



### Hochwassergefahr kein Mietmangel

Mieträume, die aufgrund ihrer Lage einer erhöhten Hochwassergefahr ausgesetzt sind und bei Hochwasser nicht mehr geräumt werden können, müssen vom Vermieter gegen solche Hochwasser geschützt werden, die voraussehbar sind und für deren Eintritt tatsächliche Anhaltspunkte bestehen. Dabei ist im Rahmen der Schutzvorrichtungen ein gewisser „Sicherheitszuschlag“ zu berücksichtigen. Dieser orientiert sich am bisherigen Höchstwasserstand. Vorliegend war bei einem bekannten Höchststand von 10,80 Meter ein Sicherheitszuschlag von weiteren 80 Zentimetern gegeben. Dieser sei nach Ansicht des Senats ausreichend, so dass kein Mietmangel vorliege. Oberlandesgericht München, Urteil vom 29. Januar 2015, Az. 32 U 1185/14.

### Wenn die Wand rot bleiben darf

Enthält der gewerbliche Mietvertrag keine Klausel, die dem Mieter die Verwendung einer bestimmten Farbe aufgibt, trifft diesen keine Pflicht, die Wände bei Auszug weiß zu streichen. Vorliegend wurden die Räumlichkeiten zum Betrieb einer Bar vermietet. Die Wahl der Farbgestaltung stand dem Mieter frei. Der Mietvertrag sah lediglich die Pflicht des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen während der Mietzeit vor. Nach Ansicht des Senats führe diese Verpflichtung nicht dazu, dass die Wände bei Auszug wieder weiß zu streichen sind. Oberlandesgericht Koblenz, Beschluss vom 29. Januar 2015, Az. 3 U 1209/14.

**Bettina Baumgarten**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Unzulässige Unterteilung von Wohnungseigentum

Die Unterteilung von Wohnungseigentum ohne die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer ist unzulässig, wenn solche Räume, die nach der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zu Wohnzwe-

cken dienen, nach der Unterteilung neues Wohnungseigentum bilden. Grundsätzlich bedarf die Unterteilung von Wohnungseigentum nicht der Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer. Wird jedoch im Zuge der Aufteilung die bisherige Zweckbestimmung der Räume geändert, ist eine Änderung der Teilungserklärung erforderlich. Hierzu bedarf es einer grundbuchrechtlichen Bewilligung der übrigen Eigentümer. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 4. Dezember 2014, Az. V ZB 7/13.

### Besichtigungsrecht des Vermieters

Ein Vermieter darf sich nicht ohne weiteres durch Klauseln in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Mietvertrages ein unbeschränktes Besichtigungsrecht einräumen. Verweigert der Mieter den Zutritt zur Wohnung, den der Vermieter aufgrund einer solchen Klausel geltend machen will, stellt dies keinen Kündigungsgrund dar. Vorliegend hatte sich der Vermieter ein anlassloses Besichtigungsrecht eingeräumt. Für ein Besichtigungsrecht des Vermieters muss jedoch ein konkreter, sachlicher Grund vorliegen. Eine Klausel, die diesem Grundsatz entgegensteht, ist unwirksam, so dass keine Pflichtverletzung des Mieters vorliegt, wenn er sich dieser widersetzt. Amtsgericht Stuttgart, Urteil vom 12. November 2014, Az. 6 C 1267/14.

### Schenkung an Minderjährigen zulässig

Soll ein vermietetes Gebäude an einen Minderjährigen verschenkt werden, bringt dies erfahrungsgemäß eine Vielzahl von Problemen mit sich. Das Oberlandesgericht Hamm hat nun entschieden, dass der bloße Hinweis in einem Schenkungsvertrag, nach dem der Minderjährige in Zukunft von Gesetz wegen in bestehende Mietverträge einzutreten hat, nicht dafür sorgt, dass die Schenkung vom Familiengericht zu genehmigen ist. Einer gesonderten Zustimmung des Familiengerichts, die neben die Einverständniserklärung der Eltern tritt, bedarf es nur in den Fällen, in denen der Minderjährige durch einen weiteren Vertrag zusätzlich zum Eintritt in die Mietverhältnisse verpflichtet wird, obwohl dies schon automatisch von Gesetz wegen geschehen wird. Oberlandesgericht Hamm, Beschluss vom 6. August 2014, Az. 15 W 94/14.

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