



Bürgschaft des Mieters gegen Prozesskosten

Der Vermieter ist berechtigt, eine Mietsicherheit in Form einer Bürgschaft mit Prozesskosten aus einem Rechtsstreit mit dem Mieter zu verrechnen. Nach Ende des Mietverhältnisses verlangte der Mieter vom Vermieter, den Bürgschaftsbetrag freizugeben – ohne Erfolg. Denn der Vermieter beruft sich zu Recht darauf, dass der Sicherungszweck der Bürgschaft auch Prozesskosten aus einem Rechtsstreit umfasst, der seinen Ursprung in dem Mietverhältnis hatte. Amtsgericht Pankow, Urteil vom 7. Juni 2017, Az. 2 C 88/17.

Mietmangel, wenn vereinbarte Büronutzung unmöglich ist

Kann ein Gebäude mangels Genehmigung der Nutzungsänderung nicht wie vereinbart als Büro genutzt werden, stellt dies einen Mangel dar, der zur Mietminderung berechtigt. Die fristlose Kündigung des Vermieters wegen Mietrückstandes war daher unbegründet. Im vorliegenden Fall wurde das Nebengebäude ursprünglich als Pferdestall mit Heuboden genehmigt. Einer Nutzungsänderung zum Büro stand die Raumhöhe entgegen. Die Genehmigung wurde versagt. Eine vereinbarte Büronutzung war daher unmöglich, sodass der Mieter zur Minderung auch ohne vorherige Mangelanzeige berechtigt war. Kammergericht Berlin, Urteil vom 23. Juni 2016, Az. 8 U 62/15.

Ohne Verfügungsgewalt keine Verantwortung fürs Grundstück

Wird dem Eigentümer mittels hoheitlicher Maßnahme die Verfügungsgewalt über sein Grundstück entzogen, so entfällt auch seine Verkehrssicherungspflicht. Vorliegend fiel ein Ast von einem Baum, der auf dem Grundstück des Eigentümers stand, auf das Auto des Beschädigten. Ein Schadensersatzanspruch gegen den Eigentümer wurde abgelehnt. Denn nachdem der Eigentümer sich weigerte, sein Grundstück für eine Straßenbaumaßnahme dem Baulastträger gegen Entschä-

digungsansprüche zu überlassen, wurde der Baulastträger antragsgemäß in den Besitz eingewiesen. Der Eigentümer hat damit, trotz der ihm verbliebenen Eigentümerstellung, die Verantwortung für sein Grundstück und insbesondere für die Verkehrssicherungspflicht verloren. Diese stand der Bundesrepublik Deutschland zu. Bundesgerichtshof, Urteil vom 13. Juni 2017, Az. VI ZR 395/16.

Frank Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Energieverbrauch ist keine Eigenschaft des Hauses

Der Energieverbrauch eines Hauses ist grundsätzlich keine wesentliche Eigenschaft des Hauses, so das Oberlandesgericht (OLG) Schleswig. Denn der Energieverbrauch wird nicht nur durch die bauliche Beschaffenheit des Hauses beeinflusst, sondern maßgeblich auch durch das Nutzungsverhalten des Bewohners. Im konkreten Fall konnte der Bauherr daher den Vertrag nicht anfechten mit der Begründung, er habe sich über die Eigenschaft des Hauses geirrt. Der Senat ließ nicht unerwähnt, dass der Bauherr dann Mängelansprüche haben könnte, wenn eine tatsächlich vereinbarte energetische Eigenschaft nicht erfüllt werde. Entsprechende Nachweise lieferte der Kläger aber nicht, sodass die Berufung zurückgewiesen wurde. OLG Schleswig, Beschluss vom 27. April 2017, Az. 1 U 166/14.

Keine Fristsetzung bei Verweigerung der Bauleistung

Ein Auftraggeber muss keine Nachfrist setzen, wenn der Auftragnehmer die Ausführung der Bauleistung ernsthaft und endgültig verweigert. Im konkreten Fall beehrte der Auftraggeber Schadenersatz wegen nicht ausgeführter Abbrucharbeiten ohne nochmalige Fristsetzung – mit Erfolg. Der Auftragnehmer habe durch seine telefonische Mitteilung und die E-Mail seines Bauleiters ausdrücklich erklärt, dass er die Abbrucharbeiten nicht ausführen werde, obwohl ein wirksamer Bauvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen ist. Dies mache die Fristsetzung entbehrlich, so das Amtsgericht (AG) Köln. Dem Auftraggeber wurden die Mehrkosten zugesprochen, die er aufwenden musste, weil der Auftragnehmer die Leistungen nicht vollständig erbracht hatte. AG Köln, Urteil vom 12. April 2017, Az. 119 C 17/16.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover