

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 17 – 25. August 2015

> Schriftformerfordernis bei mündlicher bzw. konkludenter Bestätigung eines Vertragsinhaltes

BGH, Urteil vom 17.06.2015 – Az.: XII ZR 98/13

Erneut hat der BGH seine differenzierte Rechtsprechung zum Thema der Schriftformwahrung bei Mietverträgen nach § 550 BGB fortgesetzt (siehe zuletzt Immobilienstreiflicht Ausgabe 11 – 02. Juni 2015 zum Thema „Schriftformheilungsklauseln in Geschäftsraummietverträgen“ und Ausgabe 17 – 25. August 2015 zum Thema „Schriftformwahrung trotz fehlender Vertretungsangabe“).

Der BGH hat entschieden, dass die äußere Schriftform nach § 550 Satz 1 BGB gewahrt ist, wenn eine von beiden Parteien unterzeichnete Mietvertragsurkunde vorhanden ist, die inhaltlich vollständig die Bedingungen eines später mündlich oder konkludent abgeschlossenen Mietvertrages enthält. Dies gilt auch dann, wenn der Vertragsschluss nicht den Anforderungen des § 126 Abs. 2 BGB entspricht. Dies wird insbesondere mit dem Schutzzweck des § 550 BGB begründet, der in erster Linie das Informationsbedürfnis des Mieters und die Beweisbarkeit abdecken soll.

In dem zu entscheidenden Fall wurde das Vertragsangebot zum Anschluss des Mietvertrages durch den Vermieter nicht angenommen, sondern um eine Preisanpassungsklausel ergänzt und an den Mieter zurückgesandt. Der Mieter hat dieses - als neues Vertragsangebot nach § 150 Abs. 2 BGB zu qualifizieren - jedoch nicht angenommen, da er den Nachtrag der die Preisanpassungsklausel enthielt nicht unterzeichnete.

Fazit: Der Senat hat bereits in einem ähnlich gelagerten Fall (Urteil vom 24.02.2010 – XII ZR 120/60) entschieden, dass die Einhaltung der bloßen Schriftlichkeit der Erklärungen (äußere Form) zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB ausreicht. Es ist somit davon auszugehen, dass die Rechtsprechung hier ihre Linie auch in Zukunft beibehält.

> Individualvereinbarungen in gewerblichen Mietverträgen

OLG Saarbrücken, Urteil vom 24.06.2015 – Az.: 2 U 37/14

Wieder einmal hatte ein OLG die Voraussetzungen für das Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen aufgegriffen. An ein „Aushandeln“ sind hohe Anforderungen zu stellen, v. a. wenn Klauseln nicht abgeändert wurden. Klauseln, die mehrere Auslegungsmöglichkeiten zulassen, gehen nach § 305 c Abs. 2 BGB zu Lasten des Verwenders.

Im zu entscheidenden Fall ging es um eine Verlängerungsklausel in einem gewerblichen Mietvertrag. Diese regelte einerseits eine Verlängerungsoption und andererseits eine Klausel zur stillschweigenden Verlängerung „nach Ablauf der Mietzeit“. Kurz vor Ablauf des regulären Mietverhältnisses kam es zum Streit. Der Mieter erklärte dabei, er sehe das Mietverhältnis als zum ursprünglich vereinbarten Zeitpunkt als beendet an. Die Klausel zur stillschweigenden Verlängerung sei einseitig gestellt und widersprüchlich, da nicht klar sei ob sie erst nach Ende der letzten Optionszeit oder bereits nach dem Ende der regulären Mietzeit greife. Hiergegen wandte sich der Vermieter und verlor.

Das Gericht hält fest, dass ein „Aushandeln“ mehr verlangt als ein „Verhandeln“. Der Verwender müsse den vom Gesetz abweichenden Kerngehalt einer Regelung ernsthaft zur Disposition stellen, zum Beispiel indem er Alternativvorschläge erbitte. Ein „Aushandeln“ anderer Klauseln im Vertrag hat keine „Ausstrahlwirkung“. Floskelhafte Formulierungen in Verträgen, die den Vertrag als „ausgehandelt“ darstellen, gehen stets ins Leere, wenn dem nicht so war.

Fazit: Gerade im gewerblichen Mietrecht ist großes Augenmerk auf die Vermeidung von Regelungen zu legen, die mehrere Auslegungen zulassen, da sich häufig das Vorliegen allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht vermeiden lassen dürfte.

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, 25. August 2015**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.