



Darf der Käufer sofort die Miete erhöhen?

Das Eigentum an Immobilien geht erst mit der Grundbuchsbeschreibung über. Kaufverträge regeln einen zeitlich vorgelegerten Besitzübergang. Ein Mietverhältnis geht erst mit Eigentumsumschreibung über. Der übliche Übergang von Nutzen, Kosten und Lasten ist gerade nicht mit der Ermächtigung des Erwerbers zur Ausübung von Gestaltungsrechten gleichzusetzen. Ein Mieterhöhungsverlangen des Erwerbers zwischen Besitzübergang und Eigentumsübertragung ist unwirksam. Hierzu wäre eine ausdrückliche Ermächtigung durch den Veräußerer erforderlich gewesen. Dies entschied das Amtsgericht Ludwigsburg am 21. Juni 2013, Az. 5 C 625/13.

Immobilienkäufer stehen unter besonderem Schutz

Länger als ein Jahr befristete Mietverträge bedürfen der Schriftform. Anderenfalls bleiben sie wirksam, jedoch mit gesetzlicher Frist kündbar. Oftmals verpflichten sich die Parteien daher zu einer Heilung der Schriftform, falls diese nicht gewahrt wird. Ob dies zulässig ist, ist in der Rechtsprechung umstritten. Der Bundesgerichtshof (BGH) lässt diese Frage offen, stellte jedoch klar, dass eine solche Vereinbarung nicht gegenüber Erwerbern gilt. Solche treten von Gesetzes wegen in den Mietvertrag ein. Das Schriftformanforderung soll sie schützen. Sie sollen erkennen können, in welche Rechte und Pflichten sie eintreten und das Mietverhältnis bei Unklarheiten kündigen können. Dieser Schutzzweck stehe nicht zur Disposition. So urteilte der BGH am 22. Januar 2014, Az. XII ZR 68/10.

Grob vertragswidrige Rückgabe des Mietobjektes

Kündigt ein Gewerberaummieter einen Mietvertrag vorzeitig ohne Kündigungsgrund, kann er nicht von einer Beendigung des Mietverhältnisses ausgehen. Die Rückgabe des Mietobjektes an den Ver-

mieter stellt einen groben Vertragsbruch dar. Wenn dann zu einer reduzierten Miete weitervermietet wird, kann er sich nicht darauf berufen, das Objekt nicht mehr nutzen zu können. Eine etwaige Differenz zur Ausgangsmiete hat er weiter zu zahlen, da sein Einwand treuwidrig wäre. Darauf wies das Kammergericht Berlin mit Hinweisbeschluss vom 8. Januar 2014, Az. 8 U 132/12, hin.

Broder Bösenberg, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Kein Nachtragshonorar bei fehlerhafter Kalkulation

Die pauschale Beschreibung einer (Teil-)Leistung verpflichtet den Auftragnehmer dazu, alles Erforderliche zur Erreichung der vereinbarten Funktion auszuführen. Dies gilt auch dann, wenn das Leistungsverzeichnis im Übrigen detailliert ist. Bei einer funktional geschuldeten Leistung trägt der Auftragnehmer das Kalkulationsrisiko, so der Bundesgerichtshof. Er muss alle notwendigen Einzelheiten der Bauausführung planen. Vergisst er einen Teil der Leistung zu kalkulieren, kann er keine Nachvergütung verlangen. Der Nachtrag wegen nicht einkalkulierter Verpressanker beim Bau einer im Übrigen detailliert ausgeschrieben Brücke hatte daher in Karlsruhe keinen Erfolg. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 19. Dezember 2013, Az. VII ZR 67/13.

Planungsfehler auf Kosten des Architekten

Ein Architekt war zur Herstellung eines technisch aufwendigen Viehstalls inklusive Gülleanlage beauftragt worden. Dabei unterliefen ihm Planungsfehler mit schwerwiegenden Folgen. Der Auftraggeber machte einen Schaden in Höhe der Herstellungskosten der Anlage geltend. Dem hielt der Architekt entgegen, dass seine Haftung vertraglich der Höhe nach beschränkt sei. Die Klausel hielt vor dem Oberlandesgericht (OLG) Celle nicht stand. Denn der darin festlegte Höchstbetrag deckte nicht einmal die üblichen Schäden ab. Der Senat führte aus, dass Planungsfehler häufig erhebliche Kosten verursachen. Die Haftung des Architekten könne daher nicht im Vorfeld durch Allgemeine Geschäftsbedingungen massiv beschränkt werden. Der Architekt haftet im Ergebnis unbeschränkt. OLG Celle, Urteil vom 17. Januar 2013, Az. 16 U 94/11.

André Bethge, Rechtsanwalt (LL.M.) in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover