

RECHTECK



Schönheitsreparaturklausel bei Gewerberäumen unwirksam

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts (OLG) Celle ist eine Formulklausel in einem Gewerbemietvertrag unwirksam, wenn sie den Mieter ohne Gewährung eines angemessenen Ausgleichs verpflichtet, die laufenden Schönheitsreparaturen eines unrenoviert übergebenen Mietobjekts während der Mietzeit auf eigene Kosten regelmäßig vorzunehmen. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Wohnraummietrecht sei insoweit übertragbar. Eine solche Klausel führt dazu, dass der Mieter ohne Gegenwert zur Beseitigung sämtlicher bei Übergabe des Mietobjekts vorhandener Gebrauchsspuren verpflichtet wäre. Sie kann also auch dazu führen, dass der Mieter die Flächen vorzeitig renovieren oder in einem besseren Zustand zurückgeben muss, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat. Der Gewerberaummieter unterliegt in diesem Zusammenhang keiner geringeren Schutzbedürftigkeit als ein Wohnraummieter. OLG Celle, Urteil vom 13. Juli 2016, Az. 2 U 45/16.

Vermögensverwaltung des Verbrauchers

Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Person ihr Vermögen als Verbraucher oder Unternehmer verwaltet, kommt es auf den Umfang der für die Verwaltung notwendigen oder nützlichen Geschäfte an. So entschied das Oberlandesgericht (OLG) Hamm, dass der beklagte Käufer einer Immobilie zu einem Kaufpreis von 5,6 Millionen Euro kein Unternehmer ist, sondern sein Vermögen als Verbraucher verwaltet hat. Entscheidend war, dass die Vermögensverwaltung noch keinen planmäßigen Geschäftsbetrieb erforderte. Ein Kriterium hierfür ist etwa das Unterhalten eines Büros sowie ein zeitlich erheblicher Aufwand. Zwar wies der Käufer bei der Korrespondenz darauf hin, dass er Geschäftsführer sei. Dies begründete aber keine Unternehmereigenschaft, da ihm der Nachweis gelang, dass er für die Verwaltung der Immobilie nur etwa zehn Stunden im Jahr aufwandte. Damit steht ihm ein Widerrufsrecht für Verbraucher

zu. OLG Hamm, Urteil vom 20. Oktober 2016, Az. I-18 U 152/15, 18 U 152/15.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Verlegung eines Wegerechts

Wird der Verlauf eines Wegerechts tatsächlich auf ein anderes Grundstück desselben Eigentümers verlegt, hat das zwei Auswirkungen: Zum einen kann der Berechtigte vom Grundstückseigentümer die Eintragung des Wegerechts auf dessen bisher unbelastetem Grundstück verlangen; zum anderen hat er bereits vor der Eintragung im Grundbuch einen Anspruch gegenüber dem Grundstückseigentümer, den Weg entsprechend den neuen Verhältnissen zu nutzen. Entscheidend war in diesem Fall, dass das Gericht die Änderung des Verlaufs des Wegerechts darin gesehen hat, dass die Parteien – ohne ausdrückliche Vereinbarung – diese **vorgenommen oder geduldet** haben. Bundesgerichtshof, Urteil vom 4. Dezember 2015, Az. V ZR 22/15.

Zahlungspflicht gegenüber dem Makler

Verpflichtet sich ein Bauunternehmer gegenüber einem Makler zur Zahlung einer Provision, ist er zur Zahlung verpflichtet, wenn der Makler den Kaufvertrag über das Grundstück und den Vertrag über das vom Bauunternehmer zu errichtende Gebäude vermittelt. Der Bauunternehmer könne sich insbesondere nicht darauf berufen, selbst nicht Verkäufer, sondern nur Partner eines Werkvertrages gewesen zu sein, wenn die vertragliche Regelung konkret die Berechnung der Provisionshöhe über die Höhe des Gesamtkaufpreises regelt. Amtsgericht Frankenthal, Urteil vom 11. August 2016, Az. 2 HK O 7/16.

Hotel als Unterkunft für Asylbewerber

Soll ein bisher als kleines Hotel genutztes Gebäude in einem faktisch reinen Wohngebiet in Zukunft als Asylbewerberunterkunft genutzt werden, verändert das nicht den Charakter des Wohngebietes. Im konkreten Fall war die geplante Unterbringung von Asylbewerbern einer Wohnnutzung ähnlich. Darüber hinaus ist, so das Oberverwaltungsgericht (OVG) Bautzen, vorübergehend ein „Mehr“ an Beeinträchtigungen in diesem Zusammenhang zuzumuten. OVG Bautzen, Beschluss vom 28. Dezember 2016, Az. 1 B 250/16.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover