

## MIETRECHT UND WEG

## ÜBERLASSUNG

## Entgeltlichkeit: Nutzungsverhältnis als Miete oder Leihe

| Wird ein Grundstück zur Nutzung überlassen, stellt sich die Frage nach dem Rechtscharakter als Leihe oder Miete, mithin die Frage nach der Entgeltlichkeit der Überlassung, so das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt a. M. |

Der entscheidende Unterschied zwischen Miete und Leihe liegt darin, dass der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten hat. Demgegenüber schulde der Verleiher lediglich die Duldung des Gebrauchs. Hier müsse der Entleiher Maßnahmen ergreifen, um den Zweck für die Nutzung der Sache, zu der er sie entliehen hat, herbeizuführen.

Allein die Tatsache, dass derjenige, der ohne eine konkrete Zahlungspflicht für die Überlassung der Nutzung das Grundstück oder die Sache erhält, bestimmte Erhaltungs- und Umgestaltungsmaßnahmen vornehmen darf oder vornehmen muss, führt für sich genommen noch nicht zur Annahme einer Entgeltlichkeit. Soll der Nutzer des Grundstücks Leistungen erbringen, die an sich nach den Vorgaben des Gesetzes den Eigentümer treffen, kann aber die Auslegung der Umstände ergeben, dass diese Leistungen nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien als der maßgebliche Teil des Entgeltcharakters angesehen werden kann.

In dem vom OLG Frankfurt a. M. entschiedenen Fall hatten die Vertragsparteien bestimmte Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen des Nutzers als konkrete Pflicht postuliert. Überdies sollte der Nutzer die Kosten der Maßnahmen für die Dauer der Nutzungszeit komplett übernehmen.

**QUELLE** | OLG Frankfurt a. M., Urteil vom 9.8.18, 2 U 9/18, Abruf-Nr. 205948 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

## GEWERBERAUMMIETRECHT

## Verlängerungsklausel und Verlängerungsoption

| In einem Gewerberaummietvertrag können Verlängerungsoption und Verlängerungsklausel für den Mieter kombiniert werden. Hat der Vermieter der Verlängerung widersprochen, kann der Mieter regelmäßig durch Erklären der Option das Auslaufen des Mietvertrags verhindern. |

So entschied es das Oberlandesgericht (OLG) Dresden. Das Optionsrecht gewinnt erst hierdurch seine eigentliche Bedeutung für den Mieter, weil er dann das Auslaufen des Mietvertrags vermeiden kann, indem er fristgerecht optiert.

**QUELLE** | OLG Dresden, Urteil vom 15.8.2018, 5 U 539/18, Abruf-Nr. 205307 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).

WEG

## Verkehrssicherungspflicht erfordert nur eine gründliche laienhafte Baumkontrolle

| Auch von Bäumen können Gefahren ausgehen. Als Eigentümer eines Baumes muss man daher darauf achten, dass niemand zu Schaden kommt. Über die Frage, wie weit diese sogenannte „Verkehrssicherungspflicht“ geht, hatte das Oberlandesgericht (OLG) Oldenburg zu entscheiden. |

In dem Fall hatte eine Frau ihr Auto unter einer Rotbuche an einer Wohnanlage in Delmenhorst geparkt. Als sie zum Auto zurückkam, war ein Ast heruntergefallen und hatte das Auto beschädigt. Der Sachschaden betrug rund 9.000 EUR.

Die Frau verlangte das Geld von der Hausverwaltung, die von den Eigentümern mit der Unterhaltung der Wohnanlage beauftragt worden war. Sie argumentierte, die Hausverwaltung habe den Baum nicht ausreichend untersucht und überwacht. Ein im Prozess eingeholtes Sachverständigengutachten ergab, dass die Rinde an einer Astgabelung länglich verdickt war. Das sei ein Anzeichen für eine mögliche Instabilität. Die Klägerin war der Auffassung, die Hausverwaltung hätte deswegen fachmännischen Rat einholen müssen.

Die Richter am OLG sahen dies jedoch anders. Sie bestätigten die Klageabweisung aus der ersten Instanz. Zwar müsse der Eigentümer eines Baumes grundsätzlich dafür Sorge tragen, dass von dem Baum keine Gefahr ausgehe. Er müsse daher auch die Bäume auf seinem Grundstück auf Schäden und Erkrankungen und auf ihre Standfestigkeit regelmäßig untersuchen. Dies gelte in erhöhtem Maße, wenn der Baum im Bereich von Verkehrsflächen stehe und damit potenziell andere Personen gefährde.

Von Gemeinden und Städten sei zu erwarten, dass sie die Straßenbäume regelmäßig von qualifiziertem Personal darauf kontrollieren ließen, ob trockenes Laub, dürre Äste, Beschädigungen oder andere Anhaltspunkte dafür vorlägen, die eine nähere Untersuchung der Bäume nahelegten. Für Privatleute seien die Anforderungen aber geringer. Diese müssten nicht laufend, sondern nur in angemessenen zeitlichen Abständen eine äußere Sichtprüfung durchführen. Es könne auch nur eine – gründliche – Sichtprüfung auf für einen Laien erkennbare Probleme verlangt werden, also etwa abgestorbene Teile, Rindenverletzungen oder sichtbarer Pilzbefall. Nur wenn danach Probleme erkannt würden, müsse ein Baumfachmann hinzugezogen werden.

Vorliegend sei die Instabilität der Rotbuche nur für einen Baumfachmann mit forstwirtschaftlichem Wissen, nicht aber für einen Laien erkennbar gewesen. Der Hausverwaltung sei daher kein Vorwurf zu machen. Die Frau müsse daher ihren Schaden selbst tragen, so die Richter. Die Frau hat nach einem entsprechenden Hinweis des Gerichts ihre Berufung zurückgenommen.

**QUELLE** | OLG Oldenburg, Hinweisbeschluss vom 11.05.2017, 12 U 7/17, Abruf-Nr. 205949 unter [www.iww.de](http://www.iww.de).