



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen Region West e.V.

news

Recht so

Gewerbliches Mietrecht: Bei rostigen Balken darf der Pächter das Weite suchen

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat entschieden, dass der Pächter eines Restaurants ein Sonderkündigungsrecht hat, wenn seine Gesundheit in den Räumen gefährdet ist. Dazu muss die Gesundheitsgefährdung noch nicht eingetreten sein. Es reiche vielmehr bereits „das konkrete Bestehen einer die Gesundheit berührenden Gefährdungslage“. Sind in dem Imbiss- und Restaurantbetrieb an einem Stahlträger der Kellerdecke Korrosionsschäden aufgetreten, die die Tragfähigkeit der Kellerdecke stark einschränken, so „kann sich die hierauf gründende Einsturzgefahr wegen der eingeschränkten Tragfähigkeit jederzeit konkretisieren und sich die Gesundheitsgefahr damit nicht erst bei längerem Bestehen negativ auf die Gesundheit auswirken“. Der Pächter darf den Vertrag auflösen. (OLG Düsseldorf, 10 U 74/09)

Verwaltungsrecht: Fällt die "Stütze" aus, muss selbst für Standfestigkeit gesorgt werden

Besteht wegen konstruktiver Mängel eine akute Einsturzgefahr für eine alte Tragwerkskonstruktion im Dachstuhl eines Gebäudes, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die alte Konstruktion zu beseitigen. Dies gilt auch dann, wenn dieser Zustand erst dadurch offenbar wurde, dass auf dem Nachbaranwesen dessen alter Dachstuhl, "der gleichsam als Stütze diente", abgebaut worden war. Denn dauerhafte Maßnahmen zur Herstellung der Standsicherheit eines Gebäudes fallen allein in den Verantwortungsbereich des Eigentümers eines einsturzgefährdeten Anwesens. (OVG Rheinland-Pfalz, 8 A 10888/11)

Mietrecht: Geschäftsunfähigem Mieter kann nicht gekündigt werden

Ist ein Mieter mit mindestens zwei Monatsmieten im Rückstand, so darf der Vermieter ihn grundsätzlich vor die Tür setzen. Stellt sich allerdings heraus, dass der Mieter zu dem Zeitpunkt bereits geschäftsunfähig war, als er die Kündigung bekam, so ist das Schreiben nicht wirksam zugestellt worden. Im konkreten Fall warf der Vermieter die Kündigung in den Briefkasten - ohne zu wissen, dass der Mieter nicht mehr in der Lage war, selbstverantwortlich Geschäfte zu erledigen. Deswegen hätte das Schreiben dem Betreuer zugestellt werden müssen - und das sogar dann, wenn es noch gar keinen offiziell bestellten Betreuer gab. (Hier ging es allerdings nur noch um die Übernahme der Prozesskosten, weil das Mietverhältnis sowie das Räumen der Wohnung in der Zwischenzeit von einem Betreuer abgewickelt worden war. Die Verfahrenskosten wurden dem Vermieter auferlegt.) (AmG Brandenburg/Havel, 31 C 249/08)

Quelle: IVD West/ Redaktionsbüro Wolfgang Büser.