



### Der entscheidende Nachtrag

Gewerbliche Mietverträge, die länger als ein Jahr befristet sind, können ordentlich gekündigt werden, wenn der Mietvertrag nicht der gesetzlichen Schriftform genügt. Im vom Kammergericht (KG) entschiedenen Fall enthielt der ursprüngliche Mietvertrag einen Formfehler, da die Mietfläche nicht ausreichend bezeichnet war. Dieser Formfehler wurde jedoch durch den späteren Nachtrag zum Mietvertrag geheilt, so das Gericht. Im Nachtrag reicht es, wenn die Vertragsparteien eine Änderung des Vertrages in einzelnen Punkten vereinbaren und unmissverständlich erklären, dass es im Übrigen bei den bisherigen Vereinbarungen bleiben soll. Vorliegend geschah dies durch die Formulierung: „Mit Ausnahme der o.g. Punkte bleibt der Hauptvertrag unverändert.“ Damit ist die Schriftform des gesamten Vertragswerks gewahrt. KG, Beschluss vom 2. Juni 2014, Az. 8 U 179/13.

### Verwirkte Mieterhöhung

In gewerblichen Mietverträgen ist oftmals eine automatische Indexmietanpassung vereinbart. Treten die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung ein und macht der Vermieter die Mieterhöhung trotzdem längere Zeit nicht geltend, kann das das Mieterhöhungsrecht des Vermieters verwirken. Im vorliegenden Fall sollte sich die Miete bei einer mehr als zehnprozentigen Indexsteigerung automatisch erhöhen. Der Vermieter machte den Erhöhungsanspruch jedoch erst mehr als vier Jahre nach Eintritt der Erhöhungsvoraussetzungen erstmals geltend. Zudem hatte der Mieter vorliegend in der – über Mietmängel geführten – Korrespondenz den nicht erhöhten Mietzins als „vollen Mietzins“ bezeichnet. Der Vermieter ist dieser Äußerung nicht entgegengetreten, obwohl zu diesem Zeitpunkt die Erhöhungsvoraussetzungen bereits gegeben waren. Der Mieter durfte sich nach Ansicht des Oberlandesgerichts Nürnberg daher darauf einrichten, dass der Vermieter die erhöhte Miete nicht mehr verlangt. Das Gericht sah den Anspruch damit als verwirkt an. Oberlandesgericht Nürnberg,

Beschluss vom 17. Januar 2014, Az. 3 U 1355/13.

**Simone Engel**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Überwachung des Schneeräumers

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist verpflichtet, die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit eines mit der Schneeräumung beauftragten 82 Jahre alten Mannes kritisch zu überprüfen. WEG übertragen häufig die ihnen obliegende Räum- und Streupflichten auf Bewohner des Hauses oder externe Dritte. Dabei ist bei älteren Personen stets zu prüfen, ob diese den Pflichten vollumfänglich nachkommen. Kommt die WEG der Überwachungspflicht nicht nach, haftet sie für Schäden, die sich aufgrund der mangelhaften Räumung des Grundstücks ereignen. Oberlandesgericht Oldenburg, Urteil vom 13. Februar 2014, Az. 1 U 77/13.

### Pflanzen auf Kosten des Mieters

Ein Mieter hat gegenüber seinem Vermieter keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten, die ihm durch Umgestaltung und Bepflanzung des Gartens entstanden sind. Vorliegend gewährte der Mietvertrag dem Mieter die individuelle Gestaltung der Grünfläche, sah aber nicht explizit einen Ausgleich durch den Vermieter vor. Auch ein gesetzlicher Ausgleichsanspruch ist nicht gegeben. Es besteht die Vermutung, dass der Mieter Gegenstände grundsätzlich nur für die Dauer des Mietverhältnisses in das Grundstück einbringt und sie nach Beendigung nicht dem Vermieter überlassen lassen will, so dass dieser auch nicht zum Ausgleich verpflichtet ist. Landgericht Berlin, Urteil vom 7. März 2014, Az. 63 S 575/12.

### Kontrolle des Nießbrauchs

Der Eigentümer kann einem Dritten das Recht gewähren, Nutzungen aus einer Sache zu ziehen (Nießbrauch). Vorliegend gewährte der Sohn seinen Eltern ein Nießbrauchsrecht an seiner Dachwohnung inklusive Spitzboden. Die Eltern vermieteten die Wohnung, die Nutzung des Spitzbodens als Wohnung stand jedoch im Widerspruch zur Teilungserklärung der WEG. In diesem Fall muss der Eigentümer auf den Mieter einwirken, um Störungen zu vermeiden. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied, dass dies auch dann gilt, wenn nicht der Eigentümer, sondern ein Nießbrauchberechtigter den Mietvertrag geschlossen hat. BGH Urteil vom 16. Mai 2014, Az. V ZR 131/13.

**Jens Christian Althoff**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover