

RECHTECK



Kein Regress bei einfacher Fahrlässigkeit

Ist ein Brand auf einfaches fahrlässiges Verhalten des Mieters zurückzuführen, so ist der Gebäudeversicherungsvertrag stets dahin auszulegen, dass er einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers gegenüber dem Mieter beinhaltet. Vorliegend machte die Versicherung des Vermieters gegen den Mieter Schadenersatzanspruch wegen eines durch den Mieter verursachten Brandschadens am Ferienhaus geltend – ohne Erfolg, da der Mieter den Brand lediglich leicht fahrlässig verursacht hatte. Eine Haftung des Mieters war daher nach den versicherungsrechtlichen Grundsätzen zum Regressverzicht ausgeschlossen. Oberlandesgericht Rostock, Urteil vom 1. Februar 2018, Az. 3 U 94/15.

Fälligkeit der Kautionsrückzahlung

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seiner Mietkaution vor Abrechnung der Betriebskosten. Im vorliegenden Fall klagte ein Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Rückzahlung seiner Kautionskaution. Die Klage scheiterte, da der Anspruch auf Rückzahlung der Kautionskaution noch nicht fällig war. Fällig sei die Rückzahlung der Kautionskaution erst dann, wenn dem Vermieter keine offenen Ansprüche aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen deren er sich aus der Kautionskaution befriedigen darf. Vorliegend standen dem Vermieter aber Zahlungsansprüche aus vergangenen Betriebskostenabrechnungen zu. Zudem stand noch eine Betriebskostenabrechnung aus. Amtsgericht Dortmund, Urteil vom 13. März 2018, Az. 425 C 5350/17.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Aufstellen von Altkleidercontainern

Stellt ein Alttextilunternehmer unberechtigt Altkleidercontainer auf einem (privaten) Grundstück auf, so muss er dem Grundstückseigentümer die gezogenen

Nutzungen beziehungsweise Gebrauchsvorteile herausgeben. Im vom Landgericht (LG) Marburg entschiedenen Fall stritten ein Grundstückseigentümer und ein Alttextilunternehmer über das unbefugte Aufstellen von Altkleidercontainern und die Höhe einer Entschädigung. Das Gericht sprach dem Grundstückseigentümer einen Herausgabeanspruch für die gezogenen Nutzungen zu. Er könne den Betrag verlangen, der am Markt für einen vergleichbaren Standort zur Containeraufstellung aufzuwenden gewesen wäre. LG Marburg, Urteil vom 13. Oktober 2017, Az. 5 S 13/17.

Achtung bei Zustimmung zu Bauvorhaben

Erklärt ein Grundstückseigentümer seine Zustimmung für ein konkretes Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück, so kann er sich später nicht mehr darauf berufen, dass das Vorhaben ihn in seinen Nachbarrechten verletzt. Im vorliegenden Fall begehrt ein Grundstückseigentümer von der Aufsichtsbehörde ein bauordnungsrechtliches Einschreiten gegen ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück – ohne Erfolg. Denn es sei dem Kläger wegen seiner Zustimmung zu den Bauplänen verwehrt, sich anschließend auf eine Verletzung von Nachbarrechten zu berufen und ein Einschreiten gegen das streitgegenständliche Bauvorhaben einzufordern. Oberverwaltungsgericht Münster, Urteil vom 5. September 2017, Az. 7 A 1069/14.

Bauherr darf Bürgschaft nicht verweigern

Ein Bauherr ist verpflichtet, dem von ihm beauftragten Unternehmer jederzeit eine Bürgschaft zu stellen, sofern dieser eine Sicherheit verlangt. Hier stritten Bauherr und Bauunternehmer wegen gegenseitiger Ansprüche aus einem Werkvertrag. Der Bauunternehmer hatte dem Bauherrn gekündigt, nachdem dieser sich weigerte, eine Bürgschaft zu stellen. Der Bundesgerichtshof (BGH) stellte klar, dass ein Bauunternehmer nach Vertragsabschluss jederzeit eine Bürgschaft vom Bauherrn verlangen könne. Weigert sich der Bauherr, könne ein Unternehmer auf Sicherheit klagen oder den Vertrag kündigen. Dies gelte auch dann, wenn der Unternehmer andere Motive als nur die bloße Erlangung einer Sicherheit verfolgt. BGH, Urteil vom 23. November 2017, Az. VII ZR 34/15.

Felix Blaschzyk, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover