



Unwirksame Klausel gegen Ausschluss der Mietminderung

Eine Klausel im gewerblichen Mietvertrag, wonach für den Mieter die Aufrechnung und das Zurückbehaltungsrecht ausgeschlossen sind, hindert die Ausübung eines Mietminderungsrechts nicht. Bei der Mietminderung handelt es sich nicht um ein Zurückbehaltungsrecht. Sie tritt vielmehr kraft Gesetzes ein und ist – anders als das Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht – nicht von einer Gestaltungserklärung abhängig. Das Landgericht (LG) Wuppertal hat daher im vorliegenden Fall wegen einer defekten Eingangsschiebetür eine Minderung der Miete um 10 Prozent anerkannt. LG Wuppertal, Urteil vom 24. November 2016, Az. 7 O 139/15.

Verwaltungskosten als Teil der Miete

Verwaltungskosten können bei Wohnraummietverträgen nicht über die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Solche nicht umlegbaren Nebenkosten können aber als Teil der Grund- beziehungsweise Nettomiete vom Mieter getragen werden, so das Landgericht Erfurt. Dies setzt voraus, dass die nicht umlagefähigen Nebenkosten nicht als Teil der Betriebskosten vereinbart sind, weil dann bereits die Abwälzung auf den Mieter unwirksam wäre. Vielmehr muss ein bestimmter unveränderlicher Betrag als fester Anteil der Grundmiete – von den Betriebskosten getrennt – vereinbart werden. Vorliegend war dies der Fall, da im Mietvertrag zuzüglich zur Nettokaltmiete ein monatlicher (fester) Betrag für Verwaltungskosten in Höhe von 20 Euro aufgeführt war. Landgericht Erfurt, Urteil vom 19. Mai 2017, Az. 9 S 292/16.

Einwendungen gegen Nebenkostenabrechnung

Will der Mieter die Nebenkostenabrechnung des Vermieters beanstanden,

muss dies in der gesetzlichen Ausschlussfrist, mithin binnen zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung, geschehen. In dieser Frist müssen die materiellen Einwände so konkret gefasst werden, dass erkennbar ist, welche Posten der Abrechnung aus welchen Gründen beanstandet werden. Vorliegend wurde die Abrechnung lediglich allgemein als „nicht nachvollziehbar und damit unwirksam“ beanstandet. Das aber reichte nicht aus, um die Frist von zwölf Monaten zu wahren. Landgericht Berlin, Urteil vom 11. Juli 2017, Az. 67 S 129/17.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Keine Pflicht zur Duldung fremder Mülltonnen

Aus einer Baugenehmigung, die Baubeschreibung die Angabe „Müllbehälter im Hof“ enthält, kann eine Pflicht des Grundstückseigentümers zur Duldung von fremden Mülltonnen nicht abgeleitet werden. Der Grundstückseigentümer klagte auf die Beseitigung der Mülltonnen, und zwar mit Erfolg. Eine Baugenehmigung hat insoweit keinen Einfluss auf private Nachbar- und Abwehrrechte. Oberlandesgericht München, Urteil vom 16. August 2017, Az. 20 U 749/17.

Straßensperrung als Mangel der vermieteten Gaststätte

Die Ankündigung, die zu der angemieteten Gaststätte führende Landesstraße zu sperren, kann einen Mangel der Mietsache darstellen. Die Vermieter klagten auf Zahlung des Mietzinses. Die Mieter waren jedoch zur Minderung der Miete berechtigt, sodass die Vermieter nur einen Teil der Miete einfordern konnten. Das Verwendungs- und Ertragsrisiko einer Gewerbeimmobilie liegt grundsätzlich beim Mieter. Für die vertraglich vereinbarte Nutzbarkeit des Mietobjekts hat hingegen der Vermieter einzustehen. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts Frankfurt lag hier ein zur Minderung berechtigender Mangel der Mietsache vor, da durch die Sperrung der Straße eine sinnvolle Nutzbarkeit aufgrund der besonderen Lage der Gaststätte nicht mehr möglich war. Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 5. Juli 2017, Az. 2 U 152/16.

Frank Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover