

## RECHTECK



### Betriebspflicht nicht gleich Offenhaltungspflicht

Die in Gewerberaummietverträgen übliche Betriebspflicht verpflichtet den Mieter, die angemieteten Geschäftsräume zu einem bestimmten Zweck tatsächlich zu nutzen, wie hier zu dem Betrieb einer Apotheke. Die möglicherweise zusätzlich vereinbarte Offenhaltungspflicht regelt hingegen, dass der Mieter die Gewerberäume zu bestimmten (Uhr-)Zeiten nicht schließen darf. Beide Regelungen haben den Zweck, zu verhindern, dass Mietobjekte leer stehen und dadurch die Umgebung unattraktiv für Kunden wird, was sich wiederum nachteilig auf die weitere Vermietbarkeit und die zu erzielende Miete auswirkt. Nach Auffassung des Senats lassen sich die beiden Pflichten inhaltlich so deutlich voneinander abgrenzen, dass, selbst wenn die Wirksamkeit der einen Klausel angezweifelt werden muss, die andere auch nach den Regeln über Allgemeine Geschäftsbedingungen nicht automatisch mit unwirksam wird. Oberlandesgericht Dresden, Beschluss vom 15. Juli 2015, Az. 5 U 597/15.

### Keine fristlose Kündigung bei unerlaubtem Untermieter

Vermietet der Mieter von Gewerberäumen diese ohne Erlaubnis des Vermieters unter, verletzt er damit grundsätzlich seine vertraglichen Pflichten. Dies gilt auch dann, wenn er nach dem Mietvertrag zur Untervermietung grundsätzlich berechtigt ist und der Vermieter hierzu mangels wichtiger entgegenstehender Gründe auch die erforderliche Erlaubnis erteilen müsste. Eine solche Pflichtverletzung des Mieters reicht jedoch nach Ansicht des Oberlandesgerichts (OLG) Dresden regelmäßig nicht aus, um eine fristlose Kündigung des Hauptmietverhältnisses durch den Vermieter zu begründen. In diesen Fällen ist nämlich zweifelhaft, ob die unbefugte Untervermietung – wie gesetzlich erforderlich – die Interessen des Vermieters erheblich verletzt, beziehungsweise wäre es unbillig, wenn der Vermieter mit Hinweis auf diese Pflichtverletzung kün-

digt, obwohl er zur Erlaubnis der Untervermietung verpflichtet gewesen wäre. OLG Dresden, Beschluss vom 30. Juni 2015, Az. 5 U 375/15.

**Antonia Koch**, Rechtsanwältin in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Kein Klauselverbot

Die Klausel eines gewerblichen Mietvertrags „Der Mieter kann gegenüber dem Mietzins nicht mit einer Gegenforderung aufrechnen oder ein Minderungs- oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, es sei denn, dass der Anspruch unbestritten beziehungsweise rechtskräftig festgestellt ist“, ist wirksam. Sie ist nach Ansicht des Senats nicht so ungewöhnlich, dass der Vertragspartner nicht mit ihr rechnen muss, sondern in gewerblichen Mietverträgen gängige Praxis. Der Mieter könne so klar erkennen, welche Rechte ihm in Bezug auf die Mietzahlung zustehen. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 25. Juli 2013, Az. 10 U 114/12.

**Iris Knackstedt**, Rechtsanwältin in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Rechte der Mieter bei einer Doppelvermietung

Werden Räumlichkeiten (hier: ein Ladenlokal) vom Vermieter doppelt, also an zwei verschiedene Mieter, vermietet, so sind beide Mietverträge wirksam. Beide Mieter können vom Vermieter die Überlassung der Mieträume verlangen. Überlässt der Vermieter dann die Räume dem einen Mieter, so kann der andere Mieter vom Vermieter Schadensersatz verlangen, wenn der Vermieter die Mietsache nicht mehr vom besitzenden Mieter zurückerlangen kann, so das Berliner Kammergericht mit Urteil vom 23. Februar 2015, Az. 8 U 52/14.

### Kameraattrappen sind zu entfernen

Wird auf einem Grundstück eine Videoüberwachung installiert, kann ein betroffener Nachbar einen Anspruch auf Entfernung haben. So etwa, wenn dieser eine Überwachung durch Überwachungskameras objektiv ernsthaft befürchten muss, etwa im Hinblick auf einen eskalierenden Nachbarstreit. Liegen solche Umstände vor, kann das Persönlichkeitsrecht des (vermeintlich) Überwachten schon aufgrund der Verdachtsituation beeinträchtigt sein, seien es auch Attrappen. Amtsgericht Dinslaken, Urteil vom 5. März 2015, Az. 34 C 47/14.

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