



### Wenn eine Mietminderung ausgeschlossen ist

Sogenannte Abkoppelungsklauseln sind in gewerblichen Mietverträgen gängige Praxis. Unter einer solchen Klausel versteht man eine Regelung, wonach dem Mieter gegenüber Mietansprüchen keine Minderungs- oder Zurückbehaltungsrechte zustehen. Das hier zuständige Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf ist unter anderem der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) gefolgt und hat diese Klausel grundsätzlich für wirksam erachtet. Die Auslegung der Klausel ergebe, so das Gericht, dass ein Minderungsrecht nicht generell ausgeschlossen ist, sondern dem Mieter die Möglichkeit belässt, einen Rückzahlungsanspruch wegen der überzahlten Miete geltend zu machen. Auch sei diese Klausel nach Beendigung des Mietvertrages und Rückgabe der Mietsache weiter anzuwenden. Sein Zweck, dem Vermieter ungeachtet streitiger Gegenforderungen Liquidität zuzuführen, bestehe auch nach der Beendigung des Vertrags fort. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 29. April 2014, Az. I-10 U 159/13.

**Edda de Riese**, Rechtsanwältin in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Volle Nutzungsentschädigung trotz Mangel

Räumt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mieträume nicht, kann der Vermieter nach dem Gesetz für diese Zeit eine Nutzungsentschädigung in Höhe der letzten Miete verlangen. War der Mietwert des Objektes durch einen Mangel schon während des Mietverhältnisses gemindert, hat der Mieter nur den geminderten Betrag als Nutzungsersatz zu zahlen. Verschlechtert sich die Mietsache jedoch erst nach Vertragsbeendigung und hätte dieser neu entstandene Mangel während des Mietverhältnisses auch zur Minderung berechtigt, soll, so der Bundesgerichtshof (BGH), der Entschädigungsanspruch des Vermieters grundsätzlich in Höhe der vollen Miete bestehen. Den Vermieter trifft während

der widerrechtlichen Vorenthaltung der Mietsache auch keine Pflicht mehr, den Mangel zu beseitigen. BGH, Urteil vom 27. Mai 2015, Az. XII ZR 66/13.

### Halber Eigenbedarf reicht aus

Der Vermieter kann auch dann wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn sich dieser bei einem Mischmietverhältnis nur auf die Wohnräume bezieht. Dies ist zumindest dann der Fall, wenn der Mieter die Mieträume zwar teils zu Wohnzwecken und teils gewerblich nutzt, die Wohnnutzung aber überwiegt und das Mischmietverhältnis daher als Wohnraummietverhältnis anzusehen ist. Das für die Wohnraumkündigung erforderliche berechtigte Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt grundsätzlich vor, wenn der Vermieter die Räume einem Angehörigen zur Verfügung stellen möchte und dafür auch vernünftige und nachvollziehbare Gründe hat. Im vorliegenden Fall war laut Bundesgerichtshof (BGH) für die wirksame Kündigung ausreichend, dass der Vermieter seiner bisher in seinem Haushalt lebenden Tochter die Wohnräume des Mietobjektes überlassen wollte, ohne dass sie Bedarf an den übrigen, von den Mietern als Ladengeschäft genutzten Räumen gehabt hätte. BGH, Urteil vom 1. Juli 2015, Az. VIII ZR 14/15.

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

### Beweispflicht des Maklers

Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird die Mitursächlichkeit der Maklerleistung vermutet, wenn zwischen Nachweis des Objektes und Abschluss des Kaufvertrages weniger als ein Jahr liegt. Nach Ablauf dieses Zeitraums muss der Makler beweisen, dass sein Nachweis mitursächlich für den Kaufvertrag war. Vorliegend kam es erst nach 22 Monaten zum Vertragsabschluss. Der Makler stützte seine Argumentation für das Fortwirken seiner Tätigkeit auf eine Datei, die die Kaufinteressenten direkt nach seiner Nachweistätigkeit angelegt hatten und in welche später noch einmal ein Eintrag erfolgte. Nach Ansicht des Senats reicht dies allein als Beweis nicht aus, so dass ein Provisionsanspruch ausscheidet. Oberlandesgericht München, Urteil vom 9. Juli 2015, Az. 23 U 396/15.

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