



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 2016

Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	6
Ausgabe 1 12. Januar 2016	10
Optionsausübung lässt Mängelrechte des Mieters nicht entfallen BGH, Urteil vom 14.10.2015, Az.: XII ZR 84/14	10
Ausgabe 2 26. Januar 2016	10
Bewertungsmaßstäbe der Mietminderung wegen Verstoß gegen Konkurrenzschutz OLG Hamm, Urteil vom 17.09.2015, Az.: I-18 U 19/15	10
Geschäftsraummiete: Übertragung „sämtlicher Wartungskosten“ durch AGB OLG Frankfurt, Urteil vom 16.10.2015, Az.: 2 U 216/14	11
Ausgabe 3 9. Februar 2016	11
Beschaffenheitsvereinbarung in Immobilienkaufverträgen BGH, Urteil vom 06.11.2015, Az.: V ZR 78/14	11
Beweislast: Mietminderung wegen benachbarter Baustelle? LG München I, Urteil vom 14.01.2016, Az.: 31 S 20691/14	12
Ausgabe 4 23. Februar 2016	12
BGH lockert Anforderungen an Betriebskostenabrechnung BGH, Urteil vom 20.1.2016, Az.: VIII ZR 93/15	12
Städtebauliche Verträge – Indirekter Druck auf Gemeinden zulässig BGH, Urteil vom 02.10.2015, Az.: V ZR 307/13	13
Ausgabe 5 8. März 2016	13
Ordentliche Kündigung eines Gewerberaummietvertrages aufgrund formularmäßiger Schriftformheilungsklausel treuwidrig Keine treuwidrige Kündigung des Grundstückserwerbers bei Schriftformmangel	13
Besitzübergang im Abrechnungszeitraum – wer bekommt welchen Nebenkostenüberschuss? BGH, Beschluss vom 29.10.2015, Az.: V ZR 61/15	14
Ausgabe 6 22. März 2016	14
Schriftform – Änderungen der Miete und Abmachungen über Umland Ausbauten immer schriftlich BGH, Urteil vom 25.11.2015, Az.: XII ZR 114/14	14
Ausgabe 7 5. April 2016	15
Frist zur Annahme eines Vertragsangebots unter Abwesenden BGH, Urteil vom 24.02.2016, Az.: XII ZR 5/15	15
Ausgabe 8 19. April 2016	16
Vereinbarte Abrechnungsfrist ist keine Ausschlussfrist! BGH, Urteil vom 20.01.2016, Az.: VIII ZR 152/15	16
Umlage „der Betriebskosten“ auf den Mieter genügt BGH, Urteil vom 10.02.2016, Az.: VIII ZR 137/15	16

Ausgabe 9 3. Mai 2016	17
Einigung über ein Vorkaufsrecht ist zukünftig formfrei möglich BGH, Urteil vom 08.04.2016, Az.: V ZR 73/15	17
Durch Teilungserklärung gestatteter Umbau darf durch WEG nicht kontrolliert werden BGH, Urteil vom 26.02.2016, Az.: V ZR 131/15	17
Ausgabe 10 17. Mai 2016	18
Sondereigentum an „offenem Innenhof“ möglich OLG Hamm, Beschluss vom 05.01.2016, Az.: 15 W 398/15	18
Berechnungsgrundlage für Kürzungsmöglichkeit bei fehlerhafter Heizkostenermittlung BGH, Urteil vom 20.01.2016, Az.: VIII ZR 329/14	18
Ausgabe 11 31. Mai 2016	19
Einwendungen rechtzeitig geltend machen! BGH, Urteil vom 11.05.2016, Az.: VII ZR 209/15	19
§ 566 BGB fordert tatsächliche Sachherrschaft des Mieters bei Eigentumsübergang BGH, Beschluss vom 05.04.2016, Az.: VIII ZR 31/15	19
Ausgabe 12 14. Juni 2016	20
Aufrechnungsverbot und Mietminderungsausschluss richtig vereinbaren! BGH, Urteil vom 06.04.2016, Az.: XII ZR 29/15	20
Schriftformheilungsklausel – zwischen den ursprünglichen Parteien wirksam, oder? Kammergericht, Urteil vom 09.05.2016, Az.: 8 U 54/15	20
Ausgabe 13 28. Juni 2016	21
AG München: Revolvierendes Betretungsrecht? AG München, Urteil vom 08.01.2016, Az.: 461 C 19626/15 (rechtskräftig)	21
Das Nachsehen mit „gekauft wie gesehen“ Bundesgerichtshof, Urteil vom 06.04.2016, Az.: VIII ZR 261/14	21
Ausgabe 14 12. Juli 2016	22
Ausgleich nach BBodSchG im Mietvertrag abbedungen? OLG Hamm, Urteil vom 04.05.2016, Az.: I-12 U 101/15 / 12 U 101/15	22
Folge eines unwirksamen Beitritts zur Werbegemeinschaft Bundesgerichtshof, Urteil vom 11.05.2016, Az.: XII ZR 147/14	22
Ausgabe 15 26. Juli 2016	23
Anwendung des Mietspiegels trotz ausdrücklicher Unanwendbarkeit auf Reihenhäuser? BGH, Beschluss vom 26.04.2016, Az.: VIII ZR 54/15	23
Erheblicher Baulärm kann zu Mietminderung berechtigen LG Berlin, Urteil vom 16.06.2016, Az.: 67 S 76/16	23

Ausgabe 16 9. August 2016	24
Unwirksamkeit formularmäßiger Überwälzung von Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebenen Geschäftsräumen	
OLG Celle, Beschluss vom 13.07.2016, Az.: 2 U 45/16	24
Unpünktliche Mietzahlung durch Jobcenter – Kündigung?	
BGH, Urteil vom 29.06.2016, Az.: VIII ZR 173/15	24
Ausgabe 17 23. August 2016	25
Unwirksamkeit einer Allgemeinen Geschäftsbedingung über die Abnahme durch Bauträger selbst	
BGH, Urteil vom 30.06.2016, Az.: VII ZR 188/13	25
Abwälzung der Betriebskosten für leerstehende Flächen auf den gewerblichen Mieter?	
KG Berlin, Urteil vom 06.06.2016, Az.: 8 U 40/15	25
Ausgabe 18 6. September 2016	26
Notwegerecht nur in engen Grenzen	
BGH, Urteil vom 22.01.2016, Az.: V ZR 116/15	26
Überteuerte Maklerprovision zerstört Anspruch auf ortsübliche Provision	
BGH, Urteil vom 12.05.2016, Az.: I ZR 5/15	26
Ausgabe 19 20. September 2016	27
Nebenkosten zählen zu wiederkehrenden Leistungen	
BGH, Versäumnisurteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14	27
Ausgabe 20 4. Oktober 2016	27
Rechtsmissbräuchliche Berufung auf Schriftformverstoß	
LG Berlin, Beschluss vom 16.08.2016, Az.: 67 S 209/16	27
Ausgabe 21 18. Oktober 2016	28
Mitverschulden von Bauherr und Architekten bei aufeinander aufbauenden Planungen	
BGH, Urteil vom 17.07.2016, Az.: VII ZR 193/14	28
Wettbewerbsverstoß bei Immobilienanzeige ohne Pflichtangaben nach § 16a EnEV	
OLG Hamm, Urteil vom 04.08.2016, Az.: 4 U 137/15, und Urteil vom 30.08.2016, Az.: 4 U 8/16	28
Ausgabe 22 2. November 2016	29
Löschung von Rechten liquidierten Gesellschaften	
OLG München, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 34 Wx 424/15	29
Mietpreisbremse – Gericht darf einfachen Mietspiegel heranziehen	
AG Lichtenberg, Urteil vom 28.09.2016, Az.: 2 C 202/16	29
Ausgabe 23 15. November 2016	30
Ausschluss der Mietminderung wegen Baulärms	
LG München I, Urteil vom 27.10.2016, Az.: 31 S 58/16	30

Ausgabe 24 29. November 2016	30
Haftung bei außerhalb der notariellen Urkunde liegenden Mangelatbeständen	
Bundesgerichtshof, Urteil vom 22.04.2016, Az.: V ZR 23/15	30
Erlöschen einer wirksam begründeten Grunddienstbarkeit	
OLG Celle, Beschluss vom 15.08.2016, Az.: 4 U 55/16	31
Ausgabe 25 13. Dezember 2016	32
Keine Eigenbedarfskündigung ohne ernsthafte Nutzungsabsicht	
BGH, Urteil vom 10.06.2016, Az.: V ZR 295/14	32
Ausgabe 26 27. Dezember 2016	32
Nochmal Eigenbedarf – diesmal der BGH	
BGH, Urteil vom 14.12.2016, Az.: VIII ZR 232/15	32
Ihre Ansprechpartner	34
Rödl & Partner	38

Verehrter Leser, verehrte Leserin,

da sich unser zweiwöchiger Newsletter „Immobilien-Streiflicht“ an stetig steigender Nachfrage erfreut, freuen wir uns, Ihnen heute wieder ein Sammelwerk unserer Artikel aus 2016 zur Verfügung stellen zu können. Mit diesem Nachschlagewerk haben Sie schnell und kompakt alle von uns in 2016 berichteten Entscheidungen zur Hand.

Aufgrund des guten Zuspruchs bezüglich unseres Sammelwerks aus 2014/2015, haben wir uns entschieden, auch 2017 diesen nützlichen Fundus unseren Mandanten zu Verfügung zu stellen.

Wir wünschen Ihnen ein erfolgreiches Jahr 2017 und hoffen, dass Ihnen die Entscheidungssammlung eine Hilfe im Alltag sein wird.

Mit freundlichen Grüßen



Harald Reitze



Jörg Schielein

Ausgabe 1 | 12. Januar 2016

› Optionsausübung lässt Mängelrechte des Mieters nicht entfallen

BGH, Urteil vom 14.10.2015, Az.: XII ZR 84/14

Zum Jahresauftakt stellen wir eine Entscheidung des BGH vor, die sich mit einem möglichen Ausschluss von Mängelrechten durch Ausübung einer Option zur Verlängerung eines bestehenden Mietverhältnisses befasst.

Nach Ansicht des BGH führt selbst die vorbehaltlose Ausübung einer Verlängerungsoption nicht zum Verlust von Mängelrechten i.S.d. §§ 536, 536a BGB. Zu einem Ausschluss der Mängelrechte kann es nach § 536b BGB kommen, wenn der Mieter die Mängel bei Vertragsschluss kannte. Der BGH hält den § 536b BGB jedoch schon nach dessen Wortlaut für nicht anwendbar, da es sich nicht um einen Vertragsschluss handelt, wenn eine Verlängerungsoption durch den Mieter ausgeübt wird. Vielmehr ist die Verlängerungsoption ein schon im Ursprungsvertrag angelegtes Gestaltungsrecht, durch dessen Ausübung lediglich der Mietvertrag in seiner bereits bestehenden Form fortgesetzt wird. Auch der Sinn und Zweck des § 536b BGB, widersprüchliches Verhalten des Mieters zu verhindern, rechtfertigt vorliegend keine Anwendung dieser Vorschrift. § 536b BGB soll verhindern, dass ein Mieter „sehenden Auges“ einen Mietvertrag trotz Kenntnis von Mängeln abschließt, dann jedoch zu einem späteren Zeitpunkt gerade aufgrund dieser Mängel Ansprüche geltend macht. Diese Gefahr stellt sich – laut BGH – dann nicht mehr, wenn der Vertrag bereits geschlossen wurde und die Umstände allen Parteien bekannt sind.

Fazit: Der BGH hat mit dieser Rechtsprechung seine wachsende Tendenz aus den vorherigen Jahren bestätigt. Als Mieter sollte man jedoch zusätzlich im Blick behalten, während der Mietzeit auftretende Mängel dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen, um eine sonst eventuell drohende Schadensersatzpflicht wegen Verschlechterung des Mangels aufgrund verspäteter Anzeige abzuwenden.

Ausgabe 2 | 26. Januar 2016

› Bewertungsmaßstäbe der Mietminderung wegen Verstoß gegen Konkurrenzschutz

OLG Hamm, Urteil vom 17.09.2015, Az.: I-18 U 19/15

Das OLG Hamm entschied kürzlich zu der Frage der Bewertungsmaßstäbe einer Mietminderung für den Fall, dass der Vermieter gegen seine Konkurrenzschutzpflicht verstoßen hat.

Seit der Entscheidung des BGH vom 10.10.2012, Az.: XII ZR 117/10, wurde höchstrichterlich festgehalten, dass eine Verletzung der Pflicht zur Einhaltung des Konkurrenzschutzes zu einem Mangel der Mietsache führt. Dies soll laut BGH sowohl für den ausdrücklich vereinbarten als auch für den sog. vertragsimmanenten Konkurrenzschutz gelten. Das OLG Hamm äußerte sich nun zu der interessanten Folgefrage der Bewertungsmaßstäbe der Mietminderung in der Weise, dass jeweils eine Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung von Treu und Glauben zu treffen ist. Abwägungskriterien dafür sind zum einen die konkrete Ausgestaltung des Betriebes des konkurrierenden Mieters, zum anderen der in dem anderen Mietvertrag vereinbarte Mietzweck.

Fazit: Die vorgestellte Entscheidung ruft treffend in Erinnerung, dass eine Verletzung der Konkurrenzschutzpflicht ein Minderungsrecht des Mieters begründet. Vermieter sollten beachten, dass insbesondere Kündigungen oder Modifikationen „konkurrierender“ Mietverhältnisse je nach Ausgestaltung des Vertrags nicht unverzüglich erfolgen können. In der Folge könnte ein langfristiges Minderungsrecht des belasteten Mieters bestehen. Dies kann u.U. erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen für den Vermieter haben. Aus diesem Grund sollte bereits im Vorfeld des Abschlusses von Mietverträgen sorgfältig auf die Einhaltung des Konkurrenzschutzes geachtet werden.

› Geschäftsraummiete: Übertragung „sämtlicher Wartungskosten“ durch AGB

OLG Frankfurt, Urteil vom 16.10.2015, Az.: 2 U 216/14

Das OLG Frankfurt bestätigt die Umlagefähigkeit von Wartungskosten durch AGBs im Rahmen von Geschäftsraummietverträgen.

Wird in einer Vertragsklausel der Begriff „sämtliche Wartungskosten“ verwandt, soll dies nicht per se eine Unwirksamkeit hervorrufen. Das Gericht begründet dies damit, dass ein durchschnittlicher gewerblicher Mieter damit rechnen muss, alle üblichen Wartungskosten zu übernehmen. Eine nähere Aufschlüsselung oder eine sonstige Begrenzung, insbesondere der Höhe nach, soll nicht geboten sein. Ebenso sollen auch Wartungskosten umfasst sein, die nicht ausdrücklich benannt oder aus sonstigen Kostenpositionen ableitbar sind. Eine vertragliche Bemessung der konkret entstehenden Kosten ist dafür nicht erforderlich. Zudem muss bei Vertragsschluss noch nicht feststehen, welche Kosten entstehen. Das Gericht spricht der Vermieterin ein legitimes Interesse zu, die Kosten variabel auszuweisen. Gleichzeitig soll der Schutz des Mieters vor überhöhten Kosten durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot ausreichend gewährleistet sein.

Fazit: Auch die hier vertretene Auffassung des Gerichts bewahrt nicht vor einer sorgfältigen Gestaltung der Vertragsklauseln. Je bestimmter und transparenter eine Kostenumlage auf den Mieter vereinbart wird, desto rechtssicherer ist die Umlage.

Ausgabe 3 | 9. Februar 2016

› Beschaffenheitsvereinbarung in Immobilienkaufverträgen

BGH, Urteil vom 06.11.2015, Az.: V ZR 78/14

Der BGH nahm in dieser Entscheidung zu der Frage Stellung, unter welchen Voraussetzungen Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes Beschaffenheitsvereinbarungen nach § 434 Abs. 1 S. 1 BGB sind.

Die Qualifikation einer Eigenschaft des Kaufobjekts als individuell vereinbarte Beschaffenheit ist ausschlaggebend dafür, ob dem Käufer Gewährleistungsansprüche zustehen können. Der BGH entschied die Rechtsfrage dahingehend, dass die Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes in aller Regel zu einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 S. 1 BGB führt, wenn sie in der notariellen Kaufvertragsurkunde selbst Niederschlag gefunden hat. Die Begründung dafür lautet, dass in einem beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäft alle Regelungen aufgenommen werden müssen, die Rechtswirkung erzeugen sollen. Denn die Parteien können nicht davon ausgehen, dass eine bestimmte Beschaffenheit haftungsrelevant wird, wenn diese im Kaufvertrag keine konkrete Berücksichtigung findet.

Fazit: Die Entscheidung stellt klar, dass eine sorgfältige Gestaltung des Kaufvertrages unerlässlich ist, um die Durchsetzung von späteren Ansprüchen abzusichern. Aus Sicht des Käufers sollte man nicht vorschnell auf die Aufnahme bestimmter Beschreibungen des Kaufgegenstandes verzichten, will man sich die Beschaffenheitsvereinbarung erhalten.

Ausgabe 3 | 9. Februar 2016

› Beweislast: Mietminderung wegen benachbarter Baustelle?

LG München I, Urteil vom 14.01.2016, Az.: 31 S 20691/14

Die Kläger (Mieter) verfolgen gegen die Beklagte (Vermieter) einen Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete. Dabei berufen sich die Kläger auf eine Mietminderung wegen des Lärms einer gegenüber ihrer Wohnung gelegenen Großbaustelle.

Das Ausgangsgericht gab den Mietern Recht. Hiergegen richtete sich die Berufung zum LG München, mit dem Argument und dem Hinweis auf das Urteil des BGH vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14. In diesem Urteil hatte der BGH entschieden, dass auch der Vermieter keinen Einfluss auf die Baustelle habe und für die Bewältigung des Großprojekts ein erhebliches Aufkommen an Baufahrzeugen, Verkehr und Maschineneinsatz mit den daraus folgenden Lärm- und Schmutzemissionen erforderlich ist. Eine Großbaustelle ist ohne die geschilderten Lärm- und Schmutzbeeinträchtigungen nicht vorstellbar. Insofern war der Vortrag der Mieter – die kein vollständiges Lärmprotokoll vorlegten – nach Ansicht des LG München ausreichend.

Nach aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung begründen allerdings nach Vertragsschluss entstandene Geräuschmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehrmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss (vgl. BGH Urteil vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14), § 906 BGB. Der Vermieter trug im aktuell zu entscheidenden Fall nicht zur Unerheblichkeit und Ortsüblichkeit vor und wurde deshalb zur Zurückzahlung der Miete verurteilt.

Fazit: Auch wenn die rechtliche Argumentation in vielen Fällen auf der Hand liegt, sind zivilprozessuale Kenntnisse entscheidend für die Durchsetzung. Hätte der Vermieter entsprechend vorgegangen, wäre die Entscheidung wegen des Urteils des BGH anders ausgefallen. Deshalb ist fachanwaltlicher Rat unerlässlich.

Ausgabe 4 | 23. Februar 2016

› BGH lockert Anforderungen an Betriebskostenabrechnung

BGH, Urteil vom 20.1.2016, Az.: VIII ZR 93/15

Überraschend ändert der BGH seine als gefestigt angesehene Rechtsprechung zur formellen Rechtmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung. Es müssen zukünftig nicht mehr die angefallenen Gesamtkosten angegeben werden, wenn der Vermieter diesen Betrag um nicht umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat.

Gestützt wird die Entscheidung auf das Interesse des Vermieters, die Betriebskostenabrechnung nicht zu überfrachten und den Verwaltungsaufwand hierzu in vertretbaren Grenzen zu halten. Das Interesse des Mieters, dass die ihm erteilte Abrechnung möglichst übersichtlich und nicht mit unnützen Informationen überlastet sein soll, sei gleichlaufend. Der BGH stellt dabei darauf ab, dass dem Mieter ein Anspruch auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen und Belege zusteht und er auf diesem Wege bei Interesse weitere Einzelheiten in Erfahrung bringen könne. Ob der Vermieter den zugrunde gelegten Gesamtbetrag zutreffend ermittelt hat, sei ausschließlich eine Frage der materiellen Richtigkeit, deren Überprüfung der Mieter ohnehin nicht allein anhand der Abrechnung vornehmen kann.

Fazit: Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Senat des BGH setzt sich unter ausdrücklicher Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung für eine Betriebskostenabrechnung „light“ ein. Ob der für gewerbliches Mietrecht zuständige XII. Senat des BGH dieser Rechtsprechung folgt, muss abgewartet werden. Die nun zugelassene Erleichterung hilft nur auf den ersten Blick. Die Richtigkeit der Berechnung wird intransparent und die Kontrolle wird aufwendiger für den Mieter.

Ausgabe 5 | 8. März 2016

› Ordentliche Kündigung eines Gewerberaummietvertrages aufgrund formularmäßiger Schriftformheilungsklausel treuwidrig

OLG Braunschweig, Urteil vom 17.09.2015, Az.: 9 U 196/14

Das OLG Braunschweig entschied, dass ein Gewerberaummietvertrag, bei welchem es noch zu keiner Rechtsnachfolge durch Erwerb gekommen ist, im Falle einer wesentlichen Änderung des Vertrages ohne Einhaltung der Schriftform nicht unter Berufung auf den Formmangel gekündigt werden darf, wenn der Gewerberaummietvertrag eine Schriftformheilungsklausel vorsieht.

Die Mieterin erklärte u.a. die ordentliche Kündigung, da es infolge einer wesentlichen Änderung des Mietvertrages zu einem Schriftformverstoß kam. Nach § 550 BGB galt der Mietvertrag daher als auf unbestimmte Zeit geschlossen, mit der Folge, dass er grundsätzlich nach den gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden konnte. Die Besonderheit des Falles findet sich jedoch in der im Mietvertrag getroffenen sog. Schriftformheilungsklausel. Da es bei dem Gewerberaummietvertrag noch zu keiner Rechtsnachfolge durch Erwerb gekommen war, ist eine solche Kündigung treuwidrig, sofern die Parteien in dem (schriftlichen) Gewerberaummietvertrag eine Schriftformheilungsklausel vereinbart haben.

Dies gilt nach dem OLG Braunschweig gemeinsam mit der überwiegenden Ansicht in Rechtsprechung und Literatur auch, soweit die Schriftformheilungsklausel durch allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart wurde. Eine Entscheidung des BGH selbst zu der Frage der Wirksamkeit einer formularvertraglichen Schriftformheilungsklausel liegt zwar noch nicht vor. Der BGH entschied jedoch bereits, dass es für den Schutz des Grundstückserwerbers nicht erforderlich ist, die formularmäßige Schriftformheilungsklausel als unwirksam zu bewerten, da eine solche Klausel den Erwerber jedenfalls für sich genommen nicht hindere, den Vertrag unter Berufung auf den Schriftformmangel zu kündigen.

Fazit: Wieder eine Entscheidung zur Schriftform bei Mietverträgen. Aufgrund der großen Relevanz dieses Themas sollte jede Änderung eines Mietvertrages mit größter Sorgfalt vorgenommen werden, um möglichst jegliche Diskussionen über Schriftformverstöße zu vermeiden.

› Städtebauliche Verträge – Indirekter Druck auf Gemeinden zulässig

BGH, Urteil vom 02.10.2015, Az.: V ZR 307/13

Nach Ansicht des BGH verstoßen Gestaltungen in städtebaulichen Verträgen, die für den Fall des Ausbleibens einer bestimmten Bauleitplanung negative Konsequenzen für die Gemeinde regeln, nicht gegen das Koppelungsverbot und sind zulässig.

Im zu entscheidenden Fall hatten die Parteien die Änderung des Bebauungsplanes zur Voraussetzung der Kaufpreisfälligkeit gemacht. Da die Änderung ausblieb, trat keine Fälligkeit ein. Die Gemeinde klagte danach auf Erfüllung. Grundsätzlich verstoßen vertragliche Zusagen, einen Bebauungsplan aufzustellen oder abzuändern, gegen das sog. „Koppelungsverbot“ des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB und sind nichtig (§ 134 BGB). Hierdurch werde der Planabwägungsvorgang der Bauleitplanung unzulässig verkürzt.

Allerdings liege eine solche Verkürzung selbst dann nicht vor, wenn das Ausbleiben einer bestimmten Bauleitplanung zu Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüchen gegen die Gemeinde führt oder die Fälligkeit des Kaufpreises ausbleibt. Dies sei im Interesse eines „redlichen Grundstücksverkehrs“ zulässig und nur „indirekter Zwang“.

Fazit: Ob monetäre Nachteile tatsächlich keinerlei Auswirkungen auf die Planabwägung haben, mag dahinstehen. Derartige Gestaltungen sind jedenfalls zulässig. Städtebauliche Verträge sind bei der Quartierentwicklung zwischenzeitlich die Regel. Bei der zulässigen Gestaltung ist im Interesse der öffentlichen Hand und der Erwerber jedoch Vorsicht walten zu lassen, um keine (ungewollt) angreifbaren Gestaltungen zu schaffen.

Ausgabe 5 | 8. März 2016

- › Besitzübergang im Abrechnungszeitraum – wer bekommt welchen Nebenkostenüberschuss?

BGH, Beschluss vom 29.10.2015, Az.: V ZR 61/15

Der BGH wies in diesem Beschluss für die Fälle eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs auf den aus § 446 Satz 2 BGB begründeten vertraglichen Anspruch des Käufers gegen den Verkäufer auf Herausgabe der dem Verkäufer nicht gebührenden Nutzungen hin.

Der Verkäufer verkaufte mit notariellem Vertrag diverse mit Mehrfamilienhäusern bebaute Grundstücke. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte im laufenden Kalenderjahr. Der von den Kaufvertragsparteien geschlossene Kaufvertrag enthielt keine der Bestimmungen, wie sie beispielsweise in Notarhandbüchern für die Fälle des Verkaufs eines Mietshauses mit einem Besitzübergang innerhalb eines laufenden Abrechnungsjahres vorgeschlagen werden. Der Verkäufer ließ eine sog. „Erwerberabrechnung“ über die im Verkaufsjahr von ihm aufgeführten Nebenkosten und über die von ihm vereinnahmten Vorauszahlungen erstellen, aus der sich ein Überschuss der Vorauszahlungen der Mieter über die verauslagten Kosten ergab. Der Käufer ließ seinerseits die Nebenkostenabrechnungen für die Mieter erstellen. Unter Bezugnahme auf diese trug er vor, dass ein weitaus höherer Saldo aus Rückzahlungsansprüchen der Mieter wegen zu viel gezahlter Vorauszahlungen bestand.

Der BGH verwies die Sache zur weiteren Aufklärung an das LG zurück. In der Sache wies der BGH jedoch darauf hin, dass für die Fälle eines rechtsgeschäftlichen Erwerbs aus der Bestimmung des § 446 Satz 2 BGB ein vertraglicher Anspruch des Käufers gegen den Verkäufer auf Herausgabe derjenigen Nutzungen begründet wird, die dem Verkäufer nicht gebühren. Das dürfte vorliegend Grundlage für einen Anspruch des Käufers in Höhe des Überschusses jedenfalls in Höhe der vom Verkäufer aufgestellten Erwerberabrechnung sein.

Fazit: Mit der fehlenden Regelung im Grundstückskaufvertrag, welcher eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung über die Abrechnung der Betriebskosten nicht enthielt, wäre der Streit und damit erhebliche Kosten vermieden worden. Die Auffassung des BGH, dass ein solcher Anspruch auf Herausgabe überschüssiger Nutzungen besteht, macht die Aufnahme entsprechender Klauseln in Grundstückskaufverträge keineswegs obsolet, nachdem die Abrechnungsgrundlage weiterhin streitig bleibt.

Ausgabe 6 | 22. März 2016

- › Schriftform – Änderungen der Miete und Abmachungen über Um- und Ausbauten immer schriftlich

BGH, Urteil vom 25.11.2015, Az.: XII ZR 114/14

Nach einer Entscheidung des BGH vom letzten Jahr sind Änderungen der Miethöhe immer vertragswesentlich und dürfen somit nur schriftlich vereinbart werden. Das gilt auch für Um- und Ausbaurbeiten.

Zum Zweck der Vergrößerung der Mietfläche erfolgten im zu entscheidenden Fall zu Mietbeginn bestimmte Umbauten, die nicht schriftlich vereinbart wurden. Zudem vereinbarten die Parteien acht Monate nach Vertragsschluss mündlich eine Mieterhöhung um EUR 20.

Beides ist nach der Auffassung des BGH vertragswesentlich. Für die Miethöhe sei dies immer der Fall, wenn die Änderung für mehr als 1 Jahr erfolgt und nicht einseitig vom Vermieter widerrufen werden kann. Eine feste Prozentgrenze oder andere Kriterien der Erheblichkeit würden sich verbieten, da die Miete „per se“ vertragswesentlich sei. Der insoweit bestehende Streitstand in Literatur und Rechtsprechung ist damit entschieden. Zum Schutz eines potentiellen Grundstückserwerbers seien aber auch Vereinbarungen über Umbauten schriftlich bedürftig. Vor allem dann, wenn die Kostentragung dieser Umbauten geregelt oder die Umbauten Grund für den Vertragsschluss sind.

Fazit: Ein weiteres Mal zeigt sich, dass man hinsichtlich der Schriftform nicht vorsichtig genug sein kann. Im Zweifel sind alle von dem ursprünglichen Mietvertrag abweichende Abreden in Nachträgen zu dokumentieren, und seien sie auf den ersten Blick noch so unbedeutend. Auch sobald sich zeigt, dass ein Mietvertrag nicht mehr „gelebt“ wird, muss man dies schriftlich vereinbaren.

Ausgabe 7 | 5. April 2016

- › Frist zur Annahme eines Vertragsangebots unter Abwesenden

BGH, Urteil vom 24.02.2016, Az.: XII ZR 5/15

Der BGH hat bestätigt, dass die Frist zur Annahme eines Angebots zum Mietvertragsabschluss in der Regel zwei bis drei Wochen beträgt.

In dem vorliegend zu entscheidenden Fall lag zwischen den Unterzeichnungen der beiden Vertragsparteien ein Zeitraum von sieben Wochen. Nach § 147 Abs. 2 BGB kann ein Angebot, das einem Abwesenden gegenüber abgegeben wird, nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Anbietende den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf. Laut BGH ist die Annahmefrist nach objektiven Maßstäben zu bestimmen und setzt sich zusammen aus der Zeit für die Übermittlung des Angebotes an den Empfänger, dessen Bearbeitungs- und Überlegungszeit sowie der Zeit der Übermittlung der Antwort an den Anbietenden. Sie beginnt schon mit der Abgabe der Erklärung und nicht erst mit deren Zugang bei dem Empfänger. Zu den regelmäßigen Umständen gehören auch verzögernde Umstände wie z. B. die Organisationsstruktur großer Unternehmen, Erfordernisse der internen Willensbildung bei Gesellschaften oder juristischen Personen und auch absehbare Urlaubszeiten. Welche Annahmefrist tatsächlich angemessen ist, ist einzelfallbezogen zu entscheiden und unterliegt tatrichterlichem Ermessen.

Bei verspäteter Annahme des Angebots ist die Annahme als neues Angebot zu werten, das wiederum von der anderen Vertragspartei anzunehmen ist.

Fazit: Beim Abschluss neuer sowie bei Überprüfung bestehender Mietverträge sollte stets darauf geachtet werden, dass zwischen den Unterzeichnungen der jeweiligen Vertragsparteien keine allzu langen Zeiträume liegen. Andernfalls besteht das Risiko, dass die Regelungen des Mietvertrages nicht wirksam vereinbart wurden.

- › Erwerb eines Grundstücks durch Wohnungseigentümergeinschaft

BGH, Urteil vom 18.03.2016, Az.: V ZR 75/15

In einem wegweisenden Urteil entschied der BGH, dass den Wohnungseigentümern die erforderliche Beschlusskompetenz über den Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft („WEG“) zusteht.

Auf dem Grundstück einer aus 31 Wohneinheiten bestehenden Wohnanlage befinden sich lediglich 6 Stellplätze. In einer Eigentümerversammlung beschloss die WEG das Nachbargrundstück, auf dem sich 25 Stellplätze befinden, zu erwerben. Der Kaufpreis sollte maximal EUR 75.000 betragen und in Höhe von 15% von allen Eigentümern nach Einheiten und zu 85% von den Eigentümern der Wohneinheiten 1-25 (als Nutzer der Stellplätze) getragen werden.

Den Wohnungseigentümern fehlte nach Ansicht des BGH nicht die erforderliche Beschlusskompetenz. Sie können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft als (teils)rechtsfähigen Verband beschließen. Die benachbarte Fläche diene seit Errichtung der Wohnungseigentumsanlage als Parkplatz und – über eine Baulast – zugleich der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises. Da die Baulast den Wohnungseigentümern als Begünstigten allerdings weder einen Nutzungsanspruch gewährt noch die Grundstückseigentümerin verpflichtet, die Nutzung (unentgeltlich) zu dulden, entspreche es ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn sich die Wohnungseigentümer vor diesem Hintergrund zur Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die WEG entscheiden. Auch der gewählte Kostenverteilungsschlüssel sei nicht zu beanstanden.

Fazit: Solange der Grundstückserwerb in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang zur WEG steht, kann – wie im vorliegenden Fall – ein Fall ordnungsgemäßer Verwaltung vorliegen. Im Einzelfall ist genau dieser Aspekt aber genau zu prüfen.

Ausgabe 8 | 19. April 2016

› Vereinbarte Abrechnungsfrist ist keine Ausschlussfrist!

BGH, Urteil vom 20.01.2016, Az.: VIII ZR 152/15

Der Bundesgerichtshof traf nun erstmalig eine Entscheidung zu der Frage, ob vereinbarte Abrechnungsfristen in Gewerbemietverträgen auch einen Ausschluss der Geltendmachung beinhalten. Hierbei widerspricht sich der BGH aber selbst!

In einem Mietvertrag war zur Abrechnung der Heizkosten geregelt: „Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen. (...)“. Die Heizperiode lief gemäß Mietvertrag vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. April des Folgejahres. Am 30.10.2012 übermittelte der Vermieter die Heizkostenabrechnung 2011/2012. Der Mieter will die Nachzahlung nicht begleichen, weil er die Abrechnung für verfristet hält.

Der BGH sieht dies hier anders! Die Parteien hätten zwar eine Abrechnungsfrist vereinbart, nicht hingegen eine Ausschlussfrist. Bereits der Wortlaut der Klausel spräche dafür, dass dort nur Regelungen über eine Abrechnungsfrist und nicht zugleich über Sanktionen für den Fall einer verspäteten Abrechnung getroffen worden seien. Hieran ändere auch der Wortlaut „... spätestens ...“ nichts. Eine andere Auslegung entspräche nicht dem Verständnis redlicher und verständiger Vertragsparteien, die die Interessen beider Seiten angemessen in den Blick nehmen. Der Mieter erhält durch diese Klausel lediglich die Möglichkeit, vom Vermieter eine Abrechnung ab dem Ablauf der Frist (Abrechnungsreife) zu verlangen. In seinen Urteilen zu den starren Fristen (ausgehend von BGH, Az.: VIII ZR 361/03) anlässlich einer Schönheitsreparaturklausel hat der BGH das „... spätestens ...“ völlig anders interpretiert. Hier habe der Vermieter dem Mieter feste Termine vorgegeben, von denen er nicht abweichen kann. Freilich ist „... spätestens ...“ genau so auszulegen.

Fazit: Wieder eine Entscheidung des BGH, die zeigt, wie wichtig es ist, vor jedem Mietvertragsabschluss genau zu prüfen, welche neuen Erkenntnisse es zum Gewerberaummietrecht gibt. Nur wer hier auf dem aktuellen Stand ist, kann seinen vertraglichen Regelungen vertrauen.

› Umlage „der Betriebskosten“ auf den Mieter genügt

BGH, Urteil vom 10.02.2016, Az.: VIII ZR 137/15

Der BGH stellt mit seiner Entscheidung klar, dass zur Umlegung der Betriebskosten auf den Mieter die – auch formularmäßige – Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag genügt, nach welcher dieser „die Betriebskosten“ zu tragen hat. Gemäß dem BGH ist auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 die Umlage der in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Kosten vereinbart.

Der Entscheidung lag ein Fall zugrunde, in welchem per Formularmietvertrag Vorauszahlungen auf die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 2 Zweite Berechnungsverordnung vereinbart wurden. Der BGH stellt zum einen fest, dass es keine Auswirkung hat, dass die Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Betriebskostenverordnung bereits bei Abschluss des Mietvertrages schon nicht mehr in Kraft war.

Zum anderen hebt er aber auch hervor, dass der Begriff der Betriebskosten seit langem gesetzlich definiert ist und durch die Aufzählung der einzelnen Betriebskostenarten in einer hierzu ergangenen Verordnung und dem darin enthaltenen Betriebskostenkatalog erläutert wird. Zudem ist es auch seit Jahrzehnten allgemein üblich, in Mietverträgen die Umlage sämtlicher Betriebskosten zu vereinbaren und abzurechnen, die nach den genannten Definitionen umlagefähig sind. Angesichts dessen folgert der BGH nun, dass der Begriff „der Betriebskosten“ in einem Wohnraummietvertrag grundsätzlich keiner Erläuterung oder Aufschlüsselung bedarf, da er als bekannt vorausgesetzt werden kann und für den durchschnittlichen Mieter hinreichend klar und verständlich ist.

Fazit: Es ist darauf zu achten, dass es durch Zusätze oder weitere Bestimmungen im Mietvertrag nicht zu Unklarheiten darüber kommt, ob „Betriebskosten“ im Sinne sämtlicher umlegbarer Betriebskosten oder nur einzelner Betriebskostenarten gemeint sind, so dass der Umfang von Ergänzungen sorgfältig zu wählen ist. Trotz dieser für Vermieter beruhigenden Entscheidung, sollten Streitigkeiten über Betriebskosten durch eine entsprechende Ausgestaltung der Mietverträge vermieden werden.

Ausgabe 9 | 3. Mai 2016

› Einigung über ein Vorkaufsrecht ist zukünftig formfrei möglich

BGH, Urteil vom 08.04.2016, Az.: V ZR 73/15

Der Bundesgerichtshof weicht in einer kürzlich veröffentlichten Entscheidung von seiner 25 Jahre alten Rechtsprechung zur Formbedürftigkeit der Einigung über ein Vorkaufsrecht ab. Zukünftig ist es möglich, sich formfrei über ein entsprechendes Vorkaufsrecht zu verständigen.

In dem Fall ging es darum, dass sich „anlässlich“ einer Beurkundung (im Jahre 1979!) Parteien mündlich über ein Vorkaufsrecht geeinigt hatten. Diese Einigung war nicht mitbeurkundet worden, sondern entsprang offensichtlich dem Gespräch unter den Anwesenden. Dieses Vorkaufsrecht wurde im Grundbuch eingetragen. Nach nunmehr über 35 Jahren wird nun die Löschung des Vorkaufsrechts aus dem Grundbuch verlangt. Dies ist nach so langer Zeit noch möglich, da dieser Anspruch nach § 898 BGB nicht der Verjährung unterliegt.

Die erste Instanz hatte noch zu Gunsten des vom Vorkaufsrecht Betroffenen entschieden, da dies der Rechtsprechung des BGH über 25 Jahre entsprach. Die Berufungsinstanz und schließlich der BGH vertraten nun eine abweichende Auffassung. Im Wesentlichen wird diese begründet mit dem Abstraktionsprinzip des deutschen Rechts. Dieses bestimmt, dass schuldrechtliches Verpflichtungsgeschäft und dingliches Erfüllungsgeschäft voneinander unabhängig sind.

Fazit: Einmal mehr verdeutlicht diese Entscheidung, dass außerhalb der vermeintlichen Sicherheit des Grundbuchs Rechte bestehen können, die zur Berichtigung der Grundbuchlage führen können. Diese ohne explizite Hinweise im Vorfeld eines Kaufes zu erkennen, dürfte nahezu unmöglich sein. Umso mehr sind daher im Kaufvertrag Gewährleistungen bezüglich des Nichtbestehens von Rechten Dritter zwingend erforderlich, welche darüber hinaus auch einer langen Verjährung unterliegen müssen.

› Durch Teilungserklärung gestatteter Umbau darf durch WEG nicht kontrolliert werden

BGH, Urteil vom 26.02.2016, Az.: V ZR 131/15

Nach dem Bundesgerichtshof ist eine Wohnungseigentümergeinschaft („WEG“) nicht berechtigt Baumaßnahmen während ihrer Durchführung zu kontrollieren, wenn diese nach der Teilungserklärung erlaubt sind sowie eine Baugenehmigung hierfür vorliegt.

Hintergrund der Entscheidung war, dass nach der Teilungserklärung der WEG die Kläger die in ihrem Eigentum stehenden Einheiten zu Wohn- oder Büroräumen ausbauen durften, wobei „jede Baumaßnahme gestattet (wird), welche behördlich genehmigt ist“. Nach der Teilungserklärung waren die Kläger verpflichtet, etwaige durch die Baumaßnahmen entstehende Schäden verschuldensunabhängig auf eigene Kosten zu beseitigen. Nachdem ein von der WEG beauftragter Architekt einzelne Mängel feststellte, fasste die WEG verschiedene Beschlüsse, welche die Eigentümer u.a. zur Herausgabe verschiedener Bauunterlagen verpflichten sollten. Hiergegen wendeten sich die Kläger.

Nach Ansicht des BGH dienen die Beschlüsse nicht lediglich der Überprüfung einzelner Mängel, sondern einer begleitenden Kontrolle und Rechtmäßigkeitsüberprüfung der gesamten baulichen Maßnahmen bereits während der Herstellungsphase. Dies stellt jedoch keine ordnungsgemäße Verwaltung dar, da die WEG zu einer derart umfassenden begleitenden Überprüfung nach dem Inhalt der Teilungserklärung nicht berechtigt ist. Auch daraus, dass ein beauftragter Architekt Mängel an den Ausbauten feststellte, folgt nichts anderes, da dies allenfalls einen Anspruch auf Beseitigung der festgestellten Mängel begründe, nicht aber einen Anspruch auf Vorlage der Bauunterlagen zum Zwecke einer Rechtmäßigkeitsprüfung der gesamten Baumaßnahmen.

Fazit: Die vorliegende Entscheidung zeigt, dass der Inhalt einer Teilungserklärung mit Bedacht zu wählen ist. Auch im Rahmen von Erwerbsvorgängen unter Beteiligung von WEGs ist eine eingehende Würdigung der Teilungserklärung dringend zu empfehlen.

Ausgabe 10 | 17. Mai 2016

› Sondereigentum an „offenem Innenhof“ möglich

OLG Hamm, Beschluss vom 05.01.2016, Az.: 15 W 398/15

Das Oberlandesgericht Hamm hat in einer neueren Entscheidung die Sondereigentumsfähigkeit eines nicht überdachten Innenhofs bejaht. Da dieser vollständig von Räumen umschlossen ist, die im Sondereigentum stehen, wurde dem Innenhof die Sondereigentumsfähigkeit zugeschrieben. Damit stellte sich das OLG gegen das Grundbuchamt, welches dem Innenhof die Raumeigenschaft noch aufgrund fehlender Abgeschlossenheit versagt hat.

Generell kann Sondereigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nur an Wohnungen oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden, bestimmten Räumen in einem Gebäude, jedoch nicht an Grundstücksflächen eingeräumt werden. Aufgrund der konkreten baulichen Gegebenheiten im vorliegenden Fall ist jedoch eine Ausnahme zu machen, da die erforderliche Abgeschlossenheit nach Ansicht des Gerichts hier vorliegt. Dies begründet es insbesondere damit, dass der Innenhof nur durch solche Gebäudeteile betreten werden kann, denen er nach dem Aufteilungsplan zugeordnet ist und in deren alleinigem Herrschaftsbereich er damit liegt. Die Beurteilung der Abgeschlossenheit dürfe aufgrund der in diesem Fall vorliegenden Gegebenheiten nicht vom Vorhandensein eines Daches abhängig gemacht werden. Auf die Eigenschaft als Raum im Sinne eines kubischen, mit Fußboden, Wänden und Decke umschlossenen Gebildes kommt es nicht an.

Fazit: Eine (zu begrüßende) Einzelfallentscheidung, die jedoch durchaus im Einklang mit neueren Rechtsprechungstendenzen insb. zur Einordnung von Balkonen, Dachterrassen und teilweise auch ebenerdigen Terrassen steht. Es gilt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung zu diesem auch bei vielen Transaktionen immer wieder anzutreffenden Thema (vgl. „Stellplatzproblematik“) weiterentwickelt.

› Berechnungsgrundlage für Kürzungsmöglichkeit bei fehlerhafter Heizkostenermittlung

BGH, Urteil vom 20.01.2016, Az.: VIII ZR 329/14

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist der Kürzungsbetrag zur Ermittlung der Heizkosten nach dem fälschlich ausgewiesenen Betrag zu berechnen.

Grundlage der Entscheidung war eine nicht den Vorgaben des § 5 Abs. 2 S. 1 Heizkostenverordnung (HeizkostenVO) entsprechende Ermittlung der Heizkosten. Nach Ansicht der beklagten Mieterin sei bei dem Ansatz der Heizkosten, welche gem. § 12 HeizkostenVO unstrittig um 15 % zu kürzen waren, nicht von den sich aus der fehlerhaften Verbrauchsermittlung ergebenden Kosten auszugehen, sondern vielmehr von einer neuen, von der Vermieterin vorzulegenden, nichtverbrauchsabhängigen Abrechnung auf der Grundlage der Kostenverteilung nach Wohnfläche.

Dem erteilte der BGH mit Blick auf den Zweck der HeizkostenVO eine Abfuhr. Dieser besteht darin, dem Nutzer sein Verbrauchsverhalten vor Augen zu führen, um dieses nachhaltig zu beeinflussen, und dadurch Energieeinspareffekte zu erzielen. Diesem Ziel diene eine – wenn auch nicht vollkommen den Vorgaben der Verordnung entsprechende – annähernde Feststellung der Verbrauchswerte weitaus mehr, als eine gänzlich vom Verbrauch abgekoppelte Abrechnung nach Wohnflächen und ist dieser daher grundsätzlich vorzuziehen. Ausnahmen sind möglich, wenn der in Ansatz gebrachte verbrauchsbezogene Kostenanteil das tatsächliche Nutzerverhalten im Einzelfall nicht wenigstens annähernd abbildet.

Fazit: Dieser Entscheidung ist beizupflichten. Die Messungenauigkeiten, welche aufgrund der nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Verbrauchsermittlung auftreten, sind gerade der Grund für das Kürzungsrecht des § 12 HeizkostenVO. Dieses Recht stellt einen pauschalierten Schadensersatzanspruch wegen Nichtbeachtung der sich aus der HeizkostenVO ergebenden und als mietvertragliche Nebenpflichten einzuordnenden Vermieterpflichten dar.

Ausgabe 11 | 31. Mai 2016

› Einwendungen rechtzeitig geltend machen!

BGH, Urteil vom 11.05.2016, Az.: VII ZR 209/15

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun in einem gerade veröffentlichten Urteil klargestellt, dass vom Einwendungsausschluss des § 556 BGB auch die Kosten erfasst werden, die dem Mieter nicht berechnet hätten werden dürfen.

Der Vermieter hatte dem Mieter neben den vertraglich vereinbarten und vom Mieter zu tragenden Kosten weitere Kostenpositionen in Rechnung gestellt. Diese hatte der Mieter ausgeglichen und in der Folgezeit keine Einwendungen geltend gemacht. Erst nach Ablauf von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung bemängelte der Mieter die Überzahlung und rechnete mit der Miete auf.

Zu Unrecht, stellte der BGH nun zu dieser von ihm bislang offen gelassenen und damit streitigen Frage klar. Der BGH schließt sich der Auffassung an, die aus dem klar geäußerten gesetzgeberischen Willen schließt, Rechtsfrieden kann nur ein vollständiger Ausschluss der Einwendungen nach 12 Monaten herstellen. Dies haben die Instanzgerichtsbarkeit und ein Teil der Literatur bislang unterschiedlich beurteilt.

Fazit: Die Entscheidung des BGH zeigt, wie wichtig es ist, auch im Falle eines Guthabens aus der Abrechnung Einwendungen stets zu prüfen. Rückforderungen zu Unrecht gezahlter Beträge sind nach Ablauf der Einwendungsfrist endgültig ausgeschlossen.

› § 566 BGB fordert tatsächliche Sachherrschaft des Mieters bei Eigentumsübergang

BGH, Beschluss vom 05.04.2016, Az.: VIII ZR 31/15

Ein bloßes Besitzerlangungsinteresse des Mieters führt nicht zur Anwendung des § 566 BGB („Kauf bricht nicht Miete“). Unter Bestätigung der bisherigen Rechtsprechung weist der BGH in einem aktuell veröffentlichten Beschluss vom 05.04.2016 darauf hin, dass die Regelung des § 566 BGB zugunsten des Mieters nur Anwendung findet, wenn er zum Erwerbszeitpunkt die tatsächliche Sachherrschaft über die Mietsache ausübt.

Im zugrunde liegenden Fall forderte der Kläger (Erwerber) von den Beklagten (ehemalige Mieter) die Herausgabe eines Gartenteilstücks. Diese wehrten sich mit dem Argument, der Kläger sei in das zuvor mit dem Veräußerer (Vermieter) bestehende Mietverhältnis eingetreten. Keine Rolle spiele laut den Mietern, dass sie zwischenzeitlich die Sachherrschaft über das Mietobjekt verloren haben.

Dies verneinte der BGH mit Hinweis darauf, dass gemäß § 566 Abs. 1 BGB der Erwerber anstelle des Vermieters nur dann in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt, wenn der vermietete Wohnraum nach Überlassung an den Mieter vom Vermieter auf einen Erwerber übertragen wird. Der Erwerber tritt dagegen nicht in die Vermieterstellung ein, wenn die Wohnung zwar vermietet, aber zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch nicht an den Mieter überlassen war oder wenn der Mieter einen ihm überlassenen Mietbesitz zu diesem Zeitpunkt nicht mehr ausgeübt hat. Hierbei ist es die zum Erwerbszeitpunkt vom tatsächlichen Besitz eines Mieters ausgehende Publizitätswirkung, die einem Erwerber ermöglicht, bereits aus der Besitzlage abzulesen, in welche Mietverhältnisse er eintreten muss. Die tatsächliche Sachherrschaft, wie sie auch in dem in § 566 Abs. 1 BGB geregelten Besitzüberlassungserfordernis ihren Ausdruck gefunden hat, bildet dabei den Anknüpfungspunkt für den mit dieser Vorschrift verbundenen Mieterschutz. Ein bloßes Besitzerlangungsinteresse des Mieters steht dem dagegen nicht gleich.

Fazit: Im Rahmen des Erwerbs vermieteter Objekte ist die Regelung des § 566 BGB stets zu berücksichtigen. Hingewiesen sei darauf, dass eine Überlassung der Mietsache durch den Mieter an einen Dritten, bspw. einen Untermieter, in diesem Zusammenhang unschädlich ist, da der Mieter selbst mittelbarer Besitzer bleibt.

Ausgabe 12 | 14. Juni 2016

› Aufrechnungsverbot und Mietminderungsausschluss richtig vereinbaren!

BGH, Urteil vom 06.04.2016, Az.: XII ZR 29/15

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seiner Entscheidung die Voraussetzungen geschärft, wann im Rahmen vorformulierter Mietverträge Aufrechnung bzw. Mietminderung wirksam beschränkt werden können.

Der Vermieter hatte mit dem Mieter, die neben der reinen mietvertraglichen Vereinbarung auch andere gemeinsame Verträge abgeschlossen hatten, vereinbart, dass der Mieter nur mit unbestrittenen, rechtskräftig festgestellten oder entscheidungsreifen Mietforderungen aufrechnen kann. Diese Beschränkung auf Forderungen aus dem Mietverhältnis hält nach Ansicht des BGH einer Inhaltskontrolle nicht Stand. Der Ausschluss verkürze die Rechte des Vertragspartners schwerwiegend und benachteiligt ihn unangemessen im Sinne von § 307 BGB. Dies sei in der Geschäftspraxis nicht hinnehmbar.

Fazit: Die Entscheidung des BGH zeigt erneut, wie wichtig es ist, Mietverträge professionell prüfen zu lassen. Auch eher unbedeutende Regelungen im Schlussteil des Mietvertrages haben erheblichen Einfluss auf die Vertragsbeziehungen - bis hin zum Zerwürfnis.

› Schriftformheilungsklausel – zwischen den ursprünglichen Parteien wirksam, oder?

Kammergericht, Urteil vom 09.05.2016, Az.: 8 U 54/15

In einem weiteren Urteil nimmt ein Obergericht zur Wirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln in Mietverträgen Stellung. Das Kammergericht hält fest, dass eine Kündigung treuwidrig ist, wenn sie im Verhältnis zwischen den ursprünglichen Parteien erfolgt.

In der Sache ging es um die Rüge des Mieters, dass eine Vertragsübernahme nicht schriftformkonform erfolgt sei und der Vertrag damit entgegen der festen Laufzeit zum nächstmöglichen gesetzlichen Termin kündbar sei. Dem tritt das Gericht entgegen. Interessant ist dabei, dass das Kammergericht ausführt, die Sache habe keine grundsätzliche Bedeutung, da es „unbestritten ist, dass eine Schriftformheilungsklausel (...) zwischen den ursprünglichen Parteien wirksam ist. Eine Revisionszulassung in einem Urteil des OLG Braunschweig vom 17.9.2015 bindet den Senat nicht.“ Es bleibt also abzuwarten, ob sich diese Auffassung (die in der Tat eine große Zahl der Obergerichte teilen) auch so bestätigt.

Fazit: Weiterhin ist die Geltung der Schriftformklausel für den Mieter nach einem Erwerb durch den BGH jedoch ungeklärt. Lediglich für den Erwerber hat der BGH entschieden, dass dieser nicht an Schriftformheilungsklauseln gebunden ist (BGH, Urteil vom 22.01.2014, XII ZR 68/10).

Ausgabe 13 | 28. Juni 2016

› AG München: Revolvierendes Besichtigungsrecht?

AG München, Urteil vom 08.01.2016, Az.: 461 C 19626/15 (rechtskräftig)

Die Vermieterin einer Wohnung verlangte vom Mieter, eine Besichtigung der Wohnung zu dulden, doch der Mieter widersprach dieser. Die Hausverwaltung hatte der Vermieterin mitgeteilt, dass aus der Wohnung unangenehme Gerüche austreten würden. Daraufhin forderte die Vermieterin den Mieter auf, ihr die Besichtigung der Wohnung zu ermöglichen, um eventuellen Schäden nachgehen zu können. Der Mieter lehnte dies ab und bestritt eine von der Wohnung ausgehende Geruchsbelästigung.

Ein anlassloses Besichtigungsrecht alle ein bis zwei Jahre hat der BGH ausdrücklich abgelehnt. Überraschend sagt das AG München einen solchen Anspruch zu. Ein Vermieter kann nicht auf Dauer von seinem Eigentum ausgeschlossen werden, insbesondere nicht von der Möglichkeit, den Zustand seines Eigentums zu prüfen und um festzustellen, ob Maßnahmen zur Substanzerhaltung erforderlich sind. Die Pflicht des Mieters, bestehende Mängel anzuzeigen, lässt das Kontrollinteresse des Vermieters nicht entfallen. Denn zum einen muss der Mieter nur Mängel anzeigen, zum anderen hat der Vermieter das aus seinem Eigentum folgende Recht, sich selbst über den Zustand seiner Sache informieren zu können. Daher könne ein Vermieter alle fünf Jahre eine Besichtigung der Mietwohnung verlangen. Denn dies sei der Zeitraum, nach dessen Ablauf normalerweise Schönheitsreparaturen vorzunehmen wären.

Fazit: Ob der BGH dem Vermieter wie im vorliegenden Fall in längeren Zeitabständen ein solches Kontrollrecht zugestehen würde, ist eher fraglich. Andere Amtsgerichte haben eine Besichtigung durch den Vermieter z.B. nach acht Jahren abgelehnt (AG Stuttgart-Bad Cannstatt, Urteil v. 27.10.2014, 6 C 1267/14). Man sieht aber hieran, dass auch eigentlich aussichtslose Ansprüche manchmal zum Erfolg führen, wenn man sie mutig geltend macht.

› Das Nachsehen mit „gekauft wie gesehen“

Bundesgerichtshof, Urteil vom 06.04.2016, Az.: VIII ZR 261/14

Der Bundesgerichtshof hatte kürzlich die Gelegenheit, erneut zu der gebräuchlichen Haftungsfloskel „gekauft wie gesehen“ Stellung zu nehmen. Er stellt fest, dass diese (allein) keinen vertraglichen Ausschluss jeglicher Gewährleistung herbeiführen kann.

In dem zu entscheidenden Fall enthielt der Kaufvertrag über eine Maschine einen entsprechenden Passus. Zunächst hält der BGH fest, dass bereits die Aufnahme der Floskel in den Vertrag gegen einen vollständigen Haftungsausschluss spreche. Immerhin solle eine Beschaffenheit „wie gesehen“ vereinbart werden. Daher sind auch nur „bei der Besichtigung wahrnehmbare, insbesondere sichtbare Mängel der Kaufsache“ ausgeschlossen. Dabei komme es nicht auf die Wahrnehmbarkeit durch einen Sachverständigen an, sondern darauf, ob gerade der konkrete Käufer Mängel erkennen konnte. Zudem seien derartige Haftungsausschlüsse stets eng auszulegen.

Fazit: Vor dem Vertrauen auf diese einprägsame Formulierung kann man immer wieder nur warnen. Neben der AGB-rechtlichen Problematik wird durch sie die Haftung gerade nicht ausgeschlossen. Noch nicht einmal auf den sachkundigen Käufer ist abzustellen.

Der wendige Vertragsjurist wird immer einem Haftungsausschluss stets ausführliche Aufmerksamkeit widmen und – besser – noch durch genaue Untersuchungen einen Rückgriff auf Haftungsregelungen vermeiden.

Ausgabe 14 | 12. Juli 2016

› Ausgleich nach BBodSchG im Mietvertrag abbedungen?

OLG Hamm, Urteil vom 04.05.2016, Az.: I-12 U 101/15 / 12 U 101/15

Nach Auffassung des Gerichtes stellt eine nach dem Mietvertrag zulässige Nutzung des Mietobjektes eine „andere Vereinbarung“ im Sinne von § 24 Abs. 2 BBodSchG dar, die die Ausgleichsverpflichtung des Mieters gegenüber dem Vermieter ausschließen kann.

Der dem Gericht vorliegende Fall drehte sich um die Nutzung des Mietobjektes zur Ablagerung bestimmter Materialien. Durch diese – nach dem Mietvertrag und öffentlich-rechtlich – zulässige Nutzung kam es über die Jahre zu Beeinträchtigungen des Grund und Bodens. Hierfür begehrte der Vermieter Ausgleich.

Nachdem das Gericht feststellte, die Vermietung zu dem vorgesehenen Zweck beinhalte die Übernahme des Risikos der Einwirkung auf Grundstück und Substanz hält das Gericht fest, diese sei grundsätzlich durch die Miete abgegolten. Zudem scheidet der Rückgriff auf den Mieter aus, da in einer mietvertraglichen Regelung eine „andere Vereinbarung“ im Sinne von § 24 BBodSchG zu sehen sei.

Fazit: Die wenigsten Vermieter dürften diese gravierende Folge im Auge haben, sieht man doch die Aufrechterhaltung des § 24 BBodSchG selten in Mietverträgen. Es zeigt sich dennoch erneut, dass man sich nicht ohne Weiteres darauf verlassen darf, man habe gesetzlich nicht abänderbare Rückgriffsmöglichkeiten gegenüber Störern und Voreigentümern. Diese können sich häufig auf „andere Vereinbarungen“ berufen (der Mieter) bzw. sind keine Verursacher.

› Folge eines unwirksamen Beitritts zur Werbegemeinschaft

Bundesgerichtshof, Urteil vom 11.05.2016, Az.: XII ZR 147/14

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein unwirksamer Beitritt zu einer Werbegemeinschaft in der Rechtsform einer GbR die Anwendung der Grundsätze der fehlerhaften Gesellschaft zur Folge hat.

Danach ist der vollzogene Beitritt nicht von Anfang an unwirksam. Vielmehr kann der „Beitretende“ den unwirksamen Beitritt nur mit Wirkung für die Zukunft durch eine jederzeit mögliche außerordentliche Kündigung geltend machen. Folge davon ist, dass sich die Rechte und Pflichten des „Beitretenden“ bis zum Zeitpunkt der Kündigung nach dem Gesellschaftsvertrag richten und den „Beitretenden“ auch zur Leistung von nach dem Gesellschaftsvertrag geschuldeten Beiträgen verpflichten.

Von einem Vollzug des Beitritts zur Werbegemeinschaft ist dabei dann auszugehen, wenn Rechtstatsachen geschaffen wurden, an denen die Rechtsordnung nicht vorbeigehen kann. Dies wird angenommen, wenn der „Beitretende“ Beiträge leistet oder gesellschaftsvertragliche Rechte ausgeübt hat.

Fazit: Gerade in älteren Mietverträgen bei Einkaufszentren findet sich oftmals eine Pflicht zum Beitritt einer Werbegemeinschaft in Form einer GbR. Aufgrund der damit verbundenen persönlichen unbeschränkten Haftung des Gesellschafters wird eine solche Regelung zumindest unter Formulargesichtspunkten als unwirksam angesehen. Dies eröffnet den Anwendungsbereich der sog. fehlerhaften Gesellschaft.

Ausgabe 15 | 26. Juli 2016

› Anwendung des Mietspiegels trotz ausdrücklicher Unanwendbarkeit auf Reihenhäuser?

BGH, Beschluss vom 26.04.2016, Az.: VIII ZR 54/15

Unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel forderte der Vermieter eines Reihenhauses die Mieter auf, einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete zuzustimmen. Dabei ist in dem Mietspiegel ausdrücklich ausgeführt, dass er „auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern“ nicht anwendbar ist.

Entgegen den Urteilen der Vorinstanzen bejahte der BGH die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens. Nach seiner mittlerweile gefestigten Rechtsprechung seien an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Denn Zweck des Begründungserfordernisses ist es (lediglich), dem Mieter im Interesse einer außergerichtlichen Einigung Tatsachen mitzuteilen, die es dem Mieter ermöglichen, die vom Vermieter begehrte Mieterhöhung - zumindest ansatzweise - auf ihre Berechtigung überprüfen zu können. So genüge es, wenn der Vermieter in dem Erhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete angibt und - soweit ein Mietspiegel als Begründungsmittel herangezogen wird - die nach seiner Auffassung einschlägigen Kategorien des Mietspiegels benennt. Die Richtigkeit dieser Einordnung ist keine Frage der formellen Wirksamkeit, sondern der materiellen Begründetheit des Erhöhungsverlangens.

Fazit: Der BGH erleichtert damit für Sonderbauten und strukturschwache Regionen das Überspringen der formellen Hürden eines Mieterhöhungsverlangens. In einem von uns geführten Rechtsstreit vor dem LG Regensburg konnten wir in zweiter Instanz in einem ähnlich gelagerten Fall ebenfalls die Durchsetzung der höheren Miete erreichen.

› Erheblicher Baulärm kann zu Mietminderung berechtigen

LG Berlin, Urteil vom 16.06.2016, Az.: 67 S 76/16

Fehlende Vorstellungen über künftige Entwicklungen des Umfeldes, führen bei erheblichen Bauimmissionen auf einem Nachbargrundstück nicht zum Ausschluss der Mietminderung.

Nach der vorliegenden Entscheidung des LG Berlin tritt die Minderung auch dann ein, wenn zum Zeitpunkt des Mietvertragschlusses noch keine Beeinträchtigung bestanden haben sollte und die nachträgliche Erhöhung der Immissionslast nicht vom Vermieter, sondern von einem Dritten zu verantworten ist. Es spielt dabei keine Rolle, ob dem Vermieter gegenüber dem Veranlasser der Immissionen Abwehr- oder Entschädigungsansprüche zustehen. Eine ergänzende Vertragsauslegung zu Lasten des Mieters kommt jedenfalls bei einer nur vorübergehenden Beeinträchtigung nicht in Betracht.

Der Vermieter blieb mit seinem Argument, die Mieterin habe die Möglichkeit von Bauimmissionen in grob fahrlässiger Weise übersehen und daher das Recht zur Minderung verloren, erfolglos. Auch wenn bei Vertragsschluss neben dem Mietobjekt eine Baulücke bestand, kann der Mieterin, wenn sie an eine spätere Bebauung nicht gedacht hat, allenfalls einfache Fahrlässigkeit vorgeworfen werden, was nicht zu einem Gewährleistungsausschluss führt.

Fazit: Das AG Berlin-Pankow/Weißensee entschied mit Urteil vom 07.05.2009, Az.: 102 C 39/09, dass eine Baulücke bei Einzug das Minderungsrecht wegen naheliegender Bebauung ausschließt. Um das Risiko einer für den Vermieter nachteiligen Entscheidung zu minimieren, sollte darauf geachtet werden, dass der Mieter auf eine Baulücke oder vergleichbare Umstände hingewiesen wird.

Ausgabe 16 | 9. August 2016

› Unwirksamkeit formularmäßiger Überwälzung von Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebenen Geschäftsräumen

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

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

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

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

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

› Unpünktliche Mietzahlung durch Jobcenter – Kündigung?

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

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

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

Fazit: Allgemein muss der Vermieter die tatsächlichen Voraussetzungen des Kündigungstatbestands vortragen und beweisen. Wird wegen einer vom Jobcenter verursachten unpünktlichen Mietzahlung gekündigt, so sollte der Vermieter weitere besondere Umstände darlegen, aus denen sich ergibt, warum er auf den pünktlichen Mieteingang angewiesen ist.

Ausgabe 17 | 23. August 2016

› Unwirksamkeit einer Allgemeinen Geschäftsbedingung über die Abnahme durch Bauträger selbst

BGH, Urteil vom 30.06.2016, Az.: VII ZR 188/13

Der Bundesgerichtshof (BGH) nimmt abermals Stellung zur Wirksamkeit einer Regelung, wonach der Bauträger als Erstverwalter die Abnahme des Gemeinschaftseigentums selbst vornimmt. Schlüsselfrage der Entscheidung war, ob das Erfüllungsstadium aufgrund erfolgter Abnahme des Gemeinschaftseigentums beendet war und welche Mängelrechte dem Erwerber daher zustehen.

Mit seiner Entscheidung bestätigt der BGH zum einen im Anschluss an seinen Beschluss vom 12.09.2013 (Az. VII ZR 308/12), dass eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrages verwendete Klausel, welche die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Bauträger selbst als Erstverwalter ermöglicht, unwirksam ist.

Für die Frage der Rechte des Erwerbers arbeitet der BGH zum anderen heraus, dass die Inhaltskontrolle von Formulklauseln ausschließlich dem Schutz des Vertragspartners des Verwenders dient; der Verwender selbst kann sich dagegen nicht auf die Unwirksamkeit einer von ihm gestellten Allgemeinen Geschäftsbedingung berufen und darf aus einer solchen Unwirksamkeit keine Vorteile ziehen. Erweckt der Bauträger durch Verwendung einer (unwirksamen) Klausel aber den Eindruck, dass das Erfüllungsstadium aufgrund erfolgter Abnahme des Gemeinschaftseigentums beendet sei, muss dieser als Verwender nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) den Nachteil tragen, dass er trotz fehlender (wirksamer) Abnahme des Gemeinschaftseigentums mit Mängelansprüchen konfrontiert wird.

Fazit: Folge ist, dass den Bauträger die Darlegungs- und Beweislast für die Mangelfreiheit trifft, da tatsächlich keine wirksame Abnahme erfolgt. Überdies bestehen Auswirkungen auf die Verjährung zum Beispiel des Nacherfüllungsanspruchs, da diese erst mit der Abnahme beginnt.

› Abwälzung der Betriebskosten für leerstehende Flächen auf den gewerblichen Mieter?

KG Berlin, Urteil vom 06.06.2016, Az.: 8 U 40/15

Eine vom Vermieter gestellte Formulklausel zur Umlage der Betriebskosten im Verhältnis der angemieteten Fläche zu den „tatsächlich vermieteten Mietflächen im Objekt“ ist unwirksam.

Das KG Berlin führt aus, dass grundsätzlich der Vermieter – als Konsequenz seines Vermietungsrisikos – bei der Umlegung von Nebenkosten das Leerstandsrisiko zu tragen habe. Eine formularmäßige Abwälzung auf den Mieter benachteilige diesen entgegen den Geboten von Treu und Glauben und sei nach § 307 BGB unwirksam. Ferner sei dieser Grundsatz nicht auf die Wohnraummiete beschränkt. Denn auch der gewerbliche Mieter sei vor Kosten zu schützen, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind und die nicht in seinen Risikobereich fallen.

Weiter führt das Gericht aus, dass die wegen Unwirksamkeit der Umlageklausel bestehende Vertragslücke im Rahmen ergänzender Vertragsauslegung (gem. §§ 133, 157 BGB) dahin zu schließen sei, dass die Umlage der Betriebskosten im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche des Objekts vorgenommen werden soll. Die Unwirksamkeit der Formulklausel führt also nicht dazu, dass der Mieter gar keine Betriebskosten übernehmen muss.

Fazit: Es empfiehlt sich daher, die Nebenkostenabrechnung stets auf Richtigkeit zu überprüfen, um sicher zu gehen, dass die Betriebskosten auch im Verhältnis zur Gesamtfläche abgerechnet werden.

Ausgabe 18 | 6. September 2016

› Notwegerecht nur in engen Grenzen

BGH, Urteil vom 22.01.2016, Az.: V ZR 116/15

Die Erforderlichkeit eines Notwegerechts beurteilt sich ausschließlich nach objektiven Gesichtspunkten. Persönliche Belange der Bewohner des Gebäudes bleiben außer Betracht.

Ein Anspruch auf Einräumung eines Notwegerechts gegen Leistung einer Geldrente kommt nach § 917 BGB in Betracht, sofern einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit dem öffentlichen Weg fehlt. Dies setzt bei Wohngebäuden regelmäßig die Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen voraus.

Nach der Entscheidung des BGH reicht hierfür allerdings eine Erreichbarkeit der Grundstücksgrenze aus, von welcher der Eingangsbereich des Wohngebäudes in objektiv zumutbarer Weise erreicht werden kann. Unerheblich ist dabei, dass die Grundstückseigentümer in absehbarer Zeit diesen Weg altersbedingt nicht mehr nutzen können. Persönliche Bedürfnisse der jeweiligen Eigentümer bleiben außen vor, einzig maßgebend ist eine objektive Betrachtung. Auch, dass das Erreichen des Hauseingangs bei dem Auffahren auf das Grundstück über das Nachbargrundstück erleichtert möglich wäre, rechtfertigt nach dem BGH kein Notwegerecht. Schließlich spielt es nach der vorliegenden Entscheidung ebenfalls keine Rolle, dass die Benutzung der streitigen Auffahrt durch die Nachbarn seit 1979 (!) geduldet wurde.

Fazit: Auch wenn über Jahrzehnte hinweg das Nachbargrundstück mitgenutzt werden konnte, wäre hier eine klare Regelung zur Vermeidung von Streitigkeiten dringend wünschenswert gewesen. Immobilien und insbesondere schon ihr Erwerb erfordern eine umfassende Prüfung der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten. Nur so können spätere Streitigkeiten und damit auch Werteinbußen vermieden werden.

› Überteuerte Maklerprovision zerstört Anspruch auf ortsübliche Provision

BGH, Urteil vom 12.05.2016, Az.: I ZR 5/15

In dem Urteil ging es darum, dass zwei Brüder sich ein geerbtes Grundstück teilten und einer der beiden einen Makler beauftragte, um seinen Teil zu veräußern. Der andere Bruder hatte in diesem Fall ein Vorkaufsrecht. Ortsüblich war eine Provision von sieben Prozent brutto, der Makler forderte vom Käufer aber – unter Hinweis auf gewisse Sonderleistungen - eine Summe von 11,5 Prozent des Kaufpreises. Dies war auch mit dem Verkäufer rechtskräftig vertraglich im Kaufvertrag vereinbart. Als nun der Bruder sein Vorkaufsrecht einforderte, verweigerte er die Provisionszahlung.

Der BGH stellt zunächst fest, dass die getroffene Provisionszahlungsvereinbarung auch für die Ausübung des Vorkaufsfalls gilt. Der vorkaufsberechtigte Bruder hat dem Käufer den für den Erbanteil bezahlten Kaufpreis und die durch den Kaufvertrag entstandenen Kosten sowie etwa durch die Ausübung des Vorkaufsfalls entstandene Kosten zu erstatten. Hierzu zählen aber nicht überteuerte Provisionsvereinbarungen. Diese sind auch nicht analog § 655 BGB auf das ortsübliche Maß herabzusetzen. Hier regelte der Gesetzgeber im Ur-BGB im Jahr 1900 aus offensichtlich sozialpolitischen Gründen, dass Makler, die Dienstverhältnisse verschaffen, jedenfalls die ortsübliche Provision erhalten. Weil § 655 BGB eine Spezialvorschrift ist, ist sie aber nicht verallgemeinerungsfähig, so der BGH.

Fazit: Manchmal ist weniger doch mehr! Bei der aktuellen maklerunfreundlichen Rechtsprechung sollten einerseits die Immobilienvermittler daher kein Risiko eingehen und sich besser an die örtlichen Vergleichssätze halten. Bei überteuerten Provisionen sollten andererseits die Betroffenen Mut zur Wahrung ihrer Rechte zeigen.

Ausgabe 19 | 20. September 2016 Ausgabe 20 | 4. Oktober 2016

› Nebenkosten zählen zu wiederkehrenden Leistungen

BGH, Versäumnisurteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14

Der Vermieter darf sich wegen verjährter Betriebskostennachforderungen nicht aus der hinterlegten Kautionsbefriedigung. Mit einem aktuell veröffentlichtem Versäumnisurteil entschied der BGH, dass es sich bei den Nebenkosten um wiederkehrende Leistungen handelt.

Ausgangslage war, dass der Mieter jeweils die Nachzahlungen für Betriebskosten der Jahre 2006 bis 2009 schuldig blieb. Um sich die nicht gezahlten Nebenkosten zu verschaffen, gab der Vermieter nach dem Auszug im Jahre 2009 die hinterlegte Kautionsbefriedigung nicht frei. Erst im Jahre 2013 klagte der Vermieter die Nebenkosten ein. Zu diesem Zeitpunkt waren die Ansprüche jedoch größtenteils entsprechend der gesetzlichen Verjährungsfrist von drei Jahren bereits verjährt.

Dies beruht darauf, dass die Betriebskosten nach Ansicht des BGH Teil der Monatsmiete sind und daher als wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 216 Abs. 3 BGB anzusehen sind. Nach dieser Vorschrift werden wiederkehrende Leistungen von der Regel der Absätze 1 und 2 des § 216 BGB ausgenommen, wonach der Inhaber einer gesicherten Forderung auch nach deren Verjährung auf die geleistete Sicherheit zurückgreifen kann. Dem Vermieter ist es deshalb nach § 216 Abs. 3 BGB verwehrt, sich wegen bereits verjährter Betriebskostennachforderungen aus der Mietsicherheit zu befriedigen. Der BGH begründet dies damit, dass die Miete und mit ihr auch die Betriebskosten in bestimmten Zeitabschnitten gezahlt wird. Keine Rolle spielt, dass über diese meist „nur“ im jährlichen Rhythmus abgerechnet wird.

Fazit: Die Vereinbarung einer Mietsicherheit ist sowohl für Wohn- als auch für Gewerbemietverhältnisse das wohl gängigste Sicherungsmittel. Es gilt jedoch auch hier, etliche Besonderheiten zu berücksichtigen, um Risiken und langwierige Auseinandersetzungen zu vermeiden.

› Rechtsmissbräuchliche Berufung auf Schriftformverstoß

LG Berlin, Beschluss vom 16.08.2016, Az.: 67 S 209/16

Das LG Berlin hat beschlossen, dass eine Berufung auf einen Schriftformverstoß ausscheidet, wenn die formlos getroffene Vereinbarung zugunsten desjenigen getroffen wurde, der sich auf den Schriftformverstoß berufen will.

Ausgangslage war, dass auf Bitten des Mieters wegen dessen wirtschaftlicher Schwierigkeiten eine in dem Mietvertrag formlos getroffene Staffelmietvereinbarung zeitweilig ausgesetzt wurde. Im Nachhinein wollte sich der Mieter gegenüber dem Vermieter darauf berufen, dass durch diese formlos getroffene Aussetzung der Staffelmietvereinbarung das Schriftformerfordernis verletzt wurde.

Das LG Berlin hat in Fortführung der ständigen Rechtsprechung des BGH ausgeführt, dass die Berufung des Mieters auf den Schriftformverstoß rechtsmissbräuchlich ist, da die nachträgliche Änderung des Vertrages nur den Mieter begünstigt habe und der Vermieter nur auf Bitten und aus Nachsicht gegenüber dem wirtschaftlich angeschlagenen Mieter die Staffelmietvereinbarung ausgesetzt habe. Das LG Berlin verneint ein schutzwürdiges Eigeninteresse des Mieters.

Fazit: Auch wenn die Möglichkeit zur Berufung auf einen Schriftformverstoß grundsätzlich beiden Mietvertragsparteien zusteht, so ist sie zumindest der Mietvertragspartei verwehrt, deren Begünstigung die schriftformverstoßende Regelung ausschließlich dient. Diese Konstellation ist bei Berufung auf ein Schriftformerfordernis zu berücksichtigen.

Ausgabe 21 | 18. Oktober 2016

› Mitverschulden von Bauherr und Architekten bei aufeinander aufbauenden Planungen

BGH, Urteil vom 17.07.2016, Az.: VII ZR 193/14

Der Bundesgerichtshof setzt in dieser Entscheidung seine Rechtsprechung fort, nach der den Auftraggeber gegenüber dem bauaufsichtsführenden Architekten die Obliegenheit trifft, richtige Pläne zur Verfügung zu stellen.

In dem zu entscheidenden Fall hatte der Auftraggeber dem Architekten, der die Außenanlagen plante und die Ausführung überwachte, fehlerhafte Pläne des Gebäudes zur Verfügung gestellt. In der Folge kam es in einer Grundschule zu Schimmelbildung. Hauptursache war die mangelhafte Sockelabdichtung im Bereich der bodentiefen Fensterelemente und Türen zusammen mit dem Aufstauen des Niederschlagswassers davor in Ermangelung einer Dränschicht. Dies lag auch daran, dass die Gebäudepläne unrichtig waren.

Nach Auffassung des BGH muss sich der Auftraggeber die Mitverursachung des Schadens durch den von ihm beauftragten planenden Architekten zurechnen lassen. Dieser ist Erfüllungshilfe des Auftraggebers bei der Erfüllung der Pflicht, richtige Pläne zur Verfügung zu stellen. Nur dann, wenn der Architekt diese Pflicht als eigene Leistung schuldet, kann dies ausnahmsweise anders sein.

Fazit: Bei in der Praxis oftmals arbeitsteilig geplanten und ausgeführten Objekten macht diese Rechtsprechung deutlich, dass der Auftraggeber vor allem die Schnittstellen ordnungsgemäß überwachen muss. Für Erwerber lohnt sich im Rahmen der technischen und rechtlichen DD der Blick gerade auf diese Schnittstellen. Vielfach fällt auch auf, dass weder der Hersteller noch der Erwerber diese Schnittstellen im Blick haben. Gestaltungen über Generalplaner oder in Share Deals können helfen, dieses Risiko zu eliminieren.

› Wettbewerbsverstoß bei Immobilienanzeige ohne Pflichtangaben nach § 16a EnEV

OLG Hamm, Urteil vom 04.08.2016, Az.: 4 U 137/15, und Urteil vom 30.08.2016, Az.: 4 U 8/16

Das OLG Hamm entschied mit Urteilen vom 04.08.2016 und 30.08.2016 über die Folgen fehlender Auskünfte im Zusammenhang mit der Energieeinsparverordnung (EnEV). Nach den Entscheidungen handelt wettbewerbswidrig, wer als Verkäufer, Verpächter oder Vermieter zu einer Immobilie mit Energieausweis eine Immobilienanzeige ohne die gemäß § 16a EnEV erforderlichen Pflichtangaben veröffentlicht. Dieser Grundsatz ist nach Ansicht des Gerichts auch auf Makler anzuwenden.

Geklagt hatte ein Umwelt- und Verbraucherschutzverein gegen Makler, welche in den von ihnen veröffentlichten Anzeigen zum einen eine Wohnung ohne Angabe der Art des Energieausweises und des im Energieausweis benannten Baujahres und zum anderen Objekte ohne Angaben zum wesentlichen Energieträger der Gebäude veröffentlichten. Hierbei lagen bei Veröffentlichung der Angebote die entsprechenden Energieausweise jeweils vor.

Aus den unterbliebenen Angaben leitet das Gericht einen Wettbewerbsverstoß her. Denn den Verbrauchern werde in den Anzeigen eine wesentliche Information vorenthalten, die sie benötigten, um eine informierte geschäftliche Entscheidung treffen zu können. Durch deren Vorenthalten könne der Verbraucher zu einer Entscheidung veranlasst werden, die er andernfalls nicht getroffen hätte. Besagte Anzeigen sind dabei für den Verbraucher auch wesentlich. Dies begründet das Gericht mit einer zugunsten des Verbrauchers ausfallenden Interessenabwägung sowie damit, dass die Informationen ohne unzumutbare Mehrkosten hätten mitgeteilt werden können.

Fazit: Themen rund um den Energieausweis werden im Bereich des Immobilienerwerbs zunehmend wichtiger. Fehler in diesem Zusammenhang können mit erheblichen Bußgeldern geahndet werden. Nach einer Gesetzesänderung ist es den Parteien eines Grundstückskaufvertrages auch nicht mehr ohne Weiteres möglich, auf die Vorlage des Energieausweises zu verzichten.

Ausgabe 22 | 2. November 2016

› Löschung von Rechten liquidierter Gesellschaften

OLG München, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 34 Wx 424/15

An der Schnittstelle zum Gesellschaftsrecht hat das OLG München kürzlich entschieden, dass zur Löschung von Rechten (vermeintlich) liquidierter Gesellschaften die Zustimmung des Nachtragsliquidators notwendig ist.

In dem zu entscheidenden Fall war im Jahre 1980 ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht und im Jahr 1997 nach Liquidation der Gesellschaft das Erlöschen der Firma im Handelsregister eingetragen worden. Als die Grundstückseigentümerin nun dieses Recht löschen lassen wollte, legte sie dafür einen amtlich beglaubigten Handelsregisterauszug zum Nachweis vor, aus dem das Erlöschen ersichtlich ist.

Die Löschung wurde – wie zu erwarten – zurückgewiesen. Statt des Auszugs sei die Löschungsbewilligung der GmbH vorzulegen. Diese sei ggf. durch einen Nachtragsliquidator abzugeben. Das OLG München führt zur Begründung aus, dass an den Nachweis der Unrichtigkeit strenge Anforderungen zu stellen sind – anders sei der Rechtsschutz über das Grundbuch nicht gewährleistet. Solange Aktivvermögen vorhanden ist, besteht eine Liquidationsgesellschaft gesellschaftsrechtlich fort. Die Löschung im Handelsregister wirkt dann ausschließlich deklaratorisch. Also darf zur Löschung eines Rechts auch nicht genügen, nur das (fälschliche) Erlöschen der Firma im Handelsregister nachzuweisen. Wurden nämlich bei der Liquidation – wie vorliegend – Rechte übersehen, muss der mühsame Weg über die Nachtragsliquidation gewählt werden.

Fazit: Die Nachtragsliquidation ist mit erheblichem Aufwand verbunden, gerade wenn keinem der vor 20 (!) Jahren Beteiligten ein Vorgang mehr bewusst sein dürfte. Bei der Bewilligung von subjektiv-persönlichen Rechten für Gesellschaften könnte jedoch schon in der Gestaltung vorgesorgt werden. Beispielsweise könnte der Eigentümer fordern, die Löschung des Rechts aufschiebend bedingt auf die Löschung im Handelsregister zu bewilligen und sich eine entsprechende Vollmacht einräumen lassen.

› Mietpreisbremse – Gericht darf einfachen Mietspiegel heranziehen

AG Lichtenberg, Urteil vom 28.09.2016, Az.: 2 C 202/16

Mit dem am 28.09.2016 verkündeten Urteil ergeht eines der ersten Urteile zur sogenannten Mietpreisbremse. Danach kann der Mieter zu viel gezahlte Miete vom Vermieter zurückfordern, wenn die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 % übersteigt. Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, kann das Gericht auf den örtlichen (vorliegend Berliner) Mietspiegel zurückgreifen. Ob es sich dabei um einen qualifizierten oder einen einfachen Mietspiegel handelt, ist dabei unerheblich.

Im zu entscheidenden Fall hatten sich die Mieter bereits im Vorfeld des Vertragsschlusses mit dem Hinweis, dass die zu zahlende Miete im Hinblick auf die in Berlin geltende Mietenbegrenzungsverordnung zu hoch sei, an die Vermieter gewandt und eine Verringerung der Miete gefordert. Weil die Vermieterin sich auf eine Reduzierung der Miete nicht einließ, erhoben die Mieter Klage auf Rückzahlung der überhöhten Miete.

Mit Erfolg! Das AG Lichtenberg gibt den Mietern in vollem Umfang Recht. Mit der Mietenbegrenzungsverordnung war das Gebiet, in dem die betroffene Wohnung liegt, zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt worden, gem. § 556 d Abs. 1 BGB. Entsprechend durfte die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen. Entgegen der Auffassung der Vermieterin kann das Gericht auch einen sog. einfachen Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen. Dem einfachen Mietspiegel kommt dabei, so das Amtsgericht, zwar nicht die dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung zu, er stellt aber ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. Der Vermieter kann diese Indizwirkung nur erschüttern, wenn er substantiierte Einwendungen gegen den Erkenntniswert des Mietspiegels erhebt.

Fazit: Das Amtsgericht Lichtenberg hat mit der Entscheidung ein deutliches Signal für die konsequente Anwendung der Mietpreisbremse gesendet. Zudem stärkt das Urteil den Beweiswert des sog. einfachen Mietspiegels erheblich.

Inwieweit dieses Urteil des AG Lichtenberg auch künftige Entscheidungen zur Mietpreisbremse prägen wird, bleibt abzuwarten.

Ausgabe 23 | 15. November 2016

› Ausschluss der Mietminderung wegen Baulärms

LG München I, Urteil vom 27.10.2016, Az.: 31 S 58/16

In Fortsetzung der Rechtsprechung des LG München I vom 14.01.2016 – 31 S 20691/14 und der sogenannten Bolzplatzentscheidung des BGH vom 29.04.2015 – VIII ZR 197/14 (über beide berichteten wir) hat das LG München I nun festgehalten, dass nur konkrete Anhaltspunkte dazu führen können, dass mit baulichen Veränderungen in der Nachbarschaft gerechnet werden muss. Allein die abstrakte Möglichkeit von Baumaßnahmen, die nahezu immer und überall besteht, reicht für den Ausschluss der Mietminderung nach § 536b BGB nicht aus.

Die Parteien stritten um die Rückzahlung überzahlter Miete. Die Mieterin beruft sich auf eine Mietminderung aufgrund von Baustellenlärm auf dem Nachbargrundstück des von der Vermieterin angemieteten Reihenhauses. Das LG München I bestätigt dabei zunächst seine Rechtsprechung und die des BGH: Zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs genügt grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Der Vorlage eines Protokolls bedarf es nicht. Die Beweislast für das Überschreiten von Ortsüblichkeit und Zumutbarkeit des Lärms liegt bei der Vermieterin, wenn diese sich auf ihre eigene Duldungspflicht gegenüber dem Bauherrn auf dem Nachbargrundstück berufen will. Darüber hinaus stellt das LG München I nun fest: Ein Ausschluss der Mietminderung aufgrund Kenntnis des Mangels (§ 536 b BGB) scheidet aus, denn von einer Erkennbarkeit des Mangels ist jedoch erst dann auszugehen, wenn für den Mieter bei Vertragsschluss bereits Art und Umfang sowie Intensität und zeitliche Perspektive der bevorstehenden Baumaßnahmen abschätzbar sind. Allgemeine Bautätigkeiten oder Baufälle benachbarter Häuser reichen nicht aus.

Fazit: Es ist ärgerlich, wenn der Mieter die Miete wegen sog. Umweltmängel mindern darf. Vorbeugen kann man hier kaum. Jedoch ist die Kenntnis der Einzelheiten enorm wichtig, um abschätzen zu können, ob sich ein Streit lohnt oder nicht.

Ausgabe 24 | 29. November 2016

› Haftung bei außerhalb der notariellen Urkunde liegenden Mangelstatbeständen

Bundesgerichtshof, Urteil vom 22.04.2016, Az.: V ZR 23/15

Der Bundesgerichtshof hatte in einer aktuellen Entscheidung Gelegenheit, die Haftungssystematik für außerhalb der notariellen Urkunde liegende Haftungstatbestände heraus zu arbeiten.

In dem entschiedenen Fall ging es darum, dass ein Kaufvertrag unter Ausschluss der Sachmängelgewährleistung über ein Wohnhaus geschlossen wurde, welches eine vor 1999 errichtete Wand enthielt. Der Verkäufer bewarb das Projekt im Internet als „1999/2000 errichtet, bis 2005 ausgebaut“. Im Kaufvertrag stand davon nichts.

Der BGH hielt den uneingeschränkten Haftungsausschluss für wirksam. Da die Urkunde keine Aussage zu der Wand enthielt, wurde die Beschaffenheit dieser Wand auch nicht Vertragsinhalt (die Urkunde muss alle Erklärungen enthalten, die Vertragsinhalt werden sollen). Allerdings hatte das Gebäude nach Ansicht des BGH einen Mangel, da sich die Wand wegen der erhöhten Schadensanfälligkeit und Wärmeeffizienz nicht als „üblich“ darstellt. Sofern diese nicht transparent offengelegt wurde, könnte dieser Mangel arglistig verschwiegen und der Haftungsausschluss unwirksam sein (§ 444 BGB). Das wird die Vorinstanz nun zu prüfen haben.

Fazit: Erneut zeigt sich, dass ein Haftungsausschluss alleine nicht ausreicht. Nur die sorgfältige Vorbereitung eines Vertrages führt dazu, dass sich der Verkäufer auf diesen verlassen kann. Dazu gehört die nachweisbare und transparente Offenlegung in einer Weise, die es dem Käufer ermöglicht, den Mangel zu erkennen und in seiner Kaufentscheidung zu berücksichtigen.

› Erlöschen einer wirksam begründeten Grunddienstbarkeit

OLG Celle, Beschluss vom 15.08.2016, Az.: 4 U 55/16

Bei endgültigem Wegfall des durch eine Grunddienstbarkeit gewährten Vorteils kann diese erlöschen. Das Erlöschen kann nur durch solche Vorteile verhindert werden, mit denen nach objektiven Anhaltspunkten bei normalem und regelmäßigem Verlauf der Dinge gerechnet werden kann.

In dem zugrundeliegenden Beschluss des OLG Celle begehrte der Eigentümer die Aufhebung eines 1954 an seinem Grundstück bestellten Wegerechts. Grund dafür war, dass das Wegerecht an dem belasteten Grundstück nur ausgeübt werden kann, d.h. das dienende Grundstück nur betreten werden kann, wenn ein dazwischen liegendes Grundstück betreten wird, wozu allerdings kein Recht bestand. Überdies wurde das Wegerecht seit 1954 niemals ausgeübt und ist der betroffene Bereich seit mehr als 30 Jahren mit Büschen und Bäumen bewachsen.

Das OLG Celle entschied, dass eine zunächst wirksam begründete Grunddienstbarkeit gem. § 1025 Satz 2, § 1019 BGB erlischt, wenn infolge grundlegender Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der rechtlichen Grundlage der Vorteil, den sie dem herrschenden Grundstück zunächst bot, objektiv und endgültig wegfällt. Die vage Möglichkeit, dass die Grunddienstbarkeit in Zukunft nochmals einen Vorteil bietet, z.B. weil der Eigentümer des zwischen den Grundstücken liegenden Grundstücks dieses an die Inhaber des Wegerechts oder einen Dritten veräußert, der wiederum den Inhabern ein Betreten ermöglicht, genügt nicht zum Erhalt der Dienstbarkeit.

Fazit: Im Rahmen von Dienstbarkeiten ist eine Vielzahl von Besonderheiten zu beachten, die einen genauen Blick sowohl auf tatsächliche wie auch auf rechtliche Gegebenheiten erfordern. So kann es insbesondere durch Nichtausübung der Dienstbarkeit auch zu einer Verjährung des Anspruchs aus der Dienstbarkeit kommen.

Ausgabe 25 | 13. Dezember 2016

› Keine Eigenbedarfskündigung ohne ernsthafte Nutzungsabsicht

BGH, Beschluss vom 11.10.2016, Az.: VIII ZR 300/15

Der BGH bestätigt seine Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung und Wegfall des Nutzungswunsches nach Auszug des Mieters. Der BGH erweitert den Schutz des Mieters nun auch in prozessualer Hinsicht: Es ist dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel („stimmig“) darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll.

Die Parteien stritten um Schadensersatzansprüche nach Auszug der Mieterin. Die Mutter des Vermieters, für die gekündigt wurde, war inzwischen bettlägerig erkrankt und verstarb in der Folge. Der BGH stellt zunächst unter Hinweis auf vorangegangene Rechtsprechung fest, dass für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB eine sogenannte Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zu Grunde liegt, nicht ausreicht. Vielmehr muss sich der Nutzungswunsch soweit „verdichtet“ haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht. Dabei hat der Mieter in die für den Eigenbedarf geltend gemachten Tatsachen regelmäßig keinen Einblick und kann ohne nähere Darlegung seitens des Vermieters nicht beurteilen, ob dessen Kündigung berechtigt war. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll; insoweit sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand.

Fazit: Eigenbedarfskündigungen führen regelmäßig zu Streitigkeiten, weshalb vor deren Ausspruch eine tiefgehende rechtliche Beratung wünschenswert wäre. Nur so lassen sich alle Gestaltungsmöglichkeiten erörtern und ausnutzen.

Ausgabe 25 | 13. Dezember 2016 Ausgabe 26 | 27. Dezember 2016

› Im Zweifel ist notarielle Urkunde entscheidend, nicht deren Entwurf

BGH, Urteil vom 10.06.2016, Az.: V ZR 295/14

Mit einem Urteil aus diesem Sommer unterstreicht der BGH die Bedeutung notarieller Urkunden. Der BGH entschied, dass die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit eines notariellen Vertrages nicht durch die Vorlage eines inhaltlich abweichenden Vertragsentwurfs widerlegt wird.

Zugrunde lag eine in der Immobilienvertragspraxis häufig zu findende Erklärung der Parteien am Anfang des notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrages, dass sie ausreichend Gelegenheit zur Prüfung des Entwurfs und einer Auseinandersetzung mit dessen Inhalt hatten. Dies führt jedoch nach Ansicht des BGH – erwartungsgemäß – nicht dazu, dass Regelungen in der notariellen Urkunde, die von dem Entwurfstext abweichen, wegen Perplexität (Widersprüchlichkeit) nichtig wären. Der im Vorspann der Niederschrift aufgenommenen Bestätigung der Parteien kommt nicht – wie das Berufungsgericht meint – der Erklärungsgehalt zu, dass der Entwurfstext rechtsverbindlich gelten soll und bei der sich anschließenden Beurkundungsverhandlung keine Veränderungen erfahren wird.

Selbstverständlich muss es den Parteien nach Einsichtnahme des Entwurfs möglich sein, im Rahmen des Beurkundungstermins weitere Verhandlungen zu führen und Erweiterungen sowie Änderungen am Entwurf vorzunehmen. Der BGH führt zur Begründung den Zweck der notariellen Beurkundung sowie des Beurkundungsverfahrens an (Belehrungsfunktion, Übereilungsschutz u.a.). Weiter führt er aus, dass es Aufgabe des Notars ist, im Beurkundungstermin die wahren Absichten der Parteien zu ergründen und in den Vertrag zu überführen.

Der Beklagte, der sich auf eine vom Urkudentext abweichende Regelung beruft, ist beweispflichtig, wenn er Richtigkeit und Vollständigkeit der notariellen Urkunde erschüttern möchte. Hierzu genügt die Vorlage eines abweichenden Entwurfs alleine nicht.

Fazit: Erwartungsgemäß unterstreicht der BGH die Bedeutung der notariellen Beurkundung als bedeutendste Form des Vertragsschlusses. Selbstverständlich und gerade deshalb kommt aber den Vorbereitungen des Kaufvertrages eine immense Bedeutung zu.

› Nochmal Eigenbedarf – diesmal der BGH

BGH, Urteil vom 14.12.2016, Az.: VIII ZR 232/15

In einem vielbeachteten Urteil bestätigt der BGH seine Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung und erweitert diese. Zukünftig stehen Mietern nur Ansprüche auf Schadensersatz zu, wenn der Vermieter die Eigenbedarfskündigung nicht mit dem Angebot einer Ersatzwohnung verbindet.

In dem zu entscheidenden Fall hatte der Gesellschafter der GbR, die die Wohnung vermietet, Eigenbedarf für seine Tochter und deren Familie angemeldet und 2013 die Kündigung ausgesprochen. Die Mieter wehrten sich dagegen und bekamen vor dem LG München I Recht – entgegen der eigentlich schon geänderten Rechtsprechung des BGH. Daher entschied das höchste deutsche Zivilgericht erneut und erweiterte sogar noch die Rechtsprechung, indem es das Angebot einer Ersatzwohnung nur noch als vertragliche Nebenpflicht im Rahmen der Kündigung einordnet (§ 241 Abs.2 BGB).

Fazit: Trotz dieser Entscheidung kann es teuer werden, wenn die Kündigung nicht richtig erfolgt – die Schadensersatzansprüche der Mieter können beträchtlich sein.

**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

**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

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 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 Bestandshalter der öffentliche 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 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

Denis Sattler
Rechtsanwalt,
Senior Associate

Johannes Gruber
Rechtsanwalt,
Associate

Jens Linhardt
Rechtsanwalt,
Associate

Tobias Reiter
Rechtsanwalt,
Associate

Facility Management Recht



Jörg Schielein LL.M.
Rechtsanwalt,
Partner

Henning Wündisch
Rechtsanwalt,
Associate Partner

Klaus Forster LL.M.
Rechtsanwalt,
Senior Associate

Umwelt- & Planungsrecht



Nadine Juch
Rechtsanwältin,
Associate Partner

Steuerberatung



Dr. Isabel Bauernschmitt
Steuerberaterin,
Partner

Frank Dißmann
Steuerberater,
Partner

Prof. Dr. Florian Haase
Rechtsanwalt, Steuer-
berater, Partner

Martin Weiß
Rechtsanwalt,
Steuerberater,
Associate Partner

Franz Lindner
Rechtsanwalt,
Steuerberater,
Associate Partner

Privates Bau- & Mietrecht



Andreas Griebel
Rechtsanwalt,
Senior Associate

Ester Thanner
Rechtsanwältin,
Associate

Dr. Julia Müller
Rechtsanwältin,
Senior Associate

Dr. Thies Boelsen
Rechtsanwalt,
Partner

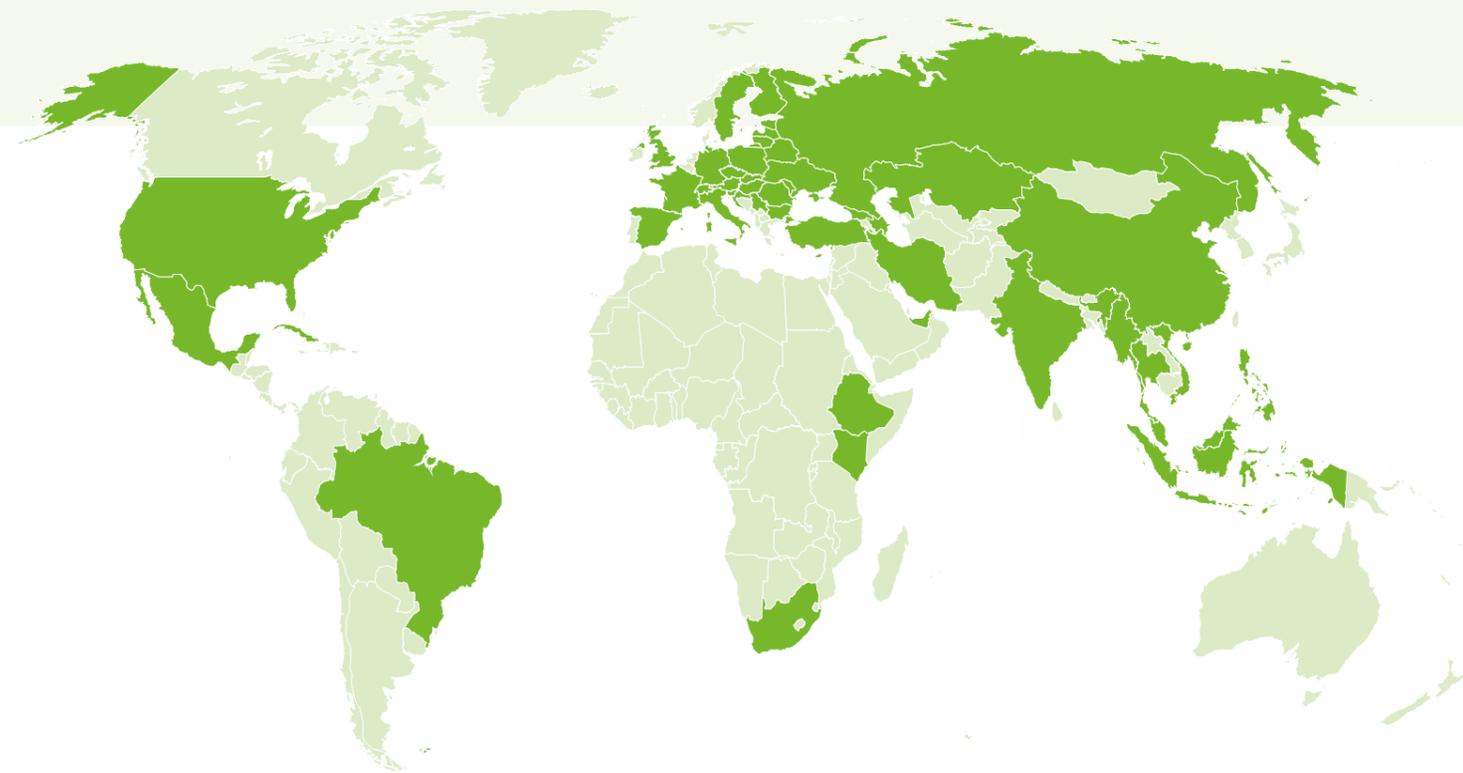
Martin Joseph
Rechtsanwalt,
Associate Partner

Rödl & Partner

Rödl & Partner ist als integrierte Beratungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft an 106 eigenen Standorten in 49 Ländern vertreten. Unseren dynamischen Erfolg in den Geschäftsfeldern Rechtsberatung, Steuerberatung, Steuerdeklaration und Business Process Outsourcing, Unternehmens- und IT-Beratung sowie Wirtschaftsprüfung verdanken wir 4.200 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.

Menschtürme 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 Menschtürme, 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