



Kosten fürs Baumfällen nicht umlagefähig

Die Kosten einer Baumfällung können dem Mieter nicht als umlagefähige Betriebskosten auferlegt werden. In diesem Fall klagte ein Vermieter auf Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung wegen ausstehender Baumfällungskosten – ohne Erfolg. Zwar seien die Kosten der Gartenpflege, also Pflege gärtnerischer Flächen und Erneuerung von Pflanzen und Gehölz, generell umlagefähige Betriebskosten. Hierzu gehören aber nicht die Kosten einer Baumfällung – zumindest dann nicht, wenn auf die Abholzung keine Neupflanzung folge. Eine solche Maßnahme diene vielmehr der Neustrukturierung des Grundstücks. Daher seien sie als nichtumlagefähige Instandhaltungsmaßnahmen zu qualifizieren. Amtsgericht Köln, Urteil vom 27. Januar 2017, Az. 220 C 332/16.

Ein Geldautomat ist noch keine Bankfiliale

Das alleinige Aufstellen von Geldautomaten reicht für den Betrieb einer Bankfiliale nicht aus. Im hiesigen Fall schlossen die Parteien einen Mietvertrag in einem Einkaufszentrum, wonach sich der Mieter zum Betrieb einer Bankfiliale verpflichtete. Nachdem der Mieter Geldautomaten aufstellte, verzichtete er zum Unmut des Vermieters auf den weiteren Einsatz von Personal für den Kundenservice. Dieser klagte deshalb auf den Weiterbetrieb der Filiale mit Angestellten – mit Erfolg: Denn entgegen der Auffassung des Mieters falle nach allgemeinem Sprachgebrauch unter den Begriff der „Filiale“ auch die Besetzung mit Personal. Landgericht Schwerin, Urteil vom 22. März 2018, Az. 21 HK O 42/17.

Mietpreisbremse auch in Hessen unwirksam

Nach Auffassung des Landgerichts Frankfurt am Main ist die in Hessen erlassene Verordnung zur Einführung der Mietpreisbremse unwirksam. Im konkreten Fall for-

derte ein Mieter aufgrund der Mietpreisbremse die Rückzahlung seiner vermeintlich überhöhten Miete. Zu Unrecht, befand die Kammer. Die Mietenbegrenzungsverordnung habe zum Zeitpunkt ihrer Verabschiedung unter einem Begründungsmangel gelitten, da sie nicht wirksam veröffentlicht worden sei. Dieser Verfahrensmangel könne nicht nachträglich geheilt werden, und der Mieter könne sich deswegen auch nicht auf die Regelung der Mietpreisbremse berufen. Landgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 27. März 2018, Az. 2–11 S 183/17.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Vertragsstrafe am ersten Tag der Fristüberschreitung

Eine Klausel, die im Falle des Verzugs des Auftragnehmers eine Vertragsstrafe in Höhe von 1 Prozent je angefangener Kalenderwoche vorsieht, kann der Auftraggeber in seine allgemeinen Geschäftsbedingungen stellen. Dies gilt, obwohl der Bauunternehmer nach der Klausel bereits am ersten Verzugsstag die Vertragsstrafe zu zahlen hat. Branchenübliche Klauseln sehen dies erst nach drei bis vier Tagen der Verzögerung vor. Entscheidend ist aber die Höhe der Vertragsstrafe insgesamt und wie schnell der Höchstbetrag der Vertragsstrafe erreicht wird. Hier war eine Deckelung der Vertragsstrafe insgesamt in Höhe von 5 Prozent der Auftragssumme vorgesehen, die damit erst nach vier Wochen erreicht wird, so dass die Regelung wirksam ist. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 12. Juli 2017, Az. 12 U 156/16.

Architektenvertrag durch schlüssiges Handeln

Macht sich ein Bauunternehmen die Leistungen eines Architekten zunutze, kann im Einzelfall eine Beauftragung durch schlüssiges Handeln vorliegen. Der Architekt kann dafür Honorar vom Auftraggeber verlangen. Eine ausdrückliche Beauftragung ist nicht zwingend. Der notwendige rechtsgeschäftliche Bindungswille des Auftraggebers kann auch in den über die bloße Entgegennahme von Leistungen hinausgehenden Verwertungshandlungen selbst liegen, namentlich in der Übernahme der vom Architekten erarbeiteten Angebote durch den Auftraggeber gegenüber seinen Bauherren. Oberlandesgericht Stuttgart, Urteil vom 16. Januar 2018, Az. 10 U 80/17.

Frederik Ulbrich, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover