



Schönheitsreparaturen

Wird der Gewerberaummietler in einem Mietvertrag formularmäßig neben der Durchführung von bedarfsabhängigen Schönheitsreparaturen zur Endrenovierung verpflichtet, sind diese Vereinbarungen in der Regel unwirksam. Dies begründet der Bundesgerichtshof (BGH) mit dem „Summierungeffekt“. Beide Regelungen zusammen führen zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters. Anders ist dies, so der BGH, wenn der Mieter neben bedarfsabhängigen Schönheitsreparaturen lediglich zu einer Rückgabe im „bezugsfertigen Zustand“ verpflichtet ist. Hierfür sei nicht zwingend eine Endrenovierung erforderlich. Ausreichend sei, dass sich die Mieträume in einem Zustand befinden, der es dem Vermieter ermöglicht, einem neuen Mieter die Räume in einem bezugsgeeigneten und vertragsgemäßen Zustand zu überlassen. BGH, Urteil vom 12. März 2014, Az. XII ZR 108/13.

Unantastbare Kautions

Der Vermieter einer Wohnung darf die Kautions während des laufenden Mietverhältnisses nicht dazu nutzen, streitige Forderungen gegen den Mieter zu tilgen. Eine derartige Vereinbarung im Mietvertrag ist unwirksam. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) noch einmal klargestellt. Das Vorgehen des Beklagten widerspreche dem Treuhandcharakter der Mietkaution. Nach dem Gesetz muss der Vermieter die Sicherheit getrennt von seinem Vermögen anlegen, damit diese dem Mieter auch bei Insolvenz des Vermieters erhalten bleibt. Diese Sicherung wäre nicht mehr gegeben, wenn der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte. BGH, Urteil vom 7. Mai 2014, Az. VIII ZR 234/13.

Unwirksam, aber bindend

Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Vermieter an von ihm gestellte Ver-

tragsklauseln gebunden, auch wenn diese unwirksam sind. Der vom Verpächter gestellte Pachtvertrag über eine Gaststätte sah vor, dass der Verpächter fristlos kündigen kann, wenn der Pächter sich mit einer Pachtrate oder weniger im Rückstand befindet. Weitere Voraussetzung war die vorherige Mahnung. Nachdem der Pächter mit einer Pachtzinszahlung in Rückstand geraten war, kündigte der Verpächter sofort und berief sich auf die Unwirksamkeit der Klausel. Zu Unrecht, so das Oberlandesgericht (OLG) Celle. Der Verpächter müsse sich trotz Unwirksamkeit der Klausel an dem von ihm eingeführten Verfahren festhalten lassen. Er hätte also vorab mahnen müssen. OLG Celle, Beschluss vom 21. November 2013, Az. 8 U 179/13.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Das „gefangene Grundstück“

Verzichtet der Berechtigte auf einen Notweg zu seinem Grundstück, den der Nachbar zu dulden hat, so ist der Verzicht im Grundbuch des Grundstücks einzutragen, das durch den Verzicht belastet wird. In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall hatte das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück des Nachbarn keinen Zugang zu einer öffentlichen Straße (sogenanntes „gefangenes Grundstück“). Die Voreigentümer hatten dem jeweiligen Eigentümer des gefangenen Grundstücks das dauernde unentgeltliche Recht eingeräumt, über die Hoffläche zu fahren, um von der Straße zum gefangenen Grundstück zu gelangen, mit Ausnahme von Personenwagen. Dies wurde auch so im Grundbuch des belasteten Grundstücks eingetragen. Der Eigentümer des gefangenen Grundstücks verlangte nun, den Weg auch mit Personenwagen gegen Zahlung einer Notweggerente nutzen zu dürfen. Zu Recht, so der BGH. Für einen wirksamen Verzicht auf eine Nutzung mit einem Personenwagen sei eine im Grundbuch des gefangenen Grundstücks eingetragene Grunddienstbarkeit notwendig, die jedoch nicht vorliege. Insbesondere folge ein Verzicht auch nicht daraus, dass im Grundbuch des belasteten Grundstücks eine Einschränkung hinsichtlich der Nutzung mit Pkw eingetragen sei. BGH, Urteil vom 7. März 2014, Az. V ZR 137/13.

Frank U. Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover