



Wartungskosten sind auf den Mieter übertragbar

Vermieter von Geschäftsräumen dürfen „sämtliche Wartungskosten“ im Rahmen allgemeiner Geschäftsbedingungen auf ihre Mieter umlegen. Dabei sind weder einzelne Kosten näher aufzulisten noch eine höhenmäßige Begrenzung vorzunehmen. Grundsätzlich sind Allgemeine Geschäftsbedingungen möglichst klar und überschaubar darzustellen. Dem kommt eine solche Bezeichnung jedoch nach, da der Begriff „Wartungskosten“ ausreichend klar definiert ist. Zudem sei der Mieter bereits durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot ausreichend vor überhöhten Forderungen geschützt, so der Senat. Ob sich diese Ansicht allerdings durchsetzt, bleibt abzuwarten. Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 16. Oktober 2015, Az. 2 U 216/14.

Wenn der Mieter Konkurrenz im eigenen Haus erhält

Verstößt der gewerbliche Vermieter gegen die mit dem Mieter vereinbarte Konkurrenzschutzklausel, kann dies zur Mietminderung berechtigen. Vorliegend minderte der Betreiber eines Fitnessstudios die Miete, nachdem der Vermieter trotz gegenteiliger Vereinbarung Räumlichkeiten an ein Kampfsport- sowie ein Gesundheitssport-Studio vermietet hatte. Der Senat bejahte das Minderungsrecht, da durch die neuen Vermietungen die Mietsache einen Mangel aufweise. Bei der Beurteilung, inwieweit der Bestandsmieter durch den Einzug der neuen Mieter beeinträchtigt sei, komme es entscheidend auf die konkrete Ausgestaltung sowie den vereinbarten Mietzweck des störenden Betriebes an. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 17. September 2015, Az. 18 U 19/15.

Darf Terrorversicherung umgelegt werden?

Der gewerbliche Vermieter darf die Kosten einer Terrorversicherung in bestimmten Fällen auf den Mieter umlegen. Dies

ist nur möglich, wenn konkrete Umstände vorliegen, die die Gefahr eines Gebäudeschadens durch einen terroristischen Angriff begründen. Neben Regierungsgebäuden oder Gebäuden mit Symbolcharakter kann dies vor allem bei Gebäuden angenommen werden, in denen sich regelmäßig eine große Anzahl von Menschen aufhält, etwa Bahnhöfe, Flughäfen, Sportstadien, Büro- oder Einkaufszentren sowie Gebäude, die sich in deren unmittelbarer Nachbarschaft befinden. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 21. Mai 2015, Az. 10 U 29/15.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Beschlagnahme privater Unterkünfte für Flüchtlinge

Die Ordnungsbehörde hat bei einer Beschlagnahme privater Unterkünfte zur Unterbringung von Flüchtlingen, denen die Obdachlosigkeit droht, hohe Anforderungen einzuhalten. Die Behörde muss im Rahmen der gefahrenrechtlichen Generalklausel darlegen, dass ihr keine eigenen menschenwürdigen Unterkünfte zur Verfügung stehen und ihr auch die Beschaffung geeigneter anderer Unterkünfte auf freiwilliger Basis nicht möglich ist. Zudem ist sie gehalten, gegebenenfalls Räumlichkeiten – auch in Beherbergungsbetrieben – anzumieten, auch wenn dies im Verhältnis zur Beschlagnahme und zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung kostenintensiv ist. Oberverwaltungsgericht Niedersachsen, Urteil vom 1. Dezember 2015, Az. 11 ME 230/15.

Keine Überwachung des Nachbargrundstücks

Ein Grundstückseigentümer kann die Beseitigung einer auf dem Nachbargrundstück installierten Videokamera verlangen, wenn er dadurch eine Überwachung ernsthaft befürchten muss. Die Befürchtung ist auf konkrete und nachvollziehbare Umstände zu stützen. So hatte das Gericht bei dem vorliegenden eskalierenden Nachbarstreit eine solche Befürchtung bejaht. Dagegen spreche auch nicht, dass das Grundstück des Nachbarn nur verpixelt aufgenommen werde. Die Beseitigung der Kamera sei jedoch nur dann geboten, wenn keine anderen geeigneten Maßnahmen gegeben sind, die das Filmen des Nachbargrundstücks ausschließen. Landgericht Berlin, Urteil vom 23. Juli 2015, Az. 57 S 215/14.

Jens Alkhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover