



Vorkaufsrecht gegen unerwünschte Eindringlinge

Wenn sich die Miteigentümer eines Grundstücks gegenseitig Vorkaufsrechte eingeräumt haben und einer von ihnen seinen Anteil an einen anderen Miteigentümer veräußert hat, kann die Löschung eines Vorkaufsrechts wegen Unrichtigkeit des Grundbuchs in Betracht kommen. Dies gilt zumindest dann, wenn die Regelung so zu verstehen ist, dass die Vorkaufsrechte nicht für alle Zeiten bestehen sollten, sondern nur so lange, wie der jeweils Berechtigte selbst noch Miteigentum besitzt. Durch eine solche Regelung schützen sich Miteigentümer typischerweise vor einem unerwünschten Eindringen Dritter in die Gemeinschaft. Kammergericht Berlin, Beschluss vom 19. April 2016, Az. 1 W 1006/15.

Hilfeleistung unter Nachbarn

Kommt es bei einer typisch alltäglichen und unentgeltlichen Hilfeleistung unter Nachbarn zu einem Schaden, der durch die Versicherung des Geschädigten gedeckt ist, haftet der Gefällige nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Vorliegend bewässerte der Gefällige den nachbarlichen Garten. Nach der Bewässerung drehte er den Schlauch, nicht jedoch die Wasserzufuhr ab. Aufgrund des Wasserdrucks kam es zu einem Schaden am Gebäude. Ein Regress der Versicherung des Geschädigten beim gefälligen Nachbarn wurde vom Senat versagt: Dieser habe nur einfach fahrlässig gehandelt, so dass eine Haftung ausgeschlossen sei. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 7. Juli 2015, Az. 3 U 1468/14.

Keine fristlose Kündigung ohne Abmahnung

Die fristlose Kündigung des gewerblichen Mietverhältnisses wegen nachhaltiger Gebrauchsstörung ist erst nach Ablauf einer Abhilfefrist oder erfolgloser Abmahnung zulässig, in der das beanstandete Verhalten hinreichend konkretisiert wurde. Vorliegend kündigte der Mieter das Mietver-

hältnis fristlos, nachdem der Vermieter unter anderem das Schloss zu den Mieträumen ausgewechselt sowie die Mieträume doppelt vermietet hatte. Das Gericht verneinte die Wirksamkeit der Kündigung: Die Abmahnung sei nicht hinreichend konkret formuliert gewesen und habe insbesondere die drohende Kündigung nicht ausreichend verdeutlicht. Amtsgericht Köln, Beschluss vom 11. Februar 2016, Az. 203 C 466/15.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Vorschnelle Eigeninitiative zur Beseitigung von Mängeln

Dem Auftraggeber stehen grundsätzlich keine Ersatzansprüche zu, wenn er die mangelhafte Werkleistung des Auftragnehmers selbst beseitigt, ohne diesem zuvor die Möglichkeit der Nachbesserung einzuräumen. Für Ersatzansprüche im Rahmen der Selbstvornahme muss der Auftraggeber nachweisen, dass der Auftragnehmer die Nachbesserung verweigert hat oder die Frist zur Nachbesserung aus sonstigen Gründen entbehrlich ist. Im vorliegenden Fall hatte der Auftraggeber einen Mangel an der Holzpelletheizung selbst beseitigt, ohne dem Auftragnehmer zuvor Gelegenheit zur Nachbesserung zu geben. Oberlandesgericht Koblenz, Beschluss vom 23. April 2015, Az. 5 U 142/15.

Werklohn gegen Kostenvorschuss

Für einen Anspruch des Auftraggebers auf Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung ist die Abnahme der Werkleistung nicht entscheidend. Im vorliegenden Fall sah der Auftragnehmer seine Werkleistung als erfüllt an und forderte nach erfolgter Abrechnung ausstehenden Werklohn ein. Nach Ansicht des Auftraggebers wies die erbrachte Leistung jedoch Mängel auf, so dass er seinerseits Aufwendungen zur Mängelbeseitigung geltend machte. Eine Abnahme der Werkleistung war nicht erfolgt. Der Senat machte deutlich, dass es für den Anspruch auf Kostenvorschuss auf die Abnahme nicht (mehr) entscheidend ankomme, da sich der Werkvertrag im Abrechnungsstadium befinde. In diesem Fall wird der Werklohn auch ohne Abnahme fällig, so dass der Auftraggeber die Möglichkeit habe, mit dem Vorschussanspruch aufzurechnen. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 3. März 2016, Az. 16 U 129/15.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover