



Abwälzung der Instandhaltung

Im Gewerberaummietrecht kann der Vermieter seine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten grundsätzlich auch durch eine Formulklausel auf den Mieter abwälzen – zumindest dann, wenn und soweit der Mieter nur für Schäden zuständig ist, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind. Eine vollständige Übertragung, insbesondere inklusive „Dach und Fach“ (also Arbeiten am Dach, tragender Gebäudeteile und der Außenhülle), ist per Formulklausel dagegen nicht möglich. Das Landgericht (LG) Hannover hat daher die Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Pachtvertrag, wonach der Pächter sämtliche Kosten für „Ersatz und Reparaturen an Gebäuden, Anlagen, Maschinen, Einrichtungen und Zubehör“ zu tragen hat, für unwirksam erklärt. Die Klausel verstöße gegen das gesetzliche Leitbild, wonach die Erhaltung des Pachtobjekts selbst zu den gesetzlichen Hauptleistungspflichten des Verpächters gehöre. LG Hannover, Beschluss vom 29. April 2013, Az. 9 S 43/12. Beabsichtigen die Parteien eine umfassende Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten auf den Mieter, ist ihnen dringend zu raten, dies individuell zu regeln.

Wirtschaftlichkeitsgebot

Der Vermieter von Gewerberaum ist verpflichtet, im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nach billigem Ermessen nur angemessene und erforderliche Kosten auf den Mieter umzulegen (sogenanntes Wirtschaftlichkeitsgebot). Die Betriebskosten, die auf den Mieter umgelegt werden sollen, müssen also einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen. Verletzt der Vermieter diese Pflicht, sind die Kosten aus der Abrechnung herauszurechnen. Behauptet der Mieter die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots, muss er aber auch Umstände vortragen und unter Beweis stellen, die den vielfältigen, je nach Region/Kommune unterschiedlichen Bedingungen des Vermietungsmarkts sowie den unterschiedlichen tatsächlichen Gegebenheiten des jeweils in

Rede stehenden Objekts hinreichend Rechnung tragen. Daran fehle es, so das Oberlandesgericht (OLG) Rostock, wenn der Mieter die Höhe der Verwaltungskosten moniert und zur Begründung auf Preise anderer Bundesländer oder auf Kosten einer Wohnungseigentümer-Verwaltung verweist, OLG Rostock, Urteil vom 27.09.2012, 3 U 65/11.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Unwirksame Abnahmeklausel

Wird eine Wohnanlage neu gebaut und werden die Eigentumswohnungen vom Bauträger verkauft, bedarf es einer Regelung, wie das Gemeinschaftseigentum durch die Käufer abgenommen werden soll. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jetzt entschieden, dass eine Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Bauträgervertrags, welche die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vom Bauträger bestimmbaren Ersterwalter ermöglicht, unwirksam ist. Eine weitere umstrittene Frage, nämlich, ob es im Bauträgervertrag eines ausdrücklichen Hinweises darauf bedarf, dass die einem Dritten zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums formularmäßig erteilte Vollmacht stets frei widerruflich ist, ließ der Senat offen, BGH, Urteil vom 12. September 2013, Az. VII ZR 308/12.

Wechselrecht in der WG

Bei der Vermietung an eine Mehrheit von Mietern müssen diese grundsätzlich gemeinsam den Mietvertrag kündigen – selbst wenn nur ein einzelnes Mitglied aus der Wohnung ausziehen will. Ergibt sich allerdings bereits aus den Umständen des Vertragsschlusses, dass der Vermieter bei Vertragsschluss wusste, dass er nicht einen Vertrag mit mehreren Einzelmietern, sondern mit einer Wohngemeinschaft geschlossen hat, besteht ein Anspruch der Wohngemeinschaft (WG) gegen den Vermieter, einer Auswechslung von Mietern zuzustimmen, also der Entlassung eines ausscheidenden Mitglieds und der Aufnahme eines neuen Mitglieds. Will der Vermieter in diesem Fall ein „Wechselrecht“ der WG verhindern, muss er ein solches ausdrücklich im Mietvertrag ausschließen. Andernfalls kann er den Eintritt eines neuen Mieters in die WG nur ablehnen, wenn ihm dessen Aufnahme – etwa wegen fehlender Solvenz – unzumutbar ist, so das Landgericht (LG) Berlin, Beschluss vom 19. April 2013, Az. 65 S 377/12.

Andreas C. Brinkmann, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover