



Vermieter kann Kauti
on auch noch nach Mietende fordern

Hat der Mieter die vertraglich vereinbarte Mietkaution nicht oder nicht vollständig an den Vermieter gezahlt, so kann der Vermieter diese auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses fordern, wenn und soweit ihm noch Forderungen aus dem Mietverhältnis zustehen. Die Kauti

Geringere Vorauszahlung der Betriebskosten

Im Wohnraummietrecht ist der Vermieter – anders als im gewerblichen Mietrecht – gesetzlich zur Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen verpflichtet, wenn sich die Betriebskosten verringern. Diese Verpflichtung kann sich im Gewerberaummietrecht aus den vertraglichen Regelungen ableiten. Verwendet der Vermieter Allgemeine Geschäftsbedingungen und enthalten diese einen Widerspruch insofern, als der Vermieter nach einer Klausel zur Herabsetzung berechtigt, nach einer anderen verpflichtet ist, geht dies zu Lasten des Vermieters. Der Mieter hat dann einen Anspruch auf Reduzierung der Betriebskostenvorauszahlungen. Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 16. August 2016, Az. 24 U 25/16.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Architektenleistungen als Gesellschaftereinlage

Verpflichtet sich ein Gesellschafter, als Einlage Architektenleistungen zu erbringen, gilt für diese Leistungen nicht das Preisrecht der Honorarordnung HOAI. Eine Gesellschaft wird mit dem Zweck

gegründet, verschiedene Grundstücke zu bebauen und zu vermarkten. Ein Gesellschafter leistet die Einlage in Form von Architektenleistungen, welche er später abrechnen möchte. Zu Unrecht, so das Oberlandesgericht. Im Gegensatz zum Werkvertrag, bei dem ein Leistungsaustausch stattfindet, verpflichtete sich ein Gesellschafter, den Gesellschaftszweck zu fördern. Wenn dies durch Erbringung von Architektenleistungen erfolge, sei die Anwendung der HOAI auf diese Leistungen nicht gerechtfertigt. Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 1. März 2016, Az. 10 U 105/15.

Schadensersatz trotz Verkaufs

Ein Eigentümer veräußert sein Haus an einen Erwerber, macht aber Schadensersatzansprüche wegen Mängeln gegen einen zuvor mit dem Ausbau des Hauses beauftragten Handwerker geltend. Zu Recht, wie das Landgericht entschied. Es sei unerheblich, dass der Kläger nicht mehr Eigentümer des Hauses sei. Ebenso wie der Eigentümer eines beschädigten Kraftfahrzeugs grundsätzlich die Möglichkeit habe, das Fahrzeug unrepariert zu veräußern und sodann die Kosten einer für ihn nur noch fiktiven Instandsetzung ersetzt zu verlangen, könne auch der Auftraggeber eines Werkvertrags das mangelhafte Werk veräußern, ohne sich etwaige Schadensersatzansprüche abzuschneiden. Landgericht Kleve, Urteil vom 23. März 2016, Az. 1 O 418/09.

Abschlagszahlungen im Bauträgervertrag

Die Fälligkeit der vom Auftraggeber geschuldeten Vergütung richtet sich bei Bauträgerverträgen grundsätzlich nach Werkvertragsrecht. Die Parteien haben allerdings die Möglichkeit, für die Zahlung des Entgelts Abschlagszahlungen vorzusehen, die vom Auftraggeber abhängig vom Baufortschritt zu entrichten sind. Der Bauträger kann bis zu sieben Raten entsprechend dem Bauablauf bilden, in denen er die Zahlungen des Auftraggebers entgegennehmen darf. Diese sieben Raten müssen aber schon im Bauträgervertrag festgelegt sein. Ist die Ratenzahlungsvereinbarung unwirksam, bleibt es bei der gesetzlichen Fälligkeitsregelung. Landgericht Karlsruhe, Urteil vom 12. Februar 2016, Az. 10 O 477/15.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover