

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 5 – 8. März 2016

> Ordentliche Kündigung eines Gewerberaummietvertrages aufgrund formularmäßiger Schriftformheilungsklausel treuwidrig

OLG Braunschweig, Urteil vom 17.09.2015, Az.: 9 U 196/14

Das OLG Braunschweig entschied, dass ein Gewerberaummietvertrag, bei welchem es noch zu keiner Rechtsnachfolge durch Erwerb gekommen ist, im Falle einer wesentlichen Änderung des Vertrages ohne Einhaltung der Schriftform nicht unter Berufung auf den Formmangel gekündigt werden darf, wenn der Gewerberaummietvertrag eine Schriftformheilungsklausel vorsieht.

Die Mieterin erklärte u.a. die ordentliche Kündigung, da es infolge einer wesentlichen Änderung des Mietvertrages zu einem Schriftformverstoß kam. Nach § 550 BGB galt der Mietvertrag daher als auf unbestimmte Zeit geschlossen, mit der Folge, dass er grundsätzlich nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden konnte. Die Besonderheit des Falles findet sich jedoch in der im Mietvertrag getroffenen sog. Schriftformheilungsklausel. Da es bei dem Gewerberaummietvertrag noch zu keiner Rechtsnachfolge durch Erwerb gekommen war, ist eine solche Kündigung treuwidrig, sofern die Parteien in dem (schriftlichen) Gewerberaummietvertrag eine Schriftformheilungsklausel vereinbart haben.

Dies gilt nach dem OLG Braunschweig gemeinsam mit der überwiegenden Ansicht in Rechtsprechung und Literatur auch, soweit die Schriftformheilungsklausel durch allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart wurde. Eine Entscheidung des BGH selbst zu der Frage der Wirksamkeit einer formularvertraglichen Schriftformheilungsklausel liegt zwar noch nicht vor. Der BGH entschied jedoch bereits, dass es für den Schutz des Grundstückserwerbers nicht erforderlich ist, die formularmäßige Schriftformheilungsklausel als unwirksam zu bewerten, da eine solche Klausel den Erwerber jedenfalls für sich genommen nicht

hindere, den Vertrag unter Berufung auf den Schriftformmangel zu kündigen.

Fazit: Wieder eine Entscheidung zur Schriftform bei Mietverträgen. Aufgrund der großen Relevanz dieses Themas sollte jede Änderung eines Mietvertrages mit größter Sorgfalt vorgenommen werden, um möglichst jegliche Diskussionen über Schriftformverstöße zu vermeiden.

> Besitzübergang im Abrechnungszeitraum – wer bekommt welchen Nebenkostenüberschuss?

BGH, Beschluss vom 29.10.2015, Az.: V ZR 61/15

Der BGH wies in diesem Beschluss für die Fälle eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs auf den aus § 446 Satz 2 BGB begründeten vertraglichen Anspruch des Käufers gegen den Verkäufer auf Herausgabe der dem Verkäufer nicht gebührenden Nutzungen hin.

Der Verkäufer verkaufte mit notariellem Vertrag diverse mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte im laufenden Kalenderjahr. Der von den Kaufvertragsparteien geschlossene Kaufvertrag enthielt keine der Bestimmungen, wie sie beispielsweise in Notarhandbüchern für die Fälle des Verkaufs eines Mietshauses mit einem Besitzübergang innerhalb eines laufenden Abrechnungsjahres vorgeschlagen werden. Der Verkäufer ließ eine sog. "Erwerberabrechnung" über die im Verkaufsjahr von ihm aufgebrauchten Nebenkosten und über die von ihm vereinbarten Vorauszahlungen erstellen, aus der sich ein Überschuss der Vorauszahlungen der Mieter über die verauslagten Kosten ergab. Der Käufer ließ seinerseits die Nebenkostenabrechnungen für die Mieter erstellen. Unter Bezugnahme auf diese trug er vor, dass ein weitaus höheres Saldo aus Rückzahlungsansprüchen der Mieter wegen zu viel gezahlter Vorauszahlungen bestand.

Der BGH verwies die Sache zur weiteren Aufklärung an das LG zurück. In der Sache wies der BGH jedoch darauf hin, dass für die Fälle eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs aus der Bestimmung des § 446 Satz 2 BGB ein vertragli-

cher Anspruch des Käufers gegen den Verkäufer auf Herausgabe derjenigen Nutzungen begründet wird, die dem Verkäufer nicht gebühren. Das dürfte vorliegend Grundlage für einen Anspruch des Käufers in Höhe des Überschusses jedenfalls in Höhe der vom Verkäufer aufgestellten Erwerberabrechnung sein.

Fazit: Mit der fehlenden Regelung im Grundstückskaufvertrag, welcher eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung über die Abrechnung der Betriebskosten nicht enthielt, wäre der Streit und damit erhebliche Kosten vermieden worden. Die Auffassung des BGH, dass ein solcher Anspruch auf Herausgabe überschüssiger Nutzungen besteht, macht die Aufnahme entsprechender Klauseln in Grundstückskaufverträge keineswegs obsolet, nachdem die Abrechnungsgrundlage weiterhin streitig bleibt.

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, 8. März 2016

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft 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.