



### Keine Mietzahlung ohne Rechnung

Benötigt ein Mieter von Gewerberäumen aus steuerlichen Gründen eine Rechnung für die Miete, kann er die Miete so lange zurückbehalten, wie ihm die Rechnung vom Vermieter verweigert wird. Eine solche Dauerrechnung kann, wenn insbesondere die Steuernummer oder die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer angegeben ist, auch der Mietvertrag sein. Im konkreten Fall war dies aber nicht der Fall. Daher reichte der Mietvertrag gegenüber den Finanzbehörden allein nicht als Rechnung aus. Da sich der Vermieter weigerte, eine Rechnung auszustellen, konnte der Mieter für den entsprechenden Zeitraum die Miete zurückbehalten und befand sich nicht im Zahlungsverzug. Oberlandesgericht Köln, Beschluss vom 17. Oktober 2017, Az. 22 U 60/16.

### Vorkaufsrecht der Gemeinde: Ein Damoklesschwert?

Wird ein Grundstück verkauft, so kann der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zustehen. Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht aus, wird sie – nicht der eigentliche Käufer – Eigentümer des Grundstücks. Es gibt allerdings Grenzen: Das Vorkaufsrecht kann unter anderem dann nicht ausgeübt werden, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bebaut ist. Das Landgericht (LG) Berlin hielt sich in dem vorliegenden Fall an den konkreten Wortlaut des Gesetzes und verneinte das Vorkaufsrecht der Gemeinde aufgrund eines für die streitgegenständlichen Grundstücke geltenden Bebauungsplans. Dementsprechend wurde der Käufer Eigentümer der Grundstücke. LG Berlin, Urteil vom 26. April 2017, Az. O 2/15 Baul.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Wer bezahlt teures Ergänzungsgutachten?

Streithelfer können im Rahmen eines selbständigen Beweisverfahrens auf ei-

gene Faust Beweisanträge stellen. Führen diese Anträge dazu, dass ein kostspieliges Ergänzungsgutachten eingeholt werden muss, so verbleibt die Kostenschuld dieser Mehrkosten trotzdem bei der unterstützten Hauptpartei. Letztere hätte der zusätzlichen Beweisaufnahme im Vorfeld widersprechen können oder den Auslagenvorschuss nicht einzahlen müssen. Zahlt die unterstützte Hauptpartei ohne weiteres ein, so ist davon auszugehen, dass sich diese die Beweisanträge des Streithelfers zu eigen macht. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 24. Oktober 2017, Az. 11 W 1470/17.

### Wenn die Sicherheit als Druckmittel dient

Der Unternehmer kann selbst dann eine so genannte Bauhandwerkersicherheit (etwa eine Bankbürgschaft) verlangen, wenn sich die Parteien über die Modalitäten der weiteren Vertragsabwicklung uneinig sind und der Unternehmer mit dem Sicherungsverlangen im Wesentlichen beabsichtigt, seine Verhandlungspositionen zu stärken. Die Vorinstanz hatte das Verhalten als unzulässige Rechtsausübung und Verstoß gegen das bauvertragliche Kooperationsgebot gewertet. Diese Entscheidung wurde kassiert. Denn der Unternehmer könne den Anspruch auf Sicherheit nach Vertragsschluss jederzeit – ohne vorherige Androhung – geltend machen, unabhängig davon, ob Streit zwischen den Vertragsparteien bestünde und dem Verlangen auch andere Motive als die bloße Erlangung der Sicherheit zugrunde lägen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 23. November 2017, Az. VII ZR 34/15.

### Die Bezugsfertigkeit einer Eigentumswohnung

Die Bezugsfertigkeit einer Eigentumswohnung ist gegeben, wenn die Wohneinheit zur Abnahme angeboten, die Abnahme vom Erwerber erklärt wird und die im Zuge der Abnahme festgestellten Protokollmängel den Bezug nicht wesentlich erschweren. Dies entschied der Senat in einem Verfahren, in dem die Parteien über die Übergabe einer fertiggestellten Eigentumswohnung stritten. Soweit etwa einzupflegender Bodenbelag noch bis zum Einzug des Erwerbers nachgeholt werden kann, ist die Bezugsfertigkeit gegeben. Kammergericht, Urteil vom 5. Dezember 2017, Az. 21 U 109/17.

Frederik Ulbrich, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover