

RECHTECK



Gerüst als Mietmangel

Das langfristig aufgestellte Gerüst an der Hausfassade stellt einen Mietmangel dar und kann im Einzelfall sogar zur außerordentlichen Kündigung berechtigen. Dies gilt auch, wenn der Vermieter etwaige Arbeiten vor Mietvertragsschluss angekündigt hat. Eine solche Ankündigung kann nur dann zur Duldungspflicht des Mieters und dem Ausschluss von Mängelrechten führen, wenn diese so konkret erfolgte, dass für den Mieter Dauer, Art und Umfang der Beeinträchtigung genau abzusehen waren. Kammergericht Berlin, Urteil vom 15. Mai 2014, Az. 8 U 12/13.

Schimmel in der Mietwohnung

Treten Schimmel und Feuchtigkeitsschäden auf, ist es Sache des Vermieters, zu beweisen, dass dies nicht auf bauliche Ursachen zurückzuführen ist. Zudem hat er darzulegen, ob und in welchem Umfang die Schäden auf einem vertragswidrigen Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters beruhen. Ist ihm dies gelungen, liegt es in der Hand des Mieters zu beweisen, dass der Schimmel nicht durch sein Nutzerverhalten entstanden ist. Liegen Baumängel vor, reicht eine zu niedrige Temperierung allein nicht aus, um anzunehmen, dass diese ursächlich für die Feuchtigkeit ist. Ein falsches Wohnverhalten des Mieters muss eindeutig sein. Amtsgericht Osnabrück, Urteil vom 10. Oktober 2013, Az. 48 C 31/12.

Umlagen im Einkaufszentrum

Die Umlage von Verwaltungskosten in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) eines gewerblichen Mietvertrages ist zulässig. Auch wenn die Klausel keine höhenmäßige Begrenzung enthält, ist sie für den Mieter weder überraschend noch intransparent. Liegen die Kosten im Rahmen des Ortsüblichen, können sie vom Mieter zumindest geschätzt werden. Anderes gilt für nicht näher bezeichnete „Kosten des Centermanagements“. Welche Leistungen diese umfassen, erschließt sich nicht allein aus der verwendeten Bezeichnung „Centermanagement“. Die Kostenhöhe ist somit nicht ab-

schätzbar und die Umlage in den AGB ohne weitere Spezifizierung der Kosten deshalb unzulässig. Bundesgerichtshof, Versäumnisurteil vom 10. September 2014, Az. XII ZR 56/11.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Notarpflicht für Mietvertrag

Geschäftsraummietverträge bedürfen zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich keiner bestimmten Form. Etwas anderes gilt jedoch, wenn ein Vertrag geschlossen wird, in dem neben den rein mietrechtlichen Vereinbarungen auch die Verpflichtung zum Erwerb des Grundstücks enthalten ist. In dem Fall, in dem der Mietvertrag mit einem Grundstückskaufvertrag rechtlich so zusammenhängt, dass die Vereinbarungen über Kauf und Miete nach dem Willen der Parteien derart voneinander abhängig sind, dass sie miteinander „stehen und fallen“ sollen, ist auch ein Gewerberaummietvertrag notariell zu beurkunden. Anzeichen hierfür kann sein, dass die vereinbarte Miete sich an keinem realen Mietwert orientiert und auf den Kaufpreis angerechnet werden soll. Lässt zumindest eine der Vertragsparteien einen solchen Einheitswillen erkennen und wird der Mietvertrag trotzdem nicht notariell beurkundet, so ist er nichtig. Dies entschied das Oberlandesgericht Stuttgart am 28. Juli 2014, Az. 5 U 40/14.

Vorzeitige Nutzung der Mieträume

Werden Gewerberäume, die zu einem späteren Zeitpunkt vermietet werden sollen, dem künftigen Mieter bereits vor Beginn des Mietverhältnisses zur Einrichtung und Vorbereitung des vertragsgemäßen Gebrauchs unentgeltlich überlassen, wird hierdurch noch kein Mietverhältnis zwischen den Parteien begründet. Solange ein schriftlicher Vertrag noch nicht abgeschlossen wurde und auch ein mündlicher Mietvertrag – wie in dem vorliegenden Fall – mangels Einigung über wesentliche Vertragspunkte wie der Miethöhe ausscheidet, ist allenfalls ein Überlassungsverhältnis eigener Art anzunehmen. In Fällen wie dem hier zugrundeliegenden, in dem Gerätschaften vom künftigen Mieter vorab in den Räumen des späteren Vermieters aufgestellt und schließlich beschädigt wurden, ist dann gesondert zu prüfen, ob Schadensersatzansprüche aus dem vorgenannten Überlassungsverhältnis hergeleitet werden können. Urteil des Oberlandesgerichts Rostock vom 27. März 2014, Az. 3 U 90/12.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover