

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 1 – 12. Januar 2016

### > Optionsausübung lässt Mängelrechte des Mieters nicht entfallen

#### **BGH, Urteil vom 14.10.2015, Az.: XII ZR 84/14**

Zum Jahresauftakt stellen wir eine Entscheidung des BGH vor, die sich mit einem möglichen Ausschluss von Mängelrechten durch Ausübung einer Option zur Verlängerung eines bestehenden Mietverhältnisses befasst.

Nach Ansicht des BGH führt selbst die vorbehaltlose Ausübung einer Verlängerungsoption nicht zum Verlust von Mängelrechten i.S.d. §§ 536, 536a BGB. Zu einem Ausschluss der Mängelrechte kann es nach § 536b BGB kommen, wenn der Mieter die Mängel bei Vertragsschluss kannte. Der BGH hält den § 536b BGB jedoch schon nach dessen Wortlaut für nicht anwendbar, da es sich nicht um einen Vertragsschluss handelt, wenn eine Verlängerungsoption durch den Mieter ausgeübt wird. Vielmehr ist die Verlängerungsoption ein schon im Ursprungsvertrag angelegtes Gestaltungsrecht, durch dessen Ausübung lediglich der Mietvertrag in seiner bereits bestehenden Form fortgesetzt wird. Auch der Sinn und Zweck des § 536b BGB, widersprüchliches Verhalten des Mieters zu verhindern, rechtfertigt vorliegend keine Anwendung dieser Vorschrift. § 536b BGB soll verhindern, dass ein Mieter „sehenden Auges“ einen Mietvertrag trotz Kenntnis von Mängeln abschließt, dann jedoch zu einem späteren Zeitpunkt gerade aufgrund dieser Mängel Ansprüche geltend macht. Diese Gefahr stellt sich – laut BGH – dann nicht mehr, wenn der Vertrag bereits geschlossen wurde und die Umstände allen Parteien bekannt sind.

**Fazit:** Der BGH hat mit dieser Rechtsprechung seine wachsende Tendenz aus den vorherigen Jahren bestätigt. Als Mieter sollte man jedoch zusätzlich im Blick behalten, während der Mietzeit auftretende Mängel dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen, um eine sonst eventuell drohende Schadensersatzpflicht wegen Verschlechterung des Mangels aufgrund verspäteter Anzeige abzuwenden.

**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 &amp; 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, 12. Januar 2016****Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts- und 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.