



Sachverständiger kann Miethöhe ermitteln

Der Vermieter gewerblicher Mieträume darf eine Klausel verwenden, nach der zur Feststellung der ortsüblichen Miete ein Sachverständiger hinzuzuziehen ist, wenn seit der letzten Mietänderung ein Zeitraum von mehr als einem Jahr verstrichen ist und zwischen den Parteien keine Einigung über die künftige Miethöhe erzielt werden kann. In diesem Fall verweigerte der Mieter trotz Vorliegen der Voraussetzungen dem Sachverständigen den Zutritt zu den Mieträumen. Zu Unrecht, so der Senat: Die Klausel ist wirksam. Sie benachteiligt den Mieter nicht unangemessen, insbesondere ist es unschädlich, dass nur eine Mieterhöhung und keine -herabsetzung vorgesehen ist, Landgericht Hamburg, Urteil vom 6. November 2014, Az. 307 S 66/14.

Mietzahlung trotz Auszugs

Der vorzeitige Auszug des Mieters lässt die Mietzahlungspflicht nicht entfallen. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag zunächst zwar außerordentlich und hilfsweise ordentlich gekündigt wurde, die außerordentliche Kündigung aber unwirksam war. Der Mieter hatte der fristlosen Kündigung des Vermieters widersprochen, die Mieträume aber zwei Monate vor Ende des ordentlich gekündigten Vertrages geräumt. Der Vermieter forderte für diesen Zeitraum die Mietzahlung. Zu Recht, so der Senat: Die Geltendmachung der Miete bis zum ordentlich gekündigten Vertragsende verstoße nicht gegen Treu und Glauben, auch wenn der Vermieter das Mietverhältnis zunächst fristlos gekündigt hatte. Saarländisches Oberlandesgericht, Urteil vom 22. April 2015, Az. 2 U 22/14.

Sittenwidriger Nachtrag

Der Nachtrag zu einem Mietvertrag verstößt gegen die guten Sitten, wenn Ver-

mieter und Mieter Regelungen treffen, die zu Lasten eines künftigen Erwerbers der Immobilie greifen und diesen durch bewusstes Zusammenwirken schädigen. Vorliegend kam der Nachtrag zustande, als der Immobilienerwerb unmittelbar bevorstand, sodass die getroffenen Regelungen auf Vermieterseite allein den zukünftigen Käufer treffen würden. So sollte der Vermieter beispielsweise für einen Zeitraum von 20 Jahren auf sein Kündigungsrecht verzichten. Auch war bei Auszug der Mieter keine Renovierung geschuldet. Landgericht Hamburg, Urteil vom 7. Oktober 2014, Az. 316 S 7/14.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Dach-Photovoltaikanlagen: Wann die Mängel verjähren

Mängel an einer Dach-Photovoltaikanlage verjähren spätestens nach drei Jahren. Eine Dach-Photovoltaikanlage ist weder ein Bauwerk noch dient sie der Errichtung, dem Erhalt oder der Nutzbarkeit eines solchen: Sie ist allein eine zusätzliche Einnahmequelle. Mängelansprüche verjähren daher spätestens nach drei Jahren und nicht wie bei Bauwerken nach fünf Jahren. Bisher nicht entschieden ist der Fall, in dem die Anlage allein dem Eigenverbrauch nach § 61 EEG dient und damit Einfluss auf die Nutzbarkeit eines Bauwerks hat. In diesem Fall könnte die Anlage einer Verjährungsfrist von fünf Jahren unterliegen. Oberlandesgericht Schleswig, Beschluss vom 26. August 2015, 1 U 154/14.

Barrierefreiheit kann Schwellenfreiheit bedeuten

Allein durch eine von beiden Parteien zugrunde gelegte „Funktion“ einer Wohnung wird eine konkrete Beschaffenheit vereinbart. Eine Käuferin verstand den Begriff „barrierefrei“ so, dass die von dem Verkäufer zu errichtende Wohnung vollständig schwellenfrei und rollstuhlgerecht ausgeführt sein sollte. Der Verkäufer hatte den Begriff so nicht verstanden und wollte für erhebliche Schwellen im Bereich des Balkonzugangs nicht eintreten. Die Parteien hatten im Vorfeld darüber gesprochen, dass die Käuferin später auf einen Rollstuhl angewiesen sein wird. Die daraus resultierenden Anforderungen musste die verkaufte Wohnung erfüllen. Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 28. Juli 2014, 19 U 27/13.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover