

## RECHTECK



### Befristeter Mietvertrag kann nicht gekündigt werden

Die Kündigung eines Mietvertrags ist nicht möglich, wenn er wirksam befristet war. Im vorliegenden Fall war dies auch unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgesehenen Schriftform erfolgt. Nach dem Gesetz müssen Mietverträge mit einer Vertragsdauer von mehr als einem Jahr schriftlich geschlossen werden. Wird diese Formvorschrift nicht beachtet, gilt der Vertrag für unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit ordentlicher Kündigungsfrist gekündigt werden. Schriftlich festzuhalten sind damit grundsätzlich die wesentlichen Bedingungen eines Mietvertrages. Hierzu zählt nach Ansicht des Gerichts nicht die Regelung, wonach das Recht des Mieters zur Untervermietung ausgeschlossen ist. Die entgegenstehende Erlaubnis der Untervermietung während der Mietzeit bewirkt deshalb auch keinen Schriftformverstoß. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 18. September 2015, Az. 1 U 28/15

### Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Im Wohnungsgrundbuch kann auf Antrag und Bewilligung eines Eigentümers zu Lasten seines Eigentums und zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen werden. Voraussetzung hierfür ist vor allem die Rechtsfähigkeit der WEG. Diese kann zumindest im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Im vorliegenden Fall sollte die WEG berechtigt werden, in den zum Sondereigentum einzelner Eigentümer gehörenden Abstellräumen eine Übergabestation für den Anschluss an das Fernwärmenetz zu errichten und dauernd zu belassen. Bei einer Dienstbarkeit mit diesem Inhalt kann es sich nach der Entscheidung des Berliner Kammergerichts (KG) durchaus um ei-

nen Gegenstand handeln, der dem Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zugeordnet werden kann, so dass sie in diesem Zusammenhang volle Rechtsfähigkeit besitzt. KG, Beschluss vom 29. September 2015, Az. 1 W 10-12/15.

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

### Maklerprovision trotz geplatzter Finanzierung

Ein Anspruch auf Zahlung der Maklerprovision besteht auch dann, wenn dem Kunden die zum Immobilienerwerb benötigte Finanzierung versagt wird. Der Zahlungsanspruch entfällt, wenn der Maklervertrag unter die Bedingung der erfolgreichen Finanzierung gestellt wird. Vorliegend verweigerten die Käufer die Zahlung der Maklerprovision, nachdem ihnen die Finanzierung versagt wurde. Zu Unrecht, so der Senat: Da der Kaufvertrag für den Fall einer fehlgeschlagenen Finanzierung ein Rücktrittsrecht vorsah, sei davon auszugehen, dass sich die Käufer einer möglichen Darlehensversagung bewusst waren. Es hätte damit in ihrem eigenen Interesse gelegen, auch für die Provisionsforderung eine dementsprechende Regelung zu veranlassen. Da dies nicht geschah, sind sie zur Zahlung der Provision verpflichtet. Landgericht Bremen, Urteil vom 16. September 2015, Az. 9 O 755/14.

### Renovierungsklausel auch für Gewerberäume unwirksam

Auch im Gewerberaummietrecht ist die Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen unwirksam, wenn die Räume dem Mieter bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftig überlassen werden. Verpflichtet die Klausel den Mieter unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen zur Renovierung, stellt dies eine unangemessene Benachteiligung dar. Nachdem die Unwirksamkeit solcher Klauseln bereits für das Wohnraummietrecht festgestellt worden ist, soll eine Anwendbarkeit dieser Grundsätze nach Auffassung des Landgerichts (LG) Lüneburg auch bei gewerblichen Mietverhältnissen möglich sein. LG Lüneburg, Urteil vom 4. August 2015, Az. 5 O 353/14.

**Veronika Thormann**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover