

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 4 – 21. Februar 2017

### > Untermieter wachsen dem (Haupt-) Vermieter an

**OLG Frankfurt, Urteil vom 23.09.2016, Az.: 2 U 19/16**

Erfolgt eine Untervermietung mit Wissen und im Interesse des Hauptvermieters können die Untermietverträge dem Hauptvermieter bei Wegfall des Hauptmietvertrages anwachsen. Das gilt nach dem Urteil des OLG Frankfurt jedenfalls dann, wenn der Hauptvermieter auch zu gleichen Bedingungen Mietverträge mit den Untermietern vereinbart hätte.

Ein Vermieter V vermietete an seinen Mieter M Wohnungen mit der Erlaubnis, diese in großem Umfang unterzuvermieten. Die Konditionen der Untermietverträge entsprachen dabei denen des Hauptmietvertrages. V veräußerte die Wohnungen an einen Erwerber E, der den Mietvertrag mit M bei nächster Gelegenheit kündigte und von den Untermietern Räumung verlangte.

Zu Unrecht, wie nun das OLG Frankfurt unter analoger Anwendung des § 565 BGB urteilte! Zwar läge keine gewerbliche Zwischenvermietung vor, denn M vermietete ohne eigenen Gewinn zu marktüblichen Konditionen weiter. Das hätte V auch getan. Es sei aber bei Abwägung der beiderseitigen Interessen geboten, § 565 BGB entsprechend heranzuziehen.

**Fazit:** Erwerber sind also in Zukunft gut beraten, davon auszugehen, dass die Untermietverhältnisse fortbestehen können. Das gilt vor Allem in Fällen der Weitervermietung von Altersimmobilien durch Sozialträger. Hier wird die analoge Anwendung von § 565 BGB ebenso interessengerecht sein. Gegen das Urteil ist Revision zum BGH (Az.: VIII ZR 241/16) eingelegt.

### > Ein alter Bekannter meldet sich wieder – Der Schriftformverstoß

**OLG Celle, Beschluss vom 06.01.2017, Az.: 2 U 101/16**

Der Erwerber eines vermieteten Grundstücks kann den Mietvertrag mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, wenn dieser unter Verstoß gegen § 550 Satz 1 BGB zu Stande gekommen ist. Nur ganz ausnahmsweise ist dies treuwidrig.

Die ursprünglichen Parteien eines bis 30.04.2021 abgeschlossenen Mietvertrages hatten mündlich vereinbart, dass sich die Miete nach Ablauf eines Jahres reduziert. Der Erwerber des Mietobjekts kündigte dann nach dem Erwerb den befristeten Mietvertrag zum 31.03.2016. Eine Heilungsklausel sah der Vertrag – offenbar – nicht vor.

Obwohl der Befund der Kündbarkeit an sich alt bekannt ist, passieren hier immer noch Fehler. In der letzten Zeit scheinen sich die Obergerichte auch wieder öfter damit beschäftigt zu haben. Der Schriftformverstoß kann sich – nicht nur in der Faschingszeit – divers verkleiden. Das Akzeptieren einer nicht vertragskonformen Bürgschaft von Zahlungsdaten oder von Instandhaltungsvorgängen – all das kann am langen Ende zu Schriftformproblemen führen.

**Fazit:** Einen Mietvertrag muss man hüten, wie ein rohes Ei. Bei der Verwaltung von Mietobjekten kann man gar nicht vorsichtig genug sein, was die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform betrifft. Gerade in Veräußerungssituationen fällt dem Verkäufer ein solcher Mangel wieder auf die Füße und kann zu größten Verwerfungen beim Verkauf führen.

**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, 21. Februar 2017****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.