

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 14 – 12. Juli 2016

### > Ausgleich nach BBodSchG im Mietvertrag abbedungen?

**OLG Hamm, Urteil vom 04.05.2016, Az.: I-12 U 101/15 / 12 U 101/15**

Nach Auffassung des Gerichtes stellt eine nach dem Mietvertrag zulässige Nutzung des Mietobjektes eine „andere Vereinbarung“ im Sinne von § 24 Abs. 2 BBodSchG dar, die die Ausgleichsverpflichtung des Mieters gegenüber dem Vermieter ausschließen kann.

Der dem Gericht vorliegende Fall drehte sich um die Nutzung des Mietobjektes zur Ablagerung bestimmter Materialien. Durch diese – nach dem Mietvertrag und öffentlich-rechtlich – zulässige Nutzung kam es über die Jahre zu Beeinträchtigungen des Grund und Bodens. Hierfür begehrte der Vermieter Ausgleich.

Nachdem das Gericht feststellte, die Vermietung zu dem vorgesehenen Zweck beinhalte die Übernahme des Risikos der Einwirkung auf Grundstück und Substanz hält das Gericht fest, diese sei grundsätzlich durch die Miete abgegolten. Zudem scheidet der Rückgriff auf den Mieter aus, da in einer mietvertraglichen Regelung eine „andere Vereinbarung“ im Sinne von § 24 BBodSchG zu sehen sei.

**Fazit:** Die wenigsten Vermieter dürften diese gravierende Folge im Auge haben, sieht man doch die Aufrechterhaltung des § 24 BBodSchG selten in Mietverträgen. Es zeigt sich dennoch erneut, dass man sich nicht ohne Weiteres darauf verlassen darf, man habe gesetzlich nicht abänderbare Rückgriffsmöglichkeiten gegenüber Störern und Voreigentümern. Diese können sich häufig auf „andere Vereinbarungen“ berufen (der Mieter) bzw. sind keine Verursacher.

### > Folge eines unwirksamen Beitritts zur Werbegemeinschaft

**Bundesgerichtshof, Urteil vom 11.05.2016, Az.: XII ZR 147/14**

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein unwirksamer Beitritt zu einer Werbegemeinschaft in der Rechtsform einer GbR die Anwendung der Grundsätze der fehlerhaften Gesellschaft zur Folge hat.

Danach ist der vollzogene Beitritt nicht von Anfang an unwirksam. Vielmehr kann der „Beitretende“ den unwirksamen Beitritt nur mit Wirkung für die Zukunft durch eine jederzeit mögliche außerordentliche Kündigung geltend machen. Folge davon ist, dass sich die Rechte und Pflichten des „Beitretenden“ bis zum Zeitpunkt der Kündigung nach dem Gesellschaftsvertrag richten und den „Beitretenden“ auch zur Leistung von nach dem Gesellschaftsvertrag geschuldeten Beiträgen verpflichten.

Von einem Vollzug des Beitritts zur Werbegemeinschaft ist dabei dann auszugehen, wenn Rechtstatsachen geschaffen wurden, an denen die Rechtsordnung nicht vorbeigehen kann. Dies wird angenommen, wenn der „Beitretende“ Beiträge leistet oder gesellschaftsvertragliche Rechte ausgeübt hat.

**Fazit:** Gerade in älteren Mietverträgen bei Einkaufszentren findet sich oftmals eine Pflicht zum Beitritt einer Werbegemeinschaft in Form einer GbR. Aufgrund der damit verbundenen persönlichen unbeschränkten Haftung des Gesellschafters wird eine solche Regelung zumindest unter Formularesichtspunkten als unwirksam angesehen. Dies eröffnet den Anwendungsbereich der sog. fehlerhaften Gesellschaft.

## Immobilien-Streiflicht

## 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. Juli 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.