

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 7 – 4. April 2017

> Vorgaben für beruflich bedingte Eigenbedarfskündigung

BGH, Urteil vom 29.03.2017, Az. VIII ZR 45/16

Eigenbedarfskündigungen für eine gewerbliche Nutzung sind nur möglich, wenn der Eigentümer die Wohnung wirklich dringend benötigt. Dies entschied der BGH mit einem aktuellen Grundsatzurteil und verwies darauf, dass dies von den Gerichten in jedem Einzelfall zu prüfen ist.

Die Klägerin wollte ihrem Ehemann, der im Vorderhaus des betreffenden Anwesens ein Beratungsunternehmen betrieb und hierfür aufgrund Platzmangels weitere Räume benötigte, die Wohnung der Beklagten zur Verfügung stellen, um dort einen weiteren Arbeitsplatz samt Archiv einzurichten.

Der BGH entschied, dass es - entgegen einer verbreiteten Praxis - nicht zulässig ist, den Berufs- oder Geschäftsbedarf als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln. Die Gerichte haben dies vielmehr im Einzelfall festzustellen. Denn nur mit den im Gesetz vorgesehenen, typisierten Regeltatbeständen hat der Gesetzgeber für die praktisch bedeutsamsten Fallgruppen selbst geregelt, unter welchen Umständen der Erlangungswunsch des Vermieters Vorrang vor dem Bestandsinteresse des Mieters hat.

Angesichts des Umstands, dass der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, was etwa dann anzunehmen sein kann, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert. Dies war im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Fazit: Der BGH gibt in seiner Grundsatzentscheidung weiterführende Hinweise, anhand welcher die geforderte Einzelfallprüfung vorzunehmen ist.

> Offenhaltungspflicht ist nicht Betriebspflicht, oder?

OLG Celle, Beschluss vom 27.02.2017, Az.: 2 W 47/17

Folgt aus einer Regelung zur Offenhaltungspflicht auch die Betriebspflicht des Mieters? Die Betriebspflicht regelt, die angemieteten Räume zu einem bestimmten Zweck tatsächlich zu nutzen, während die Offenhaltungspflicht regelt, dass die Geschäftsräume zu bestimmten Zeiten nicht geschlossen werden dürfen. Soweit so klar.

Die befassen Gerichte waren jedenfalls uneinig. Das erstinstanzliche Gericht war der Meinung, dass die Regelung zur Offenhaltung nicht auch eine Bestimmung zum Betrieb enthielte. Das OLG Celle kassiert diese Entscheidung und stellt fest, dass eine andere Auslegung (wie die des Landgerichts) auch nicht möglich ist, weil die Regelung im Mietvertrag die Öffnung des Ladengeschäfts gerade untrennbar mit dem Betrieb verknüpft. Mit Gewerberaummietvertrag wurden einem Mieter die Geschäftsräume zum Betrieb eines Friseurgeschäfts vermietet. Des Weiteren war unter der Überschrift "Betriebspflicht" vereinbart, dass die Geschäftsräume zu bestimmten Zeiten nicht geschlossen werden dürfen. Der Mieter hat die Mietzahlungen eingestellt, die Geschäftsräume verlassen und den Betrieb nicht fortgeführt. Der Vermieter hat daraufhin eine einstweilige Verfügung beantragt, um den Mieter zum (Weiter-)Betrieb des Friseurgeschäfts zu verpflichten.

Fazit: Die Entscheidung ist zutreffend, da die Auslegung des OLG Celle dem erklärten Willen der Vertragsparteien entspricht. Etwas anderes wäre nicht praktikabel, da ansonsten der Mieter das Ladengeschäft öffnen könnte, ohne tatsächlich seinem Gewerbe nachzukommen oder anwesend zu sein. Dieses entspricht weder der mietvertraglichen Vereinbarung, noch war dies von den Parteien gewollt. Um solche Situationen zu vermeiden, empfiehlt sich nach wie vor die vollständige Überprüfung des Mietvertrages durch einen Fachmann.

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, 4. April 2017

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts- und 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.