

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 1 – 30. September 2014

> Wirksame Kündigung durch Grundstückserwerber trotz Schriftformheilungsklausel

BGH: Urteil vom 30.04.2014, XII ZR 146/12

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass der Erwerber einer Immobilie nicht an die sog. „Schriftformheilungsklausel“ eines auf ihn übergehenden Mietvertrages gebunden ist. Der Erwerber handelt nicht treuwidrig, wenn er den Mietvertrag bei Schriftformmangel kündigt.

Der Erwerber einer vermieteten Immobilie stellte fest, dass aus dem Mietvertrag die Mietflächen des Mietobjekts nicht klar bestimmbar waren. Dies nahm er für eine Kündigung zum Anlass. Er begründete dies mit einem Verstoß gegen das Schriftformgebot. Befristete Mietverträge mit Laufzeit über einem Jahr müssen schriftlich abgeschlossen werden. Ansonsten sind sie mit gesetzlicher Frist kündbar. In der mangelnden Bestimmbarkeit der Mietfläche sah der BGH einen Verstoß gegen die Schriftform. Nach dem BGH kommt es auch nicht darauf an, dass den Vertragsschließenden das Mietobjekt und die tatsächliche Nutzung der Flächen bekannt gewesen sei.

Fazit: Gerade für Mieter ist diese Rechtsprechung in Kombination mit den Auswüchsen der Schriftformanforderungen problematisch. Sie können sich und ihre Investitionen nicht gegen den Übergang des Mietverhältnisses auf einen Erwerber nicht schützen. Ausweg kann die Verpflichtung des ursprünglichen Vermieters sein, die Heilungspflicht an Erwerber weiterzugeben.

> Keine Beurkundungsbedürftigkeit von Schiedsgerichtsordnungen

OLG München: Beschluss vom 10.09.2013, 34 SchH 10/13

Das Oberlandesgericht München hat entschieden, dass die

DIS-Schiedsgerichtsordnung keiner Mitbeurkundung bedarf, auch wenn darauf in einer beurkundungsbedürftigen Vereinbarung Bezug genommen wird. Dies hat das OLG München zumindest im Zusammenhang mit einer dynamischen Verweisung auf die DIS-Schiedsgerichtsordnung festgehalten.

Dem Beschluss lag ein Vertrag über den Verkauf und die Übertragung von Grundstücken und Gesellschaftsanteilen zugrunde. Der Vertrag enthielt eine sog. „dynamische“ Schiedsgerichtsklausel, wonach jede Streitigkeit, soweit gesetzlich zulässig, entsprechend der DIS-Schiedsgerichtsordnung zu entscheiden ist. Eine dynamische Verweisung ist gegeben, wenn das Schiedsverfahren auf Grundlage der Schiedsgerichtsordnung in der zum maßgeblichen Verfahrenszeitpunkt jeweils gültigen Fassung erfolgen soll.

Fazit: Eine höchstrichterliche Entscheidung ist zu dieser Thematik, die in der Literatur kritisch gesehen wird, noch nicht ergangen. Zu beachten ist der Beschluss des OLG München vor allem im Zusammenhang mit beurkundungsbedürftigen Grundstückskaufverträgen, bei denen Streitigkeiten vor einem Schiedsgericht geklärt werden sollen. Im Zweifel sollte die Schiedsgerichtsordnung mitbeurkundet werden.

> Kündigung des Mietverhältnisses trotz unwirksamer Konzessionsklausel

KG Berlin: Urteil vom 14.07.2014, 8 U 140/13

Das KG Berlin bestätigt, dass ein Mangel der Mietsache erst dann vorliegt, wenn die zuständige Behörde die vertraglich vereinbarte Nutzung untersagt. Eine Klausel, wonach der Mieter das Risiko aller behördlichen Genehmigungen alleine trägt, ist unwirksam. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Mieter verpflichtet, die vollständige Mietsache zu leisten.

Der Betreiber einer Spielothek konnte bis zur behördlichen Untersagung seinen Betrieb ungehindert ausüben. Deshalb stehen ihm Gewährleistungsrechte nicht zu. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter es zu vertreten hat, dass die vertragliche Nutzung im Objekt unmöglich ist. Trotzdem lässt das KG eine Kündigung des Vermieters wegen Änderung der Geschäftsgrundlage zu, weil er sonst an den Vertrag bis zum Ende der Vertragslaufzeit ohne Gegenleistung gebunden wäre.

Fazit: Wieder einmal zeigt sich, dass die verpasste Informationseinholung vor Beginn des Mietverhältnisses einen solchen Rechtsstreit vermieden hätte. Die Aufwendungen hierfür wären zu Beginn des Mietverhältnisses besser investiert gewesen.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (911) 91 93 – 13 25
+49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (911) 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, 30. September 2014

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft 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.