



Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

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

Immobilien-Streiflicht

Gebundene Ausgabe 2014/2015

Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Inhaltsverzeichnis

Immobilientext	6
Ausgabe 1 10. Januar 2014	14
Beschluss vom 12.09.2013 – Az. 1 BvR 744/13	
Bundesverfassungsgericht bestätigt - § 566 BGB nur anwendbar bei Veräußerungsgeschäften	14
OLG Düsseldorf – Urteil vom 29.11.2012 – Az. I-10 U 34/12	
OLG Hamm – Urteil vom 26.04.2013 – Az. I 30 U 82/12	
OLG Düsseldorf - Schriftformheilungsklausel im Mietvertrag – Unterliegt auch ein Erwerber der Pflicht zur Heilung der Schriftform?	14
Brüssel am 09.01.2014	
Europäischen Kommission will Übergangsfrist für SEPA-Zahlungen um 6 Monate verlängern	14
LG München I, Urteil vom 15.10.2013 – 13 S 6408/13 LG	
Stuttgart, Urteil vom 23.10.2013 – 13 S 108/13	
Wirksamkeit von Entgeltklauseln bei Darlehensverträgen	14
Ausgabe 2 21. Januar 2014	15
BGH: Urteil vom 08.01.2014 – VIII ZR 210/13	
Bundesgerichtshof: Kündigung bei Untervermietung an Touristen trotz Untervermietungserlaubnis	15
BGH: Urteil vom 08.01.2014 – VIII ZR 210/13	
Bundesgerichtshof: Behördliche Gebrauchshindernisse als Grund für eine außerordentliche Kündigung	15
BGH: Urteil vom 22.11.2013 – V ZR 161/12	
Bundesgerichtshof: Nebeneinander von schuldrechtlichem und dinglichem Vorkaufsrecht	15
Ausgabe 3 4. Februar 2014	16
KG: Urteil vom 12.09.2013 – 8 U 4/13	
Vermieterpfandrecht: Gemietetes Inventar nicht umfasst	16
BGH: Urteil vom 11.12.2013 – XII ZR 137/12	
Bundesgerichtshof: Schriftform bei Übertragung eines Mietvertrages im Asset Deal	16
Saarländisches OLG: Urteil vom 04.12.2013, 2 U 13/13	
SaarlOLG: Bestimmtheit von Miet- zinsabtretungen	16
BGH: Urteil vom 24.01.2014, Az.: V ZR 48/13	
Bundesgerichtshof: Aufstellung wertbeeinträchtigender Anlagen – hier: Mobilfunkantenne	16
Ausgabe 4 18. Februar 2014	17
BGH: Urteil vom 18.12.2013 – XII ZR 80/12	
Bundesgerichtshof: Unwirtschaftlicher Betrieb technisch fehlerfreier Anlagen als Mangel?	17
BGH: Urteil vom 08.01.2014 – XII ZR 12/13	
Bundesgerichtshof: Verjährung von Ansprüchen auf Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten	17
Baden-Württemberg: Novelliertes Nachbarrechtsgesetz tritt in Kraft	17
BGH: Urteil vom 16.10.2013, Az.: VIII ZR 57/13	
BGH – vertragliche Kündigungsbeschränkungen	17

BGH: Urteil vom 22.10.2013, Az.: II ZR 394/12	
BGH – Kündigung bei Insolvenz	18
Ausgabe 5 4. März 2014	18
BGH: Urteil vom 22.01.2014, XII ZR 68/10	
Keine treuwidrige Kündigung des Grundstückserwerbers bei Schriftformmangel	18
BGH: Urteil vom 22.11.2013, V ZR 96/12	
Vorkaufsrecht des Mieters im „Erwerbermodell“	18
OLG Oldenburg: Urteil vom 13.02.2014, Az.: 1 U 77/13	
OLG Oldenburg - Verkehrssicherung in der Wohnungswirtschaft – Zukunftsahnungslosigkeit oder Vorsorge durch Compliance?	19
Amtsgericht Berlin-Neukölln: Urteil vom 10.10.2013, Az: 7 C 170/13	
Klarheit über Geltungszeitpunkt von Mieterhöhungsverlangen bei 15 % Kappungsgrenze	19
Ausgabe 6 18. März 2014	20
OLG Karlsruhe: Urteil vom 16.12.2013, 14 Wx 47/13	
Unwirksame Bildung von Teileigentum – Keine wirksame Entstehung trotz Eintragung im Grundbuch	20
Ausgabe 7 1. April 2014	21
BGH: Urteil vom 22.01.2014, XII ZR 68/10	
Keine treuwidrige Kündigung des Grundstückserwerbers bei Schriftformmangel	21
BGH: Urteil vom 01.02.2013, V ZR 72/11	
Verkäufer muss über mögliche Missverständnisse ungefragt aufklären	21
AG München: Urteil vom 21.10.2013, 463 C 9569/13	
Keine Verwertungskündigung ohne Zweckentfremdungsgenehmigung	21
BGH: Urteil vom 23.10.2013, VIII ZR 402/12	
Beginn der Verjährung von Ersatzansprüchen des Wohnraumvermieters	21
Saarländ. OLG: Urteil vom 05.12.2013, 4 U 232/12	
Haftung des Vermieters für Schäden am Nachbargrundstück durch den Mieter	21
Ausgabe 8 15. April 2014	22
BGH: Urteil vom 06.03.2014, VII ZR 266/13	
Geltendmachung von Gemeinschaftsmängeln	22
AG München: Urteil vom 16.12.2013, 424 C 10773/13	
Zurechnung von Angaben über die Wohnungsgröße	22
BGH: Urteil vom 18.10.2013, V ZR 278/12	
Kein Recht auf Anfahrt zum Hauseingang	22
BGH: Urteil vom 04.04.2014, V ZR 275/12	
Haftungsbegrenzung beim Hauskauf	22
Ausgabe 9 29. April 2014	23
Saarländisches OLG: Urteil vom 06.03.2014, 4 U 435/12	
Die Übergabe einer Finanzierungszusage für sich führt nicht zur Haftung bei Verhandlungsabbruch	23

OLG Karlsruhe: Urteil vom 21.11.2013, 12 U 117/13	
Verstoß gegen Bauverbot durch Errichtung von Balkonen	23
BGH: Urteil vom 23.01.2014, III ZR 436/11	
Umbuchungskarussell des untreuen WEG-Verwalters	23
Ausgabe 10 13. Mai 2014	24
BGH: Urteil vom 07.05.2014, VIII ZR 234/13	
Streitige Forderungen dürfen im laufenden Mietverhältnis nicht aus der Kautionsbefriedigung werden	24
Ausgabe 11 27. Mai 2014	24
BGH: Urteil vom 21.02.2014, V ZR 164/13	
Übergang des Verwaltervertrages bei Verschmelzung	24
BGH: Urteil vom 13.05.2014, XI ZR 170/13	
Bearbeitungsentgelt für Privatdarlehen unwirksam	24
Ausgabe 12 10. Juni 2014	8
LG Stuttgart: Urteil vom 05.02.2014, 13 S 126/13	
Verjährung des Anspruchs auf Rückzahlung eines Bearbeitungsentgelts	25
Ausgabe 13 24. Juni 2014	25
OLG München: Beschluss vom 07.05.2014, 34 Wx 142/14	
Nachweis der ununterbrochenen Ausübung bei altrechtlichen Dienstbarkeiten	25
Thüringer OLG, Urteil vom 16.04.2014, 2 U 569/13	
Unterbrechung der Stromversorgung verursacht keinen durch den Vermieter einklagbaren Schaden	26
Ausgabe 14 8. Juli 2014	26
LG Düsseldorf, Urteil vom 26.06.2014, 21 S 240/13	
Kündigung wegen starken Rauchens in Mietwohnung	26
AG Uelzen, Urteil vom 10.10.2013, 13 C 5183/13	
Kosten des Müllmanagements keine Betriebskosten nach § 2 Nr. 8 Betriebskostenverordnung	26
OLG Brandenburg, Urteil vom 25.02.2014, 3 U 154/11	
Vorsicht vor Mietvertragsverlängerungen bei streitigen Mängeln	27
Ausgabe 15 22. Juli 2014	27
BGH, Urteil vom 09.07.2014, VIII ZR 376/13	
Vorsicht bei Mischmietverhältnissen	27
Ausgabe 16 5. August 2014	28
OLG Oldenburg, Beschluss vom 10.07.2014, 4 U 24/14	
Aufklärungspflicht des Maklers bei möglicher Einleitung eines Denkmalschutzverfahrens	28
Ausgabe 17 30. August 2014	28
LG Frankfurt am Main, Urteil vom 16.07.2014, 2-13 S 91/13	
Umgang mit der Instandhaltungsrücklage bei Liquiditätsgrenzen	28
Ausgabe 18 2. September 2014	29
OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.06.2014, Az.: 9 U 184/10	
Haftung für Mängel bei fahrlässig unterlassener Offenbarung	29
Ausgabe 19 30. September 2014	29
BGH: Urteil vom 30.04.2014, XII ZR 146/12	
Wirksame Kündigung durch Grundstückserwerber trotz Schriftformheilungsklausel	29
OLG München: Beschluss vom 10.09.2013, 34 SchH 10/13	
Keine Beurkundungsbedürftigkeit von Schiedsgerichtsordnungen	29
KG Berlin: Urteil vom 14.07.2014, 8 U 140/13	
Kündigung des Mietverhältnisses trotz unwirksamer Konzessionsklausel	30
Ausgabe 20 14. Oktober 2014	30
LG Bonn, Urteil vom 05.06.2014, Az.: 6 S 173/13	
Vorzeitige Rückgabe der Mietsache durch Mieter zulässig	30
OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.06.2014, Az.: 9 U 184/10	
Haftung für Mängel bei fahrlässig unterlassener Offenbarung	30
OLG Rostock, Urteil vom 15.04.2014, Az.: 3 W 76/11	
Kein gutgläubiger Erwerb bei inhaltlich unzulässiger Grundbuchlage	31
Ausgabe 21 28. Oktober 2014	31
LG Berlin, Beschluss vom 13.05.2014, Az.: 67 S 105/14	
Grenzen bei Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter	31
OLG Zweibrücken, Urteil vom 17.02.2014, Az.: 3 W 39/12	
Altrechtliche Dienstbarkeiten auch ohne Grundbucheintragung wirksam	31
BGH, Urteil vom 17.10.2014, Az.: V ZR 9/14	
Wichtige Sanierungen müssen alle zahlen	32
Ausgabe 22 11. November 2014	32
OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.06.2014, Az.: 9 U 184/10	
Haftung für Mängel bei fahrlässig unterlassener Offenbarung	32
Thüringer OLG, Urteil vom 16.04.2014, Az.: 2 U 569/13	
Unterbrechung der Stromversorgung verursacht keinen durch den Vermieter einklagbaren Schaden	32
BGH, Urteil vom 07.05.2014, Az.: VIII ZR 234/13	
Streitige Forderungen dürfen im laufenden Mietverhältnis nicht aus der Kautionsbefriedigung werden	33
Ausgabe 23 25. November 2014	33
BGH, Urteil vom 10.09.2014, Az.: XII ZR 56/11	
Umlage von Kosten auf Mieter von Einkaufszentren	33
BGH, Urteil vom 22.10.2014, Az.: VII ZR 41/14	
Betriebskostennachzahlung per Urkundsklage einfordern	33

BGH, Urteil vom 20.02.2014, Az.: V ZB 179/13	
Kleine Ursache – große Wirkung: Falsch eingetragene Rangvermerke	34
Ausgabe 24 9. Dezember 2014	34
BGH, Urteil vom 05.11.2014, Az.: XII ZR 15/12	
Mietminderung trotz vorbehaltloser Ausübung einer Verlängerungsoption möglich	34
BGH, Urteil vom 20.03.2014, Az.: VII ZR 248/13	
AGB-Vermutung trotz Berufen auf eine Individualvereinbarung	35
Ausgabe 25 23. Dezember 2014	35
OLG Brandenburg, Urteil vom 25.11.2014, Az.: 6 U 117/13	
Summierungeffekt von an sich wirksamen Mietvertragsklauseln	35
OLG München, Beschluss vom 07.05.2014, Az.: 34 Wx 142/14	
Nachweis der ununterbrochenen Ausübung bei altrechtlichen Dienstbarkeiten	36
Ausgabe 1 13. Januar 2015	36
BGH, Urteil vom 09.07.2014, Az.: VIII ZR 376/13	
Vorsicht bei Mischmietverhältnissen – Rechtsprechungsänderung	36
BGH, Urteil vom 11.09.2014, Az.: III ZR 490/13	
Wasserschadenshaftung des Versorgungsunternehmens	37
Ausgabe 2 27. Januar 2015	37
BGH, Urteil vom 15.10.2014, Az.: XII ZR 163/12	
Vermieterpfandrecht bei Vermieterwechsel – ursprüngliches Gewerberaummietverhältnis maßgebend	37
BGH, Urteil vom 10.12.2014, Az.: VIII ZR 25/14	
Kündigung gegenüber mehreren Mietern	38
Ausgabe 3 10. Februar 2015	38
BGH, Urteil vom 04.02.2015, Az.: VIII ZR 175/14	
BGH erleichtert Kündigung zahlungsunfähiger Mieter	38
BGH, Urteil vom 21.01.2015, Az.: VIII ZR 51/14	
Verpasste Mieterinformation löst Schadensersatzanspruch des Mieters aus	39
Ausgabe 4 24. Februar 2015	39
BGH, Urteil vom 18.07.2014, Az.: V ZR 151/13	
BGH erschwert Verjährung von Ansprüchen aus Grunddienstbarkeiten	39
OLG Nürnberg, Beschluss vom 26.01.2015, Az.: 12 W 46/15	
Nachweis der Vertretungsbefugnis des „directors“ einer englischen private limited company (PLC)	40
Ausgabe 5 10. März 2015	40
LG Berlin, Beschluss vom 03.02.2015, Az.: 67 T 29/15	
Vermietung über „airbnb“ rechtfertigt fristlose Kündigung	40

Mietrechtsnovellierungsgesetz BT-DRS 18/3121	
Mietrechtsnovellierungsgesetz tritt trotz Bedenken im Mai 2015 in Kraft	41
Ausgabe 6 24. März 2015	41
BGH, Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 185/14 BGH, Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 242/13	
Änderung der Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln	41
BGH, Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 242/13	
Unwirksamkeit von Quotenabgeltungsklauseln	42
Ausgabe 7 7. April 2015	42
BGH, Urteil vom 24.11.2014, Az.: NotSt (BrfG) 3/14	
Grundstückskaufverträge mit Verbraucherbeteiligung – Einhaltung der Amtspflichten des Notars	42
BGH, Urteile vom 24./25.03.2015, Az.: VIII ZR 343/13, VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14	
Verbrauchereigenschaft der WEG durch BGH bestätigt	43
Ausgabe 8 21. April 2015	43
BGH, Beschluss vom 03.03.2015, Az.: VI ZB 71/14	
Anforderungen an die Unterschrift zur Identifikation des Urhebers	43
BGH, Urteil vom 13.03.2015, Az.: 17 U 98/14	
Energieausweis – Haftung des Verkäufers durch fehlerhafte Angaben	44
Ausgabe 9 5. Mai 2015	44
BGH, Urteil vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14	
Kinderlärm ist kein Mietmangel – BGH bestätigt allgemeine Lebensauffassung	44
Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, Urteil vom 10.03.2015, Az.: 5 U 15/14	
Vorsicht in Formfragen – Dingliche Einigungen können auch formfrei erfolgen	45
Ausgabe 10 19. Mai 2015	45
BGH, Urteil vom 06.05.2015, Az.: VIII ZR 161/14	
Haftungsfälle Verkehrssicherungspflicht – BGH stellt das für die Trinkwasserversorgung vor Geltung der TrinkWV klar	45
Amtsgericht Berlin - Charlottenburg, Urteil vom 11.05.2015, Az.: 235 C 133/13 (nicht rechtskräftig)	
Amtsgericht kippt Berlins Mietspiegel	46
Ausgabe 11 2. Juni 2015	46
Beschluss vom 12.09.2013 – Az. 1 BvR 744/13	
Bundesverfassungsgericht bestätigt – § 566 BGB nur anwendbar bei Veräußerungsgeschäften	46
Beschluss vom 12.09.2013 – Az. 1 BvR 744/13	
Bundesverfassungsgericht bestätigt – § 566 BGB nur anwendbar bei Veräußerungsgeschäften	47
Ausgabe 12 16. Juni 2015	47
OLG München, Beschluss vom 30.04.2015, Az.: 34 Wx 86/15	
Nicht vollzogene Dienstbarkeiten – auch nach 46 Jahren noch ein Ärgernis...	47

BGH, Urteil vom 27.02.2015, Az.: V ZR 133/14	48	Ausgabe 20 6. Oktober 2015	55
... aber etwas Linderung – hier greift die 30-jährige Verjährung		LG Berlin, Beschluss vom 04.06.2015 – Az.: 67 S 140/15	
Ausgabe 13 30. Juni 2015	48	Überwälzung von Schönheitsreparaturen bei renovierungsbedürftiger Wohnung	55
BGH, Urteile vom 17.07.2015 – Az.: VIII ZR 216/14 und Az.: VIII ZR 290/14	48	BGH, Urteil vom 17.09.2015 – Az.: I ZR 228/14	56
Auch bei vorheriger Selbstausstattung: Mieter muss Einbau von Rauchwarnmeldern dulden		WEG muss keine GEMA-Gebühren für das Bereitstellen einer Gemeinschaftsantenne zahlen	
BGH, Urteil vom 17.06.2015 – Az.: VIII ZR 19/14	49	Ausgabe 21 20. Oktober 2015	56
Vermieter kann auch wegen vor Insolvenzantragstellung fälliger Miete fristlos kündigen		OLG Braunschweig, Urteil vom 05.06.2014 – Az.: 1 O 2416/13; BGH, Beschluss vom 10.06.2015 – XII ZR 131/14 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)	56
Ausgabe 14 14. Juli 2015	49	Schriftformwahrung trotz fehlerhafter Nummerierung der Nachträge	56
BVerfG, Beschluss vom 24.03.2015 – Az.: 1 BvR 2880/11	49	BGH, Beschluss vom 23.07.2015 – Az.: V ZB 1/14	57
Freiwillige Grundstücksumlage löst Grunderwerbsteuer aus		Gutgläubig lastenfreier Erwerb bei nicht eingetragenen Dienstbarkeiten	
BGH, Beschluss vom 04.12.2014 – Az.: V ZB 7/13	50	Ausgabe 22 3. November 2015	57
Kein gutgläubiger Erwerb an unwirksam begründetem Teileigentum		OLG Hamm, Urteil vom 25.06.2015, Az.: 22 U 166/14	57
Ausgabe 15 28. Juli 2015	50	Vorsicht bei Formmängeln – Heilung nichtiger Kaufverträge nur in engen Grenzen	
BVerfG, Beschluss vom 23.06.2015 – Az.: 1 BvL 13/11, 1 BvL 14/11	50	LG Lüneburg, Urteil vom 04.08.2015, Az.: 5 O 353/14	58
Ersatzbemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer verfassungswidrig		Endrenovierungsklausel auch im Geweberaummietvertrag unwirksam	
OLG Karlsruhe, Beschluss vom 01.06.2015 – Az.: 11 Wx 97/14	51	Ausgabe 23 17. November 2015	58
Wann liegt ein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht vor?		OLG Rostock, Urteil vom 19.03.2015, Az.: 3 U 15/14	58
Ausgabe 16 11. August 2015	51	Sale-and-Lease-Back: Verwendereigenschaft bei Pacht- und Mietverträgen	
BGH, Urteil vom 10.07.2015 – Az.: V ZR 229/14	51	KG Berlin, Beschluss vom 29.09.2015, Az.: 1 W 10/15	59
Verschattung eines Grundstücks durch Bäume – kein Beseitigungsanspruch des Eigentümers		Eigentümergeinschaft kann Dienstbarkeitsberechtigte sein	
BGH, Urteil vom 22.04.2015 – Az.: XII ZR 55/14	52	Ausgabe 24 1. Dezember 2015	59
Schriftformwahrung trotz fehlender Vertretungsangabe		KG Berlin, Beschluss vom 13.07.2015, Az.: 8 W 45/15	59
Ausgabe 17 25. August 2015	52	AGB-rechtliche Wirksamkeit von Minderungsklauseln in Gewerberaummietverträgen	
BGH, Urteil vom 17.06.2015 – Az.: XII ZR 98/13	52	Ausgabe 25 15. Dezember 2015	60
Schriftformerfordernis bei mündlicher bzw. konkludenter Bestätigung eines Vertragsinhaltes		KG Berlin, Beschluss vom 11.06.2015, Az.: 12 U 173/13	60
OLG Saarbrücken, Urteil vom 24.06.2015 – Az.: 2 U 37/14	53	Zum Jahresabschluss – Inhaltliche Anforderungen an Mahnbescheide	
Individualvereinbarungen in gewerblichen Mietverträgen		Ihre Ansprechpartner	62
Ausgabe 18 8. September 2015	53	Rödl & Partner	66
BVerfG, Beschluss vom 24.06.2015 – Az.: 1 BvR 1360/15	53		
Verfassungsbeschwerde gegen die Mietpreisbremse erst nach Erschöpfung des Zivilrechtswegs			
OLG Düsseldorf, Hinweisbeschluss vom 07.11.2014 – Az.: I-24 U 155/14	54		
Treppenhaus wird feucht gewischt: Mieter muss mit Rutschgefahr rechnen			
Ausgabe 19 22. September 2015	54		
Kammergericht Berlin, Beschluss vom 23.07.2015 – Az.: 1 W 759/15	54		
Überbau und Wohnungseigentum			
OLG Dresden, Beschluss vom 30.06.2015 – Az.: 5 U 375/15	55		
Pflichtverletzung nicht gleich Grund zur außerordentlichen Kündigung			

Verehrter Leser, verehrte Leserin,

in zweiwöchigem Turnus stellen wir aktuelle Entscheidungen aus dem Miet- und Immobilienrecht kurz und prägnant im Immobilienstreiflicht zusammen. Zwischenzeitlich ist eine recht umfangreiche Fallsammlung entstanden. Wir freuen uns, Ihnen heute diese Entscheidungssammlung der Jahre 2014 und 2015 zu überreichen.

Ein Nachschlagewerk zeichnet sich immer dadurch aus, dass es schnell und unkompliziert den Zugang zu relevantem Wissen ermöglicht. Trotz der Online-Datenbanken, die wir alle nutzen, erfährt die Papierform immer noch unerschütterlichen Zuspruch. Etwas „Nachschlagen“ ist in unserer schnelllebigen Geschäftswelt immer noch ein Ruhepol und hilft, die Gedanken zu einem Thema entschleunigt zu ordnen.

Wir haben auch festgestellt, dass die kommentierten Entscheidungen des Immobilienstreiflichts für uns ein gerne genutzter Fundus geworden sind. Daraus ist die Überlegung gereift, diesen auch unseren Mandanten zur Verfügung zu stellen.

Wir wünschen Ihnen ein erfolgreiches Jahr 2016 und hoffen, dass Ihnen die Entscheidungssammlung eine Hilfe im Alltag sein wird.

Mit freundlichen Grüßen



Harald Reitze



Jörg Schielein

Ausgabe 1 | 10. Januar 2014

- › Bundesverfassungsgericht bestätigt - § 566 BGB nur anwendbar bei Veräußerungsgeschäften

Beschluss vom 12.09.2013 – Az. 1 BvR 744/13

Das Bundesverfassungsgericht lehnt die Anwendung des § 566 BGB („Kauf bricht nicht Miete“) in Fällen ab, in denen eine Änderung im Grundbuch nur auf einer identitätswahrenden Firmenänderung basiert.

Damit wird einmal mehr unterstrichen, dass § 566 BGB („Kauf bricht nicht Miete“) weiterhin nur im Falle von Veräußerungsgeschäften anwendbar ist, die zu einem Wechsel in der Eigentümerstellung führen.

Fazit: Bei einem Eigentümerwechsel durch Veräußerung ist § 566 BGB immer zu beachten. Besonderes Augenmerk ist auf angrenzende Vorgänge wie die Umwandlung von Teileigentum in Mit- bzw. Realeigentum oder die Ausgliederung aus einer Immobiliengesellschaft zu legen.

- › OLG Düsseldorf - Schriftformheilklausel im Mietvertrag – Unterliegt auch ein Erwerber der Pflicht zur Heilung der Schriftform?

OLG Düsseldorf – Urteil vom 29.11.2012 – Az. I-10 U 34/12
OLG Hamm – Urteil vom 26.04.2013 – Az. I 30 U 82/12

Nach der Auffassung des OLG Düsseldorf ist eine Standard-Schriftformheilklausel in Form einer AGB-Klausel insgesamt unwirksam, sofern diese nicht ausdrücklich den Erwerber von der Pflicht ausnimmt.

Der Rettungsanker, der sich in nahezu allen gewerblichen Mietverträgen für etwaige Mängel der Schriftform auffindet, wird damit für die Praxis weitgehend entwertet. Insbesondere der Erwerber ist an einem „wasserdichten“ Mietvertrag interessiert. Da das OLG Hamm die Auffassung vertritt, auch ohne diese Einschränkung sei eine entsprechende Klausel wirksam, ist die Rechtslage derzeit völlig ungeklärt. Eine anstehende klärende Entscheidung des Bundesgerichtshofes zu dieser Frage ist noch nicht ergangen.

Fazit: Bis zur endgültigen Klärung dieser Frage empfiehlt es sich, die formularvertragliche Schriftformheilklausel auf die ursprünglichen Vertragsparteien zu beschränken und Erwerber des Mietgegenstandes von dem Anwendungsbereich der Klausel auszuschließen.

- › Europäischen Kommission will Übergangsfrist für SEPA-Zahlungen um 6 Monate verlängern

Brüssel am 09.01.2014

Die Europäische Kommission hat den Vorschlag gemacht, die Übergangsfrist in der SEPA-Verordnung für die Annahme nationaler Überweisungsformate vom 01.02.2014 auf den 01.08.2014 zu verlängern.

Ohne Verlängerung der Frist dürften Europas Banken ab dem 1. Februar keine Überweisungen und Lastschriften mehr ausführen, die nicht im SEPA-Format eingehen. Viele sind noch nicht auf das neue SEPA-Verfahren eingestellt.

Fazit: Vor dem Hintergrund drohender Nachteile für ganz Europa ab 1. Februar ist dies ein sinnvoller Schritt. Die Verabschiedung durch europäische Institutionen und Umsetzung durch den nationalen Gesetzgeber steht aus. Die Umstellung auf das SEPA-Verfahren muss auch bei einer Fristverlängerung mit Priorität verfolgt werden.

- › Wirksamkeit von Entgeltklauseln bei Darlehensverträgen

LG München I, Urteil vom 15.10.2013 – 13 S 6408/13
LG Stuttgart, Urteil vom 23.10.2013 – 13 S 108/13

In zwei kurz aufeinanderfolgenden Entscheidungen haben sich Gerichte in München und Stuttgart mit der Frage der Wirksamkeit von formularmäßig vereinbarten Bearbeitungsentgelten in Darlehensverträgen beschäftigt. Dabei kommen die Gerichte zu gegensätzlichen Ergebnissen:

Nach Ansicht des Landgerichts Stuttgart ist ein Bearbeitungsentgelt eine Gegenleistung für im eigenen Interesse vorgenommene Dienstleistungen. Die entsprechende Klausel sei unwirksam.

Das Landgericht München I sieht das Bearbeitungsentgelt als Teil der Gegenleistung für die Darlehensgewährung an und entzieht es damit einer Kontrolle nach den strengen Vorschriften des AGB-Rechts.

Fazit: Bearbeitungsentgelte sind regelmäßiger Bestandteil von Darlehensverträgen. Sollte in einer möglichen Revision die Ansicht des Landgerichts Stuttgart Bestand haben, hätte dies in der Folge enorme Auswirkungen sowohl auf eine Vielzahl von Altverträgen als auch auf die Vertragsgestaltung in der Bankenpraxis.

Ausgabe 2 | 21. Januar 2014

- › Bundesgerichtshof: Kündigung bei Untervermietung an Touristen trotz Untervermietungsurlaub

BGH: Urteil vom 08.01.2014 – VIII ZR 210/13

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine nach vorheriger Mahnung ausgesprochene Kündigung eines Mieters wegen tageweiser Untervermietung der Wohnung an Touristen trotz zuvor erteilter Untervermietungsurlaub rechtmäßig ist.

Damit hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass sich die Vermietung an Touristen wesentlich von einer gewöhnlichen, auf gewisse Dauer ausgelegten Untervermietung unterscheidet.

Fazit: Das Urteil verdeutlicht, dass Geschäftsmodelle zur Vermittlung von Privatwohnraum an Touristen nun auch in den Fokus der Gerichte rücken werden. Potenzielle Nutzer könnten von diesem Urteil abgeschreckt werden. Zuletzt konnte man beobachten, dass Behörden in New York auf das Geschäftsmodell aufmerksam geworden waren.

- › Bundesgerichtshof: Behördliche Gebrauchshindernisse als Grund für eine außerordentliche Kündigung

BGH: Urteil vom 08.01.2014 – VIII ZR 210/13

Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse können einen Mietmangel darstellen. Dies ist an sich nichts Neues. Nun hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass eine außerordentliche Kündigung erfolgen kann, wenn die Gebrauchsbeeinträchtigung verbeschieden ist. Aber eben auch bereits dann.

Aus der Entscheidung wird zudem deutlich, dass schon die begründete Besorgnis, die Mietsache am Ende nicht vertragsgemäß nutzen zu können, die Kündigung rechtfertigen kann. Eine Anfechtung der behördlichen Entscheidung dürfe dem Mieter nicht zumutbar sein (die Überprüfung auf deren Rechtmäßigkeit hingegen schon).

Fazit: Es empfiehlt sich daher, vertraglich klar zu regeln, wer in einem Mietverhältnis für die Einholung behördlicher Genehmigungen zuständig ist und ob diese einen Mangel darstellen können.

- › Bundesgerichtshof: Nebeneinander von schuldrechtlichem und dinglichem Vorkaufsrecht

BGH: Urteil vom 22.11.2013 – V ZR 161/12

Laut Bundesgerichtshof kann sich auch aus Umständen, die außerhalb einer Vertragsurkunde liegen, ein Nebeneinander von schuldrechtlichem und dinglichem Vorkaufsrecht ergeben.

Im Zusammenhang mit Vorkaufsrechten an Immobilien ist dabei stets daran zu erinnern, dass diese der notariellen Beurkundung bedürfen. Zum Beispiel in privatschriftlichen Mietverträgen manchmal aufzufindende Vorkaufsrechte sind formunwirksam und berechtigen nicht zum Vorkauf.

Fazit: Einmal mehr kann man an dieser Entscheidung beobachten, dass der Blick ins Grundbuch alleine nicht ausreicht, um sich vor Risiken zu schützen. Die sorgfältige Prüfung der für die Parteien wertbeeinflussenden Faktoren muss immer Ausgangspunkt jeder Transaktion sein.

Ausgabe 3 | 4. Februar 2014

› Vermieterpfandrecht: Gemietetes Inventar nicht umfasst

KG: Urteil vom 12.09.2013 – 8 U 4/13

In einer Entscheidung zur Rechtmäßigkeit einer außerordentlichen Kündigung hebt das Kammergericht hervor, dass lediglich gemietetes Inventar nicht vom Vermieterpfandrecht nach § 562 BGB umfasst wird. Dieses besteht nur an den „eingebrachten Sachen des Mieters“.

Im zu entscheidenden Fall hatte der Mieter erklärt, das einzubringende Inventar entgegen der Vereinbarung mit dem Vermieter lediglich mieten zu wollen. Der Vermieter kündigte daraufhin das Mietverhältnis bereits vor Übergabe an den Mieter.

Fazit: Sofern der Zugriff auf das Inventar zum Sicherheitenkonzept des Vermieters gehört, sollte geregelt werden, dass das einzubringende Inventar auch im Eigentum des Mieters zu stehen hat.

› Bundesgerichtshof: Schriftform bei Übertragung eines Mietvertrages im Asset Deal

BGH: Urteil vom 11.12.2013 – XII ZR 137/12

Der Bundesgerichtshof hat die Anforderungen an die Einhaltung der Schriftform umrissen, sofern ein Mietvertrag im Wege eines Asset Deal übertragen wird. Mietgegenstand, Miete, Dauer, die Vertragsparteien und die wesentlichen Vertragsbedingungen müssen sich aus der von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergeben.

Die ursprüngliche Mieterin hatte ihr Unternehmen im Wege des Asset Deal an einen Dritten veräußert. Die zu übertragenden Mietverträge waren in einer Übersicht zusammengefasst, die lediglich den Standort, Vermieter und Miete auswies. Später kündigte die Rechtsnachfolgerin den Mietvertrag zum Ende der gesetzlichen Frist und berief sich darauf, dass die Schriftform beim Wechsel der Vertragsparteien nicht eingehalten worden sei.

Fazit: Bei der Übertragung von Mietverträgen im Rahmen von Asset Deals ist die Einhaltung der Schriftform sorgfältig zu beachten. Ein Verweis auf Inventare birgt Gefahren.

› SaarlOLG: Bestimmtheit von Miet- zinsabtretungen

Saarländisches OLG: Urteil vom 04.12.2013, 2 U 13/13

Das Gericht hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, welche Anforderungen bei der betragsmäßig begrenzten Abtretung von Mietzinsforderungen an die Bezeichnung der Forderungen im Zessionsvertrag zu stellen sind.

Ausschlaggebend für das Gericht war dabei, ob sich anhand der vertraglichen Regelungen feststellen lässt, ob und in welchem Umfang neu entstehende Forderungen in den Kreis der abgetretenen Forderungen nachrücken. Lässt sich dies nicht eindeutig bestimmen, ist die Abtretung unwirksam.

Fazit: Bei der Abtretung von Mietzinsen ist die Vereinbarung eines Höchstbetrages im Umfang des Sicherungsinteresses marktüblich. Bei der Gestaltung solcher Vereinbarungen ist die zeitliche Folge der Abtretungen daher klar und eindeutig zu fassen.

› Bundesgerichtshof: Aufstellung wertbeeinträchtigender Anlagen – hier: Mobilfunkantenne

BGH: Urteil vom 24.01.2014, Az.: V ZR 48/13

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatten Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft mehrheitlich den Beschluss gefasst, einem Unternehmen die Aufstellung und den Betrieb einer Mobilfunkanlage auf dem Fahrstuhldach der Wohnungseigentumsanlage zu gestatten. Hiergegen klagte ein Eigentümer.

Die Karlsruher Richter hatten zu entscheiden, ob nachbarrechtliche Sonderregeln aus dem allgemeinen Zivilrecht die Spezialregelungen des Wohnungseigentumsgesetzes beeinflussen können.

Der BGH: Eigentümergemeinschaften dürfen nicht ohne Zustimmung aller betroffenen Wohnungseigentümer eine Mobilfunksendeanlage auf dem Gebäude errichten lassen. Da die Errichtung einer solchen Antenne eine ernsthafte Möglichkeit darstelle, den Miet- oder Verkaufswert von Eigentumswohnungen zu mindern, sind alle Eigentümer betroffen in diesem Sinne.

Fazit: Schon bei Abschluss eines Mietvertrages betreffend ein Objekt in einer Eigentümergemeinschaft muss jede Vertragspartei vor Abschluss des Mietvertrages genau prüfen, ob nicht Rechte Dritter der Vertragserfüllung entgegenstehen könnten.

Ausgabe 4 | 18. Februar 2014

› Bundesgerichtshof: Unwirtschaftlicher Betrieb technisch fehlerfreier Anlagen als Mangel?

BGH: Urteil vom 18.12.2013 – XII ZR 80/12

Der Bundesgerichtshof hat zu einem gewerblichen Mietverhältnis entschieden, dass der unwirtschaftliche Betrieb einer technisch fehlerfreien Heizungsanlage keinen Mangel darstellt. Ausweislich einer Anlage zum Mietvertrag sollte die Heizung ohne Umbau weiterbetrieben werden.

Das Gericht betont in der Entscheidung, dass es „jedenfalls im vorliegenden Fall“ den Mangel verneint. Lediglich bei Neubauten oder vollständig sanierten Objekten darf erwartet werden, dass die Anlagen übliche Ausstattung haben. Ob die Entscheidung so für Wohnraummietverhältnisse gefallen wäre, ist zumindest zu bezweifeln.

Fazit: Es empfiehlt sich insbesondere bei Bestandsobjekten, die technische Ausstattung zum Bestandteil des Mietvertrages zu machen, um Aufgriffsrisiken im Streifall zu vermeiden.

› Bundesgerichtshof: Verjährung von Ansprüchen auf Erfüllung von Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten

BGH: Urteil vom 08.01.2014 – XII ZR 12/13

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten nach § 548 Abs. 1 BGB auf Ansprüche des Vermieters auf Erfüllung der Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten Anwendung findet, die vom Mieter übernommen wurden. Auch für Schadensersatzansprüche wegen Nichterfüllung der vorgenannten Mieterpflichten gilt die kurze Verjährungsfrist.

Dabei beginnt die Verjährungsfrist bereits mit Rückgabe der Mietsache zu laufen, ohne dass der Anspruch zu diesem Zeitpunkt schon entstanden sein muss.

Fazit: Der Vermieter sollte unmittelbar nach Rückgabe der Mietsache feststellen, ob der Mieter seinen übernommenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten nachgekommen ist, um vor Ablauf der kurzen Verjährungsfrist die erforderlichen Schritte einleiten zu können.

› Baden-Württemberg: Novelliertes Nachbarrechtsgesetz tritt in Kraft

Am 12.02.2014 trat das novellierte Gesetz über das Nachbarrecht in Baden Württemberg in Kraft. Sie bringt eine Reihe von Erleichterungen bei der energetischen Sanierung sowie der Nutzung von erneuerbaren Energien.

So ist beispielsweise unter gewissen Voraussetzungen die Außendämmung eines auf der Grenze erbauten Gebäudes möglich, wenn der Überbau maximal 25 Zentimeter auf das Nachbargrundstück ragt. Durch die Festsetzung größerer Mindestabstände für verschattende Bäume ist nun auch die Nutzung von Photovoltaikanlagen an vielen Standorten erleichtert.

Fazit: Neben den bundeseinheitlichen Regelungen des BGB immer auch landesrechtliche Besonderheiten zu beachten

› BGH – vertragliche Kündigungsbeschränkungen

BGH: Urteil vom 16.10.2013, Az.: VIII ZR 57/13

Durch eine mietvertragliche Bestimmung, der zu Folge der Vermieter das Mietverhältnis „nur in besonderen Ausnahmefällen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen kann, wenn berechnete Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen“, wird dem Mieter ein höherer Kündigungsschutz eingeräumt als dies das Gesetz tut. Der verkürzte oder anderweitig falsch wiedergegebene Gesetzeswortlaut verschärft die gesetzlichen Anforderungen mit der Folge, dass weder eine Eigenbedarfskündigung noch eine erleichterte Kündigung nach § 573a BGB ausgesprochen werden konnte. Letztere Kündigungsmöglichkeit setzt nämlich gerade kein berechtigtes Interesse des Vermieters voraus. Für eine Eigenbedarfskündigung reicht hingegen berechtigtes Interesse aus. Nach der hier verwendeten Klausel kommt aber „ein besonderer Ausnahmefall“ hinzu.

Fazit: Schon bei Abschluss eines Mietvertrages sollten alle Eventualitäten des Verlaufes eines Mietverhältnisses berücksichtigt und vertraglich beachtet werden. Fehler wiegen hier besonders schwer und können bei fachlicher Beratung vermieden werden.

Ausgabe 4 | 18. Februar 2014

› BGH – Kündigung bei Insolvenz

BGH: Urteil vom 22.10.2013, Az.: II ZR 394/12

Ein Mietverhältnis endet nicht mit der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, § 108 InsO. Das Mietverhältnis kann auch wegen Mietrückständen vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht außerordentlich gekündigt werden, § 112 InsO.

Nach § 119 InsO sind Vereinbarungen, durch die im Voraus die Anwendung der §§ 103 bis 118 InsO ausgeschlossen oder beschränkt wird, unwirksam. Die vertragliche Vereinbarung eines Kündigungsrechts für den Fall der Insolvenzeröffnung erfüllt dies nach Ansicht des BGH Nach § 109 Abs. 1 InsO kann es nur der Verwalter kündigen.

Fazit: Wenn der Mieter Zahlungen einstellt, gilt es schnell zu handeln, nach dem Motto: „Wer zuerst kommt, malt zuerst“. Erfolgt die Kündigung im Zeitraum der möglichen Insolvenzantragstellung, so ist dies möglicherweise unwirksam.

Ausgabe 5 | 4. März 2014

› Keine treuwidrige Kündigung des Grundstückserwerbers bei Schriftformmangel

BGH: Urteil vom 22.01.2014, XII ZR 68/10

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Grundstückserwerber nicht treuwidrig handelt, der einen Mietvertrag aufgrund eines Schriftformmangels grundsätzlich kündigt. Die übliche Schriftformheilungsklausel ist ihm gegenüber unwirksam.

Der Grundstückserwerber soll davor geschützt werden, an einen Mietvertrag gebunden zu sein, dessen Regelungen für ihn nicht vollständig aus dem Mietvertrag ersichtlich sind. Dies soll nach Ansicht des BGH sogar dann gelten, wenn der Grundstückserwerber von den Umständen, die vor seinem Eintritt in den Mietvertrag zur Formunwirksamkeit geführt haben, Kenntnis hatte.

Fazit: Im Interesse des Mieters muss der Erwerber bei Übergang des Mietvertrages gesondert verpflichtet werden, sich der Schriftformheilungsklausel zu unterwerfen. Andernfalls droht dem Mieter, der oft umfangreiche Investitionen in das Objekt tätigt, die kurzfristige Kündigung und damit erhebliche finanzielle Risiken.

› Vorkaufsrecht des Mieters im „Erwerbermodell“

BGH: Urteil vom 22.11.2013, V ZR 96/12

Der Bundesgerichtshof nimmt einmal mehr zu den Voraussetzungen des Vorkaufsrechts des Mieters nach § 577 Abs. 1 BGB Stellung. Er stellt klar, dass ein Vorkaufsrecht bei einer nachträglichen Aufteilung durch Erwerber in Wohnungseigentum grundsätzlich nur dann besteht, wenn sich der Veräußerer vertraglich zu einer Aufteilung in Wohnungseigentum verpflichtet hat.

Die Regelung zum Vorkaufsrecht des Mieters und zu Kündigungsbeschränkungen bei Umwandlung von vermietetem Wohnungen in Wohnungseigentum waren vor allem im Zusammenhang mit sog. „Erwerbermodellen“, am prominentesten das „Münchener Modell“, im Fokus der Rechtsprechung und Gesetzgebung.

Fazit: Sollen im Rahmen von Portfoliotransaktionen bislang ungeteilte Einheiten in Wohnungseigentum aufgeteilt werden, sind Vorkaufs- und Kündigungsschutzrechte im Auge zu behalten. Vor dem Hintergrund dieser Entscheidung kann nun zumindest dem Vorkaufsrecht vertragsgestalterisch begegnet werden.

› OLG Oldenburg - Verkehrssicherung in der Wohnungswirtschaft – Zukunftsahnungslosigkeit oder Vorsorge durch Compliance?

OLG Oldenburg: Urteil vom 13.02.2014, Az.: 1 U 77/13

Hat eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) einen Rentner damit beauftragt, die Räum- und Streupflicht der Gemeinschaft zu erfüllen, so muss sie spätestens ab dessen 80. Lebensjahr überprüfen, ob der Rentner den Winterdienst sicher und zuverlässig ausführt. Unterlässt die WEG dies, haftet sie für einen Sturz. Mit Urteil vom 13.02.2014 verpflichtete das Oberlandesgericht Oldenburg eine WEG aus Varel zur Zahlung von mehr als 16.000 Euro Schadenersatz wegen eines Glatteisunfalls.

Die Verurteilung erfolgte, obwohl sich die WEG der Verkehrssicherungspflicht durch grundsätzlich zulässige Übertragung der Schneeräumspflicht auf einen Dritten entledigt hatte. Das Urteil lässt zwar in seiner Begründung einige Fragen offen, zeigt aber deutlich, dass sowohl die Wohnungseigentümer als auch die Hausverwaltung ihre bisherige Praxis darauf untersuchen sollten, ob nicht Lücken bestehen, die zur Haftung führen können.

Fazit: Durch fortschreitende Technik und deren Auswirkungen nehmen Haftungsgefahren in allen Lebensbereichen zu. Die Rechtsprechung stellt immer höhere Anforderungen an die Überwachung gesetzter Gefahrenquellen. Von dieser Entwicklung sind Eigentümer, Betreiber und deren Verwalter gleichermaßen betroffen, wie die Entscheidung erneut zeigt.

Es ist unabdingbar, ein System vorzuhalten, welches es erlaubt, im Schadensfalle lückenlos nachzuweisen, welche Vorkehrungsmaßnahmen ergriffen wurden und wie die handelnden Personen ausgesucht und überwacht wurden.

› Klarheit über Geltungszeitpunkt von Mieterhöhungsverlangen bei 15 % Kappungsgrenze

Amtsgericht Berlin-Neukölln: Urteil vom 10.10.2013, Az: 7 C 170/13

Durch § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB sind Landesregierungen ermächtigt, in Gemeinden in denen die ausreichende Versorgung mit Wohnraum besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung die Kappungsgrenze für bis zu fünf Jahre von 20 % auf 15 % zu senken.

Nach der veröffentlichten Entscheidung gilt die Kappungsgrenze von 15 % nur für Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter nach in Kraft treten der Landesverordnung zugehen.

Fazit: Wenn Mieterhöhungen geplant sind, sollte geprüft werden, ob das jeweilige Bundesland eine Absenkung der Kappungsgrenze plant. Mieterhöhungsverlangen, die die Kappungsgrenze von 20 % ausnutzen wollen, müssen dann vor in Kraft treten der Landesverordnung beim Mieter zugehen.

Ausgabe 6 | 18. März 2014

- › Unwirksame Bildung von Teileigentum – Keine wirksame Entstehung trotz Eintragung im Grundbuch

OLG Karlsruhe: Urteil vom 16.12.2013, 14 Wx 47/13

In einer aktuellen Entscheidung hält das OLG Karlsruhe fest, dass die unzulässige Zuordnung von Gemeinschaftseigentum zu einem neu gebildeten Sondereigentumsanteil zur Nichtigkeit der Bildung des Sondereigentumsanteils insgesamt führt.

In dem vorliegenden Fall war eine Kelleraußentreppe bei einer ersten Teilung dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet worden. In einer zweiten Teilung wurde sie dann dem neuen (dritten) Sondereigentumsanteil zugewiesen. Da die Befugnis zur Aufteilung sich aber auf das Sondereigentum des Teilenden beschränkt, war diese Zuordnung unzulässig, und dies unglücklicherweise nicht nur teilweise.

Die neue Unterteilung ist unwirksam. Die Eintragung in das Grundbuch war von Amts wegen zu löschen. Der Erwerber hat kein Eigentum erworben.

Fazit: Bei der Bildung von Sondereigentum ist den gesetzlichen Grenzen und zwingenden Vorgaben des WEG größte Sorgfalt zuzumessen. Andernfalls droht – auch nach Jahren – die Feststellung, dass tatsächlich kein Sondereigentum vorliegt – mit dann dramatischen Folgen.

Ausgabe 7 | 1. April 2014

- › Keine treuwidrige Kündigung des Grundstückserwerbers bei Schriftformmangel

BGH: Urteil vom 22.01.2014, XII ZR 68/10

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Grundstückserwerber nicht treuwidrig handelt, der einen Mietvertrag aufgrund eines Schriftformmangels grundsätzlich kündigt. Die übliche Schriftformheilungsklausel ist ihm gegenüber unwirksam.

Der Grundstückserwerber soll davor geschützt werden, an einen Mietvertrag gebunden zu sein, dessen Regelungen für ihn nicht vollständig aus dem Mietvertrag ersichtlich sind. Dies soll nach Ansicht des BGH sogar dann gelten, wenn der Grundstückserwerber von den Umständen, die vor seinem Eintritt in den Mietvertrag zur Formunwirksamkeit geführt haben, Kenntnis hatte.

Fazit: Im Interesse des Mieters muss der Erwerber bei Übergang des Mietvertrages gesondert verpflichtet werden, sich der Schriftformheilungsklausel zu unterwerfen. Andernfalls droht dem Mieter, der oft umfangreiche Investitionen in das Objekt tätigt, die kurzfristige Kündigung und damit erhebliche finanzielle Risiken.

- › Verkäufer muss über mögliche Missverständnisse ungefragt aufklären

BGH: Urteil vom 01.02.2013, V ZR 72/11

In einem der seltener vorkommenden Urteile des BGH zur Haftung aus einem Kaufvertrag hält das Gericht fest, dass der Verkäufer ungefragt aufklären muss, sofern sich aus überlassenen Unterlagen ein Missverständnis zu Mieteinnahmen ergibt.

In dem zu entscheidenden Fall war der Kaufpreis für ein Einkaufszentrum über einen Faktor aus den aktuellen Jahresmieten berechnet. Die wesentlichen Mietverträge hatten jedoch nur noch eine kurze Restlaufzeit von 1-2 Jahren. Hierüber wurde nicht gesondert aufgeklärt. Das Gericht sieht hierin einen Verstoß gegen die vertragliche Informationspflicht, § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Fazit: Selbst beim Verkauf „Gekauft-wie-gesehen“ ist die Haftung des Verkäufers im Auge zu behalten. Sofern die Haftung rechtssicher ausgeschlossen werden soll, sind spezielle vertragliche Regelungen notwendig.

- › Keine Verwertungskündigung ohne Zweckentfremdungsgenehmigung

AG München: Urteil vom 21.10.2013, 463 C 9569/13

Verwertungskündigungen sind nach Ansicht des Gerichts unwirksam, sofern zum Kündigungszeitpunkt die erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung zum Abriss und Neubau des Mietshauses (noch) nicht vorliegt.

Kündigt der Eigentümer im Vorfeld eines Abrisses und Neubaus eines Wohnhauses den Mietern, ist dies nur angemessen, wenn feststeht, dass die Baumaßnahme auch tatsächlich durchgeführt wird. Hierzu ist nach Ansicht des Gerichts die Zweckentfremdungsgenehmigung abzuwarten.

Fazit: Der Erwerb von Grundstücken mit folgendem Abriss und Neubau ist ein kompliziertes Unterfangen. Auch vermeidliche Nebenschauplätze müssen untersucht und in die sequenzielle Abfolge genau eingepasst werden.

- › Beginn der Verjährung von Ersatzansprüchen des Wohnraumvermieters

BGH: Urteil vom 23.10.2013, VIII ZR 402/12

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil bestätigt, dass für den Beginn der sechsmonatigen Verjährungsfrist des § 548 BGB die Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe des Mieters entscheidend ist.

Die kurze Verjährung der Schadensersatzansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache erfordert auch die Kenntnis des Vermieters vom Auszug. Wenn der Mieter den Auszug nur gegenüber einem Verwalter bekannt gibt, ist es eine Frage des Einzelfalls, ob dieses Wissen des Verwalters auch dem Eigentümer zuzurechnen ist.

Fazit: Augen auf bei der Verwaltung! Sollen Rechtswirkungen sicher eintreten, muss man die vermeintlichen Formalien im Blick haben.

- › Haftung des Vermieters für Schäden am Nachbargrundstück durch den Mieter

Saarländ. OLG: Urteil vom 05.12.2013, 4 U 232/12

Der gewerbliche Mieter des Beklagten verbrannte seinen Müll mit Wissen seines Vermieters und verursachte einen Brand, der auch auf das Nachbargrundstück übergriff. Der Nachbar war der Meinung, dass der Vermieter dies hätte verhindern können und verlangte Schadensersatz von ihm.

Den Anspruch aus Nachbarrecht wegen Einwirkungen auf das Nachbargrundstück (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB) bejahte das Gericht hier nur deshalb nicht, weil ein Vertreter des Vermieters den Mieter wegen seines Verhaltens rügte.

Fazit: Ist das Verhalten des Mieters geeignet, Schäden beim Nachbar hervorzurufen und unternimmt der Vermieter hier nichts dagegen, haftet er, weil die konkrete Beeinträchtigung gerade auf die Verletzung dieser Pflicht zurückzuführen ist. Deshalb gilt auch hier, dass regelmäßige Kontrolle besser ist als grenzenloses Vertrauen!

Ausgabe 8 | 15. April 2014

› Geltendmachung von Gemeinschaftsmängeln

BGH: Urteil vom 06.03.2014, VII ZR 266/13

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die Geltendmachung von Mängelrechten an sich ziehen, wenn diese das Gemeinschaftseigentum betreffen.

Vorliegend verlangte der vom Mangel betroffene Wohnungseigentümer die Beseitigung, nach dem Willen der Wohnungseigentümergeinschaft war aber zunächst eine genauere Klärung der Schadenslage durchzuführen. Bei einer parallelen Geltendmachung von Mängelrechten durch einen Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich diese nach Ansicht des BGH durch.

Fazit: Verfügt der Eigentümer nicht über die Mehrheit besteht die Gefahr, dass die Wohnungseigentümergeinschaft ihm die Geltendmachung der Mängelrechte für das Gemeinschaftseigentum aus der Hand nimmt. Dies kann im Einzelfall ärgerlich sein, da Schadensersatz das Leben mit einem Mangel nicht unbedingt kompensiert.

› Zurechnung von Angaben über die Wohnungsgröße

AG München: Urteil vom 16.12.2013, 424 C 10773/13

Aussagen des Maklers über die Wohnungsgröße sind dem Vermieter nur bedingt zuzurechnen.

Der vom Vermieter beauftragte Makler hatte beim Besichtigungstermin sowie in der Internetanzeige jeweils eine größere als die tatsächliche Wohnungsgröße angegeben. Auch ein vom Makler übergebener Grundriss wies die Fläche zu hoch aus.

Dennoch besteht nach Ansicht des Amtsgerichts kein Anspruch des Mieters auf Mietrückzahlung, da im Mietvertrag selbst keine Angaben zur Wohnungsgröße enthalten waren.

Fazit: Ein Vermieter sollte sich trotz dieser Entscheidung nicht auf die „Abschirmung“ durch den Makler verlassen und eine korrekte Flächenberechnung vornehmen. Aus Mietersicht ist darauf zu achten, dass Flächenangaben auch im Mietvertrag niedergelegt werden.

› Kein Recht auf Anfahrt zum Hauseingang

BGH: Urteil vom 18.10.2013, V ZR 278/12

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass es zur ordnungsgemäßen Benutzung eines Wohngrundstücks ausreicht, wenn dieses mit einem KFZ überhaupt erreicht werden kann. Auf die Annehmlichkeit einer Anfahrbarkeit des Hauseingangs kommt es nicht an.

Ist ein Grundstück schwierig mit Fahrzeugen zu erreichen, stellt sich die Frage, ob von den Nachbarn ein Notwegerecht zur besseren Anfahrbarkeit verlangt werden kann. Die objektive Nutzbarkeit des Grundstücks kann auch gegeben sein, wenn der Eigentümer das Grundstück nur anfahren kann, ohne die Möglichkeit zu haben das Fahrzeug auf dem Grundstück abzustellen oder den Hauseingang bequem anzufahren.

Fazit: Ein Notwegerecht ist nicht einfach durchzusetzen. Beim Ankauf empfiehlt es sich Wegerechte vorab zu klären und dinglich zu sichern.

› Haftungsbegrenzung beim Hauskauf

BGH: Urteil vom 04.04.2014, V ZR 275/12

Der Bundesgerichtshof schob der uferlos weiten Haftung bei unverhältnismäßig hohen Kosten für die Mängelbeseitigung einen Riegel vor. Der Schadensersatzanspruch ist in diesem Fall nun – auch bei arglistiger Täuschung – auf die mangelbedingte Wertminderung der Kaufsache beschränkt. Erster Anhaltspunkt für die Unverhältnismäßigkeit können Sanierungskosten sein, die entweder den Verkehrswert des Grundstücks in mangelfreiem Zustand oder 200% des mangelbedingten Minderwerts übersteigen. Dies hängt aber immer vom Einzelfall ab.

Die Kosten der Sanierung hatten über 600.000 Euro betragen obwohl die Immobilie mangelfrei nur soviel wert war. Der Wert des Hauses wegen des Pilzbefalls betrug 507.000 Euro. Übersteigen die Kosten zur Reparatur des Schadens das Doppelte der Wertminderung (hier 186.000 Euro), sei dies dem Verkäufer nicht mehr zuzumuten.

Fazit: Die ‚arglistige Täuschung‘ beginnt weit früher als man annehmen kann. Ein böser Wille oder ein verwerfliches Ziel sind nicht erforderlich. Bereits Behauptungen ins Blaue können genügen. In diesem Fall laufen auch Haftungsbegrenzungen ins Leere.

Ausgabe 9 | 29. April 2014

› Die Übergabe einer Finanzierungszusage für sich führt nicht zur Haftung bei Verhandlungsabbruch

Saarländisches OLG: Urteil vom 06.03.2014, 4 U 435/12

Die sehr strengen Anforderungen an eine zur Haftung führende Vertrauensbeziehung durch Aufnahme von Verhandlungen werden bestätigt.

In Deutschland hat man bis zur Vertragsunterschrift die Möglichkeit, Verhandlungen (nahezu) frei abzubrechen. Nur wenn man beim potentiellen Vertragspartner Vertrauen auf den Abschluss weckt und die Verhandlungen dann ohne triftigen Grund abbricht, kann es ungemütlich werden. Aufwand erfolgt „auf eigene Gefahr“.

Das bewusste Vorspiegeln einer Abschlussbereitschaft oder Beginn von Baumaßnahmen bereits vor dem Vertragsschluss können im Einzelfall Schadensersatz auslösen. Der Abschluss von Darlehensverträgen oder die bloße Übergabe einer Finanzierungszusage begründen für sich noch keine Vertrauensbasis, die bei Abbruch der Verhandlungen zu Schadensersatz verpflichtet – grundsätzlich auch nicht, wenn der Verhandlungspartner davon weiß.

Fazit: Es empfiehlt sich, die Konsequenzen eines Abbruchs der Verhandlungen vorvertraglich zu vereinbaren. Angemessene „Break-up Fees“ können zur Erhaltung von Verhandlungsdisziplin beitragen und Streit vermeiden. Auf formwirksame Vereinbarung ist zu achten. Im – auch europäischen – Ausland ist dagegen Vorsicht geboten: hier kommt es teilweise sehr schnell zu Ersatzpflichten oder gar einem Abschlusszwang.

› Verstoß gegen Bauverbot durch Errichtung von Balkonen

OLG Karlsruhe: Urteil vom 21.11.2013, 12 U 117/13

Das OLG Karlsruhe hat entschieden, dass auch Balkone als Teil eines Gebäudes einen Verstoß gegen ein grundbuchrechtlich gesichertes Bauverbot darstellen können.

Das OLG Karlsruhe stellte dies im Hinblick auf Balkone fest, die in die vom Bauverbot betroffene Fläche hineinragten. Unbeachtlich ist in diesem Zusammenhang, dass nur der Luftraum der vom Bauverbot betroffenen Fläche durch die Balkone beeinträchtigt wird.

Fazit: Der Erbauer eines Gebäudes sollte sich bei Planung und Ausführung seines Bauvorhabens stets darüber im Klaren sein, dass ein Verstoß gegen ein bestehendes Bauverbot nicht nur durch Bauten auf dem Grund und Boden, sondern auch durch ein Hineinragen von Gebäudeteilen in den Luftraum verursacht werden kann.

› Umbuchungskarussell des untreuen WEG-Verwalters

BGH: Urteil vom 23.01.2014, III ZR 436/11

Der BGH hat zum WEG-Recht entschieden, dass sich die das Geld erhaltende WEG das Fehlverhalten des Verwalters zurechnen lassen muss und sich nicht auf Unwissenheit bzw. Entreichung berufen kann.

In der Praxis nicht selten kommt es vor, dass ein Verwalter das ihm anvertraute Vermögen veruntreut. Um das zu vertuschen werden Umbuchungen und Verschiebungen zwischen verschiedenen verwalteten Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) vorgenommen. Das erhaltene Geld muss – auch wenn es selbst nur der Ersatz des weitergeschobenen Geldes ist – an die zahlende WEG ausgezahlt werden.

Fazit: In einem solchen Fall ist Vorsorge besser als Nachsorge. Im Rahmen einer WEG-Compliance können Handlungsanweisungen geschickt gesetzt werden. Somit können bereits bei Abschluss des Verwaltervertrages bei richtiger Regelung der Zugriffsmöglichkeiten solche untreue Handlungen vermieden werden.

Ausgabe 10 | 13. Mai 2014

- › Streitige Forderungen dürfen im laufenden Mietverhältnis nicht aus der Kaution befriedigt werden

BGH: Urteil vom 07.05.2014, VIII ZR 234/13

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter in einem laufenden Mietverhältnis streitige Forderungen gegen den Mieter nicht aus der Kaution befriedigen darf.

Dies gilt auch dann, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart ist. Eine Entnahme widerspricht dem Treuhandcharakter der Mietkaution, nach der der Vermieter die Kaution getrennt von seinem Vermögen anlegen muss.

Dies soll sicherstellen, dass der Mieter die Kaution bei Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters zurückerhält, wenn dem Vermieter keine gesicherten Forderungen zustehen. Dieses Ziel würde nicht erreicht, wenn der Vermieter die Kaution bereits im laufenden Mietverhältnis wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte.

Fazit: Die Mietkaution ist im laufenden Mietverhältnis bei streitigen Forderungen tabu. Die Entscheidung macht deutlich, dass klare Vertragsgrundlagen und saubere Dokumentation wichtiger denn je sind, damit streitige Forderungen erst gar nicht entstehen.

Ausgabe 11 | 27. Mai 2014

- › Übergang des Verwaltervertrages bei Verschmelzung

BGH: Urteil vom 21.02.2014, V ZR 164/13

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Verwaltervertrag bei Verschmelzung von juristischen Personen auf den übernehmenden Rechtsträger aufgrund Gesamtrechtsnachfolge übergeht. Hintergrund war die Verschmelzung eines Verwalters einer Wohnungseigentumsanlage in Form einer juristischen Person auf eine andere juristische Person.

Der Verwaltervertrag ist in dieser Konstellation laut BGH nicht als höchstpersönliches Rechtsgeschäft einzustufen, da bei einer juristischen Person nicht die Ausführung der Dienstleistungen durch eine bestimmte Person entscheidend sei.

Fazit: Die Verschmelzung zweier juristischer Personen führt nicht zu einem Erlöschen des Verwaltervertrages. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann daher im Falle einer Verschmelzung mit einem anderen Vertragspartner als Verwalter konfrontiert werden.

- › Bearbeitungsentgelt für Privatarlehen unwirksam

BGH: Urteil vom 13.05.2014, XI ZR 170/13

Der Bundesgerichtshof sieht eine Vereinbarung eines Bearbeitungsentgelts in Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Privatarlehen als unwirksam an.

So stellt nach Auffassung des Bundesgerichtshofs die zusätzliche Erhebung eines Bearbeitungsentgelts als - neben dem Darlehenszins - zusätzliches Entgelt für die Kapitalüberlassung eine unangemessene Benachteiligung des Bankkunden dar, die gegen Treu und Glauben verstößt. Vor allem, wenn es vor Ende der ursprünglich vereinbarten Laufzeit zu einer Rückzahlung des Darlehens kommt, entstehen aus einem laufzeitunabhängigen Bearbeitungsentgelt erhebliche Nachteile für den Darlehensnehmer.

Fazit: Bearbeitungsentgelte sind vor allem auch im Bereich der Geschäftsdarlehen regelmäßiger Bestandteil von Darlehensverträgen. Noch ist höchstrichterlich nicht geklärt, ob diese restriktive Ansicht des Bankensenats auch uneingeschränkt für Geschäftsdarlehen Anwendung findet. Sollte dies der Fall sein, würde dies jedoch große Auswirkungen auf die bisherige Formularpraxis des Bankdarlehensgeschäfts haben.

Ausgabe 12 | 10. Juni 2014

- › Verjährung des Anspruchs auf Rückzahlung eines Bearbeitungsentgelts

LG Stuttgart: Urteil vom 05.02.2014, 13 S 126/13

Das Landgericht Stuttgart nimmt zu der Frage Stellung, wann ein Anspruch auf Rückzahlung eines unwirksam vereinbarten Bearbeitungsentgelts verjährt.

Der Bundesgerichtshof hatte jüngst (Urteil vom 13.05.2014, XI ZR 170/13) entschieden, dass die formularmäßige Vereinbarung von Bearbeitungsentgelten für Verbraucherdarlehen unwirksam ist. Bereits entrichtete Bearbeitungsentgelte können zurückgefordert werden.

Gegenstand der vorliegenden Entscheidung des Landgerichts war, zu welchem Zeitpunkt die Verjährungsfrist für Rückzahlungsansprüche beginnt. Die Verjährungsfrist beginnt allgemein dann, wenn der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger Kenntnis von den anspruchsbegründenden Tatsachen hat, also eigentlich bereits mit Zahlung des Bearbeitungsentgelts. Das LG Stuttgart ist der Ansicht, dass die Rechtslage im Hinblick auf die Wirksamkeit eines Bearbeitungsentgelts derart unsicher und zweifelhaft war, dass diese selbst ein rechtskundiger Dritter nicht zuverlässig einschätzen konnte. Deswegen beginne die Verjährung erst mit ausreichender Klärung der Rechtslage.

Fazit: Diese Entscheidung ist nur mit Vorsicht auf andere Fälle zu übertragen: Zum Einen steht eine Entscheidung darüber aus, inwieweit dies auch für Geschäftsdarlehen gilt. Zum Anderen ist eine generelle Beurteilung, ab welchem Zeitpunkt die Rechtslage als ausreichend klar angesehen wird, nur schwer möglich.

Ausgabe 13 | 24. Juni 2014

- › Nachweis der ununterbrochenen Ausübung bei altrechtlichen Dienstbarkeiten

OLG München: Beschluss vom 07.05.2014, 34 Wx 142/14

Das OLG München stellt in dieser Entscheidung klar, dass derjenige, der sich auf das Bestehen einer altrechtlichen Dienstbarkeit beruft, deren ununterbrochene Ausübung in grundbuchrechtlich vollziehbarer Form nachzuweisen hat.

Altrechtliche Dienstbarkeiten sind Dienstbarkeiten, die in der Zeit vor Inkrafttreten des BGB (01.01.1900) begründet worden. Aus dieser Zeit gibt es diverse, teilweise kurios anmutende, Belastungen, die von Wege- bis Weiderechten reichen. Gerade bei Immobilientransaktionen kann man sich nicht sicher sein, ob nicht außerhalb des Grundbuchs solche Belastungen bestehen, die grundsätzlich ohne weiteres in das Grundbuch einzutragen sind und dessen Nutzung beeinträchtigen können.

Das OLG stellt unter Hinweis auf das in Bayern bestehende Ausführungsgesetz zum BGB klar, dass diese Dienstbarkeiten erlöschen, wenn die Ausübung mehr als 10 Jahre unterbrochen war.

Fazit: In jedem Bundesland existieren Ausführungsgesetze zum BGB, die Vorschriften zum Fortbestand von altrechtlichen Dienstbarkeiten enthalten. Kennt man diese Gesetze, verliert das Schreckensszenario des Fortbestands derartiger Dienstbarkeiten oftmals an Bedeutung, da die Ausübung meist zu unvordenklicher Zeit endete.

Ausgabe 13 | 24. Juni 2014

- › Unterbrechung der Stromversorgung verursacht keinen durch den Vermieter einklagbaren Schaden

Thüringer OLG, Urteil vom 16.04.2014, 2 U 569/13

Ein Stromlieferungsunternehmen haftet nicht für durch Abschaltung des Stroms entstandene Schäden.

Der gewerbliche Mieter zahlte seine Stromrechnung nicht und bekam den Strom abgedreht. Dem Vermieter entstand dadurch ein hoher Schaden, nachdem aufgrund Nichtbeheizung der Räumlichkeiten Wasserrohre einfroren und platzten. Der Vermieter war nun der Ansicht, dass das Unternehmen für den Schaden haften muss, nachdem der Vermieter nicht unterrichtet wurde. Das Gericht hat einen kausalen Schaden verneint, mangels Vertragsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Versorger bestand für das Stromversorgungsunternehmen keine Pflicht, auf die Abschaltung hinzuweisen. Auch aus allgemeinen Haftungsgrundsätzen lasse sich keine Hinweispflicht herleiten.

Fazit: Es empfiehlt sich, vor Abschluss eines Mietvertrages, in dem der Mieter verpflichtet ist, eigene Versorgungsverträge abzuschließen, zu regeln, dass der Mieter seinerseits verpflichtet ist, auf drohende Abschaltungen des Stromes, die langfristig angekündigt werden, den Vermieter zu informieren. Dann hätte dieser die Möglichkeit einen eigenen Versorgungsvertrag abzuschließen.

Ausgabe 14 | 8. Juli 2014

- › Kündigung wegen starken Rauchens in Mietwohnung

LG Düsseldorf, Urteil vom 26.06.2014, 21 S 240/13

Das LG Düsseldorf hat entschieden, dass einem Mieter, der in seiner Mietwohnung stark raucht, dann fristlos gekündigt werden kann, wenn der Mieter trotz Aufforderung nichts unternimmt, um den dadurch verursachten Zigarettenrauch im Hausflur zu verhindern.

In vorliegendem Fall hatte der Mieter die Geruchsbelästigung sogar noch gefördert.

Fazit: Allein das Rauchen eines Mieters in einer Mietwohnung berechtigt einen Vermieter noch nicht zur fristlosen Kündigung. Hinzukommen müssen weitere Umstände, die einen schwerwiegenden Pflichtverstoß darstellen. Wann ein solch schwerwiegender Pflichtverstoß gegeben ist, ist anhand der Umstände des Einzelfalles zu beurteilen.

- › Kosten des Müllmanagements keine Betriebskosten nach § 2 Nr. 8 Betriebskostenverordnung

AG Uelzen, Urteil vom 10.10.2013, 13 C 5183/13

Laut AG Uelzen sind Kosten des Müllmanagements auf den Mieter nicht nach § 2 Nr. 8 Betriebskostenverordnung umlagefähig.

Fazit: Sofern Kosten des Müllmanagements auf den Mieter umgelegt werden sollen, sollten sie als sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung im Mietvertrag explizit aufgeführt werden.

Ausgabe 15 | 22. Juli 2014

- › Vorsicht bei Mischmietverhältnissen

BGH, Urteil vom 09.07.2014, VIII ZR 376/13

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bei einem Mietverhältnis, das sowohl eine Wohnnutzung als auch eine freiberufliche Nutzung umfasst, allein die Tatsache, dass der Mieter in den Räumen einer Tätigkeit nachgeht, mit der er seinen Lebensunterhalt bestreitet, nicht ausreicht, um das Mietverhältnis ohne Berücksichtigung weiterer Punkte als gewerblich einzuordnen.

Es bestehe kein allgemeiner Erfahrungssatz dahin, dass bei einem Mischmietverhältnis die Schaffung einer Erwerbsgrundlage Vorrang vor der Wohnnutzung hat. Vielmehr müsse die Einordnung im Einzelfall vorgenommen werden und dabei müssen weitere Kriterien wie z.B. die Art des Vertragsformulars, das Verhältnis der Wohnfläche zur Fläche der gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit sowie die Vertragslaufzeit herangezogen werden.

Fazit: Nach diesem Urteil ist bei Mischmietverhältnissen genau zu prüfen, ob diese gewerblich bzw. freiberuflich geprägt sind oder der Wohnzweck überwiegt und damit die wesentlich strengeren Regelungen zur Wohnungsmiete Anwendung finden.

- › Vorsicht vor Mietvertragsverlängerungen bei streitigen Mängeln

OLG Brandenburg, Urteil vom 25.02.2014, 3 U 154/11

Das OLG Brandenburg hat entschieden, dass bei vorbehaltloser Verlängerung eines Mietvertrags trotz Kenntnis oder grobfahrlässiger Unkenntnis des Mangels das Recht zur außerordentlichen Kündigung nach § 536b BGB ausgeschlossen ist.

Die Parteien eines Gewerberaummietvertrags stritten über das Vorhandensein eines Mangels in Form von Schimmelbefall im Objekt. Im Zeitraum des Streits verlängerte der Mieter den Mietvertrag vorbehaltlos. Der Vermieter berief sich auf Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Abschluss eines Mietvertrags und lehnte deshalb Minderungs- und Kündigungsrechte des Mieters ab.

Das Gericht bestätigte die Ansicht des Vermieters, dass § 536b BGB auch auf einen Verlängerungsvertrag anzuwenden ist.

Fazit: Bei Vorhandensein von streitigen Mängeln ist bei Verlängerung des Mietverhältnisses oder Optionsausübung Vorsicht angeraten. Die Mängel sollten genau beschrieben und dokumentiert als Vorbehalt in den entsprechenden Vertrag aufgenommen werden.

Ausgabe 16 | 5. August 2014

› Aufklärungspflicht des Maklers bei möglicher Einleitung eines Denkmalschutzverfahrens

OLG Oldenburg, Beschluss vom 10.07.2014, 4 U 24/14

Ein Makler, der es trotz Nachfrage der Käufer bewusst unterlässt, diese über die mögliche Einleitung eines Denkmalschutzverfahrens zu unterrichten, habe seinen Maklerlohnanspruch verwirkt.

Nach Ansicht des OLG Oldenburg hätte der Makler die Käufer darüber aufklären müssen, dass man sich von kommunaler Seite bereits mit der Frage des Denkmalschutzes beschäftigt. Dies sei aus Sicht der Käufer ein derart gravierender Punkt, dass bereits vor der Einleitung des formellen Verfahrens bei Anhaltspunkten für dessen mögliche Einleitung - hier ein bevorstehender Besichtigungstermin durch die zuständige Behörde - eine Aufklärungspflicht besteht.

Das OLG verlagert hier den Zeitpunkt, zu dem über ein denkmalschutzrechtliches Verfahren aufgeklärt werden muss nach vorne. Bereits vor der formellen Einleitung muss darüber aufgeklärt werden, wenn es eindeutige Hinweise der Vorbeschäftigung durch die zuständige Stelle gibt.

Fazit: Vor dem Hintergrund dieser Entscheidung sollten Käufer - gleich ob durch den Makler oder den Verkäufer selbst - über derartige Umstände möglichst frühzeitig aufgeklärt werden.

Ausgabe 17 | 30. August 2014

› Umgang mit der Instandhaltungsrücklage bei Liquiditätsengpässen

LG Frankfurt am Main, Urteil vom 16.07.2014, 2-13 S 91/13

Über Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage einer Wohnungseigentümergeinschaft kann die Eigentümerversammlung mit Mehrheit beschließen.

Das Landgericht hat entschieden, dass ein Beschluss, eine Instandhaltungsrücklage wieder aufzulösen, nur dann im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung liegt, wenn dieser nicht dazu führt, dass die gebotene Sicherheit unterschritten wird. Insoweit widerspricht es in der Regel ordnungsgemäßer Verwaltung, die Instandhaltungsrücklage vollständig oder bis auf einen unbedeutenden Rest aufzulösen.

Der Grundsatz der Zweckbindung der Rücklage erfordert den Verbleib einer „eisernen Reserve“.

Fazit: Bei einem Angreifen der Instandhaltungsrücklage muss der Zweck und die verbleibende Reserve betrachtet werden, so dass diese faktisch nicht immer in voller Höhe zur jederzeitigen Verfügung steht.

Ausgabe 18 | 2. September 2014

› Haftung für Mängel bei fahrlässig unterlassener Offenbarung

OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.06.2014, Az.: 9 U 184/10

Trotz eines gleichzeitigen Gewährleistungsausschlusses haftet der Verkäufer, sofern er fahrlässig Offenlegungen unterlässt, zu denen er sich verpflichtet.

In der Entscheidung war ausschlaggebend die vom Verkäufer übernommene vertragliche Pflicht, Mängel zu offenbaren, die ihm bekannt sein müssten. Das Gericht sah durch diese übernommene Pflicht die einfache Fahrlässigkeit als ausreichend für die Verletzung an. Als Eigentümer hätte der Verkäufer erkennen können, dass die verkaufte Wohnung nicht richtig beheizbar ist. Er haftet trotz eigentlich vereinbartem Gewährleistungsausschluss „gekauft wie gesehen“.

Fazit: In jedem Kaufvertrag ist der gesetzliche Sorgfaltsmaßstab im Auge zu behalten. Wird nichts vereinbart, ist dies die Fahrlässigkeit, § 276 BGB. Das kann die eigentlich als „im Griff“ geglaubte Haftung uferlos werden lassen. Genaue Formulierungen sind daher kein Spleen der beratenden Rechtsanwälte sondern wichtige

Ausgabe 19 | 30. September 2014

› Wirksame Kündigung durch Grundstückserwerber trotz Schriftformheilungsklausel

BGH: Urteil vom 30.04.2014, XII ZR 146/12

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass der Erwerber einer Immobilie nicht an die sog. „Schriftformheilungsklausel“ eines auf ihn übergehenden Mietvertrages gebunden ist. Der Erwerber handelt nicht treuwidrig, wenn er den Mietvertrag bei Schriftformmangel kündigt.

Der Erwerber einer vermieteten Immobilie stellte fest, dass aus dem Mietvertrag die Mietflächen des Mietobjekts nicht klar bestimmbar waren. Dies nahm er für eine Kündigung zum Anlass. Er begründete dies mit einem Verstoß gegen das Schriftformgebot. Befristete Mietverträge mit Laufzeit über einem Jahr müssen schriftlich abgeschlossen werden. Ansonsten sind sie mit gesetzlicher Frist kündbar. In der mangelnden Bestimmbarkeit der Mietfläche sah der BGH einen Verstoß gegen die Schriftform. Nach dem BGH kommt es auch nicht darauf an, dass den Vertragsschließenden das Mietobjekt und die tatsächliche Nutzung der Flächen bekannt gewesen sei.

Fazit: Gerade für Mieter ist diese Rechtsprechung in Kombination mit den Auswüchsen der Schriftformanforderungen problematisch. Sie können sich und ihre Investitionen nicht gegen den Übergang des Mietverhältnisses auf einen Erwerber nicht schützen. Ausweg kann die Verpflichtung des ursprünglichen Vermieters sein, die Heilungspflicht an Erwerber weiterzugeben

› Keine Beurkundungsbedürftigkeit von Schiedsgerichtsordnungen

OLG München: Beschluss vom 10.09.2013, 34 SchH 10/13

Das Oberlandesgericht München hat entschieden, dass die DIS-Schiedsgerichtsordnung keiner Mitbeurkundung bedarf, auch wenn darauf in einer beurkundungsbedürftigen Vereinbarung Bezug genommen wird. Dies hat das OLG München zumindest im Zusammenhang mit einer dynamischen Verweisung auf die DIS-Schiedsgerichtsordnung festgehalten.

Ausgabe 19 | 30. September 2014 Ausgabe 20 | 14. Oktober 2014

Dem Beschluss lag ein Vertrag über den Verkauf und die Übertragung von Grundstücken und Gesellschaftsanteilen zugrunde. Der Vertrag enthielt eine sog. „dynamische“ Schiedsgerichtsklausel, wonach jede Streitigkeit, soweit gesetzlich zulässig, entsprechend der DIS- Schiedsgerichtsordnung zu entscheiden ist. Eine dynamische Verweisung ist gegeben, wenn das Schiedsgerichtsverfahren auf Grundlage der Schiedsgerichtsordnung in der zum maßgeblichen Verfahrenszeitpunkt jeweils gültigen Fassung erfolgen soll.

Fazit: Eine höchstrichterliche Entscheidung ist zu dieser Thematik, die in der Literatur kritisch gesehen wird, noch nicht ergangen. Zu beachten ist der Beschluss des OLG München vor allem im Zusammenhang mit beurkundungsbedürftigen Grundstückskaufverträgen, bei denen Streitigkeiten vor einem Schiedsgericht geklärt werden sollen. Im Zweifel sollte die Schiedsgerichtsordnung mitbeurkundet werden.

› Kündigung des Mietverhältnisses trotz unwirksamer Konzessionsklausel

KG Berlin, Urteil vom 14.07.2014, 8 U 140/13

Das KG Berlin bestätigt, dass ein Mangel der Mietsache erst dann vorliegt, wenn die zuständige Behörde die vertraglich vereinbarte Nutzung untersagt. Eine Klausel, wonach der Mieter das Risiko aller behördlichen Genehmigungen alleine trägt, ist unwirksam. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Mieter verpflichtet, die vollständige Miete zu leisten.

Der Betreiber einer Spielothek konnte bis zur behördlichen Untersagung seinen Betrieb ungehindert ausüben. Deshalb stehen ihm Gewährleistungsrechte nicht zu. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter es zu vertreten hat, dass die vertragliche Nutzung im Objekt unmöglich ist. Trotzdem lässt das KG eine Kündigung des Vermieters wegen Änderung der Geschäftsgrundlage zu, weil er sonst an den Vertrag bis zum Ende der Vertragslaufzeit ohne Gegenleistung gebunden wäre.

Fazit: Wieder einmal zeigt sich, dass die verpasste Informationseinholung vor Beginn des Mietverhältnisses einen solchen Rechtsstreit vermieden hätte. Die Aufwendungen hierfür wären zu Beginn des Mietverhältnisses besser investiert gewesen.

› Vorzeitige Rückgabe der Mietsache durch Mieter zulässig

LG Bonn, Urteil vom 05.06.2014, Az.: 6 S 173/13

Das Landgericht Bonn hat entschieden, dass der Mieter zur vorzeitigen Rückgabe der Mietsache berechtigt ist, sofern dadurch nicht in Rechte oder rechtlich geschützte Interessen des Vermieters eingegriffen wird.

Eine Ablehnung der Mietsache durch den Vermieter führt in diesem Fall zum Annahmeverzug. Begründet wird diese Entscheidung unter anderem damit, dass der Mieter grundsätzlich nicht zum Gebrauch der Mietsache verpflichtet ist. Er kann daher in der Regel auch die Übernahme der Mietsache bei Vertragsbeginn ablehnen, ohne dass dies zu einem Schuldnerverzug führt.

Fazit: Im Falle einer vorzeitigen Rückgabe samt Schlüsseln sollte geregelt werden, dass das Mietverhältnis unabhängig von der Rückgabe weitergelten soll. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die kurze Verjährungsfrist nach § 548 Abs. 1 BGB, die ab dem Zeitpunkt beginnt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält.

› Haftung für Mängel bei fahrlässig unterlassener Offenbarung

OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.06.2014, Az.: 9 U 184/10

Trotz eines gleichzeitigen Gewährleistungsausschlusses haftet der Verkäufer, sofern er fahrlässig Offenlegungen unterlässt, zu denen er sich vertraglich verpflichtet.

In der Entscheidung war ausschlaggebend die vom Verkäufer übernommene vertragliche Pflicht, Mängel zu offenbaren, die ihm bekannt sein müssten. Das Gericht sah durch diese übernommene Pflicht die einfache Fahrlässigkeit als ausreichend für die Verletzung an. Als Eigentümer hätte der Verkäufer erkennen können, dass die verkaufte Wohnung nicht richtig beheizbar ist. Er haftet trotz eigentlich vereinbartem Gewährleistungsausschluss „gekauft wie gesehen“.

Fazit: In jedem Kaufvertrag ist der gesetzliche Sorgfaltsmaßstab im Auge zu behalten. Wird nichts vereinbart, ist dies die Fahrlässigkeit, § 276 BGB. Das kann die Haftung uferlos werden lassen, die man bei „gekauft wie gesehen“ eigentlich im Griff zu haben glaubt. Präzise Formulierungen sind daher enorm wichtig.

› Kein gutgläubiger Erwerb bei inhaltlich unzulässiger Grundbuchlage

OLG Rostock, Urteil vom 15.04.2014, Az.: 3 W 76/11

Nach einer Entscheidung des OLG Rostock nehmen im Grundbuch inhaltlich unzulässig gebuchte Miteigentumsanteile nicht am Schutz des guten Glaubens teil. Auf mehrere Blätter verteilt waren im zu entscheidenden Fall Miteigentumsanteile gebucht, die in Summe 54/27 ergaben. Ein gutgläubiger Erwerb scheidet aus.

Das Gericht greift in seiner Entscheidung die seit Ende der sechziger Jahre verfolgte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auf. Doppelbuchungen, unrichtig gebildetes Teileigentum oder – wie im entschiedenen Fall – zu viel gebuchte Miteigentumsanteile können nicht gutgläubig erworben werden. Dies gilt auch dann, wenn das Grundbuch das Recht entsprechend ausweist. Entscheidend ist in diesem Fall die wirkliche Rechtslage und nicht das Grundbuch.

Fazit: Beachtenswert ist die – zutreffende – Aussage des Gerichts, dass sich eine offensichtliche Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht nur aus der konkreten Eintragung in einem Grundbuchblatt ergeben kann, sondern sich ein Widerspruch über mehrere Grundbuchblätter verteilt findet. Entscheidend ist im Erwerbsfall eine vertragliche Absicherung und eine ordentlich durchgeführte Due Diligence vor dem Vertragsschluss – gerade bei Mit-/ Teileigentum.

Ausgabe 21 | 28. Oktober 2014

› Grenzen bei Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter

LG Berlin, Beschluss vom 13.05.2014, Az.: 67 S 105/14

Laut LG Berlin trägt der Vermieter im Besitzschutzverfahren des Mieters die Darlegungs- und Beweislast, dass die (beabsichtigte) Einwirkung auf die Mietsache lediglich unerheblich und deshalb vom Mieter ausnahmsweise auch ohne vorherige Erwirkung eines Duldungstitels zu dulden ist.

Hintergrund des Beschlusses war die Vornahme umfassender Modernisierungsarbeiten durch den Vermieter, nachdem er diese vorher angekündigt hatte. Einen Duldungstitel hatte der Vermieter nicht erwirkt. Unsicherheiten bezüglich der Erheblichkeit oder Unerheblichkeit der Maßnahmen gehen in diesem Fall zu Lasten des Störers, vorliegend also des Vermieters.

Fazit: Der Beschluss des LG Berlin ist insbesondere vor dem Hintergrund der beabsichtigten Mietpreisbremse interessant, da diese auf die erste Vermietung einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung keine Anwendung finden soll. Ein Vermieter sollte vorstehende Grenzen bei Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen beachten.

› Altrechtliche Dienstbarkeiten auch ohne Grundbucheintragung wirksam

OLG Zweibrücken, Urteil vom 17.02.2014, Az.: 3 W 39/12

In dieser Entscheidung beleuchtet das Gericht dingliche Rechte, die vor Einführung des BGB begründet wurden, die sog. „altrechtlichen Dienstbarkeiten“. Bei diesen besteht stets die Möglichkeit, dass sie auch ohne Grundbucheintragung wirksam und „unerkannt“ bestehen.

In der Entscheidung ging es um die nicht erfolgte Übertragung von Wegerechten aus dem Stockbuch einer Gemeinde in das Grundbuch. Diese wurden fälschlich nicht in das Grundbuch übernommen. Damit gilt uneingeschränkt Art. 187 Absatz 1 EGBGB, wonach eine Eintragung zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht erforderlich ist.

Ausgabe 21 | 28. Oktober 2014

Fazit: Bei der Überprüfung der rechtlichen Verhältnisse von Grundstücken sind diese Besonderheiten aus unvordenklicher Zeit stets im Auge zu behalten. Auch in vermeintlich „sicheren“ Lagen (z.B. Innenstadtlagen) kann es sein, dass altrechtliche Dienstbarkeiten bestehen. Abzusichern sind die damit verbundenen Risiken nur durch Aufnahme in die Gewährleistungsregelungen.

› Wichtige Sanierungen müssen alle zahlen

BGH, Urteil vom 17.10.2014, Az.: V ZR 9/14

Der BGH befasste sich mit der Opfergrenze und eines aus der schuldhaften Verweigerung folgenden Schadensersatzanspruches eines einzelnen finanzschwachen Mitglieds der Wohnungseigentümergeinschaft.

In dem zu entscheidenden Fall stritten die Wohnungseigentümer von Keller-, Erd- und Dachgeschosswohnung eines Dreiparteienhauses um die anteilige Tragung der Kosten für die Sanierung des Gemeinschaftseigentums im Bereich der Kellerwohnung. Diese war durch eindringende Feuchtigkeit unbewohnbar geworden, Ursache war ein Baumangel im Gemeinschaftseigentum. Die Eigentümer von Erd- und Dachgeschosswohnung verweigerten die Beteiligung an den Sanierungskosten und die Zahlung einer Sonderumlage. Der BGH sieht dies anders: Auch ein einzelner Wohnungseigentümer kann demnach die Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen, wenn diese zwingend erforderlich ist und sofort erfolgen muss. Der BGH stellt zudem fest: Wer sich als Miteigentümer schuldhaft gegen solche notwendigen Erhaltungsmaßnahmen sperrt, macht sich außerdem schadenersatzpflichtig.

Fazit: Finanzielle Schwäche, Alter und fehlender eigener Nutzen befreien nicht von notwendigen Sanierungskosten für das Gemeinschaftseigentum. Wer nicht zahlt, kann sich sogar schadenersatzpflichtig machen. Wenn es dringend ist, hat man Geld zu haben.

Ausgabe 22 | 11. November 2014

› Haftung für Mängel bei fahrlässig unterlassener Offenbarung

OLG Karlsruhe, Urteil vom 18.06.2014, Az.: 9 U 184/10

Trotz eines gleichzeitigen Gewährleistungsausschlusses haftet der Verkäufer, sofern er fahrlässig Offenlegungen unterlässt, zu denen er sich verpflichtet.

In der Entscheidung war ausschlaggebend die vom Verkäufer übernommene vertragliche Pflicht, Mängel zu offenbaren, die ihm bekannt sein müssten. Das Gericht sah durch diese übernommene Pflicht die einfache Fahrlässigkeit als ausreichend für die Verletzung an. Als Eigentümer hätte der Verkäufer erkennen können, dass die verkaufte Wohnung nicht richtig beheizbar ist. Er haftet trotz eigentlich vereinbartem Gewährleistungsausschluss „gekauft wie gesehen“.

Fazit: In jedem Kaufvertrag ist der gesetzliche Sorgfaltsmaßstab im Auge zu behalten. Wird nichts vereinbart, ist dies die Fahrlässigkeit, § 276 BGB. Das kann die eigentlich als „im Griff“ geglaubte Haftung uferlos werden lassen. Genaue Formulierungen sind daher kein Spleen der beratenden Rechtsanwälte, sondern wichtig.

› Unterbrechung der Stromversorgung verursacht keinen durch den Vermieter einklagbaren Schaden

Thüringer OLG, Urteil vom 16.04.2014, Az.: 2 U 569/13

Ein Stromlieferungsunternehmen haftet nicht für durch Abschaltung des Stroms entstandene Schäden.

Der gewerbliche Mieter zahlte seine Stromrechnung nicht und bekam den Strom abgedreht. Dem Vermieter entstand dadurch ein hoher Schaden, nachdem aufgrund Nichtbeheizung der Räumlichkeiten Wasserrohre einfroren und platzten. Der Vermieter war nun der Ansicht, dass das Unternehmen für den Schaden haften muss, nachdem der Vermieter nicht unterrichtet wurde. Das Gericht hat einen kausalen Schaden verneint. Mangels Vertragsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Versorger bestand für das Stromversorgungsunternehmen keine Pflicht, auf die Abschaltung hinzuweisen. Auch aus allgemeinen Haftungsgrundsätzen lasse sich keine Hinweispflicht herleiten.

Fazit: Es empfiehlt sich, vor Abschluss eines Mietvertrages, in dem der Mieter verpflichtet ist, eigene Versorgungsverträge abzuschließen, zu regeln, dass der Mieter seinerseits verpflichtet ist, auf drohende Abschaltungen des Stromes, die langfristig angekündigt werden, den Vermieter zu informieren. Dann hätte dieser die Möglichkeit einen eigenen Versorgungsvertrag abzuschließen.

› Streitige Forderungen dürfen im laufenden Mietverhältnis nicht aus der Kautionsbefriedigung werden

BGH, Urteil vom 07.05.2014, Az.: VIII ZR 234/13

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter in einem laufenden Mietverhältnis streitige Forderungen gegen den Mieter nicht aus der Kautionsbefriedigung darf.

Auch wenn dies im Mietvertrag so vereinbart ist, widerspricht eine Entnahme dem Treuhandcharakter der Mietkaution, nach der der Vermieter die Kautionssumme getrennt von seinem Vermögen anlegen muss. Dies soll sicherstellen, dass der Mieter die Kautionssumme bei Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters zurückerhält, wenn dem Vermieter keine gesicherten Forderungen zustehen. Dieses Ziel würde nicht erreicht, wenn der Vermieter die Kautionssumme bereits im laufenden Mietverhältnis wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte.

Fazit: Die Mietkaution ist im laufenden Mietverhältnis bei streitigen Forderungen tabu. Die Entscheidung macht deutlich, dass klare Vertragsgrundlagen und saubere Dokumentation wichtiger denn je sind, damit streitige Forderungen erst gar nicht entstehen.

Ausgabe 23 | 25. November 2014

› Umlage von Kosten auf Mieter von Einkaufszentren

BGH, Urteil vom 10.09.2014, Az.: XII ZR 56/11

Mit diesem Urteil bestätigt der Bundesgerichtshof seine Auffassung zur Umlage von Verwaltungskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen sowie zur Umlage von Centermanagement-Kosten auf den Mieter.

Der Bundesgerichtshof bekräftigt in seinem Urteil, dass die Umlage von „Verwaltungskosten“ auf den Mieter in einer formularvertraglichen Klausel zulässig ist, auch wenn die Klausel keine Bezifferung oder höhenmäßige Begrenzung enthält. Im Gegensatz dazu ist es im Rahmen einer formularvertraglichen Klausel nicht zulässig, dem Mieter die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen ohne höhenmäßige Begrenzung aufzuerlegen. Die Umlage von Kosten des Centermanagements ist insbesondere in den Fällen, in denen auch Kosten der Verwaltung auf den Mieter umgelegt werden, nur dann wirksam, wenn die Kosten des Centermanagements näher aufgeschlüsselt werden.

Fazit: Das dargestellte Urteil zeigt wieder einmal, dass Vorschriften in Mietverträgen zur Umlage von Kosten auf den Mieter einer sorgfältigen Gestaltung bedürfen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Vermieter auf seinen Kosten sitzenbleibt.

› Betriebskostennachzahlung per Urkundsklage einfordern

BGH, Urteil vom 22.10.2014, Az.: VII ZR 41/14

Der Bundesgerichtshof hat bestätigt, dass eine Betriebskostenabrechnung eine Urkunde im Sinne des § 592 ZPO ist. Danach kann das Gericht ohne mündliche Verhandlung und allein unter Berufung auf die vorgelegten Urkunden eine Entscheidung treffen.

Der Bundesgerichtshof erleichtert damit die gerichtliche Einforderung der ausstehenden Betriebskostennachzahlungen von säumigen Mietern. Der Vermieter muss nur noch den Mietvertrag und die Abrechnung als Beweismittel im gerichtlichen

Ausgabe 23 | 25. November 2014 Ausgabe 24 | 9. Dezember 2014

Verfahren vorlegen. Gelingt es dann dem Mieter nicht, die Betriebskostenabrechnung durch Vorlage von Urkunden zu Fall zu bringen, wird der Mieter zur Zahlung vorläufig verurteilt. Der Mieter hat dann die Möglichkeit, im Wege eines sogenannten Nachverfahrens die Forderung wie gewohnt zu bestreiten.

Fazit: Gerade für Mieter war es lukrativ, die Betriebskostenabrechnung einfach zu bestreiten und den Vermieter auf den gerichtlichen Prozess mit all seinen Beweisstücken und Nachteilen zu verweisen. Dieses Prinzip wird nun genau herumgedreht. Der Vermieter kommt schnell zu einem vollstreckungsfähigen Titel und hat die Aussicht, dass der Mieter – sei es wegen Zeit- oder Geldmangels – nicht in das Nachverfahren geht.

› Kleine Ursache – große Wirkung: Falsch eingetragene Rangvermerke

BGH, Urteil vom 20.02.2014, Az.: V ZB 179/13

In dieser Entscheidung differenziert der Bundesgerichtshof zwischen (nur) verfahrensrechtlich falsch eingetragenen Rangvermerken und solchen, die auf materiell-rechtlichen Rangvereinbarungen beruhen. Wird das Rangverhältnis nur verfahrensrechtlich falsch eingetragen, gilt die gesetzliche Rangfolge nach der Reihenfolge der Eintragungen.

In der Entscheidung hatte sich das Gericht mit einem Rangverhältnis zwischen zwei Belastungen auseinanderzusetzen. In dem Fall waren zwei Belastungen objektiv mit falschen Rangvermerken in das Grundbuch eingetragen worden. Für das Gericht stellte sich die Frage des richtigen Ranges. Da alle an der Urkunde Beteiligten die Bewilligungen abgegeben hatten, lag eine Rangvereinbarung vor. Wäre nur eine einseitige Rangbestimmung erfolgt (d.h. nur der Beteiligte, dessen Recht betroffen ist, bewilligt), wäre der § 879 BGB zur Anwendung gekommen. Dies hätte zur Folge gehabt, dass die Reihenfolge der Eintragungen für das Rangverhältnis anzuwenden gewesen wäre (auch wenn die Parteien dies eventuell anders wollten).

Fazit: Es lohnt sich, das Augenmerk auch auf vermeintliche Kleinigkeiten zu richten. Sofern möglich, sollten im Rahmen von Beurkundungen Rangvereinbarungen unter Beteiligung aller Beteiligten getroffen werden, um ggf. ungewollte Rechtsfolgen zu vermeiden.

› Mietminderung trotz vorbehaltloser Ausübung einer Verlängerungsoption möglich

BGH, Urteil vom 05.11.2014, Az.: XII ZR 15/12

Behält sich der Mieter bei Verlängerung des Mietverhältnisses durch einseitige Optionsausübung die zu diesem Zeitpunkt bekannten Mängelrechte nicht vor, so ist er mit der Geltendmachung einer Mietminderung nicht ausgeschlossen.

In der Entscheidung ging es um eine Option, die einer Partei das Recht einräumt, das bestehende Mietverhältnis durch einseitige Erklärung um eine bestimmte Zeit zu verlängern. Durch ihre Ausübung kommt kein neuer Vertrag zustande. Vielmehr wirkt sie unmittelbar auf das bestehende Mietverhältnis ein, indem sie lediglich die ursprünglich vereinbarte Vertragslaufzeit ändert und ihr einen neuen Zeitabschnitt hinzufügt. Im Übrigen wird der Mietvertrag aber - ebenso wie bei der Fortsetzung eines Mietverhältnisses aufgrund eines Verlängerungsmechanismus - mit demselben Vertragsinhalt fortgesetzt und die Identität des Vertrags bleibt erhalten.

Fazit: Entgegen der bisher herrschenden Meinung in Literatur und Praxis behält also der Mieter alle Rechte bei Vertragsverlängerung. In der Verlängerung liegt keine Akzeptanz des aktuellen mangelhaften Zustandes für den neuen Zeitraum als vertragsgemäß. Die Anerkennung des Zustandes sollte daher gesondert vom Mieter verlangt werden.

› AGB-Vermutung trotz Berufen auf eine Individualvereinbarung

BGH, Urteil vom 20.03.2014, Az.: VII ZR 248/13

Berufen sich die Parteien (hier eines Generalunternehmervertrages) ausschließlich darauf, dass über eine vorformulierte Klausel „ernsthaft und ausgiebig verhandelt wurde“, schließt dies eine Inhaltskontrolle nach den §§ 305 ff. BGB nicht aus.

In der Entscheidung ging es darum, dass die Vertragspartner regelten, der Vertrag sei insgesamt individuell ausgehandelt. Es ließ sich nicht mehr feststellen, welche Partei die Klausel eingebracht hatte. Das Gericht stellte fest, dass gerade dies auf ein Kräfteungleichgewicht, also die wirtschaftliche Überlegenheit einer Partei hindeutet. Die Inhaltskontrolle nach den §§ 305 ff. BGB dient dem Ausgleich ungleicher Verhandlungspositionen. Es soll verhindert werden, dass der Verwender seine Gestaltungsmacht einseitig ausnutzt. Eine Inhaltskontrolle wird nicht dadurch verhindert, dass die Parteien eine bestimmte Qualität der Verhandlungen vereinbaren, die tatsächlich nicht erreicht ist. Auch im unternehmerischen Rechtsverkehr stehen die §§ 305 ff. BGB nicht zur Disposition.

Fazit: Individualvertragliche Vereinbarungen unterliegen sehr restriktiver Prüfungsmaßstäbe. Einer Regelung müssen immer noch weitere Komponenten hinzutreten, damit eine Individualvereinbarung bejaht werden kann. Die Entscheidung unterstreicht jedoch die Tendenz in der Rechtsprechung, auch komplexe Verträge unter strengen AGB-Vorgaben zu beurteilen.

Ausgabe 25 | 23. Dezember 2014

› Summierungseffekt von an sich wirksamen Mietvertragsklauseln

OLG Brandenburg, Urteil vom 25.11.2014, Az.: 6 U 117/13

Das OLG Brandenburg hat entschieden, dass in einem Mietvertrag die formularvertragliche Vereinbarung eines Ausschlusses von Konkurrenzschutz unwirksam ist, wenn der Mietvertrag dem Mieter formularvertraglich zusätzlich eine Betriebspflicht, eine Sortimentsbindung und eine bestimmte Preisgestaltung, vorliegend entsprechend dem Preisniveau eines Supermarktes, auferlegt.

Zwar kann Konkurrenzschutz in einem Mietvertrag grundsätzlich formularvertraglich ausgeschlossen werden. In dem von dem OLG Brandenburg zu entscheidenden Fall führte jedoch der Summierungseffekt von Ausschluss des Konkurrenzschutzes, Betriebspflicht, Sortimentsbindung und Preisgestaltung zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1 BGB.

Fazit: Bei Erstellung von Mietverträgen ist immer auch auf das Zusammenspiel von einzelnen Regelungen zu achten. Selbst wenn einzelne Regelungen im Mietvertrag für sich gesehen wirksam sind, kann die Kombination mit anderen Regelungen zu einer Unwirksamkeit führen.

Ausgabe 25 | 23. Dezember 2014 Ausgabe 1 | 13. Januar 2015

› Nachweis der ununterbrochenen Ausübung bei altrechtlichen Dienstbarkeiten

OLG München, Beschluss vom 07.05.2014, Az.: 34 Wx 142/14

Das OLG München stellt in dieser Entscheidung klar, dass derjenige, der sich auf das Bestehen einer altrechtlichen Dienstbarkeit beruft, deren ununterbrochene Ausübung in grundbuchrechtlich vollziehbarer Form nachzuweisen hat.

Altrechtliche Dienstbarkeiten sind Dienstbarkeiten, die in der Zeit vor Inkrafttreten des BGB (01.01.1900) begründet wurden. Aus dieser Zeit gibt es diverse, teilweise kurios anmutende Belastungen, die von Wegebis Weiderechten reichen. Gerade bei Immobilientransaktionen kann man sich nicht sicher sein, ob nicht außerhalb des Grundbuchs solche Belastungen bestehen, die grundsätzlich ohne weiteres in das Grundbuch einzutragen sind und dessen Nutzung beeinträchtigen können.

Das OLG München stellt unter Hinweis auf das in Bayern bestehende Ausführungsgesetz zum BGB klar, dass diese Dienstbarkeiten erlöschen, wenn die Ausübung mehr als 10 Jahre unterbrochen war.

Fazit: In jedem Bundesland existieren Ausführungsgesetze zum BGB, die Vorschriften zum Fortbestand von altrechtlichen Dienstbarkeiten enthalten. Kennt man diese Gesetze, verliert das Schreckensszenario des Fortbestands derartiger Dienstbarkeiten oftmals an Bedeutung, da die Ausübung meist zu unvor-denklicher Zeit endete.

› Vorsicht bei Mischmietverhältnissen – Rechtsprechungsänderung

BGH, Urteil vom 09.07.2014, Az.: VIII ZR 376/13

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bei einem sowohl als Wohnung als auch als Gewerberaum genutzten Mietobjekt, allein die Tatsache, dass der Mieter in den Räumen einer Tätigkeit nachgeht, mit der er seinen Lebensunterhalt bestreitet, nicht ausreicht, um das Mietverhältnis als gewerblich einzuordnen.

Es bestehe kein allgemeiner Erfahrungssatz dahin, dass bei einem Mischmietverhältnis die Schaffung einer Erwerbsgrundlage Vorrang vor der Wohnnutzung hat. Vielmehr müsse die Einordnung im Einzelfall vorgenommen werden. Dabei müssen weitere Kriterien wie z.B. die Art des Vertragsformulars, das Verhältnis der Wohnfläche zur Fläche der gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit sowie die Vertragslaufzeit herangezogen werden.

Fazit: Nach diesem Urteil ist bei Mischmietverhältnissen im Einzelfall genau zu prüfen, ob diese gewerblich bzw. freiberuflich geprägt sind oder der Wohnzweck überwiegt, sodass die wesentlich strengeren Regelungen zur Wohnraummiete Anwendung finden.

› Wasserschadenshaftung des Versorgungsunternehmens

BGH, Urteil vom 11.09.2014, Az.: III ZR 490/13

Der BGH stellt in dieser Entscheidung klar, dass die haftungsrechtliche Eintrittspflicht eines Versorgungsunternehmens nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 HPfIG bei einem Wasserschaden ausgeschlossen ist, wenn der Schaden in einem Bereich auftritt, der in der tatsächlichen Risikosphäre des Gebäudeeigentümers liegt.

Versorgungsunternehmen sind regelmäßig bis zu einer Hauptabsperrmöglichkeit Eigentümer von Wasserversorgungsanlagen. Sie sind somit als Anlageninhaber im Rahmen einer Gefährdungshaftung nach § 2 Abs. 1 HPfIG grundsätzlich einstandspflichtig für Schäden. Tritt die Beeinträchtigung jedoch in einem Abschnitt auf, der im tatsächlichen Herrschaftsbereich des Gebäudeinhabers steht, ist die Haftung nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 HPfIG ausgeschlossen. Dies gilt selbst dann, wenn der Mangel vor der Hauptabsperrmöglichkeit auftritt, soweit sich diese in einem Gebäude befindet. Der BGH begründete dies damit, dass der Schaden in diesem Fall im beherrschbaren Risikobereich des Eigentümers liege.

Fazit: Liegen entsprechende Hauptabsperrventile innerhalb eines Gebäudes, wird insbesondere vermietenden Eigentümern empfohlen, ihre Mieter zum sorgfältigen Umgang und zu Kontrollgängen im Zusammenhang mit den Hauptabsperrventilen vertraglich anzuweisen.

Ausgabe 2 | 27. Januar 2015

› Vermieterpfandrecht bei Vermieterwechsel – ursprüngliches Gewerberaummietverhältnis maßgebend

BGH, Urteil vom 15.10.2014, Az.: XII ZR 163/12

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Beurteilung, ob das Vermieterpfandrecht nach einem Vermieterwechsel die eingebrachten Sachen des Mieters erfasst, allein von dem Zeitpunkt der Einbringung der Sache in die Mieträume abhängig ist.

Mit Eigentumsübergang eines gewerblich vermieteten Grundstücks entsteht ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber und dem Mieter – inhaltsgleich dem Mietverhältnis, das mit dem ursprünglichen Eigentümer abgeschlossen war. Ausschlaggebend dafür, ob eine vor dem Erwerb eingebrachte Sache dem Vermieterpfandrecht des Erwerbers unterliegt, ist eine Gesamtbetrachtung beider Mietverhältnisse: es unterfällt auch dann dem Vermieterpfandrecht des Erwerbers, wenn es nach Beginn des ursprünglichen Mietverhältnisses entstanden ist.

Fazit: Die Praxisrelevanz dieses Urteils zeigt sich, sobald eine Sicherungsübereignung einer Sache nach Einbringung in die Mieträume aber vor Vermieterwechsel stattfindet. Ein solcher bringt entstandene Vermieterpfandrechte gerade nicht zu einem „Reset“.

Ausgabe 2 | 27. Januar 2015

› Kündigung gegenüber mehreren Mietern

BGH, Urteil vom 10.12.2014, Az.: VIII ZR 25/14

Der BGH bestätigt in dieser Entscheidung den Grundsatz, dass die Kündigung eines Mietverhältnisses gegenüber allen Mietparteien zu erfolgen hat.

Der Schwerpunkt dieses aktuellen Falles lag bei der Frage einer Kündigung gegenüber sämtlichen Erben als Rechtsnachfolger der verstorbenen Mieterin gemäß § 564 BGB. Diese Thematik ruft den allgemeinen Grundsatz in Erinnerung, dass die Kündigung eines Mietverhältnisses stets gegenüber allen im Mietvertrag benannten Mietparteien erfolgen muss – soweit individuell nichts anders vereinbart ist. Dies wird mit der Einheitlichkeit eines Mietverhältnisses begründet. Wird jedoch z.B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Mietpartei eingetragen, nimmt sie am Rechtsverkehr teil. Sie begründet eigene Rechte und Pflichten und wird damit selbst Partei. Die Gesellschafter haften hier akzessorisch für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft bürgerlichen Rechts und müssen im Kündigungsschreiben nicht einzeln benannt werden.

Fazit: Um sicherzustellen, dass eine Kündigung Rechtswirksamkeit erlangt, wird empfohlen, vor Absenden des Kündigungsschreibens einen Parteienabgleich mit dem Mietvertrag vorzunehmen.

Ausgabe 3 | 10. Februar 2015

› BGH erleichtert Kündigung zahlungsunfähiger Mieter

BGH, Urteil vom 04.02.2015, Az.: VIII ZR 175/14

Der Bundesgerichtshof hat offensichtlich unter Änderung seiner Rechtsprechung aus dem Jahr 2009 (Az.: VIII ZR 64/09) entschieden, dass bei Nichtzahlung der Miete durch Sozialhilfebörden und Träger der Grundsicherung dem Mieter gekündigt werden kann. Das Handeln der Behörde muss sich der Mieter zurechnen lassen.

Geklagt hatte der Eigentümer einer 140 qm großen Wohnung. Sein Mieter, der ab Oktober 2011 Unterstützung von der Agentur für Arbeit erhielt, hatte ab Januar 2013 sein Wohngeld vom Jobcenter nicht an den Vermieter weitergeleitet. Dieser kündigte wegen der Mietrückstände im April 2013 fristlos und erhob im Juni 2013 Räumungsklage. Das Jobcenter musste allerdings auf Anordnung des Sozialgerichts eine Verpflichtungserklärung abgeben, die aufgelaufenen Mietschulden zu begleichen. Ab Juli 2013 war das Sozialamt für den Mieter zuständig, der dort Sozialhilfe einschließlich der Übernahme der Wohnungskosten rechtzeitig beantragte. Trotzdem blieb er erneut die Kaltmiete schuldig.

Fazit: Die Kündigung erfolgte zu Recht, wie der BGH nun meint. Getreu dem Grundsatz „Geld hat man zu haben“ kann sich der Mieter nicht darauf berufen, dass die Zahlungsverzögerung durch die Behörden verursacht ist. Das Handeln der Behörde ist dem Mieter zuzurechnen.

› Verpasste Mieterinformation löst Schadensersatzanspruch des Mieters aus

BGH, Urteil vom 21.01.2015, Az.: VIII ZR 51/14

Der BGH entschied zu Beginn des Jahres, dass Mietern von Eigentumswohnungen ein Anspruch auf entgangenen Gewinn zustehen kann, wenn sie im Falle eines Wohnungsverkaufes vom Vermieter über den Verkauf nicht informiert werden und ihnen die verkaufte Wohnung unter Verstoß gegen das gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 577a BGB nicht mehr übereignet werden kann.

In dem konkreten Fall hatte der beklagte Hauseigentümer sieben Eigentumswohnungen zum Paket-Preis von 1,3 Millionen Euro verkauft, ohne die später klagende Mieterin über ihr Vorkaufsrecht zu informieren. Als der neue Hauseigentümer ihr dann die Wohnung für rund 266.000 Euro anbot, errechnete die Frau, dass sie bei Ausübung ihres Vorkaufsrechts die Wohnung rund 80.000 Euro billiger hätte erwerben können und forderte diesen Betrag vom ursprünglichen Eigentümer.

Fazit: Durch § 577a BGB sollen nicht nur mögliche und berechnete Eigenbedarfskündigungen der Erwerber ausgeschlossen, sondern auch fiskalische Interessen der Mieter geschützt werden. Deshalb kann man allen Wohnungseigentums-Vermietern nur raten, die Mieter ausreichend und rechtzeitig zu informieren. Zu beachten ist jedoch, dass die Vorschrift nur Anwendung findet, wenn während des laufenden Mietverhältnisses die Aufteilung der Wohnungen erfolgt. Verkäufer von zu Beginn des Mietverhältnisses bereits geteilten Wohnungen bleiben von dieser Rechtsprechung ebenso unberührt wie Verkäufer im Rahmen von Share Deals.

Ausgabe 4 | 24. Februar 2015

› BGH erschwert Verjährung von Ansprüchen aus Grunddienstbarkeiten

BGH, Urteil vom 18.07.2014, Az.: V ZR 151/13

In einer aktuellen Entscheidung hält der BGH fest, dass Ansprüche auf insgesamt nutzungsausschließende Beeinträchtigungen einer Grunddienstbarkeit der 30-jährigen Verjährung unterliegen. Die kurze dreijährige Verjährung ist dagegen bei Nutzungsbeeinträchtigungen der Grunddienstbarkeit anwendbar.

In der Entscheidung ging es darum, dass auf einem Feldweg über den der Kläger sein Grundstück erreicht, über die Jahre zwei Fichten wuchsen. Daher konnte der Weg nicht mehr mit mehrspurigen Fahrzeugen befahren werden. Die ursprünglich einmal eingeräumte Grunddienstbarkeit sehe jedoch genau dies als Rechtsinhalt vor.

Der Bundesgerichtshof differenziert in seiner Entscheidung zwischen Nutzungsbeeinträchtigungen in Form von Erschwerungen der Ausübung (zum Beispiel mehrfaches Wenden und Zurücksetzen, um einen Weg zu befahren) und dem Nutzungsausschluss. Die kurze Verjährung von 3 Jahren sei nur auf Nutzungsbeeinträchtigungen anwendbar.

Fazit: Manchmal geraten Grunddienstbarkeiten in Vergessenheit und Rechte werden lange nicht ausgeübt. Wege wachsen zu oder überwuchern. Der Rechtsinhaber muss im Lichte der Differenzierung der Verjährung genau aufpassen, ob sein Recht insgesamt ausgeschlossen ist oder lediglich eine Nutzungsbeeinträchtigung vorliegt. Viele Rechte dürften der kurzen Verjährung ausgesetzt sein.

Ausgabe 4 | 24. Februar 2015

- › Nachweis der Vertretungsbefugnis des „directors“ einer englischen private limited company (PLC)

OLG Nürnberg, Beschluss vom 26.01.2015, Az.: 12 W 46/15

Das OLG Nürnberg stellte kürzlich die Anforderungen heraus, die im Eintragungsverfahren zur Prüfung einer bestehenden Vertretungsbefugnis der handelnden Organe einer juristischen Person zu erfüllen sind.

Insbesondere bei ausländischen Gesellschaften – hier einer private limited company – ist ein positiver Nachweis der Vertretungsbefugnis des „directors“ gleichermaßen sicherzustellen. Dieser könnte nach Ansicht des Gerichts geführt werden, wenn Einsicht in ein Register genommen wurde, das seiner rechtlichen Bedeutung nach in Bezug auf die Vertretungsbefugnis dem deutschen Handelsregister entspricht.

Das beim „Companies House“ hinterlegte Register erfüllt dieses Kriterium der Vergleichbarkeit nach Auffassung des Gerichts nicht, da keine dem deutschen Handelsregister vergleichbare materielle Prüfungskompetenz besteht.

Fazit: Zur Vermeidung von Zwischenverfügungen empfiehlt sich die Abstimmung mit dem zuständigen Handelsregister/Grundbuchamt, wenn Zweifel an den Anforderungen bestehen. Diese sind leider in Deutschland von einem Registergericht/Grundbuchamt zum anderen höchst unterschiedlich.

Ausgabe 5 | 10. März 2015

- › Vermietung über „airbnb“ rechtfertigt fristlose Kündigung

LG Berlin, Beschluss vom 03.02.2015, Az.: 67 T 29/15

Das LG Berlin stellte in einer aktuellen Entscheidung fest, dass ein Vermieter von Wohnraum die sofortige Kündigung aussprechen kann, wenn der Mieter seine Wohnung über das Internetportal „airbnb“ vermietet und dies trotz erfolgter Abmahnung des Vermieters davon nicht unterlässt.

Das LG Berlin bestätigte in seinen Ausführungen zunächst die Entscheidung des BGH vom 08.01.2014 (Az.: VIII ZR 210/13). Danach sei eine entgeltliche Überlassung vermieteten Wohnraums an Touristen vertragswidrig, sofern nicht zuvor die Erlaubnis des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung eingeholt wurde.

Nach Ansicht des LG Berlin sei der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter trotz einer Abmahnung des Vermieters seine Wohnung weiterhin im Internet anbiete. Dies gelte selbst dann, wenn es in der Folge nicht mehr zu einer vertragswidrigen Gebrauchsüberlassung an einen Dritten komme. Der Mieter zeige durch das Angebot unmissverständlich, dass er den Plan der vertragswidrigen Überlassung weiter verfolge.

Fazit: Es empfiehlt sich nicht zuletzt in Due Diligence Untersuchungen in bei Touristen beliebten Lagen, die Überprüfung der Untervermietungssituation. In Städten wie Berlin ist zudem in bestimmten Bezirken die Vermietung/Untervermietung nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz genehmigungspflichtig. Ein Mieter sollte daher eine geplante „airbnb“-Nutzung von Wohnraum frühzeitig und ausdrücklich mit dem Vermieter abstimmen, um Risiken für das Mietverhältnis zu vermeiden.

Ausgabe 6 | 24. März 2015

- › Änderung der Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln

BGH, Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 185/14 BGH, Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 242/13

Der Bundesgerichtshof hat seine bisherige Rechtsprechung revidiert, wonach auch bei einer, bei Mietbeginn unrenoviert übergebenen Wohnung, die Verpflichtung zur Übernahme von Schönheitsreparaturen formularmäßig auf den Mieter übertragen werden konnte.

Wurde eine unrenovierte Wohnung einem Mieter übergeben, war dieser bisher auch verpflichtet, Gebrauchsspuren eines vorherigen Mieters zu beseitigen. Der Bundesgerichtshof qualifiziert dies nun als unangemessene Benachteiligung des Mieters.

Möchte der Vermieter die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen, so ist dies künftig nur möglich, wenn er dem Mieter bei Mietbeginn eine renovierte Wohnung oder eine mit nur unerheblichen Gebrauchsspuren zur Verfügung stellt. Unerheblichkeit liegt vor, wenn die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

Fazit: Zur Vermeidung von Streitigkeiten und ungeplanten Renovierungskosten sollte der Vermieter sich bei der Übergabe der Wohnung vom Mieter bestätigen lassen, dass die Wohnung zuvor renoviert wurde. Soweit die Wohnung zuvor nicht renoviert wurde und kleinere Gebrauchsspuren aufweist, ist zu empfehlen, dass eine Fotodokumentation des Zustandes der Wohnung bei Übergabe erfolgt und der Mieter die Wohnung als renoviert anerkennt.

- › Mietrechtsnovellierungsgesetz tritt trotz Bedenken im Mai 2015 in Kraft

Mietrechtsnovellierungsgesetz BT-DRS 18/3121

Die Bundesregierung hat trotz aller angemeldeten Bedenken ihr Vorhaben im Hinblick auf die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip bei Maklerleistungen durchgesetzt. Der Deutsche Bundestag hat am 05.03.2015 das Gesetz verabschiedet, am 27.03.2015 wird der Bundesrat zustimmen. Damit steht einem Inkrafttreten zum 01.05.2015 nichts mehr im Wege.

Die Landesregierungen dürfen für die Dauer von höchstens fünf Jahren Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausweisen. In diesen Gebieten darf die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Wohnungen nicht mehr als 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von dieser Verordnungsermächtigung kann wiederholt aber nur bis spätestens zum 31.12.2020 Gebrauch gemacht werden. Eine vor Inkrafttreten der Verordnung vereinbarte Miete, die oberhalb der zulässigen Höchstmiete liegt, darf bei der Wiedervermietung verlangt werden. Modernisierungskosten dürfen begrenzt auf die zulässige Mietobergrenze aufgeschlagen werden. Die Vermietung neu errichteter sowie die erste Vermietung umfassend modernisierter Wohnungen ist von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen.

Der Wohnraumvermittlungsvertrag zwischen einem Makler und einem Wohnungssuchenden sowie der zwischen einem Makler und einem Vermieter müssen in Textform geschlossen werden, anderenfalls sind sie unwirksam. Dem Makler steht ein Honorarsanspruch gegen den Mieter nur zu, wenn er die Wohnung ausschließlich wegen des Suchauftrages des Wohnungssuchenden organisiert hat.

Fazit: Die von vielen Verbänden angemeldeten Bedenken wurden vom Gesetzgeber größtenteils nicht übernommen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung zu den einzelnen Themen stellen wird. Die Rechtsunsicherheit ist zulasten des Mietwohnmarktes gestiegen.

Ausgabe 6 | 24. März 2015

› Unwirksamkeit von Quotenabgeltungsklauseln

BGH, Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 242/13

Der Bundesgerichtshof hat auch die Vereinbarung von sogenannten Quotenabgeltungsklauseln im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen im Formularvertrag für unzulässig erklärt. Auch dies ist eine grundlegende Änderung der Rechtsprechung.

Quotenabgeltungsklauseln verpflichten Mieter – in Abhängigkeit zur erfolgten Wohnungsabnutzung - bei der Beendigung eines Mietverhältnisses, mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, einen Teil der dafür notwendigen Kosten zu tragen. Die bisherige Rechtsprechung sah vor, dass Quotenabgeltungsklauseln zu ihrer Wirksamkeit nicht auf starre Fristen, sondern auf den voraussichtlichen Renovierungsbedarf bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses abstellen müssen.

Nach der aktuellen Entscheidung besteht auch hierin eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, wenn bei Abschluss des Mietvertrages der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht klar und verständlich ermittelt werden kann. Dafür wäre die Auswertung des konkreten Nutzerverhaltens notwendig, was aber meist nicht erfolge. Der Bundesgerichtshof hat auch klargestellt, dass dies unabhängig davon gilt, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde.

Fazit: Quotenabgeltungsklauseln können zukünftig formularmäßig nicht mehr wirksam vereinbart werden. Soweit es dem Vermieter nicht gelingt, eine Individualvereinbarung zu treffen hat er nur die Möglichkeit, entsprechende Kosten in die Nettomiete mit einzukalkulieren. Das dies in angespannten Märkten zu einer Erleichterung

Ausgabe 7 | 7. April 2015

› Grundstückskaufverträge mit Verbraucherbeteiligung – Einhaltung der Amtspflichten des Notars

BGH, Urteil vom 24.11.2014, Az.: NotSt (BrfG) 3/14

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die in § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG statuierte Amtspflicht des Notars auch gegenüber Verbrauchern im Rahmen von Grundstücksversteigerungen (Käuferauswahlverfahren) zu beachten ist.

Die Amtspflicht nach § 17 Abs. 2a Satz 2 Nr. 2 BeurkG schreibt die Einhaltung einer zweiwöchigen Regelfrist zwischen der Übergabe eines Urkundenentwurfes und dem Beurkundungstermin vor. Damit wird ein Übereilungs- und Überlegungsschutz zugunsten des Verbrauchers als Beteiligten von Grundstückskaufverträgen bezweckt.

Ein Abweichen von der Regelfrist kommt nur in Betracht, wenn im Einzelfall nachvollziehbare sachliche Gründe – auch unter Berücksichtigung der Schutzinteressen des Verbrauchers – dies rechtfertigen. Der vom Gesetz bezweckte Schutz muss anderweitig gewährleistet sein. Stets einzelfallabhängig, könnte als Indiz für die Entbehrlichkeit die Rechtsberatung durch einen eigenen Anwalt oder die Geschäftserfahrenheit des Verbrauchers gewertet werden.

Fazit: Insbesondere kurzfristig geplanten Beurkundungsvorhaben kann die zweiwöchige Regelfrist, auf die auch von Verbraucherseite nicht verzichtet werden kann, entgegenstehen. Dies ist bei Immobilientransaktionen mit Verbraucherbeteiligung stets zu beachten.

› Verbrauchereigenschaft der WEG durch BGH bestätigt

BGH, Urteile vom 24./25.03.2015, Az.: VIII ZR 343/13, VIII ZR 360/13 und VIII ZR 109/14

Der BGH hat die in Literatur und Rechtsprechung umstrittene Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) als Verbraucher gemäß § 13 BGB anzusehen ist, bejaht. Dies hat in praktischer Hinsicht erhebliche Bedeutung.

In den entschiedenen Fällen ging es um eine in einem Gaslieferungsvertrag enthaltene formularmäßige Preisanpassungsklausel, nach der sich der Arbeitspreis für die Lieferung von Gas zu bestimmten Zeitpunkten ausschließlich in Abhängigkeit von der Preisentwicklung für Heizöl ändert. Fraglich war, ob die Klausel bei ihrer Verwendung gegenüber einer WEG der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB standhält. Ähnliche vereinbarte Preisanpassungsklauseln hatte der BGH in früheren Urteilen bei einer Verwendung gegenüber Unternehmern als wirksam erachtet (BGH, Ur. v. 14.05.2014 - VIII ZR 114/13), bei Verbrauchern als unwirksam (BGH, Ur. v. 24.03.2010 - VIII ZR 178/08). Der BGH stellt die WEG wegen der daran beteiligten natürlichen Personen (Verbrauchern) einem Verbraucher gleich. Voraussetzung ist allerdings, dass wenigstens ein Verbraucher der WEG angehört und der Vertragsschluss weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.

Fazit: Entscheidendes Argument war, dass eine natürliche Person ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch verliert, dass sie Mitglied einer WEG wird. Damit dient der BGH einmal mehr dem Schutz des Endverbrauchers, was bei der Vertragsgestaltung in Zukunft zu berücksichtigen sein wird.

Ausgabe 8 | 21. April 2015

› Anforderungen an die Unterschrift zur Identifikation des Urhebers

BGH, Beschluss vom 03.03.2015, Az.: VI ZB 71/14

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass auch ein vereinfachter und nicht leserlicher Namenszug als Unterschrift anzuerkennen ist, soweit bestimmte Kriterien erfüllt sind.

In diesem Zusammenhang fordert der Bundesgerichtshof, dass der Schriftzug individuelle und charakteristische Merkmale aufweist, die die Nachahmung erschweren. Darüber hinaus muss sich das Kürzel als Wiedergabe eines Namens darstellen und die Absicht einer vollen Unterschrift erkennen lassen. Den relevanten Anforderungen des § 130 Nr. 6 ZPO wäre dann ausreichend Rechnung getragen.

Wenn der Unterzeichner auch sonst in gleicher oder ähnlicher Weise unterschreibt, wird die Unterschrift in der Regel gerichtlich anerkannt, auch wenn diese nur flüchtig niedergelegt und von einem starken Abschleifungsprozess gekennzeichnet ist. Der Zweck der Individualisierung und Legitimierung soll damit erfüllt sein.

Fazit: Diese Entscheidung verdeutlicht, bis in welche Detailthemen im Bereich des rechtswirksamen Abschluss von Mietverträgen gedacht werden muss. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird daher empfohlen, unter die Unterschriftenzeile Name und Funktion des Unterzeichnenden in Computerschrift/Blockbuchstaben aufzunehmen.

Ausgabe 8 | 21. April 2015

› Energieausweis – Haftung des Verkäufers durch fehlerhafte Angaben

BGH, Urteil vom 13.03.2015, Az.: 17 U 98/14

Der Bundesgerichtshof hat in einem weiteren aktuellen Urteil entschieden, dass fehlerhafte Angaben im Energieausweis nicht per se einen vertraglichen Sachmangelgewährleistungsanspruch entstehen lassen.

Ein Energieausweis erfüllt zunächst rein informatorische Zwecke. Es soll insbesondere ein übersichtlicher Energieverbrauchsvergleich von Gebäuden ermöglicht werden. Da der Verkäufer mangels Sachkunde die enthaltenen Informationen jedoch meist nicht überprüfen kann, ist eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung durch schlichte Aushändigung des Energieausweises nicht anerkannt. Die Folge eines unüberschaubaren Haftungsrisikos für den Verkäufer soll dadurch verhindert werden.

Der Energieverbrauch stellt grundsätzlich nur dann eine Beschaffenheit im Sinne des § 434 Abs. 1 S.1 BGB dar, wenn sich die Parteien ausdrücklich und verbindlich hinsichtlich der Energieeffizienz rechtlich binden wollen. Dies muss zwischen den Parteien unmissverständlich zum Ausdruck kommen.

Fazit: Um die Aushändigung eines Energieausweises kommt der Verkäufer nach der neuen Rechtslage nicht mehr herum (vgl. § 16 Abs. 2 S.1 EnEV 2014). Sollen die darin enthaltenen Angaben die Parteien binden, wird eine ausdrückliche vertragliche Regelung empfohlen.

Ausgabe 9 | 5. Mai 2015

› Kinderlärm ist kein Mietmangel – BGH bestätigt allgemeine Lebensauffassung

BGH, Urteil vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14

Der BGH hat dem Berufen auf Umweltmängel, hervorgerufen durch Lärm eines in der Nähe liegenden Spielplatzes für Kinder, zu Recht einen Riegel vorgeschoben.

In dem zu entscheidenden Fall ging es um die Frage, ob sich der Mieter – auch wenn es im Mietvertrag nicht besonders vereinbart ist – auf einen gewissen Standard hinsichtlich der Wohnumgebung berufen kann. Im konkreten Fall wurde nach Begründung des Mietvertrages ein Spielplatz errichtet, der nun zu einer wahrnehmbaren Belästigung des Mieters führte.

Der BGH hierzu: bei Fehlen ausdrücklicher Vereinbarungen kann nicht ohne konkrete Anhaltspunkte davon ausgegangen werden, dass die Mietvertragsparteien den bei Vertragsschluss vorgefundenen Wohnstandard (zumindest stillschweigend) so festlegen wollten, dass dieser Zustand sich in Bezug auf Umwelteinflüsse über die Dauer des Mietverhältnisses hinweg nicht nachteilig verändern darf und der Vermieter seinen Fortbestand jedenfalls im Wesentlichen zu garantieren hat. Vielmehr ist diese Frage im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung unter Rückgriff auf die Verkehrsanschauung zu beantworten. Wenn der Vermieter solche Einwirkungen aufgrund öffentlichrechtlicher Vorschriften dulden muss, dann muss das auch der Mieter.

Fazit: Wollen die Vertragsparteien einen gewissen Standard auch hinsichtlich der Umgebung festhalten, so müssen sie das im Mietvertrag regeln. Fehlen solche Regelungen gänzlich, gelten die allgemeinen Auslegungsregeln, was bei vernünftiger vertraglicher Regelung hätte vermieden werden können.

› Vorsicht in Formfragen – Dingliche Einigungen können auch formfrei erfolgen

Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, Urteil vom 10.03.2015, Az.: 5 U 15/14

Das OLG Bremen hatte in einer kürzlich ergangenen Entscheidung die Gelegenheit, sich mit der Formbedürftigkeit der Bestellung von dinglichen Rechten zu befassen, und kommt zu dem Ergebnis, dass die Einigung über die Bestellung formfrei möglich sei.

In dem Fall ging es – stark vereinfacht – darum, dass anlässlich der Beurkundung eines Kaufvertrages Einigkeit zwischen den Beteiligten bestand, ein dingliches Vorkaufsrecht zu bestellen. Diese Bestellung wurde aber nicht in den Kaufvertrag aufgenommen, sondern allein die Bewilligung durch den Notar beglaubigt. Durch die (mündliche) Einigkeit sah das Gericht die Bestellung als gegeben an. Damit entstand das Recht mit Eintragung in das Grundbuch.

Zudem nahm das Gericht Stellung zu der Frage, was von der Heilungswirkung der Eintragung in das Grundbuch erfasst ist und kommt zu dem – wenig überraschenden – Ergebnis, dass diese immer nur das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft erfasse.

Fazit: Dieses Urteil verdeutlicht ein weiteres Mal die Wichtigkeit der Vereinbarung weitgehender Gewährleistungen für die Freiheit des Kaufgegenstandes auch von im Grundbuch nicht vermerkten Rechten Dritter. Es wird dabei eindrucksvoll vor Augen geführt, dass Auflassungen, die in der Kaufvertragsurkunde enthalten sind, nicht stets die erhoffte und von den meisten erwartete Heilungswirkung entfalten können. Auch hier ist in der Gestaltung größte Sorgfalt geboten.

Ausgabe 10 | 19. Mai 2015

› Haftungsfalle Verkehrssicherungspflicht – BGH stellt das für die Trinkwasserversorgung vor Geltung der TrinkWV klar

BGH, Urteil vom 06.05.2015, Az.: VIII ZR 161/14

Der Bundesgerichtshof hat sich in seiner Entscheidung mit Ansprüchen des Mieters gegen den Vermieter befasst, die darauf gestützt werden, dass der Mieter aufgrund von bakteriell verunreinigtem Trinkwasser in der Mietwohnung erkrankt ist.

In dem zu entscheidenden Fall ging es um die Frage, ob sich der Mieter – auch wenn es spezialgesetzlich erst zeitlich später vorgeschrieben wurde (§14 TrinkWV) – auf eine Haftung aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht berufen kann. Im Fall erlitt der Mieter vor der Geltung der Trinkwasserverordnung 2011 offensichtlich aufgrund bakteriell verunreinigter Leitungen eine schwere gesundheitliche Verletzung. Der Nachweis, dass die Ursache in der (behördlich festgestellten) Kontamination der Hausleitungen lag, muss das Landgericht, an das der Rechtsstreit zurückgegeben wurde, nun eruieren.

Fazit: Oftmals wissen die Vertragsparteien gar nicht, welchen allgemeinen Haftungsrisiken sie sich aussetzen. Hier kann nur eine fachanwaltliche Beratung für Aufklärung und weitestgehende Haftungsvermeidung sorgen. Denn wirklich neu ist die Erkenntnis aus dem Urteil nicht.

Ausgabe 10 | 19. Mai 2015

› Amtsgericht kippt Berlins Mietspiegel

Amtsgericht Berlin - Charlottenburg, Urteil vom 11.05.2015, Az.: 235 C 133/13 (nicht rechtskräftig)

Das Amtsgericht Berlin - Charlottenburg hat den Mietspiegel von Berlin für unwirksam erklärt. Die Kammer begründet die Entscheidung damit, dass der Mietspiegel nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei.

Die jeweiligen Mietspiegel ergeben in den deutschen Großstädten regelmäßig die Richtschnur für Mieterhöhungen. Durch das Inkrafttreten der bundesweit einheitlichen Mietpreisbremse ab dem 01.06.2015 steigt die Bedeutung von Mietspiegeln zusätzlich. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die dort wiedergegebene „ortsübliche Vergleichsmiete“ der maßgebliche Parameter für die Festlegung der Miethöhe im Rahmen von Neuvermietungen sein wird.

Fazit: Ob die noch nicht rechtskräftige Gerichtsentscheidung ein Einzelfall bleibt oder wegweisenden Charakter auch für andere Mietspiegel zugesprochen bekommt, bleibt abzuwarten. Die Korrelation mit der Mietpreisbremse könnte jedenfalls Anlass für vermehrte Klagen geben.

Ausgabe 11 | 2. Juni 2015

› Schriftformheilungsklausel in Geschäftsraummietverträgen

OLG Frankfurt, Urteil vom 27.02.2015, Az.: 2 U 144/14

Das OLG Frankfurt hat sich in seiner Entscheidung mit der Frage befasst, ob formularmäßige Schriftformheilungsklauseln in Geschäftsraummietverträgen den Vertragspartner des Verwenders unzulässig benachteiligen und in der Folge unwirksam sind.

Derartige Klauseln sollen eine Heilung von Schriftformverstößen gewährleisten, die sich bei Abschluss oder während des laufenden Mietverhältnisses ergeben. Das Gericht ist der Auffassung, dass formularmäßige Schriftformheilungsklauseln zum relevanten Zeitpunkt des Vertragsabschlusses dem berechtigten Bedürfnis beider Mietvertragsparteien entsprechen und daher keine Benachteiligung des Vertragspartners darstellen.

Die Entscheidung wird damit begründet, dass sich die Interessen beider Parteien bezüglich der Vertragslaufzeit regelmäßig erst nach Vertragsschluss ergeben. Aufgrund dieser Erwägung soll eine Schriftformheilungsklausel nur dann für nicht anwendbar gehalten werden, wenn ein Grundstückserwerber – gerade entgegen § 550 BGB – an einer ordentlichen Kündigung des Mietvertrages wegen eines durch den Voreigentümer verursachten Formverstößes gehindert wäre.

Fazit: Das Urteil des OLG Frankfurt ist nur eines von vielen rund um das Thema Schriftformheilungsklauseln. Die Wirksamkeit einer Schriftformheilungsklausel im Rahmen eines Formularmietvertrages ist noch nicht abschließend höchstrichterlich entschieden. Solange keine gegenteilige höchstrichterliche Rechtsprechung ergangen ist, sollte in einem Mietvertrag auf das Vorhandensein einer Schriftformheilungsklausel geachtet werden.

› Anwendbarkeit des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) auch vor dessen Inkrafttreten im Jahr 1999

OLG Karlsruhe, Urteil vom 19.12.2014, Az.: 8 U 83/12

Das OLG Karlsruhe hat in einer aktuellen Entscheidung zu dem zeitlichen Anwendungsbereich des BBodSchG von 1999 Stellung genommen.

Es entschied dabei, dass die Anwendung des Gesetzes jedenfalls dann keine unzulässige gesetzliche Rückwirkung darstellt, wenn eine gegenwärtige Umweltgefahr zu beseitigen ist und die Sanierung des Bodens nach Inkrafttreten des BBodSchG erfolgt.

Das Gericht geht in seiner Begründung auf den Telos des Gesetzes zurück. Neben der Sicherung der Bodenfunktion ist es das Ziel, auch in der Vergangenheit beeinträchtigte Bodenfunktionen wiederherzustellen. Unerheblich ist daher, dass die Ursache der Kontamination – im aktuellen Fall, durch den Betrieb eines Gaswerks von 1843 bis 1910 – einen erheblichen Zeitraum vor Inkrafttreten des BBodSchG verursacht wurde.

Fazit: Die Existenz von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des BBodSchG und deren Beseitigung kann im Rahmen von Immobilientransaktionen von erheblicher Bedeutung sein. Es empfiehlt sich daher stets, diese Thematik im Rahmen einer Due Diligence Prüfung nicht außer Acht zu lassen und durch entsprechende Regelungen im Grundstückskaufvertrag abzusichern.

Ausgabe 12 | 16. Juni 2015

› Nicht vollzogene Dienstbarkeiten – auch nach 46 Jahren noch ein Ärgernis...

OLG München, Beschluss vom 30.04.2015, Az.: 34 Wx 86/15

Ein weiteres Mal hatte ein Oberlandesgericht die Gelegenheit, sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob und wie lange Dienstbarkeiten noch nachträglich in das Grundbuch als Belastung eingetragen werden können.

In dem entschiedenen Fall hatte der Voreigentümer eines Grundstücks dem Eigentümer des Nachbargrundstücks im Jahr 1969 eine Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechts gewährt. Dem Nachbarn wurde eine notarielle Ausfertigung der Urkunde erteilt, die die Eintragungsbewilligung des Voreigentümers enthielt. Die Belastung kam nie zur Eintragung. Der Grund dafür konnte vom Gericht nicht mehr ermittelt werden. Im Februar 2015 beantragte der Rechtsnachfolger des Nachbarn nun die Eintragung des Geh- und Fahrrechts im Grundbuch. Das Grundbuch gab nach einigem hin und her dem Antrag statt, wogegen sich der Eigentümer des belasteten Grundstücks zur Wehr setzte.

Das Gericht hielt fest, dass die Bewilligung spätestens mit Erstellung der notariellen Ausfertigung (am 25.02.1969) bindend und für den Eigentümer des zu belastenden Grundstücks unwiderruflich wurde. Es schloss sich damit der gefestigten Rechtsprechung zur Unverjährbarkeit verfahrensrechtlicher Handlungen an. Damit lagen auch 46 Jahre später die Eintragungsvoraussetzungen noch vor. Die Eintragung konnte also noch erfolgen und erfolgte zu Recht.

Fazit: Glücklicherweise sind derartige Fälle selten. Trotzdem zeigt sich wieder einmal, dass allein dem Grundbuch nicht getraut werden darf. Es ist stets ratsam, für Absicherung in Verträgen zum Erwerb von Grundeigentum zu sorgen. Auch die Auseinandersetzung mit der tatsächlichen Situation eines Grundstücks ist ratsam. Ein seltsamer

Ausgabe 12 | 16. Juni 2015

Zuschnitt oder erkennbare Einrichtungen für die Nutzung auch durch Nachbarn können ein Indiz dafür sein, dass weitere Belastungen vorhanden sein können, die nicht im Grundbuch vermerkt sind.

Ein Gedanke zum Abschluss (die für die Entscheidung ohne Belang ist): Die Nutzung des Geh- und Fahrrechts darf zwischenzeitlich nicht ausgeschlossen worden sein, was bei der langen Zeit nicht völlig aus der Luft gegriffen erscheint. Im Fall der nutzungsausschließenden Beeinträchtigung erlischt die Grunddienstbarkeit nach 30 Jahren (vgl. BGH, Urteil vom 18.07.2014, Az.: V ZR 151/13 und vgl. Immobilienstreiflicht Ausgabe 4 – 24. Februar 2015).

› ... aber etwas Linderung – hier greift die 30-jährige Verjährung

BGH, Urteil vom 27.02.2015, Az.: V ZR 133/14

Nach Auffassung des Bundesgerichtshof ist die 30-jährige Verjährung nach § 438 Abs. 1 BGB entsprechend auf Rechte anwendbar, die nicht im Grundbuch eingetragen sind.

Das Gericht hielt in seiner Entscheidung fest, dass – mangels anderweitiger Regelung – eine Gesetzeslücke besteht, die in der entsprechenden Anwendung der Norm zu schließen ist, die bestimmt, dass ein Mangel „in einem sonstigen Recht, das im Grundbuch eingetragen ist“, besteht. Zu Recht führt das Gericht aus, dass der Erwerber bei dinglichen Rechten, die zwar entstanden, aber nicht zur Eintragung in das Grundbuch gekommen sind, noch schutzbedürftiger ist. Er kann derartige Rechte noch weniger bei einer Ankaufsprüfung erkennen.

Fazit: Für den entschiedenen Fall brachte die Rechtsfortbildung des Bundesgerichtshofes Linderung. Im Fall der Eintragung der Dienstbarkeit 46 Jahre nach Entstehung hätte diese Entscheidung allerdings keine Veränderung mit sich gebracht – seine Rechte aus einem Ankauf wären spätestens 16 Jahre vor Eintragung der Belastung verjährt.

Ausgabe 13 | 30. Juni 2015

› Auch bei vorheriger Selbstausstattung: Mieter muss Einbau von Rauchwarnmeldern dulden

BGH, Urteile vom 17.07.2015 – Az.: VIII ZR 216/14 und Az.: VIII ZR 290/14

Der Bundesgerichtshof hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter verhindern kann, wenn er selbst schon Rauchwarnmelder angebracht hat.

In beiden Fällen hatten die Vermieter entschieden, den eigenen Wohnungsbestand einheitlich mit Rauchwarnmeldern auszustatten und warten zu lassen. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die von den Vermietern beabsichtigten Maßnahmen bauliche Veränderungen sind, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führen und deshalb von den Mietern zu dulden sind. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude „in einer Hand“ sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Nach Ansicht des Gerichts ergibt sich die Duldungspflicht der Mieter auch daraus, dass den Vermietern der Einbau von Rauchwarnmeldern durch eine gesetzliche Verpflichtung (des jeweiligen Landes) auferlegt ist und somit aufgrund von Umständen durchzuführen ist, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind (§ 555b Nr. 6 BGB).

Fazit: Damit steht unabhängig von der Verpflichtung der Landesbauordnungen, die unterschiedliche Modelle vorhalten, fest, dass der Vermieter den Einbau vornehmen kann, weil er die Wohnungen sicherer macht, wenn es ein Gesamtkonzept gibt. Im Übrigen kann er dann die Miete anheben.

› Vermieter kann auch wegen vor Insolvenzantragstellung fälliger Miete fristlos kündigen

BGH, Urteil vom 17.06.2015 – Az.: VIII ZR 19/14

Der Bundesgerichtshof hat in einem weiteren aktuell entschiedenen Fall entschieden, dass ein Vermieter dem in der Verbraucherinsolvenz befindlichen Mieter außerordentlich wegen Zahlungsverzugs nach der „Freigabe“ des Mietverhältnisses seitens des Insolvenzverwalters / Treuhänders (§ 109 Abs. 1 Satz 2 InsO) kündigen kann, wenn die Miete bereits vor der Insolvenzantragstellung fällig wurde.

Nach Ansicht des Gerichts ist die Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 InsO, die den Mieter weitgehend vor Kündigungen wegen Mietrückständen aus der Zeit vor der Antragstellung schützt, mit Wirksamwerden der Enthaltungserklärung (auch Freigabeerklärung genannt) nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO entfallen. Damit ist eine außerordentliche Kündigung auch auf Mietrückstände zu stützen, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelaufen sind.

Fazit: Das Urteil überrascht zunächst im Hinblick auf die Regelung des § 112 InsO, ist aber konsequent. Der Bundesgerichtshof stellt klar, dass der Kündigungsschutz des § 112 InsO die Masse schützen soll, nicht den Schuldner.

Ausgabe 14 | 14. Juli 2015

› Freiwillige Grundstücksumlage löst Grunderwerbsteuer aus

BVerfG, Beschluss vom 24.03.2015 – Az.: 1 BvR 2880/11

Das höchste deutsche Gericht hat in einem Beschluss im März festgehalten, dass Grundstücksübertragungen im Rahmen einer freiwilligen Baulandumlegung der Grunderwerbsteuer unterliegen. Dies verstößt nach Ansicht des Gerichtes nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz.

Im entschiedenen Fall hatte sich ein Grundstückseigentümer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages dazu verpflichtet, ein Grundstück mit der zuständigen Gemeinde zu tauschen. Auf diesen Vorgang wurde Grunderwerbsteuer festgesetzt. Dagegen wehrte sich der Grundstückseigentümer mit dem Argument, dies verstoße gegen den Gleichheitsgrundsatz, nachdem im förmlichen Umlageverfahren (§§ 45ff. BauGB) keine Grunderwerbsteuer anfällt. In seiner Entscheidung hält das Gericht fest, dass sich beide Verfahren grundlegend dadurch unterscheiden, dass sie freiwillig erfolgen bzw. die förmliche Umlage ggf. auch mit hoheitlichem Zwang durchgeführt werden kann. Obwohl beide Umlagearten die gleichen bauordnungsrechtlichen Ziele verfolgten, sei keine Gleichbehandlung geboten.

Fazit: Beim Abschluss und insbesondere der Übernahme von Verpflichtungen aus städtebaulichen Verträgen gilt es daher genau hinzusehen. Sofern hier freiwillige Umlagen vereinbart sein sollten, muss sich der Eintretende bewusst sein, dass diese Grunderwerbsteuer auslösen.

Ausgabe 14 | 14. Juli 2015

› Kein gutgläubiger Erwerb an unwirksam begründetem Teileigentum

BGH, Beschluss vom 04.12.2014 – Az.: V ZB 7/13

In einer Entscheidung, die bereits im Dezember des vergangenen Jahres getroffen wurde, hielt der Bundesgerichtshof fest, dass kein gutgläubiger Erwerb an einem Wohneigentum möglich ist, sofern dieses nach der ursprünglichen Teilungserklärung unwirksam ist.

In dem zu entscheidenden Fall hatte der Eigentümer einer Wohneinheit diese Einheit in zwei Wohneinheiten unterteilt. Dabei wurden in der ursprünglichen Teilungserklärung als „Kellerräume“ gekennzeichnete Flächen in Wohnraum umgewandelt. Der Bundesgerichtshof sieht darin eine Grundbucheintragung, die ihrem Inhalt nach unzulässig ist (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GBO). Ein gutgläubiger Erwerb daran scheidet aus.

Fazit: Wieder einmal zeigt sich, dass der gutgläubige Erwerb mit größter Vorsicht zu genießen ist. Die weit verbreitete Auffassung, dies sei – wenigstens bei Asset Deals – ein allgemeiner Auffangtatbestand, ist falsch. Rechtlich reicht der Anwendungsbereich viel weniger weit als angenommen. Betrachtet man die immer komplexer werdenden immobilienwirtschaftlichen Lagen, dürfte dieser Umstand auch bei Gewerbeimmobilien ein nicht zu vernachlässigender Prüfungsbestandteil sein.

Ausgabe 15 | 28. Juli 2015

› Ersatzbemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer verfassungswidrig

BVerfG, Beschluss vom 23.06.2015 – Az.: 1 BvL 13/11, 1 BvL 14/11

Werden Grundstücke nicht im Wege eines Asset Deal, sondern mittelbar bewegt (z.B. bei Umstrukturierungen oder Beteiligungskäufen) existiert kein unmittelbarer Kaufpreis für die Immobilie. Mangels Gegenleistung muss die Grunderwerbsteuer auf Basis einer sogenannten „Ersatzbemessungsgrundlage“ ermittelt werden. Karlsruhe hat jetzt entschieden, dass die derzeitigen Modalitäten der Ersatzbemessungsgrundlage verfassungswidrig sind.

Der BFH hatte einen Fall zu entscheiden, in dem ein US-Unternehmen eine deutsche GmbH übernommen hatte, welche über Grundbesitz verfügte. Nach aktuellem Gesetzeswortlaut ist die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage ersatzweise nach § 8 Abs. 2 GrEStG i.V.m. §§ 138 ff. BewG zu ermitteln. Die Anwendung letztgenannter Bewertungsvorschriften hatte das Verfassungsgericht bereits in 2006 für die Erbschaft und Schenkungsteuer als verfassungswidrig erklärt, da sie häufig zu realitätsfremden weil zu niedrigen Werten führe. Der Gesetzgeber hatte darauf ein neues pauschalisiertes Bewertungsverfahren eingeführt, nicht aber für den Bereich der Grunderwerbsteuerlichen Ersatzbemessungsgrundlage. Auf erneute Vorlage des BFH erklärte das Verfassungsgericht nunmehr die Regelung der § 8 Abs. 2 GrEStG i.V.m. mit §§ 138 ff. BewG für gleichheitswidrig. Hauptargument ist, dass eine Ersatzbemessungsgrundlage zu ähnlichen Ergebnissen führen müsse wie die Regelbemessungsgrundlage. Als letztere gelte aber die Gegenleistung und damit üblicherweise der Verkehrswert des Grundstücks. Gleichwohl ist die Regelung der § 8 Abs. 2 GrEStG i.V.m. mit §§ 138 ff. BewG nicht nichtig, sondern wird für Tatbestände bis einschließlich 2008 akzeptiert. Dem Gesetzgeber wird aufgegeben, bis Mitte 2016 eine neue Regelung rückwirkend zum 01.01.2009 zu beschließen.

Fazit: Aktuell kann damit Grunderwerbsteuer nach der Ersatzbemessungsgrundlage nicht erhoben werden. Für noch nicht veranlagte Umstrukturierungen o.Ä. nach 2008 ist mit einer höheren Grunderwerbsteuer zu rechnen, da ein neues Verfahren zu verkehrswertnäheren Ergebnissen kommen muss. Bereits veranlagte Fälle sollten im Rahmen des § 176 AO Vertrauensschutz genießen. Tatbestände vor 2009 sind nicht mehr betroffen.

Ausgabe 16 | 11. August 2015

› Verschattung eines Grundstücks durch Bäume – kein Beseitigungsanspruch des Eigentümers

BGH, Urteil vom 10.07.2015 – Az.: V ZR 229/14

Der BGH hat in seinem Urteil die bisherige, höchstrichterliche Rechtsprechung zu dem nachbarrechtlichen Beseitigungsanspruch bestätigt. Dieser greift nur dann, wenn es zu einer Eigentumsbeeinträchtigung des Klägers kommt. Der Entzug von Luft und Licht als sogenannte „negative“ Einwirkungen fällt darunter grundsätzlich nicht.

In dem zu entscheidenden Fall lag die Besonderheit in der Abwägung. Die Beeinträchtigung durch den Schattenwurf wurde als zumutbar erachtet, da der Kläger wegen der Höhe der Bäume keinen ungewöhnlich schweren Nachteilen und auch nicht solchen ausgesetzt werde, die nicht mehr hinzunehmen wären. Insbesondere wurden die in den Landesnachbargesetzen enthaltenen Abstandsvorschriften eingehalten. Der nach dem maßgeblichen nordrhein-westfälischen Landesrecht für stark wachsende Bäume vorgeschriebene Abstand von 4 m (§ 41 Abs. 1 Nr. 1a NachbG NRW) sei gewahrt. Die Verschattung sei vielmehr Ausdruck der Situationsgebundenheit des klägerischen Grundstücks, das am Rande einer öffentlichen Grünanlage belegen ist.

Fazit: Es zeigt sich erneut, dass die Erfolgsaussichten des häufig relevanten nachbarrechtlichen Beseitigungsanspruchs vor allem von der Abwägung der Gerichte abhängen. Vor der Geltendmachung von entsprechenden Ansprüchen sollte unbedingt die bestehende Rechtsprechung genau geprüft werden, um die Durchsetzbarkeit des eigenen Anspruchs besser einschätzen zu können.

› Wann liegt ein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht vor?

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 01.06.2015 – Az.: 11 Wx 97/14

Das OLG Karlsruhe hat in seinem Beschluss ausgeführt, dass das bloße Bestehen einer Nachbarschaft oder das Interesse, ein Grundstück erwerben zu wollen, ohne bereits laufende Vertragsverhandlungen, kein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht i. S. v. § 12 Abs. 1 S. 1 GBO darstellt.

In dem zu entscheidenden Fall hatte der Antragsteller als berechtigtes Interesse für die Grundbucheinsicht ausgeführt, dass er am Erwerb des von der Grundbucheinsicht betroffenen benachbarten Grundstücks interessiert sei, um das eigene Grundstück wirtschaftlich nutzen zu können. Ein berechtigtes Interesse i. S. v. § 12 GBO ist gegeben, wenn zur Überzeugung des Grundbuchamtes ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse des Antragstellers dargelegt wird, wobei auch ein bloß tatsächliches, insbesondere wirtschaftliches Interesse das Recht auf Grundbucheinsicht begründen kann. Weder die bloße Nachbarschaft noch die Ankaufsabsicht, ohne bereits stattfindende Vertragsverhandlungen, kann ein berechtigtes Interesse begründen. Vielmehr wäre ein solches Interesse erst dann gegeben, wenn ein konkreter Nachbarschaftskonflikt droht, konkrete Absprachen mit dem Nachbarn erforderlich sind oder bereits Kaufvertragsverhandlungen über das von der Grundbucheinsicht betroffene Grundstück stattfinden.

Fazit: Der Beschluss des OLG Karlsruhe bekräftigt die strengen Anforderungen, die an ein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht gestellt werden. Diese müssen dem Grundbuchamt im konkreten Fall nachgewiesen werden.

Ausgabe 16 | 11. August 2015

› Schriftformwahrung trotz fehlender Vertretungsangabe

BGH, Urteil vom 22.04.2015 – Az.: XII ZR 55/14

Der BGH hat entschieden, dass der Vertragsabschluss mit einer juristischen Person wirksam und somit nicht zu beanstanden ist, wenn der Vertragspartner erkennen kann, dass die Unterschrift für ein nicht auftretendes Vorstandsmitglied abgegeben wurde.

Im zu entscheidenden Fall ging es um eine Aktiengesellschaft. Der BGH entschied, dass die Unterschrift grundsätzlich durch die im Rubrum der Vertragsurkunde genannten Vorstandsmitglieder erfolgen müsse. Die Vertretungsbefugnis ist laut BGH aber schon dann gewahrt, wenn eine juristische Person durch mehrere Personen vertreten wird und die Unterzeichnung durch ein Vorstandsmitglied und einen Prokuristen erfolgt. Wird nur das Organ als Vertreter benannt und unterzeichnet nur eine Person, kann darauf geschlossen werden, dass diese die Gesellschaft allein vertreten will. Bringt dagegen eine Personenmehrheit nicht deutlich zum Ausdruck, dass die unterzeichneten Personen die Fehlenden vertreten, kann dies regelmäßig zum Verstoß gegen das Schriftformerfordernis führen.

Fazit: Der BGH differenziert seine Rechtsprechung zur Schriftformwahrung bei Mietverträgen nach § 550 BGB kontinuierlich. Leider kann es noch immer dazu kommen, dass aus Unachtsamkeiten gravierende Konsequenzen entstehen. Helfen kann bei einem Verstoß in diesem Zusammenhang unter Umständen eine in dem Vertrag enthaltene wirksame Schriftformklausel (siehe zuletzt Immobilienstreiflicht Ausgabe 11 – 02. Juni 2015 zum Thema „Schriftformheilungsklauseln in Geschäftsraummietverträgen“). Besser noch wäre jedoch, gewerbliche Mietverhältnisse vom Anwendungsbereich des § 550 BGB auszunehmen.

Ausgabe 17 | 25. August 2015

› Schriftformerfordernis bei mündlicher bzw. konkludenter Bestätigung eines Vertragsinhaltes

BGH, Urteil vom 17.06.2015 – Az.: XII ZR 98/13

Erneut hat der BGH seine differenzierte Rechtsprechung zum Thema der Schriftformwahrung bei Mietverträgen nach § 550 BGB fortgesetzt (siehe zuletzt Immobilienstreiflicht Ausgabe 11 – 02. Juni 2015 zum Thema „Schriftformheilungsklauseln in Geschäftsraummietverträgen“ und Ausgabe 17 – 25. August 2015 zum Thema „Schriftformwahrung trotz fehlender Vertretungsangabe“).

Der BGH hat entschieden, dass die äußere Schriftform nach § 550 Satz 1 BGB gewahrt ist, wenn eine von beiden Parteien unterzeichnete Mietvertragsurkunde vorhanden ist, die inhaltlich vollständig die Bedingungen eines später mündlich oder konkludent abgeschlossenen Mietvertrages enthält. Dies gilt auch dann, wenn der Vertragsschluss nicht den Anforderungen des § 126 Abs. 2 BGB entspricht. Dies wird insbesondere mit dem Schutzzweck des § 550 BGB begründet, der in erster Linie das Informationsbedürfnis des Mieters und die Beweisbarkeit abdecken soll.

In dem zu entscheidenden Fall wurde das Vertragsangebot zum Anschluss des Mietvertrages durch den Vermieter nicht angenommen, sondern um eine Preisanpassungsklausel ergänzt und an den Mieter zurückgesandt. Der Mieter hat dieses - als neues Vertragsangebot nach § 150 Abs. 2 BGB zu qualifizieren - jedoch nicht angenommen, da er den Nachtrag der die Preisanpassungsklausel enthielt nicht unterzeichnete.

Fazit: Der Senat hat bereits in einem ähnlich gelagerten Fall (Urteil vom 24.02.2010 – XII ZR 120/60) entschieden, dass die Einhaltung der bloßen Schriftlichkeit der Erklärungen (äußere Form) zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB ausreicht. Es ist somit davon auszugehen, dass die Rechtsprechung hier ihre Linie auch in Zukunft beibehält.

Ausgabe 18 | 8. September 2015

› Verfassungsbeschwerde gegen die Mietpreisbremse erst nach Erschöpfung des Zivilrechtswegs

BVerfG, Beschluss vom 24.06.2015 – Az.: 1 BvR 1360/15

Das Bundesverfassungsgericht stellt unmittelbar im zeitlichen Zusammenhang mit dem Inkrafttreten der sog. Mietpreisbremse (Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung) klar, dass eine mögliche verfassungsrechtliche Überprüfung erlassener Verordnungen erst nach vollständiger Ausschöpfung des Instanzenweges möglich ist.

Am Bundesverfassungsgericht beschwert hatte sich ein Rechtsanwalt aus Berlin, der der Auffassung war, dass die Verordnung für den Bereich der Hauptstadt der gesetzlichen Ermächtigung nicht genüge und nicht ausreichend begründet sei. Außerdem genüge die Verordnung den gesetzlichen Anforderungen nicht. Das Bundesverfassungsgericht ließ die Beschwerde nicht zu: Hält der Beschwerdeführer die Begrenzung der zulässigen Miethöhe für nichtig, so ist er nicht gehindert, die gesamte vertraglich vorgesehene (gegen die Verordnung verstoßende) Miete vor den Zivilgerichten einzuklagen. Diese haben dann zu prüfen, ob die Entgeltabrede teilweise unwirksam ist. Zu diesem Prüfungsprogramm könnte auch die Frage gehören, ob die Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB den Anforderungen der gesetzlichen Ermächtigung genügt und auch im Übrigen mit höherrangigem Recht in Einklang steht.

Fazit: Vermieter müssen also – möglicherweise sehenden Auges – eine zu hohe Miete vereinbaren und diese dann bei Nichtleistung des Mieters durch alle Instanzen einklagen. Bleibt abzuwarten, wie sich die Amtsgerichte hierzu einlassen.

› Individualvereinbarungen in gewerblichen Mietverträgen

OLG Saarbrücken, Urteil vom 24.06.2015 – Az.: 2 U 37/14

Wieder einmal hatte ein OLG die Voraussetzungen für das Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen aufgegriffen. An ein „Aushandeln“ sind hohe Anforderungen zu stellen, v. a. wenn Klauseln nicht abgeändert wurden. Klauseln, die mehrere Auslegungsmöglichkeiten zulassen, gehen nach § 305 c Abs. 2 BGB zu Lasten des Verwenders.

Im zu entscheidenden Fall ging es um eine Verlängerungsklausel in einem gewerblichen Mietvertrag. Diese regelte einerseits eine Verlängerungsoption und andererseits eine Klausel zur stillschweigenden Verlängerung „nach Ablauf der Mietzeit“. Kurz vor Ablauf des regulären Mietverhältnisses kam es zum Streit. Der Mieter erklärte dabei, er sehe das Mietverhältnis als zum ursprünglich vereinbarten Zeitpunkt als beendet an. Die Klausel zur stillschweigenden Verlängerung sei einseitig gestellt und widersprüchlich, da nicht klar sei ob sie erst nach Ende der letzten Optionszeit oder bereits nach dem Ende der regulären Mietzeit greife. Hiergegen wandte sich der Vermieter und verlor.

Das Gericht hält fest, dass ein „Aushandeln“ mehr verlangt als ein „Verhandeln“. Der Verwender müsse den vom Gesetz abweichenden Kerngehalt einer Regelung ernsthaft zur Disposition stellen, zum Beispiel indem er Alternativvorschläge erbitet. Ein „Aushandeln“ anderer Klauseln im Vertrag hat keine „Ausstrahlwirkung“. Floskelhafte Formulierungen in Verträgen, die den Vertrag als „ausgehandelt“ darstellen, gehen stets ins Leere, wenn dem nicht so war.

Fazit: Gerade im gewerblichen Mietrecht ist großes Augenmerk auf die Vermeidung von Regelungen zu legen, die mehrere Auslegungen zulassen, da sich häufig das Vorliegen allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht vermeiden lassen dürfte.

Ausgabe 18 | 8. September 2015 Ausgabe 19 | 22. September 2015

› Treppenhaus wird feucht gewischt: Mieter muss mit Rutschgefahr rechnen

OLG Düsseldorf, Hinweisbeschluss vom 07.11.2014 – Az.: I-24 U 155/14

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist derjenige, der eine Gefahrenlage schafft, grundsätzlich verpflichtet, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern. Ein allgemeines Verbot, andere nicht zu gefährden, wäre allerdings utopisch. Eine Verkehrssicherung, die jede Schädigung ausschließt, ist im praktischen Leben nicht erreichbar. Es sind deshalb nur die Vorkehrungen zu treffen, die geeignet sind, die Schädigung anderer tunlichst abzuwenden. Der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt ist dabei genügt, wenn im Ergebnis derjenige Sicherheitsgrad erreicht ist, den die in dem entsprechenden Bereich herrschende Verkehrsauffassung für erforderlich hält.

Der Kläger hatte behauptet, er sei aufgrund extremer Nässe im Kellerflur gestürzt. Der Vermieter bzw. dessen eingesetztes Reinigungsunternehmen hätten es versäumt, nach dem Reinigungsvorgang trocken nachzuwischen. Aufgrund der glänzenden Beschichtung des Bodenbelags sei die Nässe für ihn nicht erkennbar gewesen. Das OLG stellt klar: Die Sicherheitserwartungen eines Mieters dürfen nicht so weit gehen, jederzeit einen trockenen Fußboden zu erwarten. Sowohl durch Putzmaßnahmen, deren Durchführung einem Mieter regelmäßig bekannt ist, als auch durch andere Nutzer des Flurs, kann es zu Feuchtigkeit auf dem Boden kommen. Da weder eine planmäßige Befeuchtung des Bodens durch Reinigungsmaßnahmen noch eine unplanmäßige durch andere Nutzer vermeidbar ist, muss ein Mieter regelmäßig damit rechnen und sein Verhalten darauf einstellen, ohne dass er jeweils gesondert darauf hingewiesen werden muss.

Fazit: Der Verkehrssicherungspflicht wird folglich genüge getan, wenn der Benutzer eines Gebäudes nicht solchen Gefahren ausgesetzt wird, denen er auch bei zumutbarer eigener Vorsicht nicht zuverlässig begegnen kann. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Geschädigte mit der jeweiligen Gefahr nicht zu rechnen brauchte, weil es sich um eine besondere Gefahr handelte.

› Überbau und Wohnungseigentum

Kammergericht Berlin, Beschluss vom 23.07.2015 – Az.: 1 W 759/15

In einer an sich wenig überraschenden Entscheidung stellt das Kammergericht in einem aktuellen Beschluss klar, dass ein überhängender Überbau die Begründung von Wohnungseigentum nicht hindert. Es hob eine entsprechende Zwischenverfügung des Grundbuchamtes auf.

Die Entscheidung hebt hervor, dass die rechtliche Zuordnung zum Stammgrundstück bei überhängenden Überbauten unabhängig davon gegeben ist, ob der Überbau rechtmäßig oder entschuldigt ist. Die Teile eines Gebäudes, die nur in den Luftraum über dem Nachbargrundstück ragen, gehören unter keinem Aspekt zum Nachbargrundstück weil sie keine Bodenverbindung haben. Überbauten werden zu unselbstständigen Teilen des Grundstücks, von dem aus sie in das Nachbargrundstück hineinragen. Überbauten an wesentlichen Bestandteilen könnten dagegen der Teileigentumsfähigkeit entgegenstehen.

Fazit: Gerade in Innenstadtlagen wird der Einsatz von Teileigentum und Über-/Unterbauten bei gewerblich genutzten Immobilien immer wichtiger. In Bestandsgebäuden ist der rechtlichen Herausarbeitung größte Aufmerksamkeit zu schenken, um Angriffspunkte für eine Unwirksamkeit der Begründung von Teileigentum zu vermeiden.

› Pflichtverletzung nicht gleich Grund zur außerordentlichen Kündigung

OLG Dresden, Beschluss vom 30.06.2015 – Az.: 5 U 375/15

Das OLG Dresden hat entschieden, dass eine Untervermietung ohne die vertraglich vereinbarte, vorherige Erlaubnis des Vermieters zwar eine Pflichtverletzung, jedoch keinen Grund für eine außerordentliche und fristlose Kündigung des (Haupt-)Mietverhältnisses durch den Vermieter darstellt.

Vorliegend enthielt der Mietvertrag die Regelung, dass eine Untervermietung die Zustimmung des Vermieters erfordert, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Zwar liegt in der unterlassenen Einholung der Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung auch dann eine Pflichtverletzung, wenn der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. Aufgrund einer Einzelfallabwägung kam das OLG Dresden in dem konkreten Fall jedoch zu dem Ergebnis, dass der Vermieter daraus keinen Grund für eine außerordentliche und fristlose Kündigung ableiten kann. Dies wurde zum einen damit begründet, dass in der Person des Untermieters keine Gründe lagen, der Überlassung an diesen nicht zuzustimmen. Zum anderen wäre der Untermieter im konkreten Fall für den Vermieter auch als Vertragspartner eines direkten Mietvertrages in Betracht gekommen.

Fazit: Nicht jede Pflichtverletzung im Rahmen eines Mietvertrages stellt automatisch auch einen Grund für eine außerordentliche und fristlose Kündigung dar. Vielmehr erfordert eine außerordentliche und fristlose Kündigung einen wichtigen Grund, aufgrund dessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum regulären Mietende nicht mehr zumutbar ist.

Ausgabe 20 | 6. Oktober 2015

› Überwälzung von Schönheitsreparaturen bei renovierungsbedürftiger Wohnung

LG Berlin, Beschluss vom 04.06.2015 – Az.: 67 S 140/15

Das LG Berlin hat entschieden, dass eine formularvertragliche Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter während der Mietdauer unwirksam ist, wenn die Wohnung bei Übergabe renovierungsbedürftig ist.

Laut dem LG Berlin wird ein Mieter unangemessen benachteiligt, wenn er, ohne Gewährung eines angemessenen wirtschaftlichen Ausgleichs, durch die Überwälzung von Schönheitsreparaturen auch zur Beseitigung von Gebrauchsspuren der Wohnung verpflichtet wird, die bereits in einem vorvertraglichen Abnutzungszeitraum entstanden sind. Dabei muss die Wohnung nicht übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt sein. Entscheidend ist vielmehr, ob die Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, die nicht so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen.

Fazit: Der Beschluss des LG Berlin folgt der derzeitigen BGH-Rechtsprechung und bekräftigt die restriktive Linie zur Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf Mieter. Um sicherzustellen, dass Schönheitsreparaturklauseln auch wirksam sind, ist bei deren Formulierung eine Berücksichtigung der dazu ergangenen, umfangreichen Rechtsprechung zwingend.

Ausgabe 20 | 6. Oktober 2015

- › WEG muss keine GEMA-Gebühren für das Bereitstellen einer Gemeinschaftsantenne zahlen

BGH, Urteil vom 17.09.2015 – Az.: I ZR 228/14

Der u.a. für das Urheberrecht zuständige I. Zivilsenat des Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft keine Vergütung für die Weiterübertragung der über die von der Gemeinschaft betriebenen Gemeinschaftsantenne der Wohnanlage per Satellit empfangenen Fernseh- und Hörfunksignale durch ein Kabelnetz an die Empfangsgeräte der einzelnen Wohnungseigentümer schuldet.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Sendesignale von einer Wohnungseigentümergeinschaft ausschließlich in die Wohnungen der dieser Gemeinschaft angehörenden Wohnungseigentümer übermittelt werden. Bei einer wertenden Betrachtung unterscheiden sich der Empfang mittels einer gemeinsamen Satellitenschüssel und die Weiterleitung über ein Kabelnetz in die einzelnen Wohnungen nicht von der Fallgestaltung, dass jeder einzelne Eigentümer für seine eigene Wohnung eine gesonderte Antenne installiert und die empfangenen Sendesignale über Kabel an die Empfangsgeräte in seiner Wohnung weiterleitet. Wenn die Gesamtheit der Wohnungseigentümer anstelle zahlreicher Einzelantennen eine Gemeinschaftsantenne installiert und die empfangenen Sendesignale über Kabel an die Empfangsgeräte der einzelnen Wohnungen weiterleitet, ist das daher gleichfalls als eine Wiedergabe anzusehen, die auf „besondere Personen“ beschränkt ist, die einer „privaten Gruppe“ angehören. Im Ergebnis leiten die einzelnen Eigentümer die Sendungen nur an sich selbst weiter.

Fazit: Das Vorhalten einer Gemeinschaftsantenne – sei es in einer Wohnungseigentümergeinschaft oder in einem Miets-Haus – löst keine Zahlungspflichten aus. Sollten Zahlungsbelege eingehen, kann man sich erfolgreich dagegen zur Wehr setzen oder bereits geleistete Zahlungen zurückverlangen. Das dürfte im Übrigen auch für GEZ-Gebühren analog gelten.

Ausgabe 21 | 20. Oktober 2015

- › Schriftformwahrung trotz fehlerhafter Nummerierung der Nachträge

OLG Braunschweig, Urteil vom 05.06.2014 – Az.: 1 O 2416/13; BGH, Beschluss vom 10.06.2015 – XII ZR 131/14 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Wie in den vergangenen Ausgaben des Immobilien-Streiflichtes immer wieder aufgezeigt, reißt die Entscheidungswelle der Gerichte zu der Schriftformthematik bei Gewerberaummietverträgen nicht ab. Diesmal hat das OLG Braunschweig entschieden, dass die Schriftform auch dann gewahrt bleibt, wenn die Nachträge zu dem Gewerberaummietvertrag falsch nummeriert sind.

Ergibt sich der Gesamthalt einer mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel verschiedener Schriftstücke (z.B. von unterschiedlichen Anlagen und Nachträgen), muss deren Zusammengehörigkeit zweifelsfrei kenntlich gemacht werden. Dies erfordert jedoch keine körperliche Verbindung. Vielmehr genügt zur Begründung einer einheitlichen Urkunde die Verbindung zu einer gedanklichen Einheit durch eine wechselseitige Bezugnahme oder durch andere äußere oder inhaltliche Merkmale, die eine zweifelsfreie Zuordnung ermöglichen. Kommt das Gericht durch eine primär vorzunehmende Auslegung zu dem Ergebnis einer einheitlichen Urkunde, schadet in diesem Fall auch eine falsche Nummerierung von Mietvertragsnachträgen nicht.

Fazit: Schriftformmängel haben zur Folge, dass ein Mietvertrag, für den eine längere Laufzeit als ein Jahr vereinbart wurde, gemäß §§ 550 Satz 1, 578 Abs. 1 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und somit ordentlich kündbar ist. Aufgrund dieser gravierenden Folge eines Schriftformverstößes sollte daher immer größte Sorgfalt darauf verwendet werden, die Vorgaben des Schriftformerfordernisses einzuhalten.

Ausgabe 22 | 3. November 2015

- › Vorsicht bei Formmängeln – Heilung nichtiger Kaufverträge nur in engen Grenzen

OLG Hamm, Urteil vom 25.06.2015, Az.: 22 U 166/14

In einem aktuellen Fall hat das Oberlandesgericht Hamm entschieden, dass die Heilung eines formunwirksamen Grundstückskaufvertrages nur dann eintritt, wenn sich die Eintragung im Grundbuch auf das gesamte veräußerte und aufgelassene Grundstück bezieht. Auflassung und Eintragung müssen sich entsprechen.

Nach dem zugrundeliegenden Sachverhalt hatten sich Parteien über einen Teil des Kaufpreises außerhalb der Urkunde „schwarz“ geeinigt. Ein Betrag von EUR 13.000 sollte am Fiskus vorbeifließen. Derartige Gestaltungen stellen Scheingeschäfte im Sinne von § 117 Abs. 1 BGB dar und sind nichtig. Das verdeckte Rechtsgeschäft kommt gleichzeitig neben dem eigentlichen Kaufvertrag mündlich zustande, ist aber aufgrund der fehlenden notariellen Beurkundung ebenfalls nichtig. Nach § 311b Abs. 1 BGB kann jedoch die Heilung eines derartigen Formmangels eintreten, wenn die Eintragung der Auflassung im Grundbuch erfolgt. Da die Parteien sich aber letztlich über die Grundstücksfläche geirrt hatten, kam die erklärte Auflassung nie zur Eintragung ins Grundbuch und der Vertrag blieb daher unheilbar nichtig.

Fazit: Formmängel können in der Praxis auf verschiedenste Gründe zurückzuführen sein. Auch die Nichtbeurkundung von Vertragsbestandteilen, die aus Sicht der Parteien mit dem Grundstückskauf stehen und fallen sollen, können zur Nichtigkeit des Gesamtvorgangs führen. Der entschiedene Fall zeigt eindrucksvoll, dass man sich auf die Heilungsmöglichkeit des Gesetzes keinesfalls verlassen darf. Die Heilungsfolge dürfte in der Praxis eher die Ausnahme als die Regel sein.

- › Gutgläubig lastenfreier Erwerb bei nicht eingetragenen Dienstbarkeiten

BGH, Beschluss vom 23.07.2015 – Az.: V ZB 1/14

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass sich der gutgläubig lastenfreie Erwerb einer (Mit-)Eigentumseinheit auch auf nicht eingetragene, jedoch eintragungsbedürftige Dienstbarkeiten an einem Grundstück erstreckt. Bisher nicht eingetragene Dienstbarkeiten, die an einzelnen Miteigentumsanteilen nicht fortbestehen können, erlöschen dann im Ganzen, somit auch im Verhältnis zu den anderen Miteigentümern bzw. Wohnungs- oder Teileigentümern.

Die in dem aktuellen Fall relevante Leitungsdienstbarkeit eines Versorgungsunternehmens entstand kraft Gesetzes. Da diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit außerhalb des Grundbuchs entstanden und noch nicht gebucht war, konnte sie durch einen gutgläubig lastenfreien Erwerb des Grundstücks nach § 9 Abs.1 Satz 2 GBBerG i.V.m. § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB erlöschen. Dies war vorliegend der Fall, da der Antrag auf Eintragung der Umschreibung des Eigentums, wie gesetzlich nach § 9 Abs. 1 Satz 2 GBBerG vorausgesetzt, nach dem 31.12.2010 gestellt wurde.

Fazit: Eine Eintragung des nicht gebuchten Rechts im Wege der Grundbuchberichtigung nach § 22 Abs. 1 GBO wäre nur noch dann in Frage gekommen, wenn der Antragssteller nachgewiesen hätte, dass der Erwerber die Unrichtigkeit des Grundbuchs positiv gekannt hatte. Ein derartiger Nachweis ist jedoch nur schwer zu führen.

Ausgabe 22 | 3. November 2015

› Endrenovierungsklausel auch im Gewerberaummietvertrag unwirksam

LG Lüneburg, Urteil vom 04.08.2015, Az.: 5 O 353/14

Auch im Gewerbemietrecht ist die formularmäßige Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen unwirksam, wenn die Räume dem Mieter bei Vertragsbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen werden und er zur Renovierung verpflichtet wird.

Seit der Urteilsserie des BGH vom 18.03.2015 ist das für Wohnraum bereits bekannt. Das LG Lüneburg verkannte nicht, dass es hier um Geschäftsräume geht. Nach der Rechtsprechung des BGH besteht jedoch nur in Ausnahmefällen Veranlassung, Mietverträge über Gewerberäume anders als solche über Wohnraum zu beurteilen (BGH NJW 2005, 2006). Zudem findet die hier einschlägige Norm des § 307 BGB auch gegenüber einem Unternehmer Anwendung, § 310 Abs. 1 BGB.

Was war passiert? Der Kläger erwarb 2003 vom Vater der Beklagten ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Beklagte war bereits Mieterin der im Erdgeschoss gelegenen Räume, in denen sie eine Buchhandlung betrieb. Bei Übergabe der Räumlichkeiten befanden sich diese in einem unrenovierten und desolaten Allgemeinzustand, welcher seinerzeit durch ein Gutachten festgehalten wurde. Mit Vertrag vom 11.10.2005 schlossen die Parteien unter Verwendung allgemeiner Geschäftsbedingungen einen neuen Mietvertrag. In dessen vorformulierten § 16 heißt es im Hinblick auf die Schönheitsreparaturen:

„1. Die Schönheitsreparaturen sind vom Mieter auf eigene Kosten bei Beendigung des Mietverhältnisses nach Maßgabe von Ziff. 2 durchzuführen.“

Fazit: Es wird davon auszugehen sein, dass der BGH seine Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht vollständig auf das gewerbliche Mietrecht überträgt.

Ausgabe 23 | 17. November 2015

› Sale-and-Lease-Back: Verwendereigenschaft bei Pacht- und Mietverträgen

OLG Rostock, Urteil vom 19.03.2015, Az.: 3 U 15/14

Das OLG Rostock hat entschieden, dass weder Pächter noch Verpächter als Verwender von Allgemeinen Geschäftsbedingungen anzusehen sind, wenn der Pächter und der Verpächter gemeinsam gegenüber einem Erwerber der Immobilie die Bedingungen eines Pachtvertrages aushandeln und den Vertrag dann abschließen. Diese Gestaltung ist typisch für Sale-and-Lease-Back-Gestaltungen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen setzen unter anderem voraus, dass eine Vertragspartei, der Verwender, der anderen Vertragspartei diese stellt. Diese Verwendereigenschaft wurde vorliegend verneint, da es sich nicht um eine typische Verhandlungssituation zwischen Verpächter und Pächter handelte, sondern um eine Verhandlung zwischen einerseits bereits pachtvertraglich verbundenen Parteien, also Verpächter und Pächter gemeinsam, und andererseits einem potenziellen Erwerber des Pachtobjektes, der den Erwerb von bestimmten Pachtvertragsbedingungen abhängig machte. Der Pächter ließ sich durch die Änderung des Pachtvertrages auf schlechtere Konditionen ein, um dadurch im Zusammenwirken mit dem Verpächter die Erwerbsbedingungen des potenziellen Erwerbers zu erfüllen und einen Verkauf zu einem möglichst hohen Verkaufspreis zu ermöglichen. Wegen dieses gleichzeitigen und gleichgerichteten Verlangens von Verpächter und Pächter, die zudem noch durch einen gemeinsamen Geschäftsführer bei den Verhandlungen vertreten wurden, war vorliegend von einer Individualvereinbarung und nicht von Allgemeinen Geschäftsbedingungen auszugehen.

Fazit: Für Erwerber ist dieser Befund eine Erleichterung, da die Gefahr unwirksamer Klauseln verringert wird.

› Eigentümergemeinschaft kann Dienstbarkeitsberechtigte sein

KG Berlin, Beschluss vom 29.09.2015, Az.: 1 W 10/15

Das Grundbuchamt verweigerte die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer betreffend dreier Abstellräume im Sondereigentum der Eigentümer.

Dies hat das KG Berlin beanstandet. Auf Antrag und Bewilligung eines (Sonder-)Eigentümers kann zu Lasten seines Wohnungseigentums im Wohnungsgrundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft eingetragen werden. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten, § 10 Abs. 6 S. 1 und 2 WEG (BGH, NJW 2005, 2061). Insoweit kann die Wohnungseigentümergeinschaft als solche als Inhaberin in ihrer Person begründeter Rechte im Grundbuch eingetragen werden.

Fazit: Grundsätzlich besteht danach kein Anlass zu Zweifeln, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht auch Berechtigte einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sein kann, was zur Sicherung der Eigentumsverhältnisse gerade im Bereich der erneuerbaren Energien von entscheidender Bedeutung sein kann.

Ausgabe 24 | 1. Dezember 2015

› AGB-rechtliche Wirksamkeit von Minderungsklauseln in Gewerberaummietverträgen

KG Berlin, Beschluss vom 13.07.2015, Az.: 8 W 45/15

Das Kammergericht Berlin hat beschlossen, dass die Klausel „Eine Minderung der Mietzahlungen [...] ist nur möglich bei anerkannten oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen“ wirksam ist. Diese Beschränkung stellt keine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 BGB dar.

Wesentlicher Aspekt der Entscheidung war die Beschränkung der Minderung auf „anerkannte“ Ansprüche. Der BGH hatte vormals für die Aufrechnung entschieden, dass die Beschränkung auf „anerkannte“ (und nicht nur unbestrittene) Gegenforderungen unwirksam ist.

Mit Bezug auf das Urteil des BGH vom 11.09.2014 (Az.: 8 U 77/13) soll dies laut KG Berlin jedoch nicht für eine Minderungsbeschränkung gelten. Dies begründet das KG Berlin damit, dass nur das (aktive) Zugestehen, also das „Anerkenntnis“, der Minderung auch der Höhe nach dem „Unstreitig Sein“ einer Aufrechnungsforderung im Sinne von § 309 Nr. 3 BGB entspricht. Da die Ausübung der Minderung keine Bezifferung durch den Mieter verlangt, kann das Nichtbestreiten des Vermieters nur die Tatsachengrundlage der Minderung erfassen, nicht jedoch den Umfang des Rechts.

Fazit: Die unterschiedlichen Gestaltungsvarianten im Hinblick auf Minderung und Aufrechnung sollten bei dem Entwurf von Klauseln in Mietverträgen Berücksichtigung

Ausgabe 25 | 15. Dezember 2015

› Zum Jahresabschluss – Inhaltliche Anforderungen an Mahnbescheide

KG Berlin, Beschluss vom 11.06.2015, Az.: 12 U 173/13

In einer kürzlich veröffentlichten Entscheidung nimmt das Kammergericht zu den inhaltlichen Anforderungen an Mahnbescheide Stellung. Getreu dem Motto „alle Jahre wieder“ steht zum Ende des Kalenderjahres bei einigen von uns die Einleitung verjährungsunterbrechender Maßnahmen an. Daher wollen wir diese – inhaltlich nicht neue – Entscheidung aufgreifen.

Die Ansprüche, wegen derer der Mahnbescheid ergehen soll, müssen im Mahnbescheid durch Kennzeichnung von anderen Ansprüchen so unterschieden werden, dass der Mahnbescheid vollstreckbar ist. Dem Schuldner muss die ausreichende Möglichkeit gegeben werden, ob er sich gegen den Anspruch verteidigen möchte. In der Entscheidung wurde die Angabe „Schadensersatz aus Anlageberatungsvertrag gemäß Prospekthaftung vom 30.12.1994“ als nicht ausreichend angesehen. Mit dem entsprechenden Mahnbescheid konnte die Verjährung nicht unterbrochen werden (§ 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB).

Fazit: Achten Sie auf die hinreichende Konkretisierung von Ansprüchen, die dieses Jahr zur Unterbrechung der Verjährung im Mahnverfahren geltend gemacht werden sollen. Neben dem Mahnverfahren, das nur bei Geldforderungen anwendbar ist, sind diese Erwägungen auch für andere verjährungsunterbrechende Maßnahmen relevant, beispielsweise für die Einleitung selbstständiger Beweisverfahren.

Ihre Ansprechpartner

Unverwechselbar macht uns unser „Kümmerer-Prinzip“. Sie haben einen festen Ansprechpartner. Er sorgt dafür, dass das komplette Leistungsangebot von Rödl & Partner für Sie optimal eingesetzt wird.

Der „Kümmerer“ steht permanent zur Verfügung, identifiziert die zu klärenden Punkte und stellt bei Bedarf jederzeit ein schmal zusammengesetztes Team für Sie zusammen. Selbstverständlich fungiert er auch in kritischen Situationen als Ihr Hauptansprechpartner.

Neben Ihrem „Kümmerer“ stehen Ihnen – individuell nach den Anforderungen des jeweiligen Projekts – ergänzend die auf den folgenden Seiten benannten Spezialisten von Rödl & Partner mit Ihren Teams zur Seite.



Jörg Schielein

LL.M. (Universität von Alcalá de Henares)
Rechtsanwalt,
Head of Facility Management Law
Partner

Tel.: + 49 (911) 91 93 – 35 54

Fax: + 49 (911) 91 93 – 35 88

joerg.schielein@roedl.com

Jörg Schielein leitet den Bereich Facility Management Recht bei Rödl & Partner. Dieser umfasst neben der Organisationsberatung beim Gebäudebetrieb auch die Bereiche Mietrecht und privates Baurecht sowie die Gestaltung von FM-Verträgen. Er berät seit 1999 Eigentümer, Eigentümervertreter, Mieter- und Pächter und Dienstleister bei Rechtsfragen zum Gebäudebetrieb. Dabei stellt die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung und die damit verbundene Vertragsgestaltung sowie die Mediation zwischen Vertragspartnern im Konfliktfall einen wesentlichen Teil der Beratung dar. Zu seinen Auftraggebern zählen namhafte Banken und Versicherungen, DAX-30 Unternehmen, sowie Bestandhalter der öffentlichen Hand. Gemeinsam mit einem Team hochspezialisierter Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte steht dabei die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Auftraggebern und Auftragnehmern im Mittelpunkt der Rechts- und Organisationsberatung. Gemeinsam mit Dipl. Ulrich Glauche verantwortet Jörg Schielein das Regelwerksinformationssystem REG-IS, mit dem Handlungs- und Dokumentationspflichten beim Gebäudebetrieb umfassend ermittelt und in der Praxis gesteuert werden kann.

Nach dem Studium an der Friedrich Alexander Universität Erlangen sowie einem Masterstudiengang an der Universität von Alcalá de Henares (Madrid) trat er 1999 in die Kanzlei ein. Er leitet den Arbeitskreis Recht beim Branchenverband GEFMA und verfasst regelmäßig Beiträge Rechtsfragen im Facility Management.



Harald Reitze

LL.M. (UOP Sacramento, California),
Rechtsanwalt, Attorney-at-Law (New York)
Head of Real Estate Transactional Law
Partner

Tel.: + 49 (911) 91 93 – 13 25

Fax: + 49 (911) 91 93 – 73 25

harald.reitze@roedl.com

Harald Reitze leitet den Immobilientransaktionsbereich bei Rödl & Partner. Er berät seit über 10 Jahren vor allem institutionelle Investoren bei Immobilientransaktionen unter anderem bereits in diversen europäischen Ländern, in Japan und den USA. In den letzten Jahren wurden unter seiner Federführung umfangreiche Immobilien- und Portfoliotransaktionen, auch im Wege von Share Deals, realisiert. Zu den von ihm begleiteten Transaktionen gehören u.a.

- › Federführung Recht beim Erwerb eines Wohnimmobilien-Portfolios für einen deutschen Investor mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 140 Mio. Euro
- › Federführung Recht beim Erwerb von zwei Immobilien in Deutschland (Büro / Hotel) für einen deutschen Investor mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 110 Mio. Euro
- › Federführung Recht beim Erwerb des Einkaufszentrums „Hamburger Meile“ für einen deutschen Investor mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von ca. 250 Mio. Euro

Nach dem Studium an der Friedrich Alexander Universität Erlangen sowie eines Masterstudienganges an der University of the Pacific McGeorge School of Law, Sacramento, USA, und der Zulassung zur Rechtsanwaltschaft trat er 2004 in die Kanzlei ein.

Harald Reitze verfasst regelmäßig Aufsätze zu Fragen des Immobilienrechts, des Kapitalmarktrechts und der Transaktionsberatung.

Immobilientransaktionen/Finanzierung



Harald Reitze
Rechtsanwalt,
Attorney-at-Law,
(New York)
Partner



Dr. Alexandra Giering
Rechtsanwältin,
Associate Partner



Jürgen Siegl
Rechtsanwalt,
Partner



Regina Henfling
Rechtsanwältin,
Wirtschaftsjuristin
(Univ. Bayreuth)



Michael Beder
Rechtsanwalt,
Senior Associate

Steuerberatung



Frank Dißmann
Steuerberater,
Partner



Prof. Dr. Florian Haase
Rechtsanwalt,
Steuerberater,
Partner



Martin Weiß
Rechtsanwalt,
Steuerberater,
Associate Partner



Franz Lindner
Rechtsanwalt,
Steuerberater,
Associate Partner

Facility Management Recht



Henning Wündisch
Rechtsanwalt,
Associate Partner



Dr. Matthias Müller
Rechtsanwalt,
Associate



Klaus Forster LL.M.
Rechtsanwalt,
Senior Associate

Umwelt- und Planungsrecht



Andrea Hennecken
Rechtsanwältin,
Senior Associate



Nadine Juch
Rechtsanwältin,
Associate Partner

Privates Bau- und Mietrecht



Tanja Nein
Rechtsanwältin,
Associate Partner



Dr. Thies Boelsen
Rechtsanwalt,
Partner



Martin Joseph
Rechtsanwalt,
Associate Partner



Andreas Griebel
Rechtsanwalt,
Senior Associate



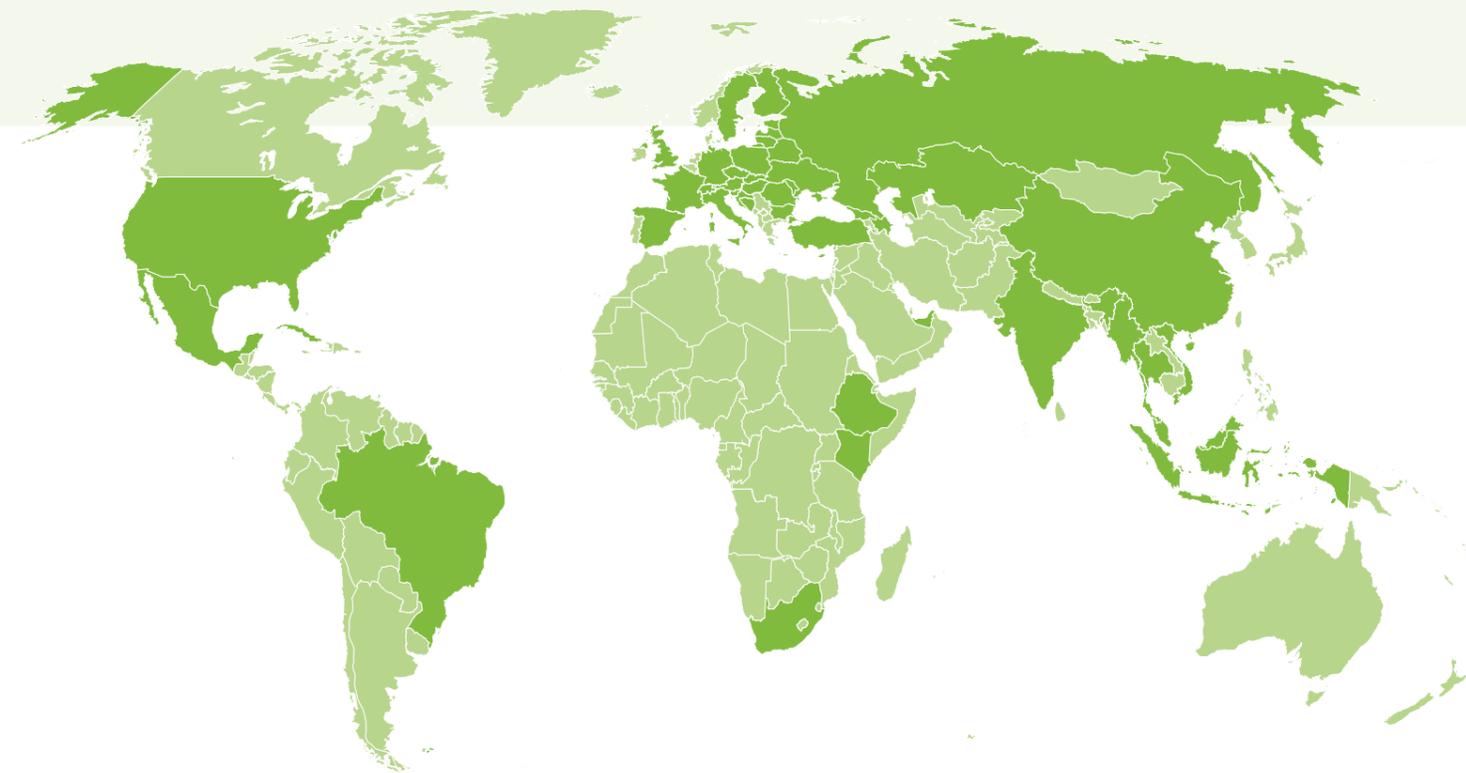
Ester Thanner
Rechtsanwältin,
Associate

Rödl & Partner

Rödl & Partner ist als integrierte Beratungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft an 102 eigenen Standorten in 46 Ländern vertreten. Unseren dynamischen Erfolg in den Geschäftsfeldern Rechtsberatung, Steuerberatung, Steuerdeklaration und Business Process Outsourcing, Unternehmens- und IT-Beratung sowie Wirtschaftsprüfung verdanken wir circa 4.000 unternehmerisch denkenden Partnern und Mitarbeitern.

Als interdisziplinäre Kanzlei verstehen wir auch die Beratung im Facility Management als Aufgabe, die verschiedene Qualifikationen erfordert, um optimale Lösungen für unsere Mandanten zu erzielen. Eine kundenorientierte Rechtsberatung für Eigentümer, Betreiber, Verwalter oder Nutzer von Immobilien und die damit verbundenen Dienstleistungen gelingen nur, wenn die Beratung eine Synthese aus Rechts- und Unternehmensberatung ist und die rechtlichen wie fachlichen Anforderungen gleichermaßen berücksichtigt.

Technische, organisatorische und nicht zuletzt betriebswirtschaftliche Zusammenhänge rund um die Immobilie, aber auch ein Gesamtverständnis für die Immobilienbranche, sind entscheidend für den Erfolg der Rechtsberatung – gerichtlich, außergerichtlich und bei strategischen Überlegungen.





„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.

Rödl & Partner

Äußere Sulzbacher Str. 100
90491 Nürnberg

Jörg Schielein
Telefon: +49(9 11)91 93-65 54

Harald Reitze
Telefon: +49(9 11)91 93-13 25

www.roedl.de