



Keine Mietminderung bei fehlendem Eröffnungstermin

Im vorliegenden Fall wurde das Einkaufszentrum, in dem sich das Mietobjekt befindet, erst sieben Monate nach erfolgter Übergabe des Mietobjekts an den Mieter eröffnet. Daraufhin forderte der Mieter die gezahlte Miete zurück; zu Unrecht, wie das Landgericht (LG) Berlin in seiner Entscheidung befand. Zum einen erfolgte die späte Eröffnung nach Ansicht des Gerichts deshalb, weil die behördliche Nutzungsfreigabe durch den Mieterausbau verzögert wurde, und zum anderen enthält der Mietvertrag kein verbindliches Datum für die Eröffnung des Einkaufszentrums. Ein Mietminderungsgrund würde somit nicht vorliegen und dem Mieter kein Anspruch auf Rückzahlung geleisteter Mieten und Werbebeiträge zustehen. Urteil des LG Berlin vom 21. Mai 2015, Az. 32 O 435/14.

Wirksamer Ausschluss der Mietminderung

Die Regelung in einem gewerblichen Mietvertrag, dass die Minderung der Miete durch den Mieter ausgeschlossen ist, ist wirksam. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts (OLG) Hamm ist es ausreichend, wenn dem Mieter die Möglichkeit der Rückforderung der Miete nach den gesetzlichen Vorgaben belassen wird. Das Gericht reiht sich somit in die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) zu dieser Thematik ein. Ob der Mieter zur Minderung im Falle von unstreitigen Mängeln berechtigt sein soll, brauchte das Gericht nicht zu entscheiden, da diese von Vermieterseite vollständig bestritten wurden. OLG Hamburg, Urteil vom 23. März 2016, Az. 4 U 140/15 (noch nicht rechtskräftig).

Edda C. de Riese, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Die Haftung des Wohnungseigentümers

Kommt es beim zulässigen Dachgeschossausbau des Wohnungseigentü-

mers zu Schäden, ist er der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gegenüber verpflichtet, diese zu beseitigen. Die WEG kann dem Eigentümer entsprechende Arbeiten nicht mit dem Argument verwehren, dass die Nachbesserung das gemeinschaftliche Eigentum betrifft. Die Pflicht zur Nachbesserung ist unabhängig von der Frage, ob sich die Schäden auf das Gemeinschaftseigentum auswirken. Etwas anderes gilt jedoch, wenn die WEG den einzelnen Wohnungseigentümern die Möglichkeit der Mangelbeseitigung durch einen entsprechenden Beschluss entzogen hat. Amtsgericht Aachen, Urteil vom 8. Januar 2014, Az. 118 C 13/13.

Tiefgaragenstellplatz nicht gleich Fahrradstellplatz

Sieht die Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft die Nutzung einer Fläche als „Tiefgaragenstellplatz“ vor, ist dies so auszulegen, dass dieser als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge dienen soll. Ein Beschluss der WEG, der entgegen der Teilungserklärung die Nutzung als Fahrradabstellplatz genehmigt, widerspricht damit ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob es sich um Gemeinschafts- oder Sondereigentum handelt. Auch der Gebrauch des Sondereigentums unterliegt den durch eine Zweckbestimmung gesetzten Grenzen. Landgericht Hamburg, Urteil vom 17. Juni 2015, Az. 318 S 167/14.

Vollständige Zahlung gleich Abnahme

Entrichten die Erwerber einer neuerichteten Eigentumswohnung den vollständigen Kaufpreis, ohne im Vorfeld die vereinbarte Abnahme durchzuführen, ist darin die vollumfängliche Abnahme der Bauleistung zu sehen. Die Abnahme umfasst auch das zugehörige Gemeinschaftseigentum der Immobilie. Die Zahlung der letzten Kaufpreisrate kann nur so zu verstehen sein, dass der Erwerber die Kaufsache auch ohne die förmliche Durchführung der Abnahme als vertragsgemäß anerkennt. Andernfalls sei es nicht nachvollziehbar, warum er den Kaufpreis vollständig zahlt. Dies gilt vor allem, wenn aus den Kaufverträgen klar hervorgeht, unter welchen Voraussetzungen welche Zahlung zu leisten ist. Oberlandesgericht Bamberg, Urteil vom 9. Dezember 2015, Az. 8 U 23/15.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover