



Rückgabepflicht bei Mietende

Nach Ende der Mietdauer ist der Mieter neben der Rückgabe der Räume auch dazu verpflichtet, diese zu räumen und von den eingebrachten Sachen zu befreien. Lässt er bei der Räumung Sperrmüll in den Kellerräumen zurück, steht dies der Erfüllung der Rückgabepflicht aber nicht entgegen. Das Zurücklassen von wertlosen Gegenständen, an denen der Mieter offensichtlich kein Interesse mehr hat, stellt vielmehr eine Schlechterfüllung der Räumungsverpflichtung dar, die Schadensersatzansprüche auslösen kann, wenn der Vermieter die Räumung auf eigene Kosten vornimmt. Kammergericht Berlin, Beschluss vom 13. April 2015, Az. 8 U 212/14.

Vier Katzen in der Wohnung können zu viel sein

Bei einer übermäßigen Beanspruchung der Mietsache kann nicht auf die Haftpflichtversicherung zurückgegriffen werden. Eine übermäßige Beanspruchung liegt vor, wenn sie über das vereinbarte oder übliche Maß erheblich hinausgeht und deshalb zu einer erhöhten Abnutzung führt. Die Haftpflichtversicherung ist nicht verpflichtet, Schäden zu regulieren, wenn ein gesteigerter Gebrauch der Mietsache vorliegt. Dies gilt auch, wenn der Gebrauch vertragsgemäß ist. Die Haltung von vier Katzen stellt eine übermäßige Beanspruchung dar, so das OLG Hamm. Zwar war der Mieterin die Haltung der Katzen genehmigt worden, sie war jedoch nicht in der Lage, die Katzen ausreichend zu beaufsichtigen, so dass es zu einer erhöhten Abnutzung kam. Für diese habe die Versicherung aber nicht einzustehen, so das Oberlandesgericht Hamm mit Urteil vom 30. Januar 2015, Az. 20 U 106/14.

Keine Zustimmung der Ersatznacherben

Verfügt der nicht befreite Vorerbe, der also nur eingeschränkt über das Vermö-

gen verfügen darf, mit Zustimmung aller Nacherben über Grundbesitz der Erbschaft, bedarf es nicht auch der Zustimmung von Ersatznacherben. Denn dem Ersatznacherben stehen erst mit Eintritt des Ersatzfalles – das heißt dem Ableben des erstberufenen (Nach-)Erben – Rechte zu. Als Nachweis, dass es nicht zu einer Vereitelung von Rechten kommt, genügt daher bereits die Zustimmungserklärung der Nacherben. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 25. Februar 2015, Az. 34 Wx 3/15.

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

Risiko des Schadenseintritts kann Mangel darstellen

Die gesetzlichen Gewährleistungsrechte stehen dem Bauherrn bereits dann zu, wenn das Risiko eines Schadenseintritts zwar wahrscheinlich ist, sich jedoch zum Zeitpunkt der Geltendmachung (noch) nicht realisiert hat. So entschied das Oberlandesgericht Karlsruhe anlässlich einer vom Auftragnehmer eingebauten Dampfbremse, welche kleine Lecks aufwies. Anhaltspunkte für konkrete Folgeschäden konnten nicht festgestellt werden. Dennoch wurden dem Auftraggeber die Kosten für eine vollflächige Erneuerung der Dampfbremse zugesprochen. Begründet wurde dies vor allem damit, dass der Dichtigkeit einer Dampfbremse erhebliche Bedeutung im Hinblick auf eventuelle künftige Feuchtigkeitsschäden zukomme. Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 29. November 2013, Az. 13 U 80/12.

Zusatzvergütung trotz Pauschalvertrags?

Fordert der Auftragnehmer im Rahmen eines Pauschalvertrags eine zusätzliche Vergütung für Arbeiten, die zwar nicht von der ursprünglichen Beauftragung umfasst, allerdings für die vollständige Errichtung des Gewerks notwendig waren, so muss er dies gegenüber seinem Auftraggeber kenntlich machen. Es genügt nicht, die Arbeiten pauschal zu beschreiben. Vielmehr ist der Auftragnehmer dazu gehalten, zusätzliche Arbeiten sauber von der ursprünglich vereinbarten Leistung abzugrenzen und getrennt abzurechnen. Andernfalls scheidet der Anspruch auf die Vergütung wegen zusätzlich erbrachter notwendiger Leistungen, so das Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 28. April 2015, Az. 8 U 143/13.

Sergja Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover