



Beschreibung des Mangels reicht für Mietminderung aus

Um wirksam eine Mietminderung herbeiführen zu können, muss der Mieter den Mangel, der die Mietsache beeinträchtigt, konkret darlegen. Dabei reicht aber eine Beschreibung des Mangelsymptoms der Mietsache aus. Den Mieter trifft hingegen keine Pflicht, das Maß der dadurch verursachten Gebrauchsbeeinträchtigung oder einen bestimmten Minderungsbetrag vorzutragen. Erst, recht muss der Mieter nicht die ihm in der Regel unbekannte Mangelursache benennen. Diese sogenannte Symptomrechtsprechung gilt auch im gewerblichen Mietrecht. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 27. Juli 2016, Az. XII ZR 59/14.

Vermieter darf Kautions bei Verjährung nicht einbehalten

Nach Beendigung eines Mietverhältnisses kann der Vermieter die Kautions zunächst einbehalten, um offene Forderungen aus dem Mietverhältnis aus der Kautions zu begleichen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun entschieden, dass dies nicht gilt, wenn zwar eine Nachzahlung des Mieters aus der Betriebskostenjahresabrechnung aussteht, die Forderung gegen den Mieter aber bereits verjährt ist. Denn bei Betriebskostenzahlungen handelt es sich um sogenannte wiederkehrende Leistungen mit der Folge, dass die Kautions ausnahmsweise nicht zur Begleichung der verjäherten Forderung herangezogen werden kann. Der Vermieter muss die Kautions an den Mieter herausgeben. BGH, Urteil vom 20. Juli 2016, Az. VIII ZR 263/14.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Haftung für Wasserschaden beim Blumengießen

Wer am Haus seines Nachbarn zumindest leicht fahrlässig einen Wasserschaden im Rahmen eines nachbarlichen Gefälligkeitsverhältnisses verursacht, muss dafür haften. Eine Haftungsbeschränkung auf

Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, bei der eine Haftung bei leichter Fahrlässigkeit ausscheiden würde, ist in nachbarlichen Gefälligkeitsverhältnissen nicht anzunehmen. Nur in seltenen Ausnahmefällen kommt eine derartige Haftungsbeschränkung in Betracht – etwa, wenn der Schädiger keine Haftpflichtversicherung besitzt, für ihn daher ein unzumutbares Haftungsrisiko bestehen würde und wenn ein Haftungsverzicht aufgrund besonderer Umstände besonders naheliegend erscheint. Bundesgerichtshof, Urteil vom 26. April 2016, Az. VI ZR 467/15.

Insolvenzvermerk im Grundbuch

Nach Löschung eines im Grundbuch eingetragenen Insolvenzvermerks darf das Grundbuchamt von der Bewilligungsbefugnis des Betroffenen ausgehen, ohne diese prüfen zu müssen. Das Grundbuchamt kann grundsätzlich ohne Prüfung die Bewilligungsbefugnis des Eingetragenen annehmen. Anders ist dies nur, wenn dem Grundbuchamt konkrete Tatsachen bekannt sind, die die Bewilligungsbefugnis entfallen lassen, etwa ein im Grundbuch eingetragener Insolvenzvermerk. Wird dieser auf Ersuchen des Insolvenzgerichts gelöscht, gibt es für das Grundbuchamt keinen Anhaltspunkt mehr, an der Bewilligungsbefugnis des Betroffenen zu zweifeln, so dass eine Prüfung nicht notwendig ist. Oberlandesgericht Frankfurt, Beschluss vom 1. März 2016, Az. 20 W 26/16.

Der Notweg durch das Nachbargrundstück

Ein Grundstückseigentümer hat gegen seinen Nachbarn einen Anspruch auf Einräumung eines Notwegrechts auf dessen Grundstück, wenn das eigene Grundstück ansonsten keine zur ordnungsgemäßen Nutzung notwendige Verbindung zu einem öffentlichen Weg hätte. Handelt es sich um ein Wohngrundstück, so besteht der Anspruch nur, wenn dieses mit einem Kraftfahrzeug nicht unmittelbar angefahren und der Eingangsbereich des darauf stehenden Gebäudes nicht in zumutbarer Weise erreicht werden kann. Ist dies hingegen möglich und das Anfahren über das Nachbargrundstück würde das Erreichen des Hauseingangs nur erleichtern, so besteht kein Anspruch. Bundesgerichtshof, Urteil vom 22. Januar 2016, Az. V ZR 116/15.

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