

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 24 – 01. Dezember 2015

> AGB-rechtliche Wirksamkeit von Minderungsklauseln in Gewerberaummietverträgen

KG Berlin, Beschluss vom 13.07.2015, Az.: 8 W 45/15

Das Kammergericht Berlin hat beschlossen, dass die Klausel „Eine Minderung der Mietzahlungen [...] ist nur möglich bei anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen“ wirksam ist. Diese Beschränkung stellt keine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 BGB dar.

Wesentlicher Aspekt der Entscheidung war die Beschränkung der Minderung auf „anerkannte“ Ansprüche. Der BGH hatte vormals für die Aufrechnung entschieden, dass die Beschränkung auf „anerkannte“ (und nicht nur unbestrittene) Gegenforderungen unwirksam ist.

Mit Bezug auf das Urteil des BGH vom 11.09.2014 (Az.: 8 U 77/13) soll dies laut KG Berlin jedoch nicht für eine Minderungsbeschränkung gelten. Dies begründet das KG Berlin damit, dass nur das (aktive) Zugestehen, also das „Anerkenntnis“, der Minderung auch der Höhe nach dem „Unstreitig Sein“ einer Aufrechnungsforderung im Sinne von § 309 Nr. 3 BGB entspricht. Da die Ausübung der Minderung keine Bezifferung durch den Mieter verlangt, kann das Nichtbestreiten des Vermieters nur die Tatsachengrundlage der Minderung erfassen, nicht jedoch den Umfang des Rechts.

Fazit: Die unterschiedlichen Gestaltungsvarianten im Hinblick auf Minderung und Aufrechnung sollten bei dem Entwurf von Klauseln in Mietverträgen Berücksichtigung finden, die Allgemeine Geschäftsbedingungen darstellen.

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, 01. Dezember 2015

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.