

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 2 – 26. Januar 2016

> Bewertungsmaßstäbe der Mietminderung wegen Verstoß gegen Konkurrenzschutz

OLG Hamm, Urteil vom 17.09.2015, Az.: I-18 U 19/15

Das OLG Hamm entschied kürzlich zu der Frage der Bewertungsmaßstäbe einer Mietminderung für den Fall, dass der Vermieter gegen seine Konkurrenzschutzpflicht verstoßen hat.

Seit der Entscheidung des BGH vom 10.10.2012, Az.: XII ZR 117/10, wurde höchstrichterlich festgehalten, dass eine Verletzung der Pflicht zur Einhaltung des Konkurrenzschutzes zu einem Mangel der Mietsache führt. Dies soll laut BGH sowohl für den ausdrücklich vereinbarten als auch für den sog. vertragsimmanenten Konkurrenzschutz gelten. Das OLG Hamm äußerte sich nun zu der interessanten Folgefrage der Bewertungsmaßstäbe der Mietminderung in der Weise, dass jeweils eine Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung von Treu und Glauben zu treffen ist. Abwägungskriterien dafür sind zum einen die konkrete Ausgestaltung des Betriebes des konkurrierenden Mieters, zum anderen der in dem anderen Mietvertrag vereinbarte Mietzweck.

Fazit: Die vorgestellte Entscheidung ruft treffend in Erinnerung, dass eine Verletzung der Konkurrenzschutzpflicht ein Minderungsrecht des Mieters begründet. Vermieter sollten beachten, dass insbesondere Kündigungen oder Modifikationen „konkurrierender“ Mietverhältnisse je nach Ausgestaltung des Vertrags nicht unverzüglich erfolgen können. In der Folge könnte ein langfristiges Minderungsrecht des belasteten Mieters bestehen. Dies kann u.U. erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen für den Vermieter haben. Aus diesem Grund sollte bereits im Vorfeld des Abschlusses von Mietverträgen sorgfältig auf die Einhaltung des Konkurrenzschutzes geachtet werden.

> Geschäftsraummiete: Übertragung „sämtlicher Wartungskosten“ durch AGB

OLG Frankfurt, Urteil vom 16.10.2015, Az.: 2 U 216/14

Das OLG Frankfurt bestätigt die Umlagefähigkeit von Wartungskosten durch AGBs im Rahmen von Geschäftsraummietverträgen.

Wird in einer Vertragsklausel der Begriff „sämtliche Wartungskosten“ verwandt, soll dies nicht per se eine Unwirksamkeit hervorrufen. Das Gericht begründet dies damit, dass ein durchschnittlicher gewerblicher Mieter damit rechnen muss, alle üblichen Wartungskosten zu übernehmen. Eine nähere Aufschlüsselung oder eine sonstige Begrenzung, insbesondere der Höhe nach, soll nicht geboten sein. Ebenso sollen auch Wartungskosten umfasst sein, die nicht ausdrücklich benannt oder aus sonstigen Kostenpositionen ableitbar sind. Eine vertragliche Bemessung der konkret entstehenden Kosten ist dafür nicht erforderlich. Zudem muss bei Vertragsschluss noch nicht feststehen, welche Kosten entstehen. Das Gericht spricht der Vermieterin ein legitimes Interesse zu, die Kosten variabel auszuweisen. Gleichzeitig soll der Schutz des Mieters vor überhöhten Kosten durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot ausreichend gewährleistet sein.

Fazit: Auch die hier vertretene Auffassung des Gerichts bewahrt nicht vor einer sorgfältigen Gestaltung der Vertragsklauseln. Je bestimmter und transparenter eine Kostenumlage auf den Mieter vereinbart wird, desto rechtssicherer ist die Umlage.

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 & 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, 26. Januar 2016**Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft 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.