
RECHTECK



Verjährung bei Doppelvermietung

Vermietet der Vermieter wie im entschiedenen Fall Gewerberäume an zwei unterschiedliche Mieter und überlässt die Mietsache einem der beiden, kann der andere Mieter Ersatz des entgangenen Gewinns verlangen. Die dreijährige Verjährungsfrist beginnt zu dem Zeitpunkt, in dem feststeht, dass die Überlassung des Mietgegenstandes durch den Vermieter wegen rechtmäßiger Übergabe an einen Dritten unmöglich ist. Schon dann ist ein erster Schaden anzunehmen und auch die zukünftigen Schadensfolgen ohne weiteres vorhersehbar. Kammergericht Berlin, Urteil vom 23. Februar 2015, Az. 8 U 52/14.

Sicherungshypothek nach Grundstücksverkauf

Der Unternehmer hat für seine Forderungen aus dem Bauvertrag nach den gesetzlichen Bestimmungen zwar einen Anspruch auf Eintragung einer Sicherungshypothek auf dem Grundstück, auf dem die Bauleistung zu erbringen ist. Hierdurch wird er jedoch grundsätzlich nicht davor geschützt, dass der Auftraggeber das Baugrundstück veräußert. Der Anspruch ist gegen den Auftraggeber zu richten und setzt in der Regel voraus, dass dieser gleichzeitig Eigentümer des betroffenen Grundstücks ist. Eine Durchbrechung der geforderten Personenidentität ist lediglich ausnahmsweise denkbar, etwa wenn der Unternehmer vorsätzlich und sittenwidrig geschädigt werden soll oder der Auftraggeber eine GmbH ist und ein Anspruch gegen deren Geschäftsführer als Käufer denkbar ist. In diesen Fällen könnte der Anspruch auch gegen den Erwerber des Grundstücks gerichtet werden. Bundesgerichtshof, Urteil vom 18. Dezember 2014, Az. VII ZR 139/13.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wirksame Vertragsstrafe

Wird eine Gewerbeimmobilie nicht dem Mieter überlassen, weil der Vermieter

nach der Vermietung kein Eigentum an dem Grundstück erwirbt, so schuldet er die vertraglich vereinbarte Vertragsstrafe auch dann, wenn diese nicht auf einen Maximalbetrag begrenzt wurde. Vorliegend sollte der Mieter für jeden Tag, den die Mieträume zu spät übergeben werden, eine Vertragsstrafe in Höhe von 300 Euro erhalten. Eine Obergrenze war in der Vereinbarung nicht vorgesehen. Das Oberlandesgericht (OLG) Celle sieht hierin keine unangemessene Benachteiligung des Vermieters, da dieser mit der Nichtfertigstellung des Objektes seinen primären Leistungspflichten nicht nachkommt und damit einen der größten Vertragsverstöße begeht. OLG Celle, Beschluss vom 14. November 2014, Az. 2 U 111/14.

Kein Mangel durch defekten Telefonanschluss

Ein Mieter kann erwarten, dass ihm ein Anschluss für Telekommunikation zur Verfügung steht, sofern die Vertragsparteien nichts Abweichendes vereinbart haben. Dieser Pflicht kommt der Vermieter ausreichend nach, indem er gegenüber dem Netzbetreiber die entsprechenden Erklärungen abgibt und die Anbringung einer Anschlussvorrichtung gestattet. Eine weitergehende Pflicht, die entsprechende Funktionstüchtigkeit – wie im entschiedenen Fall durch Reparatur des Telefonkabels zwischen der Telefonsteckdose in der Wohnung und dem Übergabepunkt im Keller – tatsächlich zu gewährleisten, trifft ihn aber nicht. Landgericht Berlin, Urteil vom 12.09.2014, Az. 63 S 151/14.

Wanddurchbruch zum Nachbargrundstück

Enthält ein Mietvertrag über Gewerberäume eine Klausel, wonach bauliche Veränderungen mit Zustimmung des Vermieters möglich sind, kann diese auch einen Wanddurchbruch zum Nachbargrundstück umfassen. Vorliegend meinte der Vermieter, die Außenwände seien von der vertraglichen Regelung nicht erfasst. Hiergegen entschied der Senat: Ein Einzelhandelsmarkt muss einen reibungslosen Personenverkehr und Warentransport über äußere Zugänge gewährleisten können. Ist ein Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen, ist deshalb auch das Recht umfasst, aufgrund von „Veränderungen der Verkehrsströme“ die Außenwände baulich anzupassen. Oberlandesgericht Koblenz, Beschluss vom 5. April 2012, Az. 5 U 1498/11.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover