



Zweckbestimmung gilt auch für Mieter

Vermietet ein Teileigentümer sein Teileigentum an einen Mieter, der dies in einer Weise nutzt, die gegen die zwischen den Eigentümern vereinbarte Zweckbestimmung verstößt, bestehen Unterlassungsansprüche sowohl gegen den Eigentümer als auch gegen den Mieter. Vorliegend war die Einheit in der Teilungserklärung als „Post“ bezeichnet. Der Mieter nutzte sie hingegen als Kindertagesstätte. Der Senat erklärte dies für unzulässig: Wird die Zweckbestimmung der Teilungserklärung nicht eingehalten, liegt eine Eigentumsbeeinträchtigung vor. Jeder Eigentümer kann dann deren Beseitigung verlangen. Landgericht Hamburg, Urteil vom 6. Januar 2016, Az. 318 S 40/15.

Renovierungspflicht nach intensivem Rauchen

Ein rauchender Mieter kann zum Ersatz der Kosten, die für die Reinigung seiner stark verschmutzten Wohnung nach Mietende angefallen waren, verpflichtet sein. Dies gilt dann, wenn die Arbeiten über das normale Maß der Schönheitsreparaturen hinausgehen. Die Wohnung war so stark durch Qualm und Asche verschmutzt worden, dass erhebliche Instandsetzungsarbeiten erforderlich waren, die nicht mehr unter den Begriff der Schönheitsreparaturen gefasst werden konnten. Intensives Rauchen, wodurch die Wohnung derart stark verschmutzt, fällt nicht unter den gestatteten Gebrauch der Mietsache. Landgericht Hannover, Urteil vom 29. Februar 2016, Az. 12 S 9/13.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Unpfändbarkeit der Betriebsmittel

Die Unpfändbarkeit der Betriebsmittel einer Autowerkstatt umfasst auch einfache Büromöbel und sonstige Werkstatteinrichtung, die für den Betrieb der Werkstatt unerlässlich sind. Nicht gepfändet werden dürfen unter anderem solche Ge-

genstände, die der Schuldner zur Fortführung seiner bisherigen Erwerbstätigkeit notwendig braucht. Geschützt ist damit auch der Inhaber eines Handwerksbetriebs, wenn er selbst handwerklich mitarbeitet und seinen Gewinn nicht überwiegend aus dem bloßen Einsatz von Kapitalmitteln erwirtschaftet. Der bloße Einsatz von Personal und Maschinen steht der „körperlichen Arbeit“ nicht entgegen. Kammergericht, Beschluss vom 13. Juli 2015, Az. 8 U 15/15.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Zertifizierung des Kunstrasens

Die fehlende Zertifizierung eines Kunstrasenplatzes als „FIFA **star“ stellt keinen Mangel der Bauleistung dar. Dies gilt zumindest dann, wenn es sich bei der Zertifizierung nicht um eine vereinbarte Beschaffenheit, sondern lediglich um eine Qualitäts- oder Produktbeschreibung handelt. Im vorliegenden Fall schuldete der Auftragnehmer gemäß Auftragsbestätigung die Verlegung eines Spezialkunstrasens „Profoot MXS 45 Bicolor FIFA **star zertifiziert“. Der Senat sah darin keine Beschaffenheitsvereinbarung. Vielmehr handele es sich dabei um Produktangaben, die auch von anderen Verlegeunternehmen in Deutschland zur Beschreibung der Qualität des Rasens verwendet werden, Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 13. August 2015, Az. 5 U 147/13.

Wenn das Bauwerk Mängel aufweist

Es kommt, wie es kommen musste: Das beauftragte Werk weist Mängel auf. Grundsätzlich hat ein Auftraggeber dann einen Anspruch auf Nachbesserung durch seinen Auftragnehmer. Dabei ist zu beachten, dass der Auftraggeber keinen Anspruch auf eine bestimmte Art der Nachbesserung hat, wenn der Vertrag auch auf andere Weise erfüllt werden kann. Durch die Nachbesserung sind die Mängel zu beseitigen, und es muss ein Werk hergestellt werden, das den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Kann jedoch durch die Nachbesserung kein vertragsgemäßes Werk hergestellt werden, hat der Auftraggeber ausnahmsweise einen Anspruch auf Neuerstellung, Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 10. Dezember 2015, Az. 16 U 97/15.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover