



Berechnung der Gewerbefläche

Ein Mangel aufgrund einer Flächenabweichung liegt auch bei Gewerberäumen in der Regel erst dann vor, wenn die tatsächliche von der vereinbarten Fläche um mehr als 10 Prozent abweicht. Dies hat der Bundesgerichtshof bereits mehrfach entschieden. Das Oberlandesgericht (OLG) Brandenburg musste sich nun damit auseinandersetzen, wie die Fläche berechnet ist, wenn im Gewerberaummietvertrag nichts vereinbart ist. Für Gewerberäume existieren keine allgemein anerkannten Berechnungsgrundlagen, so das Gericht. Der Mieter hatte auf die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) verwiesen, wonach Flächen unter einer Dachschräge nur anteilig berücksichtigt werden. Dies lehnt das Gericht ab, da die WoFlV nicht die Nutz-, sondern die Wohnfläche berechnet. Der Mieter müsse sich mit der Berechnung des Vermieters abfinden, wenn dieser eine zulässige und mögliche Berechnungsgrundlage – wie hier die DIN 277, die keine Vorgaben zu Flächen unter Dachschrägen enthält – zugrunde liegt. OLG Brandenburg, Urteil vom 6. Januar 2015, Az. 6 U 134/13.

Keine Räumungspflicht

Kommt es im Rahmen des Insolvenzverfahrens des Vermieters zur Anfechtung des Mietvertrages durch den Insolvenzverwalter, stellt dies keinen Grund dar, auf den der Insolvenzverwalter eine Räumungsklage stützen könnte. Nur weil die insolvenzrechtliche Anfechtbarkeit des Mietvertrages möglich ist, hat dies nicht automatisch die Unwirksamkeit des Mietvertrages zur Folge. Erst mit der Zustimmung des Mieters oder einer entsprechenden Verurteilung kommt es zur Unwirksamkeit des Vertrages, sodass eine Räumungspflicht erst zu diesem Zeitpunkt begründet ist. Bundesgerichtshof, Urteil vom 16. Oktober 2014, Az. IX ZR 282/13.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Vereiteltes Vorkaufsrecht

Dem vorkaufsberechtigten Mieter steht gegenüber seinem Vermieter ein An-

spruch auf Schadensersatz zu, wenn dieser die Wohnung an einen Dritten veräußert und es unterlässt, den Mieter über sein Vorkaufsrecht zu unterrichten. Erfährt der Mieter erst nach dem Verkauf der Wohnung von den Umständen, ist er berechtigt, die Differenz von Verkehrswert und Kaufpreis zu verlangen. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht nach Kenntniserlangung nicht ausgeübt hat und wenn der Vermieter das Wohneigentum zunächst durch die Schenkung eines Familienangehörigen erlangt hatte. Bundesgerichtshof, Urteil vom 21. Januar 2015, Az. VIII ZR 51/14.

Schäden am Nachbargebäude

Den Bauherrn trifft nicht automatisch eine Schadensersatzpflicht, wenn es aufgrund von Baumaßnahmen auf seinem Grundstück zu Schäden am Nachbargrundstück kommt. Die Schadensersatzpflicht entfällt, wenn der Bauherr im Vorfeld überprüft hat, ob aufgrund der Baumaßnahmen eine Gefährdung des Nachbargrundstücks gegeben ist. Dieser Pflicht genügt er, indem er sorgfältig ausgewählte, fachkundige Architekten, Ingenieure und Bauunternehmen mit der Lösung der bautechnischen Aufgaben und deren sachgemäßer Durchführung beauftragt. Weiter gehende Maßnahmen hat der Bauherr nur dann zu treffen, wenn eine erhöhte Gefahrenlage besteht. Kammergericht Berlin, Urteil vom 18. Oktober 2012, Az. 22 U 226/09.

Schönheitsreparaturen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat seine bisherige Rechtsprechung zur Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter gekippt. Als unwirksam betrachtet das Gericht nunmehr Formulklauseln, die den Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung zu Schönheitsreparaturen verpflichten, wenn dafür kein angemessener Ausgleich vorgesehen wird. Denn der Mieter wäre dann zur Beseitigung der vom Vormieter verursachten Schäden verpflichtet. Auch die formularmäßige Quotenabgeltungsklausel ist unwirksam. Diese verpflichtet den Mieter, anteilig die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen, wenn die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses Abnutzungs- oder Gebrauchsspuren aufweist, die Schönheitsreparaturen durch den Mieter aber noch nicht fällig sind. BGH, Urteil vom 18. März 2015, Az. VIII ZR 185/14, VIII ZR 242/13, VIII ZR 21/13.

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