



## Verlust des Rechts auf Mietminderung

Hat der Mieter Kenntnis von einem Mangel in der Wohnung und zahlt er dennoch die vereinbarte Miete ungekürzt und vorbehaltlos über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten weiter, verliert er sein Recht zur Mietminderung. Daran ändert sich auch nichts, wenn Mieter und Vermieter über den Mangel und dessen Ursache gesprochen haben. Auch dann, wenn der Mieter die folgenden Zahlungen unter den Vorbehalt der Rückforderung stellt, wirkt sich dies nicht auf die bereits – vorbehaltlos – gezahlten Mieten aus. Diese können nicht unter Hinweis auf den Mangel zurückgefordert werden. Amtsgericht Pforzheim, Urteil vom 4. Juli 2016, Az. 6 C 63/16. Ob das Berufungsgericht dies anders sieht, bleibt abzuwarten.

## Kündigungsgründe in der Spielhalle

Hat der Mieter Räume zum Zweck des Betriebs einer Spielhalle gemietet und kommt es zu einer den Spielbetrieb zukünftig einschränkende Gesetzesänderung, stellt dies keinen außerordentlichen Kündigungsgrund dar. Erforderlich ist, dass der Mieter in seinem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsräume auch tatsächlich eingeschränkt wird, etwa wenn die zuständige Behörde die Nutzung der Mietsräume bereits untersagt hat. Handelt es sich nur um den Gebrauch einschränkende Gesetze, muss für die Bejahung eines Mangels ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Gebrauchsbeschränkung und Beschaffenheit, Zustand oder Lage des Mietobjekts bestehen. Landgericht Hamburg, Urteil vom 26. Februar 2015, Az. 316 O 151/14.

## Diffamierung als Grund für fristlose Kündigung

Verbreitet der Gewerberaummieter unwahre und diffamierende Tatsachen über den Vermieter, berechtigt dies den Vermieter, eine fristlose Kündigung auszusprechen. Für die außerordentliche fristlose Kündigung ist ein wichtiger Grund erforder-

lich. Dieser liegt dann vor, wenn die Fortsetzung des Vertrages einer Partei nicht mehr zumutbar ist. Es muss vor allem das Vertrauensverhältnis erschüttert sein. Wenn der Mieter über den Vermieter unwahre und diffamierende Tatsachen verbreitet, die das Ansehen des Vermieters stark beeinträchtigen können, ist eine Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zumutbar. Landgericht Duisburg, Urteil vom 7. Juni 2016, Az. 6 O 219/13.

**Bettina Baumgarten**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

## Keine Abnahme durch Ingebrauchnahme

Eine allgemeine Geschäftsbedingung (AGB), die die Abnahme an die tatsächliche Ingebrauchnahme des Vertragsgegenstands knüpft, ist unwirksam. Der Käufer erwirbt zwei auszubauende Wohnungseinheiten, die er ohne Erklärung der Abnahme und unter Rüge von Mängeln bezieht. Der Verkäufer bezieht sich auf eine AGB, nach der es der Abnahme gleichstehen soll, wenn der Käufer den Vertragsgegenstand in Gebrauch nimmt, und macht ausstehende Ansprüche geltend. Der Senat verneint die Ansprüche mangels wirksamer Abnahme. Die Klausel sei unwirksam, da sie an die Ingebrauchnahme eine ausnahmslose Abnahmefiktion knüpfe und damit den rechtsgeschäftlichen Charakter der Abnahme ausblende. Eine konkludente Abnahme sei bei Beanstandung von Mängeln ausgeschlossen. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 19. Oktober 2016, Az. 5 U 458/16.

## Symptome reichen für Bezeichnung des Mangels aus

Ein Mangel ist ausreichend bezeichnet, wenn der Auftraggeber Symptome des Mangels benennt. In diesem Fall sind auch alle Ursachen für die bezeichneten Symptome in der Mängelrüge erfasst. Diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof (BGH) noch einmal bestätigt. Der Grundsatz gelte auch, so das Gericht, wenn die angegebenen Symptome des Mangels nur an einigen Stellen aufgetreten sind, während ihre Ursache und damit der Mangel des Werks in Wahrheit das ganze Gebäude erfasst. Im vorliegenden Fall hatte der Auftraggeber die Undichtigkeit für Teilbereiche einer Tiefgarage angezeigt, machte später jedoch Ansprüche wegen der Undichtigkeit im gesamten Untergeschoss geltend. BGH, Beschluss vom 24. August 2016, Az. VII ZR 41/14.

**Kevin Jolly**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover