

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 12 – 14. Juni 2016

> Aufrechnungsverbot und Mietminderungsausschluss richtig vereinbaren!

BGH, Urteil vom 06.04.2016, Az.: XII ZR 29/15

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seiner Entscheidung die Voraussetzungen geschärft, wann im Rahmen vorformulierter Mietverträge Aufrechnung bzw. Mietminderung wirksam beschränkt werden können.

Der Vermieter hatte mit dem Mieter, die neben der reinen mietvertraglichen Vereinbarung auch andere gemeinsame Verträge abgeschlossen hatten, vereinbart, dass der Mieter nur mit unbestrittenen, rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Mietforderungen aufrechnen kann. Diese Beschränkung auf Forderungen aus dem Mietverhältnis hält nach Ansicht des BGH einer Inhaltskontrolle nicht Stand. Der Ausschluss verkürze die Rechte des Vertragspartners schwerwiegend und benachteiligt ihn unangemessen im Sinne von § 307 BGB. Dies sei in der Geschäftspraxis nicht hinnehmbar.

Fazit: Die Entscheidung des BGH zeigt erneut, wie wichtig es ist, Mietverträge professionell prüfen zu lassen. Auch eher unbedeutende Regelungen im Schlussteil des Mietvertrages haben erheblichen Einfluss auf die Vertragsbeziehungen - bis hin zum Zerwürfnis.

> Schriftformheilungsklausel – zwischen den ursprünglichen Parteien wirksam, oder?

Kammergericht, Urteil vom 09.05.2016, Az.: 8 U 54/15

In einem weiteren Urteil nimmt ein Obergericht zur Wirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln in Mietverträgen Stellung. Das Kammergericht hält fest, dass eine Kündigung treuwidrig ist, wenn sie im Verhältnis zwischen den ursprünglichen Parteien erfolgt.

In der Sache ging es um die Rüge des Mieters, dass eine Vertragsübernahme nicht schriftformkonform erfolgt sei und der Vertrag damit entgegen der festen Laufzeit zum nächstmöglichen gesetzlichen Termin kündbar sei. Dem tritt das Gericht entgegen. Interessant ist dabei, dass das Kammergericht ausführt, die Sache habe keine grundsätzliche Bedeutung, da es „unbestritten ist, dass eine Schriftformheilungsklausel (...) zwischen den ursprünglichen Parteien wirksam ist. Eine Revisionszulassung in einem Urteil des OLG Braunschweig vom 17.9.2015 bindet den Senat nicht.“ Es bleibt also abzuwarten, ob sich diese Auffassung (die in der Tat eine große Zahl der Obergerichte teilen) auch so bestätigt.

Fazit: Weiterhin ist die Geltung der Schriftformklausel für den Mieter nach einem Erwerb durch den BGH jedoch ungeklärt. Lediglich für den Erwerber hat der BGH entschieden, dass dieser nicht an Schriftformheilungsklauseln gebunden ist (BGH, Urteil vom 22.01.2014, XII ZR 68/10).

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, 14. Juni 2016

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts-gesellschaft 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.