



Sind Mieträume „leer“ trotz vorhandenen Inventars?

Die Klausel eines Mietvertrages, die Mieträume seien „leer“, dokumentiert im Einzelfall lediglich, dass vorhandenes Inventar nicht mitvermietet und vom Mieter zu entsorgen ist. Vorliegend hatten die Mieter den Mietvertrag vorzeitig gekündigt, da sich bei der Schlüsselübergabe noch Gegenstände in den Mieträumen befanden. Der Senat verneinte ein Kündigungsrecht: Die Vermieter hätten vor der Vertragsunterzeichnung verdeutlicht, dass eine Räumung Sache der Mieter sei. Die Klausel solle keine Pflicht der Vermieter zur Räumung begründen, sondern vielmehr ein Recht der Mieter auf Nutzung von Einrichtungsgegenständen ausschließen. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 11. November 2015, Az. 5 U 669/15.

Betriebspflichtklausel ist üblich

Klauseln eines Gewerberaummietvertrages, die dem Mieter eine Betriebs- und Offenhaltungspflicht auferlegen, sind bei der Vermietung in Fachmarktzentren üblich. Darf danach die Mietfläche nur zu dem vereinbarten Zweck betrieben werden oder eine Betriebsänderung nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen, liegt darin keine unangemessene Benachteiligung des Mieters. Die Attraktivität eines Fachmarktzentrum hängt entscheidend von der Angebotspalette ab, so dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse an einer solchen Regelung hat. Landgericht Kassel, Urteil vom 20. August 2015, Az. 11 O 4173/15.

Kurze Verjährung auch bei Ansprüchen Dritter

Ersatzansprüche des Mieters verjähren sechs Monate nach Ende des Mietverhältnisses. Dies gilt auch für Gegenstände Dritter, die sich zum Zweck des Geschäftsbetriebs in den Betriebsräumen befinden, wenn zwischen Mieter und dem Dritten eine enge persönliche oder wirtschaftliche Verflechtung besteht. Vorliegend hatte eine GmbH Gewerbe-

räume angemietet. Die von den Geschäftsführern eingebrachte Kunstinstitution wurde vom Vermieter teilweise beschädigt. Der Senat versagte aufgrund der Verjährung einen Schadensersatzanspruch: Die Verjährungsfrist gelte auch im Verhältnis zu den Geschäftsführern. Da sie in den Schutzbereich des Mietvertrages einbezogen waren, müssen sie sich die gleichen Einwände entgegenhalten lassen wie die GmbH als Mieterin. Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 4. März 2016, Az. 2 U 182/14.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Beschränktes Recht auf Grundbucheinsicht

Wer einen Antrag auf Grundbucheinsicht stellt, muss hierfür ein berechtigtes Interesse, also sachliche Gründe, darlegen. Die Verfolgung unbefugter Zwecke oder die Einsicht aus reiner Neugier sollen so ausgeschlossen werden. Ein berechtigtes Interesse in diesem Sinne stellt es nach Ansicht des Oberlandesgerichts Naumburg nicht dar, wenn die Grundbucheinsicht nur dazu dient, den Namen eines Grundstückseigentümers zu erfahren, um mit ihm wegen eines möglichen Grundstückskaufs Kontakt aufzunehmen. Vielmehr muss sich der Antragsteller bereits in Vertragsverhandlungen mit dem potentiellen Verkäufer befinden. Oberlandesgericht Naumburg, Beschluss vom 14. September 2015, Az. 12 Wx 41/15.

Wann liegt ein Überbau vor?

Hat ein Grundstückseigentümer ein Gebäude über die Grenze zum Nachbargrundstück gebaut, ohne dass ihm Voratz oder grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, so muss der Nachbar den Überbau dulden, wenn er nicht rechtzeitig widersprochen hat. Als Ausgleich erhält er dafür eine Geldrente. Dies gilt auch bei einer späteren Grenzüberschreitung etwa durch Errichtung eines Anbaus. Dafür ist erforderlich, dass die Grenzüberschreitung vom Stammgrundstück auf das Nachbargrundstück erfolgt. Befindet sich das Bauwerk jedoch vollständig und ausschließlich auf dem Nachbargrundstück, liegt keine Grenzüberschreitung und damit kein Überbau vor. Der Nachbar kann dann keine Zahlung der Geldrente verlangen. Oberlandesgericht Rostock, Urteil vom 30. Juli 2015, Az. 3 U 82/14

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