



Ein Geschenk verpflichtet

Wer eine Immobilie oder andere Wertgegenstände geschenkt bekommt, muss den Schenker finanziell unterstützen, wenn dieser innerhalb von zehn Jahren nach der Schenkung in eine Notlage gerät. Erhält der Schenker zum Beispiel Sozialhilfe des Staates, muss der Beschenkte sie dem Staat erstatten. Ersatzweise kann er dem Staat aber auch das Geschenk übergeben. So entschied der Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen Xa ZR 6/09.

Im zugrundeliegenden Fall hatte eine Frau ihrer Tochter ihren Anteil von einem Drittel an einem Wiesengrundstück geschenkt. Rund sieben Jahre später kam sie in ein Heim und konnte die Heimkosten nur mit Hilfe von staatlicher Sozialhilfe aufbringen. Nach dem Tod der Mutter forderte die Kreisbehörde die Tochter auf, die gezahlte Sozialhilfe von über 7 000 Euro zu erstatten, und berief sich dabei auf die Schenkung. Die Tochter bot der Behörde an, ihr den Anteil an dem Wiesengrundstück zu übertragen. Damit wollte sich der Kreis jedoch nicht begnügen und verklagte die Tochter auf Zahlung. Vor Gericht bekam die Tochter recht. Sie müsse als Beschenkte nicht zahlen, wenn sie die Übertragung des erhaltenen Geschenks anbiete. Keine Rolle spiele dabei, ob es der Behörde gelinge, den Grundstücksanteil zu veräußern.

(Wüstenrot)

Keine Generalinspektion

In Anlehnung an das BGH-Urteil mit dem Aktenzeichen VII ZR 321/07, wonach ein Vermieter nicht verpflichtet ist, eine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in Mietwohnungen vorzunehmen, hat am 30. September 2010 das Oberlandesgericht (OLG) Koblenz unter dem Aktenzeichen 2 U 779/09 ein ergänzendes Urteil gefällt. Der Fall: Mieter eines großen Keller-Lager-raumes hatten nach einem Rohrbruch der Heizung gegen die Vermieterin eine Schadensersatzforderung von mehreren Hunderttausend Euro gestellt, da sie in dem Raum kostbare Gemälde lagerten, die durch den Wasserschaden nicht mehr restauriert werden konnten. Der Senat des Oberlandesgerichts folgte in seinem

Urteil den seinerzeitigen BGH-Ausführungen, dass eine Verkehrssicherungspflicht des Vermieters nur diejenigen Maßnahmen umfasst, die ein umsichtiger und verständiger Mensch für notwendig erachte, um andere vor Schaden zu bewahren. Deshalb reicht es im Allgemeinen auch aus, an der Elektroinstallation auftretende Unregelmäßigkeiten unverzüglich durch einen Fachmann abstellen zu lassen. Da eine jährliche Wartung der Heizung seitens der beklagten Vermieterin durchgeführt worden war, und sie nichts von der wertvollen Lagerung wusste, wurde sie vom Vorwurf des Verschuldens entlastet.

(IVD-Mitte)

Nur Nettobetrag bei Schadenersatz

Werden Baumängel nicht durch Reparatur beseitigt, kann auch keine Umsatzsteuer geltend gemacht werden. Mit diesem Urteil unter dem Aktenzeichen VII ZR 176/09 hat der Bundesgerichtshof die bisher geltende Rechtsprechung revidiert. In dem Fall ging es um ein neu errichtete

tes Einfamilienhaus. Bei Abnahme des Hauses wurden bauliche Mängel in Höhe von 9 405 Euro netto festgestellt. Trotz Aufforderung und Fristsetzung hatte der Bauunternehmer die Mängel jedoch nicht beseitigt. Der Erwerber des Hauses wollte nun zusätzlich auch die Umsatzsteuer von 19 Prozent – also insgesamt 11 191,95 Euro – geltend machen.

In seinem Urteil bezog sich der Bundesgerichtshof auf das Bürgerliche Gesetzbuch (§ 249 Absatz 2, Satz 2). Dieser Paragraph besagt, dass bei „abstrakter“ Abrechnung – das heißt, man repariert nicht, sondern verlangt nur Schadenersatz – nur der Nettobetrag ohne Umsatzsteuer gewährt wird. Im Baurecht gilt nun: Werden die Mängel nicht durch Reparatur beseitigt, kann auch keine Umsatzsteuer geltend gemacht werden. Die Richter wiesen jedoch darauf hin, dass es einen Vorschussanspruch für die Reparatur von Schäden gem. § 637 Absatz 3 BGB gäbe. Dieser beinhaltet auch die Umsatzsteuer. Wenn der Vorschussanspruch geltend gemacht werden soll, muss das Geld jedoch auch zur Beseitigung der Mängel verwendet werden.

(LBB)

Aktuelles BGH-Urteil

Mietkaution nur auf insolvenzfestes Konto

Laut einem am 13. Oktober 2010 ergangenen Urteil des Bundesgerichtshofes unter dem Aktenzeichen VIII ZR 98/10 dürfen Mieter einer Wohnung die Zahlung ihrer Mietkaution von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen. Im Mietvertrag der beklagten Mieter fand sich zur Kautionsregelung folgender Passus: „Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Barkaution in Höhe von 2 000,00 Euro auf ein Mietkautionkonto – Übergabe an den Vermieter beim Einzug (...). Der Mieter ist berechtigt, die Kautionssumme in drei Monatsraten zu bezahlen (...).“

Trotz mehrfacher Aufforderung verweigerten die Mieter die Bezahlung der Kautionssumme und forderten den Vermieter im Gegenzug auf, ein den gesetzlichen Anforderungen genügendes Mietkaution-

konto zu benennen und nachzuweisen. Die klagenden Vermieter indes vertraten die Auffassung, dass ein Mietkautionkonto nicht vorab mitgeteilt werden müsse und kündigten das Mietverhältnis fristlos wegen fehlender Kautionsleistung.

Die Karlsruher Richter gaben den Mietern Recht mit der Begründung, dass ein Mieter die Zahlung der Kautionssumme davon abhängig machen darf, dass der Vermieter zuvor ein insolvenzfestes Konto benennt, um es vor dem Zugriff von Gläubigern zu schützen. Es bestehe kein Grund, den vom Gesetzgeber bezweckten Schutz nicht von vornherein zu gewähren. Somit haben die Mieter durch die Nichtzahlung der Kautionssumme die Pflicht zur Erbringung der Mietsicherheit nicht verletzt und die darauf gestützte Kündigung ist unwirksam.

(IVD-Mitte)