

## RECHTECK



### Rückgabeklausel „bezugsfertig“ zulässig?

Eine Klausel, die den gewerblichen Mieter dazu verpflichtet, die Mieträume in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben, ist wirksam. Die Klausel verpflichtet den Mieter, die Räume in einem Zustand zurückzugeben, der es dem Vermieter ermöglicht, die Räume einem neuen Mieter in einem bezugsgeeigneten vertragsgemäßen Zustand zu überlassen, ohne auf eine bestimmte Nutzungsart festgelegt zu sein. Der Mieter wird durch die Klausel nicht unangemessen benachteiligt, denn sie verpflichtet den Mieter gerade nicht zu einer umfassenden Renovierung, so dass weniger als bei der Übernahme von Schönheitsreparaturen geschuldet sei. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 22. Juni 2017, Az. 1 U 1155/16.

### Grundbuchberichtigung auch ohne Erbschein

Der Vorlage eines Erbscheins zur Grundbuchberichtigung bedarf es nicht, wenn sich die Erbfolge aus der Bindungswirkung des Erbvertrags ergibt. Der Erbe legte mit Erfolg Beschwerde gegen die Beanstandung des Grundbuchamts ein, dass die Grundbuchberichtigung die Vorlage des Erbscheins erfordere. Zum Nachweis der Erbfolge reicht ein notarieller Erbvertrag, den das Grundbuchamt auf seine Wirksamkeit prüfen muss. Einen Erbschein darf das Grundbuchamt nur dann fordern, wenn sich ergibt, dass die Erbfolge nicht abschließend erbvertraglich geregelt wurde. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 18. September 2017, Az. 34 Wx 262/17.

### Mieterhöhung wegen Einbau eines Fahrstuhls?

Ein Gebrauchsvorteil, welcher eine Mieterhöhung rechtfertigt, liegt nur dann vor, wenn die Wohnung aufgrund des Einbaus eines Fahrstuhls besser, schneller oder barrierefrei zu erreichen ist. Die Mieterin klagte auf Rückzahlung des erhöhten Mietanteils, der aufgrund des

Fahrradstuhleinbaus als Modernisierungsmaßnahme veranschlagt wurde – mit Erfolg. Der Gebrauchswert der Wohnung wurde durch den Einbau des Fahrstuhls nicht erhöht, denn auf der Etage der Mieter wurde kein Haltepunkt für den Fahrradstuhl eingebaut. Landgericht Berlin, Beschluss vom 16. Mai 2017, Az. 67 S 81/17.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Unwirksame Verordnung zur Mietpreisbremse in Hamburg

Nach Auffassung des Amtsgerichts (AG) Hamburg-Altona ist die Verordnung zur Einführung der Mietpreisbremse unwirksam. In diesem Fall begehrte eine Mieterin aufgrund der Mietpreisbremsregelung die Rückzahlung ihrer vermeintlich überhöhten Miete. Ohne Erfolg. Die Mieterin könne sich wegen ihrer Unwirksamkeit nicht auf die Regelung der Mietpreisbremse berufen. Denn die für die Wirksamkeit erforderliche Begründung dieser Verordnung sei nicht zum Zeitpunkt ihrer Verabschiedung, sondern erst Jahre später auf dem Stadtportal der Stadt Hamburg veröffentlicht worden. Ein solch wesentlicher Verfahrensmangel könne nicht durch diese nachgelieferte Begründung geheilt werden. AG Hamburg-Altona, Urteil vom 9. Oktober 2017, Az. 316 C 206/17.

### Die Informationspflichten des Maklers

Immobilienanzeigen von Maklern müssen Angaben über den Energieverbrauch, die Art des Energieausweises sowie über das Baujahr des beworbenen Objekts enthalten. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im Zuge dreier Verfahren gegen die beklagten Makler wegen unterlassener Angaben in ihren Zeitungsannoncen. Entgegen der Auffassung einiger Oberlandesgerichte lasse sich eine solche Informationspflicht aber nicht aus der Energieeinsparverordnung (Enev), sondern aus dem Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb (UWG) ableiten. Denn Immobilienmakler seien nicht der richtige Adressat der Regelungen der Enev. Diese verpflichte allein Verkäufer und Vermieter. BGH, Urteile vom 5. Oktober 2017, Az. I ZR 229/16, I ZR 232/16 und I ZR 4/17.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover