

■ ■ HAUCKSCHUCHARDT  
Real Real Estate

47.

IMMOBILIENRECHT  
**NEWSLETTER**

23. September 2019

# Ende des Mietverhältnisses – was muss der Mieter entfernen?

BGH, Urteil vom 11.04.2019 - IX ZR 79/219 BGH, Urteil vom 11.04.2019 - IX ZR 79/219

## GEGENSTAND UND INHALT

Der Mietvertrag wird mit einem Aufhebungsvertrag beendet. Im Aufhebungsvertrag vereinbarten die Parteien unter anderem, dass alle Gegenstände, mit Ausnahme der auf dem Grundstück vorhandenen Baustoffe, Kompost, etc. zu beseitigen sind. Der Mieter wurde insolvent und der Insolvenzverwalter übergab das Grundstück an den Vermieter, ohne der Verpflichtung zur Beseitigung der Gegenstände nachzukommen. Der Vermieter fordert nun Ersatz für seine Räumungskosten. Der BGH bestätigte die Ansprüche des Vermieters. Der Räumungsanspruch des Vermieters ist Teil des Rückgabeanspruchs nach § 546 Abs. 1 BGB, der bei Grundstücken auch die Entfernung der vom Mieter eingebrachten oder auch vom Vormieter übernommenen Gegenstände und Einrichtungen umfasst, über die keine Regelung im Aufhebungsvertrag getroffen wurde.

## PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Der Rückgabestatus sollte stets eindeutig und umfassend zwischen den Parteien vereinbart und definiert werden. Insbesondere sollte dargestellt werden, was eventuell im Objekt verbleiben kann oder soll und ob hierfür ggf. eine Kompensation erfolgt.

# **Die Wasserversorgung ist ein Bestandteil des mietvertragsgemäßen Verbrauchs!**

LG Frankfurt/Oder, Urteil vom 29.11.2018 - 15 S 112/17

## **GEGENSTAND UND INHALT**

Im Rahmen des Streits über die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses hat der Vermieter dafür gesorgt, dass das Versorgungsunternehmen die Wasserversorgung der Wohnung einstellt. Daraufhin mindert der Mieter die Mietzahlungen. Zu Recht, wie das LG Frankfurt/Oder entscheidet. Das Vorhandensein einer intakten Wasserversorgung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung. Durch die Einschränkungen der wesentlichen Funktionsräume wie Bad und Küche, die ohne Wasserversorgung nur eingeschränkt bzw. gar nicht nutzbar sind, ist eine Minderung von 50 % vorliegend gerechtfertigt.

## **PRAKTISCHE KONSEQUENZ**

Die Wasserversorgung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietsache. Minderungen von 50 % sind gerichtlich anerkannt. Im Rahmen eines Kündigungsstreits die Wasserversorgung zu kappen bzw. kappen zu lassen, kann daher im Einzelfall zu berechtigten Mietminderungen des Mieters führen.

# Behördliche Nutzungsuntersagung – Verpächter haftet gegenüber dem Mieter!

OLG Brandenburg, Beschluss vom 04.04.2019 - 3 W 95/18

## GEGENSTAND UND INHALT

Im Pachtvertrag über Räumlichkeiten zum Betrieb einer Paintball-Anlage wird vereinbart, dass der Pächter alle erforderlichen Genehmigungen zum Betrieb der Anlage vorlegen muss und der Verpächter für die Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzungen keine Haftung übernimmt. Nach Betriebsaufnahme erhält der Pächter eine behördliche Nutzungsuntersagung und macht Schadenersatz beim Verpächter geltend. Zu Recht! Der Pachtgegenstand wurde ausdrücklich "zum Betrieb einer Paintball-Anlage" vermietet. Ist der Zweck aufgrund gebäudebezogener Gründe behördlich untersagt, haftet hierfür grundsätzlich der Verpächter.

## PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die objektbezogene Eignung eines Pacht- bzw. Mietgegenstands liegt in der Verantwortung und Haftung des Vermieters. Er kann sich grundsätzlich nicht von dieser Haftung durch vertragliche Regelungen befreien. Insofern ist es wichtig, vor Vertragsabschluss die Eignung des Objekts für den beabsichtigten Mietzweck zu prüfen und den Mietzweck abschließend und konkret im Mietvertrag zu definieren.

# Besteht in der Silvesternacht eine Streu- und Räumspflicht?

KG, Beschluss vom 15.05.2018 - 21 U 16/18

## GEGENSTAND UND INHALT

Eine Passantin stürzte in der Silvesternacht zwischen 22:40 Uhr und 23:30 Uhr und behauptete, der Sturz sei aufgrund des rutschigen mit Glatteis überzogenen Gehwegs erfolgt. Sie klagt sowohl gegen den Grundstückseigentümer als auch gegen den von diesem beauftragten Winterdienst. Ohne Erfolg! Nach 20 Uhr auftretendes Glatteis muss erst am Folgetag bis 7:00 Uhr bzw. 9:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen durch einen Winterdienst beseitigt werden. Damit lag hier keine Verletzung von Verkehrssicherungspflichten vor.

## PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die Vorgaben zur Straßenreinigung und Wetterdienst ergeben sich aus den landesrechtlichen Straßengesetzen und ggf. Ortssatzungen; insbesondere sind dort konkrete Räumzeiten für den Winterdienst enthalten. Jedoch kann im Einzelfall auch außerhalb dieser Zeiträume eine Winterdienstpflicht gegeben sein. Dies gilt insbesondere für besonders frequentierte Orte wie z.B. Gaststätten, Veranstaltungsorte, Bahnhöfe, etc..

# Großbaustelle auf dem Nachbargrundstück: ist eine Minderung berechtigt?

LG Berlin, Beschluss vom 15.01.2019 - 67 S 309/18

## GEGENSTAND UND INHALT

Zum Zeitpunkt des Mietvertragsschluss im Jahr 1983 stand auf dem Nachbargrundstück lediglich eine Tiefgarage. Im Rahmen von Bauarbeiten von 2015 bis 2017 wurde diese durch einen Hochbau ersetzt. Der Vermieter hatte mit dem Mieter vereinbart, erst nach Abschluss der Baumaßnahmen über eine Minderung insgesamt abzurechnen. Der Mieter war damit einverstanden und fordert nach Abschluss der Arbeiten auf dem Nachbargrundstück eine Rückzahlung zu viel gezahlter Miete in Höhe von 20%. Zu Recht! Wird der Gebrauchswert einer Wohnung durch Bauarbeiten in der Nachbarschaft beeinträchtigt, ist dies ein Mangel, der zu Minderung berechtigt. Vorliegend nahm das LG Berlin eine einheitliche Minderungsquote von 20 % über den gesamten Zeitraum der Bauarbeiten an.

## PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die Entscheidung des LG Berlin, über den gesamten Zeitraum der Baumaßnahmen auf dem Nachbargrundstück eine einheitliche Quote zu berechnen, ist höchstrichterlich noch nicht geklärt. Grundsätzlich besteht eine Minderung nur dann, wenn die Gebrauchstauglichkeit konkret beeinträchtigt ist. Insofern empfiehlt es sich nach wie vor, genauestens Protokoll über Art, Dauer, Intensität etc. der Beeinträchtigung zu führen und Zeugen sowie sonstige Nachweise zu benennen.

# Schriftform: zur Anforderung an die Bestimmtheit des Mietgegenstands (hier: Bestimmtheit von Außenflächen)

OLG Dresden, Beschluss vom 26.02.20019 - 5 U 1894/18

## GEGENSTAND UND INHALT

Der neue Grundstückseigentümer hat den Mietvertrag, in den er eingetreten ist, mit Verweis auf einen Schriftformmangel vorzeitig gekündigt. Der Mietgegenstand sei im Hinblick auf die mitvermietete Gartenfläche nicht hinreichend bestimmt, da im Mietvertrag bzw. der entsprechenden Anlage lediglich das Wort "Freisitz" für eine Außenfläche eingetragen sei, aber im Lageplan keine räumliche Abgrenzung/Markierung besteht. Nach Ansicht des OLG Dresden wird die Schriftform jedoch gewahrt. Zur hinreichenden Bestimmbarkeit der Fläche genüge es, wenn sich diese Fläche anhand des Umfangs der tatsächlichen Nutzung im Rahmen des Mietverhältnisses klären lässt. Vorliegend basierte der Mietvertrag auf einem Anschlussmietvertrag; bis zum Ausspruch der Kündigung des neuen Vermieters gab es keinen Streit über die Lage der Flächen.

## PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die essentialia negotii des Mietvertrages, wie insbesondere auch der Mietgegenstand, müssen im Mietvertrag enthalten und auch hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar bezeichnet werden. Andernfalls besteht das Risiko eines Schriftformmangels. In besonderen Ausnahmefällen kann die Schriftform auch bei einer nicht ausreichenden schriftlichen Bestimmbarkeit gewahrt sein, wenn sich die Bestimmbarkeit aus den tatsächlichen Gesichtspunkten und Sachverhalten ableiten lässt. Um Unsicherheiten zu vermeiden, empfiehlt sich jedoch stets, den Mietgegenstand konkret zu benennen und in einen Lageplan als Anlage zum Mietvertrag einzuzeichnen.

# “Keine Schönheitsreparaturen bei unrenovierter Überlassung“ gilt auch im Gewerberaummietrecht!

OLG Dresden, Beschluss vom 06.03.2019 - 5 U 1613/18

## GEGENSTAND UND INHALT

Der Mieter hatte mehrere Wohnungen angemietet, um sie seinen Mitarbeitern und Messegästen zu überlassen. Bei der Übergabe der Wohnungen an den Mieter befanden sich diese in einem teils mangelhaften und sehr abgewohnten Zustand. Bei Beendigung des Mietverhältnisses forderte der Vermieter den Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf. Nachdem der Mieter sich weigerte, führte der Vermieter die Arbeiten selbst aus und verlangte vom Mieter Kostenersatz. Ohne Erfolg! Die Rechtsprechung, dass Schönheitsreparaturklauseln bei Wohnraummietverträgen unwirksam sind, wenn die Flächen in einem unrenovierten Zustand übergeben wurden, ist auch bei Gewerberaummietverträgen anwendbar.

## PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die Tendenz der Rechtsprechung, die strengen Maßstäbe des Wohnraummietrechts auch teilweise auf das Gewerberaummietrecht zu übertragen, setzt sich im Bereich der Schönheitsreparaturen fort. Eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel hat zur Folge, dass die entsprechende Verpflichtung und Kosten beim Vermieter verbleiben. Insofern sollte stets eine saubere vertragliche Regelung zu den Schönheitsreparaturen im Mietvertrag aufgenommen werden.

# “Mietvertrag beginnt mit Übergabe“ – ausreichend für Schriftformerfordernis?

OLG Köln, Urteil vom 29.01.2019 - 22 U 30/17

## GEGENSTAND UND INHALT

Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass der Mietvertrag am 01.10.2003 beginnt und 10 Jahre nach Übergabe, die jedoch noch nicht näher terminlich bestimmt war, endet. Der Mieter kündigt unter Berufung auf einen Schriftformmangel wegen der nicht hinreichend bestimmten Mietzeit. Das OLG Köln sieht die Schriftform jedoch als gewahrt an: Die Schriftform wird gewahrt, wenn Beginn und Ende der Mietzeit zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses sich hinreichend bestimmt dem Mietvertrag entnehmen lassen. Auch wenn der Beginn bei einer noch nicht terminlich näher festgelegten Übergabe liegt, lässt sich dieser Zeitpunkt auch durch einen möglichen Erwerber des Objekts regelmäßig noch feststellen.

## PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Die Mietzeit ist einer der wesentlichen schriftformrelevanten Punkte des Mietvertrages. Insofern ist stets darauf zu achten, dass im Mietvertrag der Mietbeginn und das Mietende sauber definiert sind. Eine kalendermäßige Bestimmung mit Anfangs- und Enddatum ist dabei nicht erforderlich; jedoch muss sich die Mietzeit anhand des Vertrages erkennen und berechnen lassen. Eine datumsmäßige Festlegung ist jedoch der sicherste Weg, um Unklarheiten und damit einen etwaigen Schriftformmangel zu vermeiden.

# Vermieter darf mietvertraglich den Übergabetermin unbefristet verschieben: AGB-konform?

OLG Köln, Urteil vom 29.01.2019 - 22 U 30/17

## GEGENSTAND UND INHALT

Im Mietvertrag ist lediglich ein Übergabezeitraum und kein konkreter Übergabetag genannt. Darüber hinaus hat der Vermieter nach dem Mietvertrag das unbefristete und unbedingte Recht, den Übergabetag zu verschieben. Ein Anspruch auf einen konkreten Termin oder sonstige Mieterrechte wie Minderung oder Kündigung wurden im Vertrag ausgeschlossen. Der Mieter hält die Regelung für unwirksam, was das OLG Köln auch bestätigt. Das unbedingte und unbefristete Recht zum Verschieben des Übergabetags unter Ausschluss sämtlicher Mieterrechte benachteiligt den Mieter in unangemessener Weise.

## PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Bei einer Vermietung "vom Reißbrett" wird teilweise der Übergabetag noch nicht abschließend feststehen. Insofern müssen die Parteien eine praxisgerechte und flexible Lösung finden. Bei der Gestaltung einer entsprechenden Klausel ist darauf zu achten, dass der Mieter nicht unangemessen benachteiligt wird. Die Unwirksamkeit einer Regelung zur Übergabe kann im Einzelfall ansonsten zu Schadenersatzansprüchen, Kündigungsrechten, etc. des Mieters führen.

