



Kein regelmäßiges Schleifen von Parkettböden

Ist in einem gewerblichen Mietvertrag neben einer an sich wirksamen Schönheitsreparaturklausel eine unwirksame Parkettklausel vereinbart, so ist die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt unwirksam. Im vorliegenden Fall sollte der Mieter neben den wirksam vereinbarten regulären Schönheitsreparaturen Parkettböden in einem festen Turnus von zehn Jahren fachgerecht abschleifen. Eine solche Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach starren Fristen, ohne Rücksicht auf einen konkreten Bedarf, benachteiligt den Mieter aber unangemessen. Folge ist, dass der Mieter gar keine Schönheitsreparaturen ausführen muss. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 16. Februar 2016, Az. I-24 U 63/15.

Bürgschaft nicht zusätzlich zur Barkaution

Der Vermieter darf neben einer Barkaution in Höhe von drei Kaltmieten nicht auch noch zusätzlich eine Bürgschaftserklärung der Eltern des Mieters verlangen. Wird dies dennoch im Mietvertrag gefordert und wurde etwa von den Eltern eine entsprechende Bürgschaftserklärung abgegeben, ist der zwischen den Parteien geschlossene Bürgschaftsvertrag wegen Übersicherung nichtig. Denn: Nach der gesetzlichen Regelung darf die Mietsicherheit höchstens drei Monatsmieten betragen. Amtsgericht Neustadt am Rübenberge, Urteil vom 28. September 2015, Az. 41 C 630/15.

Mangel durch geringe Heizleistung?

Vorliegend wollte der Mieter eine Mietminderung geltend machen, weil die Heizkörper sich nur im oberen Bereich erwärmten. Das Amtsgericht (AG) Hanau stellte an die Mangelhaftigkeit einer Heizung aber höhere Anforderungen, als dass sie nur ungleichmäßig warm werden. Der Mieter müsse konkret durch Angabe laufender Temperaturen

und entsprechender Messzeiten vortragen, dass die defekten Heizkörper zum ausreichenden Beheizen der Wohnung nicht geeignet sind. Erst dann, wenn eine Unterschreitung der Mindesttemperaturen vorläge, sei die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache derart beeinträchtigt, dass sie eine Minderung rechtfertigen könne. AG Hanau, Urteil vom 20. April 2016, Az. 37 C 393/13 (17).

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wenn der Mieter den Vertrag zu spät unterzeichnet

Ein Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages kann regelmäßig nur innerhalb einer Frist von zwei bis drei Wochen angenommen werden. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) bestätigt. Ein Anfang Dezember vom Vermieter unterzeichneter Gewerbemietvertrag wurde – wohl bedingt durch die Feiertage und komplexe Unternehmensabläufe – erst Ende Januar des Folgejahres vom Mieter gegengezeichnet und übersandt. Der Vermieter macht geltend, dass der Mieter den Vertrag zu spät gegengezeichnet habe und er daher nicht zustande gekommen sei. Zu Recht, so das Gericht. Ob die Grundsätze von Treu und Glauben gleichwohl zu einem wirksamen Vertragsschluss führen, ist nochmals vom Oberlandesgericht Karlsruhe zu überprüfen, an das der BGH zurückverwiesen hat. BGH, Urteil vom 24. Februar 2016, Az. XII ZR 5/15.

Haftet Vermieter für Staub von der Nachbarbaustelle?

Ein Mieter, Inhaber eines Schmuckgeschäfts, verlangt vom Vermieter Ersatz der Reinigungskosten, die durch erhebliche Staubentwicklung der benachbarten Großbaustelle entstanden sind – ohne Erfolg. Denn für einen Schadensersatzanspruch sei ein Verschulden des Vermieters erforderlich, so das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe. Der Mieter wollte die Entscheidung des OLG (vgl. Rechteck vom 27.02.2015) nicht akzeptieren und ging in Revision. Aber auch nach erfolgter Zurückverweisung durch den Bundesgerichtshof blieb das OLG bei der Entscheidung. Der Mieter konnte nach Ansicht des OLG nicht beweisen, dass der Vermieter die Verunreinigungen verschuldet hat. OLG Karlsruhe, Urteil vom 27. November 2015, Az. 10 U 21/12 (15).

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