

Stock Aders Klein  Partner

SAKP Newsletter
2018 | 1

mit Beiträgen zum

Immobilienrecht

Liebe Leserinnen und Leser,

die heutige Ausgabe unseres Newsletters beschäftigt sich ausschließlich mit Beiträgen zum Mietrecht. Besonders interessant ist die Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu § 566 BGB. In dieser Entscheidung macht der Bundesgerichtshof nochmals deutlich, in welche Regelungen eines gewerblichen Mietvertrages der Erwerber eintritt und in welche nicht.

Wir berichten darüber hinaus über interessante obergerichtliche Entscheidungen, die für die Praxis von Bedeutung sind.

Ihr

Kurt Ramershoven

Immobilienrecht

Bundesgerichtshof – Kein Eintritt des Erwerbers in zwischen Mietvertragsparteien vereinbartes Ankaufsrecht

In einem Urteil vom 12.10.2016, Az. XII ZR 9/15, hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Erwerber eines gewerblich vermieteten Grundstücks nicht kraft Gesetzes in ein zwischen dem Veräußerer und dem Mieter vereinbartes Ankaufsrecht eintritt. Bei dieser Gelegenheit hat der BGH nochmals zusammengefasst, welche Rechte und Pflichten von § 566 BGB erfasst sind und welche nicht.

Im zugrundeliegenden Fall vereinbarten der Voreigentümer und der Mieter im Rahmen des Mietvertrages ein Ankaufsrecht des Mieters über die Mietflächen. Hierbei wurde auch eine Übertragungspflicht des Vermieters auf seinen Rechtsnachfolger festgelegt, bei dessen Missachtung dem Mieter ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund und ein Schadensersatzanspruch zustehen sollte. Eine Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Ankaufsrechts wurde nicht in das Grundbuch eingetragen. Der Vermieter verkaufte sodann unter Übertragung des Ankaufsrechts an eine Bank, welche wiederum an den neuen Eigentümer verkaufte, allerdings ohne Weiterleitung des Ankaufsrechts. Der neue Eigentümer klagte sodann auf Feststellung, dass ein Ankaufsrecht des Mieters ihm gegenüber nicht besteht und bekam Recht.

Der Bundesgerichtshof urteilte, dass ein Übergang gemäß §§ 566 Abs. 1, 578 BGB für die Vereinbarung eines Ankaufsrechts nicht eingreift. Nach § 566 BGB sollen nur solche Rechte und Pflichten, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen, auf den neuen Eigentümer übergehen. Ein Eintritt in außerhalb des Mietverhältnisses liegende Rechte und Pflichten scheidet selbst dann aus, wenn diese

innerhalb des Mietvertrages geregelt sind. Begründet hat der Bundesgerichtshof dies damit, dass Sinn und Zweck des § 566 BGB der Schutz des Mieters vor Verlust des Mietbesitzes durch Veräußerung ist. § 566 Abs. 1 BGB ist insoweit eng auszulegen, da durch diesen der Grundsatz, dass Verträge nur zwischen den Parteien wirken, durchbrochen wird. Dies ergibt sich auch aus dem verfassungsmäßig geschützten Eigentumsrecht.

Nach diesen Grundsätzen soll das Ankaufsrecht gerade nicht als mietrechtlich qualifiziert werden, da es nicht den Fortbestand des Mietverhältnisses schützen, sondern den Abschluss eines Kaufvertrages ersetzen soll. Der Ankauf und das Mietverhältnis schließen sich insoweit gegenseitig aus.

Der Bundesgerichtshof hat darüber hinaus eine Aufzählung vorgenommen, welche Rechte und Pflichten dem § 566 BGB unterfallen sollen und welche nicht.

Erfasst sind das Vermieterpfandrecht, die Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen durch den Vermieter, der Anspruch des Veräußerers auf Leistung der Kaution, Schiedsvereinbarungen und die Übernahme des Inventars durch den Verpächter.

Nicht erfasst sind der Eintritt des Erwerbers in die mietvertraglich getroffene Regelung, wonach der Mietgegenstand nach Eigenkapitalersatzregeln unentgeltlich zur Nutzung überlassen ist, die Rückgabe der vom Mieter geleisteten Sicherheit, die Einräumung eines dinglichen Dauerwohnrechts und ein Belegungsrecht, das in einem Mietvertrag zugunsten des Arbeitgebers des Mieters begründet worden ist.

Praxishinweis:

Im vorliegenden Fall hat sich gezeigt, dass ein sicherer Schutz allein durch schuldrechtliche Vereinbarungen nicht gewährleistet ist. Zwar

können in den Verträgen Weitergabeverpflichtungen vorgesehen sein, gerade wenn das Objekt jedoch in kurzer Zeit mehrfach weiterveräußert wird, können diese im Zweifel untergehen. Die Vereinbarung in dem Vertrag ist zwar nicht unwirksam, jedoch besteht der Anspruch nur gegen den ursprünglichen (Miet-)Vertragspartner. Dieser kann die Pflicht jedoch wegen der Weiterveräußerung nicht mehr erfüllen und schuldet insoweit Schadensersatz. Dieser Unsicherheit kann, abgesehen von den Fällen einer Zwangsversteigerung oder Insolvenz, durch eine dingliche Sicherung des Vorkaufsrechts durch eine Vormerkung im Grundbuch begegnet werden. Insoweit wird jeder Eigentümer, also auch der zukünftige Eigentümer gebunden.

Landgericht München I – Kündigung bei Mietermehrheit

Das Landgericht München I hat in einem Urteil vom 12.10.2016, Az. 14 S 6395/16, entschieden, dass der Vermieter bei Vorliegen einer Mietermehrheit die Kündigung gegenüber jedem Mieter erklären muss.

Im zugrundeliegenden Fall bestand ein Mietvertrag mit dem Vermieter auf der einen Seite und drei Mietern auf der anderen Seite. Einer der Mieter war zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung bereits ausgezogen. Der Vermieter erklärte die Kündigung nur gegenüber einem der Mieter.

Das Landgericht München I führte aus, dass der Vermieter dafür Sorge zu tragen hat, dass die Kündigung auch dem ausgezogenen Mieter zugeht.

Eine Vereinbarung, welche vorsieht, dass die Abgabe einer Willenserklärung des Vermieters gegenüber einem Mieter ausreichen lässt wertete das Landgericht München I als unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB, womit diese Klausel unwirksam ist. Im Übrigen verwies das Landgericht München I darauf, dass eine Empfangsvollmacht abgesehen von der Unwirksamkeit nach dem AGB-Recht bei Auszug durch einen der Mieter von diesem konkludent widerrufen wird. Dies wird

damit begründet, dass der Mieter in diesem Fall nur dann in der Lage ist sich über Erklärungen des Vermieters zu informieren, wenn ihm diese selbst zugehen.

Auch die Mieterhöhungserklärung lediglich gegenüber einem Mieter ist unwirksam. Auch eine Zustimmung dieses einen Mieters und dessen Zahlung der erhöhten Miete führt nicht zu einer wirksamen Mieterhöhung.

Praxishinweis:

Die Vermietung an mehrere Personen kommt in der Praxis häufig, wenn nicht sogar in der Mehrheit der Fälle vor, sei es an mehrere Ärzte, eine Wohngemeinschaft oder Eheleute bzw. Lebensgemeinschaften. In diesen Fällen stellt sich nicht selten die Problematik, dass einer der Mieter kurzfristig auszieht. Der Vermieter sollte sich daher stets vergewissern, ob seine Erklärung tatsächlich allen Mietvertragsparteien zugeht, da nur so gegebenenfalls einzuhaltende Fristen noch rechtzeitig gewahrt werden.

OLG Koblenz – Rückgabeverpflichtung des Mieters in bezugsfertigem Zustand

Das OLG Koblenz hat in seinem Urteil vom 22.06.2017, Az. 1 U 1155/16, das erstinstanzliche Urteil des Landgericht Koblenz bestätigt, welches bereits feststellte, dass die Klausel, welche eine Rückgabeverpflichtung der Mietsache durch den Mieter in bezugsfertigem Zustand vorsieht, wirksam ist.

Im entschiedenen Fall lag ein Mietvertrag über einen Friseursalon vor. Beim Auszug nahm der Mieter eine Heizterme, Heizkörper und Lampen sowie nicht bodengleich verschlossene Wasserleitungen mit, wobei auch im Übrigen diverse Mängel bestanden.

Insoweit liege keine Vergleichbarkeit mit sog. Schönheitsreparaturklauseln vor, da allein der bezugsfertige Zustand deutlich darunter liegt. Insoweit muss die Mietsache damit in einem Zu-

stand zurückgegeben werden, in dem eine Nutzung durch einen neuen Mieter ohne Beeinträchtigung möglich ist. Sofern dies nicht der Fall ist, ist der Vermieter berechtigt Ersatz der Kosten, die er für die Herstellung des bezugsfertigen Zustandes hat, zu fordern.

Praxishinweis:

Da die sog. Schönheitsreparaturklauseln vom Bundesgerichtshof zwischenzeitlich für unzulässig erachtet werden, kann dieses Urteil für die Frage herangezogen werden, welche Vereinbarungen noch als zulässig erachtet werden.

KG – Unwirksamkeit Abwälzung Leerstandsrisiko auf den Mieter

In dem Urteil des Kammergerichts Berlin vom 06.06.2016, Az. 8 U 40/15, ging es um die Frage der Zulässigkeit der Abwälzung des Leerstandsrisikos für Betriebskosten auf den Mieter. Das Kammergericht Berlin nahm die Unwirksamkeit wegen des Verstoßes gegen § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB an.

Im entschiedenen Fall handelte es sich um einen Gewerbemietvertrag, wobei der Vermieter nunmehr die Nachzahlung von Betriebs- und Heizkosten begehrte. Die Umlage sollte nach dem Verhältnis der Mietfläche zu den tatsächlich vermieteten Mietflächen im Objekt erfolgen.

Die Unwirksamkeit der obigen Klausel folge daraus, dass der Vermieter hierdurch von vornherein jede eigene Beteiligung an den Nebenkosten, die auf Leerstandsflächen entfallen, von sich fernhält. Dies sei mit dem wesentlichen Grundgedanken des Betriebskostenrechts nicht vereinbar, wonach der Vermieter bei der Umlage von Betriebskosten das Leerstandsrisiko zu tragen habe. Dies gelte nicht nur im Wohnraummietrecht sondern auch für Gewerbemietverträge.

Eine unangemessene Benachteiligung liege nur dann nicht vor, wenn es sich allein um Kosten

handelt, die durch eine Nutzung verursacht werden.

In diesem Zusammenhang entschied das Kammergericht Berlin weiterhin, dass bei Unwirksamkeit des vertraglichen Umlagemaßstabs die bestehende Vertragslücke durch ergänzende Vertragsauslegung gemäß §§ 133, 157 BGB dahin zu schließen sei, dass die Umlage im Verhältnis zur gesamten Nutzfläche des Objektes vorgenommen werden soll.

Praxishinweis:

Dem Grunde nach hatte der Vermieter durch diese Formulierung nicht viel verloren. Es kam zu einer Auslegung, wonach eine Umlage im Verhältnis zur gesamten Nutzfläche vorzunehmen war. Das Urteil führte also nicht dazu, dass der Vermieter seine Nebenkosten überhaupt nicht verlangen konnte. Insoweit könnte man von einer geltungserhaltenden Reduktion sprechen, allerdings hat das Kammergericht Berlin hier zutreffend festgestellt, dass der Wegfall der Nebenkosten zu einem einseitigen, nicht zu rechtfertigenden Nachteil des Vermieters führen würde. Trotz dessen sollten solche Formulierungen in Zukunft vermieden werden.

OLG Düsseldorf – Kein Schriftformverstoß bei einvernehmlicher Änderung der Miethöhe

Das Oberlandesgericht beschäftigt sich in seinem Urteil vom 24.04.2017, Az. 24 U 150/16, nicht nur mit der Frage der Wirksamkeit sog. Schriftformheilungsklauseln, welche mittlerweile vom Bundesgerichtshof als unwirksam erachtet werden, sondern auch mit der Frage, in welcher Konstellation eine Mieterhöhung ohne Einhaltung der Schriftform einen Schriftformverstoß im Sinne des § 550 S. 1 BGB begründet.

Im zugrundeliegenden Fall bat der Vermieter die Mieter in einem Schreiben, die Mietzahlungen zukünftig zu erhöhen. Diese kamen der Auffor-

derung sodann durch jeweils rechtzeitige erhöhte Zahlung nach. Zu einer einseitigen Mietpreiserhöhung war der Vermieter laut Mietvertrag nicht berechtigt.

Das Oberlandesgericht Düsseldorf entschied, dass eine einvernehmliche Änderung der Miethöhe, die nicht schriftlich in einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde fixiert wird, einen Schriftformverstoß darstellt. Nur wenn der Vermieter durch Ausübung eines einseitigen Leistungsbestimmungsrechts im Sinne von §§ 315, 316 BGB die Miete erhöht, liegt kein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB vor. Dies ist damit zu begründen, dass insoweit keine vertragliche Vereinbarung vorliegt.

Praxishinweis:

Diese Entscheidung zeigt erneut auf, welche Vorsicht im Zusammenhang mit der Einhaltung der Schriftform geboten ist. Hierbei sollten die Regelungen des geschlossenen Mietvertrages genau im Auge behalten werden. Im vorliegenden Fall folgte aus dem Verbot der einseitigen Änderung, dass die fristgerechte Überweisung der Miete eine konkludente Einverständniserklärung des Mieters darstellt und insoweit eine Vereinbarung über die Mieterhöhung vorliegt. Lediglich wenn der Vermieter zur einseitigen Anpassung berechtigt ist, ist auch die Aufforderung zur höheren Zahlung einseitig. Der Schriftformverstoß hatte im vorliegenden Fall weitreichende Folgen für den Vermieter, da der Vertrag ursprünglich eine Laufzeit von zehn Jahren hatte, nunmehr jedoch ohne weiteres ordentlich kündbar war.



Dr. Paul Dieter Stock, Rechtsanwalt, Partner



Alexander C. Pühler, LL.M. (George Washington)
Rechtsanwalt, Partner



Detlev Aders, Rechtsanwalt, Partner



Andrea Gohlke, Rechtsanwältin



Albrecht Klein, Rechtsanwalt, Partner



Katharina Janka, Rechtsanwältin



Kurt Ramershoven, Rechtsanwalt, Partner



Valerie Kupferschmid, Rechtsanwältin



Reiner Gerhold, LL.M. (Stellenbosch)
Rechtsanwalt, Partner

Stock Aders Klein + Partner mbB
Rablstraße 26
81669 München

Tel.+49 (0) 89 9 98 31-0
Fax.+49 (0) 89 9 98 31-70
E-Mail: office@sakp.eu

Editorial:

Alexander C. Pühler, LL.M. (George Washington)
Katharina Janka

www.sakp.eu

© 2018
Stock Aders Klein Ramershoven Gerhold Pühler
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB