



Alles Wichtige muss in den schriftlichen Mietvertrag

Ist im Rahmen eines langjährigen schriftlichen Gewerberaummietvertrags die Mitvermietung eines Kellers nur mündlich vereinbart, kann dies einen Schriftformmangel darstellen. Nach dem Gesetz muss ein Mietvertrag, der länger als ein Jahr laufen soll, schriftlich abgeschlossen werden. Dies gilt zumindest für die wesentlichen Bestandteile des Mietvertrages. Ein Verstoß hat zur Folge, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit läuft und ordentlich kündbar ist. Die Kellernutzung sei – so das Gericht – ein wesentlicher Umstand und müsse daher schriftlich vereinbart werden. Da die Nutzung nur mündlich vereinbart worden war, war die ordentliche Kündigung wirksam. Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 27. April 2016, Az. 2 U 9/16.

Keine Kündigung wegen Mietzahlung unter Vorbehalt

Wird über einen längeren Zeitraum die vereinbarte Miete nicht oder nicht vollständig gezahlt, stellt dies grundsätzlich einen Kündigungsgrund wegen Zahlungsverzugs dar. Wird der Mietzins dagegen vollständig, aber unter Vorbehalt der Rückzahlung gezahlt, rechtfertigt dies keine Kündigung. Dies gilt selbst dann, wenn sich die Zahlungen unter Vorbehalt über einen Zeitraum von fast zwei Jahren erstrecken. Im vorliegenden Fall hatten sich die Mieter wegen eventueller Mängel der Mietsache die Rückzahlung vorbehalten, die Zahlungen waren jedoch vollständig. Die Kündigung war daher unwirksam. Amtsgericht München, Urteil vom 30. März 2015, Az. 425 C 731/15.

Mietminderung bei baurechtswidrigem Zustand

Öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen, die die vertraglich vereinbarte Nutzung der Mietsache verhindern wie etwa eine baurechtliche Nutzungsuntersagung, können einen Sach-

mangel darstellen, der zur Mietminderung berechtigt. Die kann sogar zu einer Mietminderung auf null führen, so das Kammergericht (KG). In dem zu entscheidenden Fall wäre eine Nutzung der Mieträume zum vereinbarten Zweck erst nach erheblichen Investitionen möglich gewesen. Da es aber trotz der Investitionen zu einer baurechtlichen Nutzungsuntersagung gekommen wäre, lag ein Sachmangel vor; der zur Mietminderung auf null führte. KG, Urteil vom 23. Mai 2016, Az. 8 U 10/15.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wenn der schöne Ausblick zugebaut wird

Ein Bauträger warb in seinem Verkaufsprospekt für eine Eigentumswohnung mit einem besonderen Blick auf die Frankfurter Skyline. Später errichtete derselbe Bauträger auf dem Nachbargrundstück ein dreigeschossiges Gebäude und verbaute damit den Blick der Erwerber auf die Skyline erheblich. Der Ausblick auf die Skyline war hier eine Beschaffenheitsvereinbarung des Objektes geworden. Die Erwerber konnten erwarten, dass sie einen unverbauten Blick auf die Frankfurter Skyline haben. Das nachträgliche „Zubauen“ des Ausblicks stellt eine nachvertragliche Pflichtverletzung dar, die den Erwerber zu Rücktritt vom Bauträgervertrag berechtigt. OLG Frankfurt, Urteil vom 12. November 2015, Az. 3 U 4/14.

Kostenvorschuss vor der Abnahme

Der Auftragnehmer wurde beauftragt, einen Wintergarten zu errichten. Nach der Fertigstellung verweigerte der Auftraggeber dessen Abnahme unter Hinweis auf gravierende Mängel, forderte aber einen Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung. Ein Kostenvorschuss kann schon vor Abnahme der Werkleistung verlangt werden, wenn der Auftragnehmer sich auf den Standpunkt stellt, er habe ein mangelfreies Werk abgeliefert, während der Auftraggeber die Abnahme wegen vorhandener Mängel objektiv zu Recht verweigert. Anderenfalls würde der Auftraggeber zur Erklärung der Abnahme mit den daran anknüpfenden Folgen gezwungen, obwohl er berechtigt ist, die Abnahme wegen der Mängel zu verweigern. Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 11. Mai 2016, Az. 7 U 164/15.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover