



Verzögerte Eröffnung eines Einkaufszentrums: Minderung?

Der Mieter in einem Einkaufszentrum ist zur Minderung der Miete berechtigt, wenn er seinen Laden nicht für den Geschäftszweck nutzen kann. Im konkreten Fall betrieb die Mieterin eine Kunstgalerie in einem Einkaufszentrum. Die Gebrauchstauglichkeit setzt zwingend voraus, dass das Einkaufszentrum für den Publikumsverkehr eröffnet ist und freier Zugang zu der Kunstgalerie gewährt wird. Das Einkaufszentrum wurde nicht zum geplanten Termin fertiggestellt und eröffnet, somit konnte die Mieterin eine Verkaufstätigkeit nicht aufnehmen. Die Leistung der Mieterin durch Mietzahlung und die Gegenleistung des Vermieters waren damit nicht als gleichwertig anzusehen. Eine gekürzte Miete gleicht dieses Gefälle aus. Kammergericht Berlin, Urteil vom 21. November 2016, Az. 8 U 121/15.

Vormieter war Bordellbetreiber: Keine Aufklärungspflicht

Ein Mietvertrag kann nicht deshalb angefochten werden, weil dem Mieter verschwiegen wurde, dass der Vormieter in den Räumen ein Bordell betrieben hat. In dem Rechtsstreit ging es darum, dass die Mieterin negative Auswirkungen für ihren Friseursalon befürchtete. Es bestand aber keine Aufklärungspflicht des Vermieters und erst recht nicht des Maklers über die frühere Nutzung der Gewerbeimmobilie. Grundsätzlich muss sich jede Partei die zur Entscheidung notwendigen Informationen selbst beschaffen. Eine Aufklärungspflicht besteht nur ausnahmsweise bei solchen Umständen, die in Bezug auf die Mietsache von besonderer Bedeutung für den Entschluss der anderen Vertragspartei zum Vertragsschluss sind und deren Mitteilung nach Treu und Glauben erwartet werden kann. Dabei muss die aufklärungsbedürftige Partei entweder keine aussichtsreichen Möglichkeiten haben oder aufgrund mangelnder Anhalts-

punkte keinen Anlass sehen, sich über die Umstände selbst Klarheit zu verschaffen. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 7. Oktober 2016, Az. 7 U 143/15.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Schleifende Fensterflügel müssen kein Mangel sein

Eingebaute Fensterflügel, die über den Boden schleifen, stellen nicht unbedingt eine mangelhafte Werkleistung dar. Dies gilt zumindest dann, wenn dem Fensterbauer nicht bekannt war, welche Höhe der Bodenaufbau beanspruchen wird. Im vorliegenden Fall machte ein Fensterbauer seinen restlichen Werklohn für den Einbau von Fenstern geltend. Der Bauherr erwiderte allerdings, dass das Werk mangelhaft errichtet wurde, da die Fensterflügel beim Öffnen über den Boden schliessen, und verweigerte die Zahlung. Dies geschah zu Unrecht. Der Bauherr kann sich nicht auf die Funktionslosigkeit der Fenster berufen. Vorliegend hing die endgültige Höhe des Bodenaufbaus vom Estrich- und Fliesenleger ab und fiel zum Zeitpunkt des vorherigen Einbaus nicht in den Verantwortungsbereich des Fensterbauers. Landgericht Krefeld, Urteil vom 03. August 2016, Az. 2 O 346/15.

Schwarzgeldabrede kann Vertrag nichtig werden lassen

Schwarzgeldabreden können zur Gesamtnichtigkeit des Werkvertrages führen, auch wenn sie nur hinsichtlich eines Teilbetrages vom Werklohn getroffen werden. Ein Handwerker machte den ausstehenden Werklohn für Installationen von Sanitäreinrichtungen geltend, die er getätigt hatte. Nach zunächst ordnungsgemäßer Teilzahlung des Werklohns entrichtete der Bauherr im Jahr 2010 einen weiteren Betrag in bar. Diesen Betrag stellte der Handwerker erst im Jahr 2013 in Rechnung und führte die Umsatzsteuer ab. Der Werklohnanspruch bestehe nicht, urteilte der Senat. Unter den Begriff der Schwarzarbeit fallen auch Verstöße umsatzsteuerlicher Pflichten, die die Parteien mit ihrer Abrede derart gravierend verletzt haben, dass von einer Gesamtnichtigkeit des Vertrages auszugehen sei. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 7. Juni 2016, Az. 24 U 152/15.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover