



### Widerruf der Erlaubnis zur Untervermietung

Widerruft der Vermieter rechtmäßig die Untervermietungs Erlaubnis, hat der Mieter Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um einen Auszug der Untermieter zu erwirken. Kommt er diesen Pflichten nicht nach, stellt dies einen Grund zur außerordentlichen Kündigung dar. Schließen Mieter und Untermieter nach durchgeführtem Räumungsprozess einen Räumungsvergleich, verstößt der Mieter damit nicht zwingend gegen seine Pflichten gegenüber dem Vermieter, zumindest dann nicht, wenn keine schnellere Möglichkeit ersichtlich ist, den Untermieter zu einem Auszug zu bewegen. Der Vermieter habe in diesem Fall kein Recht zur außerordentlichen Kündigung, urteilte der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 4. Dezember 2013, Az. VIII ZR 5/13.

### Mietvertrag mit Verlängerungsoption

Verlängerungsoption und Verlängerungsklausel können in einem gewerblichen Mietvertrag kombiniert werden. In dem zu entscheidenden Fall sah der Mietvertrag die Option des Mieters vor, den Mietvertrag drei Monate vor Mietende um ein Jahr zu verlängern. Gleichzeitig war vereinbart, dass sich der Mietvertrag automatisch um ein Jahr verlängert, wenn nicht eine der Parteien spätestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit kündigt. Der Mieter kann die Option sogar dann noch ausüben, wenn der Vermieter zuvor gekündigt hat, und damit die Beendigung des Mietvertrages verhindern. Denn das ordentliche Kündigungsrecht des Vermieters ist während des Optionszeitraumes ausgeschlossen. Dies entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf mit Urteil vom 11. Juli 2013, Az. I- 24 U 136/12.

### Keine Mieterhöhung bei jeder Modernisierung

Der Vermieter kann von seinem Mieter keine erhöhte Mietzahlung fordern, wenn dessen Wohnung von einer Modernisierung nicht betroffen ist. Nimmt der Ver-

mieter an zwei Brandwänden des Gebäudes Maßnahmen zur Wärmedämmung vor, die mangels räumlicher Nähe weder den Komfort der Wohnung des Mieters erhöhen noch zu einer Energieeinsparung des Mieters führen, partizipieren die Mieter nicht von den räumlichen Veränderungen. Sie sind dann nicht durch eine erhöhte Mietzahlung an den Kosten zu beteiligen, so das Landgericht Berlin mit Urteil vom 19. Februar 2014, Az. 65 S 56/12.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Vermieter muss nicht jeden Mangel beseitigen

Die Pflicht des Vermieters zur Mängelbeseitigung endet dort, wo der zur Beseitigung notwendige Aufwand die „Opfergrenze“ überschreitet. Dies ist der Fall, wenn zwischen dem Aufwand und dem Nutzen der Mängelbeseitigung ein krasses Missverhältnis besteht. Ein solches liegt etwa vor, wenn der Mieter Küchen- und Badezimmerfenster nicht mehr nutzen kann, nachdem diese durch einen angrenzenden Neubau seines Vermieters verbaut worden sind. Der Mangel könnte hier nur durch einen Teilabriss des neu errichteten Gebäudes beseitigt werden. Dies stünde aufgrund der hohen Kosten völlig außer Verhältnis, so der Bundesgerichtshof in seinem Hinweisbeschluss vom 22. Januar 2014, Az. VIII ZR 135/13. Die Revision des Mieters wurde später zurückgewiesen.

### Kein Schadensersatz bei Zufluss von Oberflächenwasser

Der Grundstückseigentümer hat den Zufluss von Oberflächenwasser entschädigungslos hinzunehmen, wenn dieser auf dem natürlichen Geländeprofil beruht. Dies gilt nicht, wenn der Zufluss durch menschliches Zutun beeinflusst wird. Im entschiedenen Fall kam es bei der Geschädigten zu erheblichen Feuchtigkeitsschäden, da durch Drainage, die das benachbarte Feldgelände entwässern soll, Wasser auf das Grundstück geleitet wurde. Für diese Eigentumsstörung sei der Nachbar verantwortlich, jedoch hafte er nicht auf Schadensersatz, sondern sei lediglich dafür verantwortlich, zukünftig die Wasserzufuhr zu verhindern, da ihm aufgrund der jahrelang problemlos durchgeführten Entwässerung kein Verschulden vorgeworfen werden konnte, so das Oberlandesgericht Koblenz mit Beschluss vom 18. Juni 2014, Az. 5 U 399/14.

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