



Schnelle Räumung

Den mit der letzten Mietrechtsreform eingeführten Umstand, wonach mit einer (schnellen) einstweiligen Verfügung die Räumung von Wohnraum angeordnet werden darf, hat das Landgericht (LG) Hamburg mit einer jüngeren Entscheidung auch auf ein Gewerberaummietverhältnis ausgedehnt. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter eine erfolgreiche Räumungs- und Herausgabeklage sowohl gegen den Haupt- als auch den Untermieter durchgeführt. Auch der Dritte war nach Ansicht des Gerichts nicht zum Besitz der Räumlichkeiten berechtigt, der Vermieter konnte daher die Rückgabe der Räumlichkeiten fordern, und zwar auch im Wege der einstweiligen Verfügung. Zwar gelte das neue Gesetz nach seinem Wortlaut nicht für Gewerberäume, jedoch seien die Wertungen auch bei Gewerbe zu berücksichtigen. LG Hamburg, Urteil vom 27. Juni 2014, Az. 334 O 104/13.

Vertragsstrafe ohne Obergrenze

Mit einer jüngeren Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Celle wurden die Rechte der Mieter deutlich gestärkt, säumige Vermieter zur Herstellung oder Überlassung der angemieteten Gewerberäume zu bewegen. So sieht das Gericht die Rechtsprechung des BGH, wonach Vertragsstrafen ohne Obergrenze in Bauverträgen problematisch sind, auf Gewerberaummietverträge gerade nicht anwendbar. Deshalb sei eine Vertragsstrafe für jeden Tag der nicht rechtzeitigen Übergabe der Räumlichkeiten wirksam. Eine zeitliche Grenze ergebe sich, wenn irgendwann das Verlangen nach Fortzahlung der Vertragsstrafe treuwidrig werde. Dies sei bei sieben Monaten ersichtlich noch nicht der Fall. OLG Celle, Beschluss vom 3. Januar 2014, Az. 2 U 164/13.

Insolventer Mieter

Wird ein Mieter im laufenden Mietverhältnis insolvent, so ist der Vermieter dennoch gehindert, von einem vertraglich vereinbarten Kündigungsrecht für ebendiesen Fall Gebrauch zu machen. Der

Bundesgerichtshof (BGH) bekräftigt abermals, dass eine in einem Mietvertrag vereinbarte insolvenzabhängige Lösungsklausel nach allgemeiner Ansicht unwirksam ist. Aufgrund der Gesetzeslage könne nur der Insolvenzverwalter das Mietverhältnis über Räume kündigen. Auch den beim Vermieter entstandenen Schaden kann der Vermieter nach Ansicht des Gerichts nicht einklagen. Solange das Insolvenzverfahren andauert, ist er allein von dem Insolvenzverwalter geltend zu machen, so der BGH am 22. Oktober 2013, Az. II ZR 394/12.

Edda C. de Riese, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Mangelhaftes Baumaterial

Der Verkäufer einer mangelhaften Sache hat diese mangelfrei neu zu liefern. Handelt es sich um Baumaterialien, die ihrem Zweck entsprechend bereits eingebaut sind, schuldet er dem Erwerber jedoch nicht den Ausbau der schadhaften und den Einbau der neuen Sache, jedenfalls dann nicht, wenn Käufer und Verkäufer Unternehmer sind. Anders ist dies beim Verbrauchsgüterkauf, wenn also ein Verbraucher einen Gegenstand von einem Unternehmer erwirbt. Anders ist dies auch dann, wenn der Verkäufer seine Pflicht zur Lieferung einer mangelfreien Sache schuldhaft verletzt. Ein Verschulden des Herstellers der Sache muss sich der Verkäufer dabei jedoch nicht zurechnen lassen. Gleiches gilt für Werklieferungsverträge, bei denen der Lieferant einen Dritten mit der Bearbeitung der Sache betraut. Die Verpflichtung des Verkäufers beschränkt sich auf die Beschaffung der mangelfreien Sache, sie umfasst nicht deren Herstellung, so der Bundesgerichtshof am 2. April 2014, Az. VIII ZR 46/13.

Zahlung bei wertloser Forderung

Leistet der Insolvenzverwalter im Rahmen der Insolvenzquote eine Zahlung an einen nachrangigen Grundpfandrechtsgläubiger, dessen Forderung offensichtlich wertlos ist, ist dies nicht insolvenz-zweckwidrig, wenn die Zahlung mit Genehmigung des vorrangigen Grundpfandrechtsgläubigers erfolgt und ausschließlich zu dessen Lasten geht, so der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 20. März 2014, Az. IX ZR 80/13. Die Zahlung verringert nicht die insgesamt zur Verteilung zur Verfügung stehende Insolvenzmasse, die übrigen Gläubiger werden nicht benachteiligt.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover