

■ ■ HAUCKSCHUCHARDT
Real Real Estate

44.

IMMOBILIENRECHT
NEWSLETTER

06. September 2016

Mietvertragsparteien – genaue Bezeichnung entscheidend!

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 1. März 2016 - 24 U 152/15

GEGENSTAND UND INHALT

Der Gewerbemietvertrag führt unter „Mieter“ eine Firmenbezeichnung einschließlich des Nachnamens eines Unternehmers auf, der den Vertrag ohne Vertretungszusatz unterschreibt. Nachdem der Vermieter den Unternehmer persönlich wegen Zahlungsrückständen in Anspruch nimmt, wendet dieser ein, er sei nicht Vertragspartner. Dies sei vielmehr eine rechtlich eigenständige Gesellschaft, die lediglich seinen Namen trage. Das Gericht verwirft diesen Einwand. Der - tatsächlich nicht eindeutig formulierte Vertrag - sei dahingehend auszulegen, dass der Unternehmer persönlich mieten und haften wollte.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

In diesem Einzelfall hatte der Vermieter Glück. Grundsätzlich sollten Unsicherheiten über die Vertragsparteien unbedingt vermieden werden. Sowohl bei den Parteibezeichnungen als auch den Unterschriften ist auf genaue Formulierungen zu achten. Soll eine Gesellschaft mieten, ist diese als Mieterin zu bezeichnen und die Unterschriften sind – unter entsprechender Vollmacht - mit deutlichem Vertretungszusatz zu leisten.

BGH bestätigt Werbegemeinschaft e.V.

BGH, Urteil vom 13. April 2016 - XII ZR 146/14

GEGENSTAND UND INHALT

Mieter und Vermieter streiten um die Wirksamkeit einer formularvertraglichen Beitrittsverpflichtung zu einer Werbegemeinschaft. Sie ist als eingetragener Verein (e.V.) organisiert und regelt die Beitragshöhe in ihrer Satzung. Nachdem die Mietgliederversammlung eine Beitragserhöhung beschließt, kündigt der Mieter die Mitgliedschaft. Er beruft sich auf die Unwirksamkeit der Beitrittspflicht. Der BGH stellt nun klar: die Vereinbarung einer Beitrittspflicht ist formularvertraglich möglich. Ein deshalb erklärter Beitritt ist wirksam. Die Regelung der Beitragshöhe in der Vereinssatzung ist ausreichend transparent. Einer Höchstgrenze bedarf es nicht.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Der BGH beendet eine lange währende Unsicherheit. In Zukunft dürfte der Beitritt zu einer als Verein organisierten Werbegemeinschaft mit satzungsmäßig definiertem Beitrag in Neuverträgen formularvertraglich möglich sein. Anzumerken ist jedoch, dass bei einer solchen Gestaltung teilweise die Auffassung vertreten wird, dass dies steuerrechtlich geeignet sein könnte, den Anfall von Gewerbesteuer auszulösen. Es wird im Einzelfall zu prüfen sein, welche Gestaltung zielführend ist.

Individualabrede „bricht“ qualifizierte Schriftformklausel

KG, Urteil vom 19. Mai 2016 - 8 U 207 /15

GEGENSTAND UND INHALT

Der schriftformwirksame Formularmietvertrag enthält sowohl eine qualifizierte Schriftformklausel als auch eine Schriftform-Heilungsklausel. Während der Laufzeit vereinbaren Mieter und Vermieter nachträglich eine Änderung des Nutzungszwecks, ohne einen schriftformwahrenden Nachtrag zu schließen. Nach dem Verkauf des Objekts kündigt der Erwerber unter Berufung auf die nicht eingehaltene Schriftform. Der Mieter beruft sich auf die Unwirksamkeit der Änderungsabrede aufgrund der qualifizierten Schriftformklausel und im Übrigen auf die Schriftform-Heilungsklausel. Ohne Erfolg. Das Gericht sieht einen Vorrang der Änderungsabrede auch vor der qualifizierten Schriftformklausel. An die nachfolgende Heilungsklausel ist jedenfalls der Erwerber nicht gebunden.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die Entscheidung bestätigt zwei wohl überwiegende Auffassungen in der Rechtsprechung. Auch eine qualifizierte formularvertragliche Schriftformklausel tritt hinter eine Individualabrede zurück. Faktisch verbleibt damit kein Anwendungsbereich einer solchen Klausel. Gleichzeitig soll mindestens der Erwerber nicht an eine Schriftform-Heilungsklausel gebunden sein. Der BGH hat zu beiden Fragestellungen noch nicht abschließend Stellung genommen.

Schönheitsreparaturen – auch teilweise starre Fristen unwirksam

OLG Düsseldorf, Urteil vom 16. Februar 2016 - 24 U 63/15

GEGENSTAND UND INHALT

Der Gewerbemietvertrag überträgt dem Mieter die Schönheitsreparaturen. In einem nachfolgenden Absatz ist die Pflicht vorgesehen, den Parkettboden alle zehn Jahre abschleifen zu lassen. Nach Mietvertragsende verlangt der Vermieter Schadensersatz wegen insgesamt unterbliebener Schönheitsreparaturen. Der Mieter verteidigt sich erfolgreich! Einzelpflichten zu Schönheitsreparaturen sind nach Ansicht des Gerichts einheitlich zu beurteilen. Die Unwirksamkeit einzelner Teile führe zur Unwirksamkeit der gesamten Regelung.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Bei der Vertragsgestaltung ist ein besonderes Augenmerk auf Mieterpflichten zu legen, die in den Bereich Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung fallen. Hier hat das Gericht eine wohl als Instandhaltung gedachte Maßnahme als Konkretisierung der Schönheitsreparaturen ausgelegt. Dort führen starre Fristenpläne bekanntlich zur Unwirksamkeit der Klausel.

Miete zur Weitervermietung ist keine Wohnraummiete

OLG Brandenburg, Urteil vom 9. März 2016 - 4 U 88/15

GEGENSTAND UND INHALT

Der Eigentümer vermietet unter der Überschrift „Wohnraummietvertrag“ Wohnräume an eine Privatperson und gestattet die vorgesehene Weitervermietung an Senioren-Wohngemeinschaften. Gegen die Vermieterkündigung wehrt sich der Mieter unter Berufung auf die Kündigungs-

schutzvorschriften des sozialen Wohnraummietrechts. Das Gericht folgt dem nicht. Wohnraummiete setzt die Anmietung zu Wohnzwecken für sich oder nahe Dritte - z.B. Angehörige - voraus. Die vollständige Weitervermietung an beliebige Dritte dient nicht dem Wohnzweck des Hauptmieters. Das Gericht ordnete den Vertrag als Gewerbemiete ein.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Für die Abgrenzung zwischen Wohnraum- und Gewerbemiete ist der vertraglich vorgesehene Zweck maßgeblich. Wohnen setzt den eigenen (zeitweisen) Lebensmittelpunkt - oder denjenigen naher Dritter - in dem Objekt voraus. Untermietverträge mit beliebigen Dritten zu schließen, stellt keine Wohnnutzung des Hauptmieters dar. Der Hauptmieter ist nicht durch das soziale Mietrecht geschützt. Zu beachten ist, dass unter bestimmten Umständen der Hauptvermieter bei Beendigung des Hauptmietvertrages automatisch in den Untermietvertrag nach § 565 BGB als neuer Vermieter eintritt. Dies hätte hier zu einem Wohnraummietvertrag zwischen dem Hauptvermieter und einer Senioren-Wohngemeinschaft führen können.

06 / 10

Mieter muss unrenovierte Übergabe der Mietfläche beweisen

LG Berlin, Urteil vom 12. Februar 2016 - 63 S 106/15

GEGENSTAND UND INHALT

Der Formularvertrag überträgt dem Mieter für die Wohnung die Pflicht zu Schönheitsreparaturen. Der Mieter führt diese nicht aus. Bei Auszug verlangt der Vermieter Schadensersatz. Der Mieter behauptet pauschal, die Wohnung sei ihm unrenoviert übergeben worden. Die Klausel sei daher unwirksam. Das Gericht folgt dem nicht. Denn der Mieter hätte näher beschreiben und ggf. beweisen müssen, dass die Wohnung unrenoviert übergeben wurde. Die pauschale Behauptung ist nicht ausreichend, denn leichte Gebrauchsspuren sollen nicht zur Annahme des unrenovierten Zustands führen.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Übergibt der Vermieter eine unrenovierte Fläche, ist die Übertragung der Schönheitsreparaturen unwirksam (BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14). Der Mieter muss dies allerdings im Streitfall auch beweisen. Der Übergabezustand sollte daher immer protokolliert werden. Der Vermieter kann so schnell die Behauptung des Mieters widerlegen und den renovierten Zustand nachweisen.

Zugriff auf die Kautions auch im laufenden Mietverhältnis?

OLG Hamm, Urteil vom 11. Februar 2016 - 18 U 42/15

GEGENSTAND UND INHALT

Der Mieter zahlt die Miete einschließlich der aus einer automatischen Wertsicherung resultierenden Mieterhöhung nicht. Es besteht Streit über die Erhöhungsbeträge. Der Vermieter nimmt - nach Beendigung des Mietvertrages - die Bankbürgschaft in Anspruch und verrechnet sie mit dem gesamten Zahlungsrückstand. Der Mieter verlangt Rückzahlung an die Bank. Das Gericht weist die Klage ab. Jedenfalls für den unstreitigen nicht erhöhten Anteil der Mieten hätte die Kautions zu jeder Zeit - auch während des laufenden Vertrages - in Anspruch genommen werden können. Wegen des streitigen Erhöhungsbetrages sei der Zugriff jedenfalls nach Ende des Mietverhältnisses möglich.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Das Gericht hat offen gelassen, ob auch während des laufenden Mietverhältnisses eine Sicherheit wegen streitiger Forderungen in Anspruch genommen werden darf. Diese Frage ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten. Bis zu einer höchstrichterlichen Klärung ist daher im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, ob eine Inanspruchnahme statthaft ist.

Gewerberaum: Recht zur Änderung des Verteilungsschlüssels?

OLG Düsseldorf, Urteil vom 1. Dezember 2015 - 24 U 64/15

GEGENSTAND UND INHALT

Der Gewerbe-Vermieter ändert den Verteilungsschlüssel der Betriebskosten. Nach Mietvertragsbeginn hatte sich herausgestellt, dass die Flächenanteile tatsächlich falsch

berechnet waren. Der Mieter verweigert die Zahlung der daraus resultierenden Mehrbelastung. Zu Recht! Der Vertrag sah einen festen Verteilungsschlüssel nach genau definierten Flächenanteilen vor. Ein Anpassungsvorbehalt wurden nicht vereinbart. Das gesetzliche Anpassungsrecht nach § 556a BGB gilt nur in der Wohnraummiete. Der Vermieter musste zum alten - vermeintlich falschen - Verteilungsschlüssel zurückkehren.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Im Gewerbemietvertrag sollte ein sachgerechter Verteilungsschlüssel definiert und ein Anpassungsrecht des Vermieters nach billigem Ermessen vorgesehen sein. Sollen Flächenanteile zugrunde gelegt werden, sollte deren Richtigkeit besondere Aufmerksamkeit zuteilwerden.

09 / 10

Risikotragung und Minderung bei öffentlich-rechtlichem Hindernis

KG, Urteil vom 23. Mai 2016 - 8 U 10/15

GEGENSTAND UND INHALT

Die Räume wurden zum Betrieb einer Kochschule vermietet. Die bauliche Umgestaltung nebst öffentlich-rechtlicher Genehmigungen sollte der Mieter übernehmen. Nach Einzug stellte der Mieter fest, dass die Räume - auch nach seinem Umbau - den allgemeinen brandschutzrechtlichen Anforderungen nicht genügten. Er stellte die Mietzahlungen ein. Die Behörden waren nicht informiert. Die Zahlungsklage des Vermieters hatte keinen Erfolg. Der Mieter sollte nur das Risiko seines Umbaus und Betriebs tragen. Die grundsätzliche öffentlich-rechtliche Eignung des restlichen Gebäudes blieb Sache des Vermieters. Die Minderung war nach Ansicht des Gerichts auch ohne Einschreiten der Behörde zulässig. Denn dass eine Untersagung erfolgen würde, sei ausreichend sicher gewesen.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die Entscheidung folgt zunächst der generellen Tendenz, dass öffentlich-rechtliche Risiken, die den Mieträumen selbst innewohnen und nicht erst durch die Person oder den Betrieb Mieters ausgelöst werden, nicht abgewälzt werden können. Überwiegend wird dann aber mindestens eine Maßnahmen-Androhung der Behörde gefordert. Denn danach soll sich bestimmen, ob überhaupt eine öffentlich-rechtliche Beschränkung in Betracht kommt. Im hiesigen Einzelfall war der Eintritt der Untersagung wohl so sicher, dass das Gericht großzügiger war.

Keine behördliche Erlaubnis für Betrieb des Mieters? Kein Kündigungsgrund!

LG Berlin, Urteil vom 31. Mai 2015 - 29 O 382/15

GEGENSTAND UND INHALT

Die im Teileigentum des Vermieters stehenden Räume wurden als „Bäckerei“ vermietet. Zunächst buk der Mieter tagsüber. Später weitete er seine Betriebszeiten über die vorliegende Baugenehmigung hinaus auf einen 24-Stunden-Betrieb aus. Er beantragte eine entsprechend geänderte Baugenehmigung. Die Behörde erklärte schriftlich, dass während des Genehmigungsverfahrens keine Nutzungsuntersagung erfolgen werde. Der Vermieter kündigte dennoch nach Beschwerden anderer WEG-Mitglieder. Wenige Tage später erhielt der Mieter die behördliche Genehmigung. Die Räumungsklage des Vermieters scheiterte. Denn vertraglich waren keine Beschränkungen des Bäckerei-Betriebes vereinbart. Dass der Vermieter von den anderen Teil-eigentümern unter Druck gesetzt wurde, war nach Ansicht des Gerichts unbeachtlich.

PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die Entscheidung dürfte als Einzelfall anzusehen sein. Sie verdeutlicht aber, dass die Vereinbarung eines möglichst genau definierten Nutzungszwecks unerlässlich ist. Spiegelbildlich zu einer üblichen Betriebspflicht ist zu prüfen, ob bei entsprechender Notwendigkeit eine (z.B. zeitliche) Begrenzung des Betriebs sinnvoll sein kann.

HAUCKSCHUCHARDT

Partnerschaftsgesellschaft von Steuerberatern und Rechtsanwälten mbB
Pollux - Platz der Einheit 2, 60327 Frankfurt am Main, Tel: +49 (69) 90 55 88 - 212
Herr Rechtsanwalt Hans-Christian Hauck Herr Rechtsanwalt Jörg Dombrowski
hc.hauck@hauckschuchardt.com j.dombrowski@hauckschuchardt.com
www.hauckschuchardt.com