepächter vereinbarten niedrigeren Pacht bis zum Ende der Pachtlaufzeit verlangt. Der ursprüngliche Pächter wehrt sich. Kann er sich darauf berufen, dass der Pachtvertrag wegen des nur mündlich vereinbarten Schuldbeitritts bereits mit einer Sechsmonatsfrist hätte ordentlich gekündigt werden können? Das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf verneinte dies in seinem Urteil vom 6. Dezember 2012 (Az. 10 U 63/12) und gab dem Verpächter recht. Richtig sei, dass der Schuldbeitritt eines schriftlichen Nachtrages bedürft hätte und daher ein Verstoß gegen das gesetzliche Schriftformgebot vorliege, der regelmäßig zur vorzeitigen Kündigung des Pachtvertrages führt. Der Verpächter konnte sich wegen der gesamtschuldnerischen Haftung aussuchen, wen der drei er in Anspruch nimmt.

Schlechte Fenster als Mangel?

Die Gewerbefläche schien das optimale Mietobjekt für die Zwecke des Mieters zu sein. Also wurde man sich handelseinig, und der Mieter zog mit seinem Betrieb ein. Das böse Erwachen kam nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung, die den Mieter wegen der hohen Heizkosten zur Leistung einer hohen Nachzahlung verpflichtete. Der Mieter ließ ein selbständiges Beweissicherungsverfahren durchführen. Es stellte sich heraus, dass durch den Einbau einer Isolierverglasung eine Heizkostensparnis von 42 Prozent zu erzielen wäre. Der Mieter entschied daher, dass seine Mieträume mangelhaft seien und begehrte die Feststellung, dass er seine Miete seit Mietbeginn um 40 Prozent mindern dürfe. Der Vermieter ließ sich das nicht gefallen und verlangte im Gegenzug die berechnete Nachzahlung. Das Oberlandesgericht (OLG) Saarbrücken gab dem Vermieter in seinem Urteil vom 8. Mai 2013 (Az. 2 U 3/13) recht. Ein Mangel sei nur dann anzunehmen, wenn durch ihn die Nutzung der Mietfläche eingeschränkt werde, was hier aber nicht der Fall war. Bei der Beurteilung der Mangelhaftigkeit, so das OLG, sei nicht der technische Maßstab zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses, sondern der bei der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab zugrunde zu legen. Danach war eine Einfachverglasung seinerzeit zwar bereits unüblich, jedoch noch von der damals gültigen Wärmeschutzverordnung gedeckt.

Frank U. Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover