▶ Erbrecht

Vorausvermächtnisnehmer vs. Nachvermächtnisnehmer

| Die Tilgung eines zur Finanzierung eines Grundstückskaufs aufgenommenen Darlehens stellt nur eine notwendige Verwendung in Form einer Aufwendung für außerordentliche Lasten im Sinne der §§ 994, 995 BGB dar, wenn das Darlehen durch ein Grundpfandrecht an dem finanzierten Grundstück gesichert ist. |

Nach §§ 2191 Abs. 1, 2185 BGB hat der Vorvermächtnisnehmer gegen den Nachvermächtnisnehmer unter bestimmten Voraussetzungen Anspruch auf Ersatz von seinerseits geleisteten Verwendungen oder Aufwendungen auf die vermachte Sache, und zwar nach den Vorschriften, die für das Verhältnis zwischen dem Besitzer und dem Eigentümer gelten. Das OLG Karlsruhe (27.3.15, 8 U 70/14, Abruf-Nr. 144345) sieht in den Tilgungsleistungen auf das Darlehen zur Finanzierung des Grundstücks aber keine Verwendungen oder Aufwendungen (§§ 994 ff. BGB) „auf das Grundstück".

IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 144345

MERKE | Der entscheidende Fehler lag darin, dass das Darlehen nicht grundpfandrechtlich gesichert wurde und die Vorausvermächtnisnehmerin für das Darlehen auch zugleich die persönliche Haftung übernommen hat, sodass sie eben auf eigene Verbindlichkeiten und nicht solche des Grundstücks zahlte.

Hier lag der entscheidende Fehler

▶ Gewerbliches Mietrecht

Bauverpflichtung und Vertragsstrafenversprechen

| Bei einer Vermietung mit Bauverpflichtung übernimmt der Vermieter eine verschuldensunabhängige Garantiehaftung. Die Nichtfertigstellung des Objekts stellt sich insoweit als einer der gröbsten denkbaren Vertragsverstöße dar. |

Vor diesem Hintergrund sieht das OLG Celle (14.11.14, 2 U 111/14, Abruf-Nr. 144346) eine Vertragsstrafe als angemessen an, deren Höhe von der Zeitspanne abhängt (300 EUR täglich), innerhalb derer der Vertragspartner seine Kardinalpflicht zu fortlaufender Gebrauchsgewährung nicht erfüllt. Sie stehe nicht außer Verhältnis zum Gewicht des geahndeten Verstoßes, sondern erfülle im Gegenteil ihren Zweck als Druckmittel, um den Schuldner zur Vertragstreue anzuhalten und dem Mieter die pünktliche Aufnahme seines Geschäftsbetriebes sicherzustellen. Dieses Druckmittel würde durch die Festlegung eines Höchstbetrages entscheidend entwertet. Der Schuldner selbst habe es letztlich in der Hand, zur Vertragstreue zurückzukehren und die Vertragsstrafe damit zu begrenzen.

IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 144346

MERKE | Der BGH hat schon 2003 eine tägliche Vertragsstrafe von 500 DM für angemessen gehalten und auch bei einem aufgelaufenen Betrag für 478 Tage = 239.000 DM keine Bedenken gehabt, die auch nicht dadurch geweckt wurden, dass die Vertragsstrafe erst in weiteren 22 Jahren (2025) endet (BGH NJW 03, 2158).

BGH mit ebenfalls weitreichender Rechtsprechung