
RECHTECK



Mietminderung darf mit Klausel ausgeschlossen werden

In den allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Gewerberaummietvertrages findet sich die Klausel „Eine Minderung der Mietzahlungen ist nur möglich bei anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen“. Diese Klausel wirkt auch nach dem Ende des Mietvertrags fort. Danach besteht das schützenswerte Interesse des Vermieters an einer pünktlichen Liquiditätserzielung auch nach Rückgabe der Mietsache. Zudem würde der vertragsuntreue Mieter durch den Wegfall der Minderungsbeschränkung privilegiert werden. Aufgrund der weitreichenden Wirkung wird ihm hingegen die Möglichkeit genommen, in Kenntnis der anstehenden Nutzungsaufgabe die Miete unberechtigt zu mindern. Kammergericht, Beschluss vom 13. Juli 2015, Az. 8 W 45/15.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wann das Grundbuch berichtigt werden muss

Wird eine Grundbucheintragung unrichtig, zum Beispiel weil einer von zwei als Eigentümer eingetragenen Ehepartnern verstirbt, hat das Grundbuchamt auf Antrag das Grundbuch zu berichtigen. Den Nachweis der Erbfolge kann der Berechtigte erbringen, indem er die bestehende Verfügung von Todes wegen und die Niederschrift über deren Eröffnung vorlegt. Die Vorlage dieser Unterlagen soll nach der Entscheidung des Berliner Kammergerichts (KG) selbst dann genügen, wenn dem Grundbuchamt konkrete Tatsachen bekannt sind, aufgrund derer an der Testierfähigkeit des Verstorbenen gezweifelt werden muss, jedoch gleichwohl ein Gericht bereits rechtskräftig das Erbrecht des Antragstellers festgestellt hat. Die zusätzliche Vorlage eines Erbscheins darf das Grundbuchamt dann nicht fordern. KG, Beschluss vom 11. November 2014, Az. 1 W 547-548/14

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover