

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 9 – 2. Mai 2017

> Nutzungsentschädigung bei Vorenthaltung der Mietsache nach Maßgabe der Neuvertragsmiete

BGH, Urteil vom 18.01.2017, Az.: VIII ZR 17/16

Im Falle einer verspäteten Rückgabe einer Mietsache orientiert sich die Höhe der Nutzungsentschädigung an den aktuellen Marktpreisen. Vermietern steht bei einer Vorenthaltung der Mietsache also eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bei Neuabschluss eines Mietvertrages ortsüblichen Mietsache (Marktmiete) zu (und nicht etwa nur nach Maßgabe der auf laufende Mietverhältnisse zugeschnittenen Regelung über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete).

Die Beklagten waren seit 1993 Mieter einer Münchner Wohnung. Das Mietverhältnis endete durch eine zum 30.10.2011 erklärte Eigenbedarfskündigung der Kläger. Allerdings akzeptierten die Beklagten die Kündigung nicht und gaben die Wohnung erst zum 15.04.2013 zurück. Bis zu diesem Zeitpunkt entrichteten sie die vertraglich geschuldete Mietsache. Sie argumentierten, dass sich die Nutzungsentschädigung an den Fristen und Grenzen normaler Mieterhöhungen im Sinne des § 558 BGB orientieren müsste. Die Kläger verlangten dagegen darüber hinaus eine weitergehende Nutzungsentschädigung nach Maßgabe der für das Mietobjekt ortsüblichen Neuvertragsmiete.

Zu Recht urteilte nun der BGH. Denn gem. § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB ist eine Berücksichtigung der in der Gemeinde in den letzten vier Jahren vereinbarten oder geänderten Bestandsmieten nicht vorgesehen. Dies gilt auch unabhängig davon, ob der Vermieter die Mietsache anschließend erneut vermieten oder sie selbst nutzen will. Sinn und Zweck dieser Vorschrift ist es, den Vermieter an einer ihm günstigen Preisentwicklung am Markt profitieren zu lassen und Druck auf den Mieter auszuüben, damit dieser die Rückgabe der Mietsache vorantreibt. Irrelevant war es daher, dass das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs ge-

kündigt wurde und nach dem Auszug der Beklagten grundlegend renoviert worden sei.

Fazit: Die Entscheidung stärkt die Rechte der Vermieter. Wehren sich Mieter gerichtlich gegen Kündigungen, können sich angesichts eines – derzeit üblichen – steigenden Mietniveaus erhebliche wirtschaftliche Risiken ergeben.

> Rückabwicklung bei falscher Angabe zum Baujahr

OLG Hamm, Urteil vom 02.03.2017, Az.: I – 22 U 82/16, 22 U 82/16

In einem kürzlich entschiedenen Fall (Revision nicht zugelassen) entschied das OLG als Berufungsgericht, dass die Rückabwicklung eines Kaufvertrages verlangt werden kann, sofern das genannte Baujahr eine Beschaffenheitsvereinbarung sei. Dies war vorliegend – wie meist bei Jahresangaben – der Fall. Dementsprechend sah sich die Verkäuferin einem berechtigten Rückabwicklungsverlangen ausgesetzt.

Der Vater der Beklagten hatte als deren Vertreter im Jahr 2013 einen Kaufvertrag abgeschlossen, in dem als Baujahr des Gebäudes das Jahr 1997 angegeben wurde. Tatsächlich war dies aber spätestens im Jahr 1995 fertiggestellt. Das Gericht hielt an der gefestigten Rechtsprechung fest, nach der sich bei gleichzeitiger Beschaffenheitsvereinbarung und pauschalem Ausschluss der Sachmängelhaftung Erstere hinsichtlich der konkret benannten Eigenschaften durchsetzt. Ein Verstoß gegen eine Beschaffenheitsvereinbarung indiziere in der Regel die Schwere der Beeinträchtigung. Daher sei anzunehmen, dass dieser Verstoß für den Käufer maßgebliches Gewicht hat. Die Beklagte hatte eingewandt, das Baujahr sei dem Käufer anderweitig bekannt gewesen und ferner handle es sich nur um einen (unbeachtlichen) Schreibfehler. Zudem habe die Abweichung von 2 Jahren bei einem 17 Jahre alten Gebäude völlig untergeordnete Bedeutung, sodass sich die Kläger selbst für den Fall einer Täuschung durch Angaben ins Blaue hinein nicht auf diese

berufen konnten. Beiden Argumenten folgte das Gericht nicht. Unter anderem deshalb nicht, weil das Gericht aus der Verteilung der Beweislast heraus keine Beweise für dieses Vorbringen der Beklagten vorfand. Zudem argumentiert das Gericht, dass der Gesamtzusammenhang der Vertragsklausel ein Vertrauen der Kläger dahin entstehen ließ, dass das Haus dem technischen Standard des Jahres 1997 entsprach. Die technische Entwicklung von 2 Jahren sei durchaus erheblich und daher das Baujahr für den Modernisierungsaufwand nicht unerheblich.

Fazit: Erneut zeigt dieses Beispiel, dass bei der Formulierung von Haftungsausschlüssen gar nicht genug Vorsicht an den Tag gelegt werden kann. Es finden sich oft (ungewollte) Beschaffenheitsvereinbarungen, die den Haftungsausschluss völlig überlagern.

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, 2. Mai 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.