

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 7 – 23. Dezember 2014

### > Summierungseffekt von an sich wirksamen Mietvertragsklauseln

**OLG Brandenburg, Urteil vom 25.11.2014, Az.: 6 U 117/13**

Das OLG Brandenburg hat entschieden, dass in einem Mietvertrag die formularvertragliche Vereinbarung eines Ausschlusses von Konkurrenzschutz unwirksam ist, wenn der Mietvertrag dem Mieter formularvertraglich zusätzlich eine Betriebspflicht, eine Sortimentsbindung und eine bestimmte Preisgestaltung, vorliegend entsprechend dem Preisniveau eines Supermarktes, auferlegt.

Zwar kann Konkurrenzschutz in einem Mietvertrag grundsätzlich formularvertraglich ausgeschlossen werden. In dem von dem OLG Brandenburg zu entscheidenden Fall führte jedoch der Summierungseffekt von Ausschluss des Konkurrenzschutzes, Betriebspflicht, Sortimentsbindung und Preisgestaltung zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 BGB.

**Fazit:** Bei Erstellung von Mietverträgen ist immer auch auf das Zusammenspiel von einzelnen Regelungen zu achten. Selbst wenn einzelne Regelungen im Mietvertrag für sich gesehen wirksam sind, kann die Kombination mit anderen Regelungen zu einer Unwirksamkeit führen.

### > Nachweis der ununterbrochenen Ausübung bei altrechtlichen Dienstbarkeiten

**OLG München, Beschluss vom 07.05.2014, Az.: 34 Wx 142/14**

Das OLG München stellt in dieser Entscheidung klar, dass derjenige, der sich auf das Bestehen einer altrechtlichen Dienstbarkeit beruft, deren ununterbrochene Ausübung in grundbuchrechtlich vollziehbarer Form nachzuweisen hat.

Altrechtliche Dienstbarkeiten sind Dienstbarkeiten, die in der Zeit vor Inkrafttreten des BGB (01.01.1900) begründet wurden. Aus dieser Zeit gibt es diverse, teilweise kurios anmutende Belastungen, die von Wege- bis Weiderechten reichen. Gerade bei Immobilientransaktionen kann man sich nicht sicher sein, ob nicht außerhalb des Grundbuchs solche Belastungen bestehen, die grundsätzlich ohne weiteres in das Grundbuch einzutragen sind und dessen Nutzung beeinträchtigen können.

Das OLG München stellt unter Hinweis auf das in Bayern bestehende Ausführungsgesetz zum BGB klar, dass diese Dienstbarkeiten erlöschen, wenn die Ausübung mehr als 10 Jahre unterbrochen war.

**Fazit:** In jedem Bundesland existieren Ausführungsgesetze zum BGB, die Vorschriften zum Fortbestand von altrechtlichen Dienstbarkeiten enthalten. Kennt man diese Gesetze, verliert das Schreckensszenario des Fortbestands derartiger Dienstbarkeiten oftmals an Bedeutung, da die Ausübung meist zu unvordenklicher Zeit endete.

**Zum Ausklang des Jahres wünschen wir Ihnen ein frohes Weihnachtsfest und ein glückliches, gesundes neues Jahr. Wir bedanken uns für Ihr Interesse und Ihr Vertrauen und freuen uns auch im kommenden Jahr auf den lebendigen Dialog mit Ihnen.**

Mit den besten Grüßen

Harald Reitze

**Kontakt für weitere Informationen**

Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+49 (40) 22 92 97 - 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

**Kontakt für weitere Informationen**

Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

**Verlässlich informiert**

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl &amp; Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

**Impressum Immobilien-Streiflicht, 23. Dezember 2014****Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de  
harald.reitze@roedl.de

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

**Redaktion/Koordination:**

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.