# Leerstand im Einkaufszentrum – Kündigungsrecht des Mieters?

OLG Köln, Urteil vom 29.01.2019 - 22 U 30/17

## GEGENSTAND UND INHALT

Dem Mieter eines Ladens in einem Einkaufszentrum steht nach dem Mietvertrag ein Sonderkündigungsrecht bei einem Leerstand für 30 % der gesamten Handelsflächen bei einer Dauer von mehr als sechs Monaten zu. Der Mieter sieht diese Voraussetzung als erfüllt an, kündigt und klagt auf Feststellung, dass das Mietverhältnis durch seine Kündigung beendet wurde. Das OLG Köln lehnt dies ab. Da sich der Mieter auf ein Kündigungsrecht beruft, ist er auch für das Vorliegen der entsprechenden Kündigungsvoraussetzungen darlegungs- und beweisbelastet. Im Rahmen der sekundären Beweislast hat der Vermieter Pläne und Flächenangaben vorgelegt. Der Mieter konnte im Ergebnis nicht konkret und nachvollziehbar darlegen, dass tatsächlich ein Leerstand von 30 % der Flächen bestand.

## PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Vertragliche Kündigungsrechte können von den Parteien grundsätzlich frei vereinbart werden. Dabei können auch besondere Voraussetzungen definiert werden. Dafür, dass diese Voraussetzungen einer Kündigung im Kündigungsfall auch tatsächlich vorliegen, ist derjenige darlegungs- und beweisbelastet, der die Kündigung ausspricht. Insofern sollte im Fall der Ausübung eines vertraglichen Sonderkündigungsrechts darauf geachtet werden, dass dessen Voraussetzungen notfalls vor Gericht auch bewiesen werden können.

# Straßenbaumaßnahmen - Zufahrt beeinträchtigt, aber Eingang frei: Mangel der Mietsache?

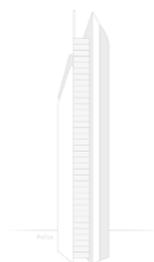
LG Hamburg, Urteil vom 16.11.2018 - 412 HKO 159/17

## GEGENSTAND UND INHALT

Im Mietvertrag eines Möbelgeschäfts in der Hamburger Innenstadt wurde ausdrücklich geregelt, dass am Gebäude selbst, aber auch in der Umgebung diverse Baumaßnahmen erfolgen und daher mit Störungen des Mietgebrauchs zu rechnen ist. Ansprüche des Mieters aufgrund dieser Beeinträchtigung wurden ausgeschlossen. In und auf der Straße erfolgten diverse private und städtische Baumaßnahmen. Die Erreichbarkeit des Geschäfts wurde hierdurch beeinträchtigt, wobei der Eingang zum Geschäft selbst stets frei war. Der Mieter minderte daraufhin bis zu 100%. Zu Unrecht, entscheidet das LG Hamburg. Der vertragliche Minderungsausschluss sei hier zwar unwirksam, gleichwohl besteht kein Minderungsrecht. Die Beeinträchtigungen durch die Straßenarbeiten hatten keine unmittelbare Einwirkung auf die Mietsache. Der Zugang war jederzeit möglich. Zwar können Baumaßnahmen grundsätzlich für Passanten eine abschreckende Wirkung haben, jedoch war die mietvertraglich vereinbarte Nutzung jederzeit möglich.

## PRAKTISCHE KONSEQUENZ

Neben Mängeln im Mietobjekt selbst können im Einzelfall auch äußere Umstände und Einflüsse zu einem Minderungsanspruch des Mieters führen. Entscheidend ist dabei jedoch, dass eine unmittelbare Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache bzw. Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit besteht. Straßenbauarbeiten stellen meist einen ortsüblich hinzunehmenden bzw. zu duldenden Umstand dar, der den Mieter nicht zur Minderung berechtigt. Im Mietvertrag sollten gleichwohl Regelungen zu bereits bekannten oder absehbaren Baumaßnahmen im, am oder in der Nähe des Mietobjekts aufgenommen werden.



### 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 Dr. Hans-Christian Hauck  
[hc.hauck@hauckschuchardt.com](mailto:hc.hauck@hauckschuchardt.com)

Herr Rechtsanwalt Jörg Dombrowski  
[j.dombrowski@hauckschuchardt.com](mailto:j.dombrowski@hauckschuchardt.com)