

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 16 – 9. August 2016

### > Unwirksamkeit formularmäßiger Überwälzung von Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebenen Geschäftsräumen

**OLG Celle, Beschluss vom 13.07.2016, Az.: 2 U 45/16**

Ohne angemessenen Ausgleich ist die formularmäßige Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen auch bei unrenoviert übergebenen Geschäftsräumen unwirksam.

Mit einem aktuellen Beschluss entschied das OLG Celle, dass die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Unwirksamkeit der formularmäßigen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert übergebenen Wohnung ohne die Gewährung eines angemessenen Ausgleichs auf die Vermietung unrenoviert übergebener Geschäftsräume zu übertragen ist. Das Gericht legte der klagenden Vermieterin sogar die Rücknahme ihrer Berufung aufgrund offensichtlicher Aussichtslosigkeit nahe.

Die betreffende Klausel im Gewerbemietvertrag sah eine regelmäßige Ausführung von Schönheitsreparaturen vor, wenn das Aussehen der Räume mehr als nur unerheblich den Gebrauch beeinträchtigt. Wie der Wohnungsmieter dürfe auch der Gewerberaummieter – jedenfalls nicht ohne Gewährung eines angemessenen Ausgleichs – allerdings formularmäßig nicht mit der Beseitigung von Gebrauchsspuren belastet werden, die bereits in einem vorvertraglichen Abnutzungszeitraum entstanden sind.

**Fazit:** Eine Besonderheit dieses Falles war, dass es sich um einen Anschlussmietvertrag handelte, der beklagte Mieter das Mietobjekt also „von sich selbst übernahm“. Dies war für das Gericht jedoch unerheblich. Weitere Besonderheit war, dass der Mieter in Vorgesprächen sogar eine Abgeltungszahlung für die Schönheitsreparaturen anbot, worin die Klägerin ein Anerkenntnis sehen wollte. Dies verneinte das OLG jedoch ebenfalls, da der Mieter bei seinen Schreiben immer darauf hinwies, dass er nicht sicher sei,

ob und in welchem Umfang er tatsächlich Schönheitsreparaturen durchführen müsse.

### > Unpünktliche Mietzahlung durch Jobcenter – Kündigung?

**BGH, Urteil vom 29.06.2016, Az.: VIII ZR 173/15**

Der Vermieter kündigte seinem Mieter, der Leistungen vom Jobcenter bezogen hat nach Abmahnung wegen dauerhafter unpünktlicher Zahlweise der Miete durch das Jobcenter. Der BGH hatte in seinen Urteilen vom 21.10.2009 (Az.: VIII ZR 64/09) und vom 04.02.2015 (Az.: VIII ZR 175/14) bereits festgestellt, dass das Verschulden der Behörde dem Mieter nicht zuzurechnen ist. Deshalb hatten die Vorinstanzen die Kündigung als unberechtigt verworfen. Anders nun der BGH.

Entgegen den Urteilen der Vorinstanzen bejahte der BGH die Wirksamkeit der Kündigung und verurteilte den Mieter zur Räumung der Wohnung. Nach dem Wortlaut des § 543 Abs. 1 BGB ist die Entscheidung über die Kündigung aufgrund einer Interessenabwägung zu treffen. Dabei ist das Verschulden zwar ein wichtiges, aber keineswegs ein notwendiges Kriterium. Anders ausgedrückt: Eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB ist auch dann möglich, wenn den Mieter selbst kein Verschulden an der Vertragsverletzung trifft, aber die Abwägung ergibt, dass dem Vermieter die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Solche Umstände – z.B. Angewiesensein auf den pünktlichen Zahlungseingang wegen eigener Verpflichtungen – hat der BGH beispielhaft im Leitsatz 3 des Urteils aufgeführt. Nach dem BGH kann es eine Rolle spielen, ob das Mietverhältnis abgesehen von den unpünktlichen Zahlungen bisher störungsfrei verlaufen ist oder kurze Zeit vorher bereits eine berechtigte fristlose Kündigung ausgesprochen worden ist, die erst durch eine Zahlung innerhalb der Schonfrist während des Räumungsprozesses unwirksam geworden ist.

**Fazit:** Allgemein muss der Vermieter die tatsächlichen Voraussetzungen des Kündigungstatbestands vortragen und beweisen. Wird wegen einer vom Jobcenter verursachten unpünktlichen Mietzahlung gekündigt, so sollte

der Vermieter weitere besondere Umstände darlegen, aus denen sich ergibt, warum er auf den pünktlichen Mieteingang angewiesen ist.

#### 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, 9. August 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.