

VERZÖGERTER BAUBEGINN: ERSTATTUNG VON DECKUNGSBEITRÄGEN NUR BEI KONKRETEM VERLUSTNACHWEIS

OLG Köln, Urteil vom 23.2.2015 — Aktenzeichen: 17 U 35/14

Leitsatz

Die Erstattung von Deckungsbeiträgen für Allgemeine Geschäftskosten (AGK), die aufgrund einer Bauzeitverschiebung nicht in der ursprünglich vorgesehenen Ausführungszeit erwirtschaftet werden konnten, setzt den Nachweis konkreter finanzieller Nachteile voraus. Dieser ist anhand einer Gesamtschau der Unternehmensentwicklung bis zum tatsächlichen Ende der verzögert begonnenen Werkleistung zu führen.

Sachverhalt

Die Parteien verbindet ein Bauleistungsvertrag mit einem Auftragsvolumen von rd. 420.000,00 €. Baubeginn sollte im Jahr 2010 sein. Tatsächlich verzögerte sich dieser jedoch um mehr als ein Jahr.

Der Auftragnehmer (AN) nahm daraufhin seinen Auftraggeber (AG) wegen Bauzeitverzögerung aus § 6 Abs. 6 VOB/B 2009 oder § 642 BGB in Anspruch. Zur Begründung trägt der AN vor, dass er im Hinblick auf die vorgesehene Ausführung davon abgesehen habe, weitere Aufträge zu generieren, wodurch die im Jahre 2010 nicht erwirtschaftete Deckungsbeiträge für AGK in Höhe von 46.000 Euro „endgültig verloren“ wären und seitens des AG erstattet werden müssten.

Der AG verteidigt sich mit dem Einwand, dem AN sei kein finanzieller Nachteil entstanden. Schließlich seien die eingeplanten Deckungsbeiträge letztlich vollständig durch die spätere Erfüllung des Auftrags erwirtschaftet worden. Im Übrigen ließe die Tatsache, dass der AN keine Stillstandskosten für gewerbliches Personal oder Nachunternehmer geltend mache, darauf schließen, dass diese anderweitig eingesetzt und dort entsprechende Deckungsbeiträge erwirtschaftet werden konnten. Überdies habe der AN letztlich — anstelle der ursprünglich für 2010 geplanten Eigenausführung — im Jahr 2011 Nachunternehmer für die beauftragten Bauleistungen eingesetzt, da eigenes Personal nicht zur Verfügung stand. Insofern seien auch während der tatsächlichen Bauphase durch anderen Aufträge entsprechende Umsätze erzielt worden.

Die Klage des AN wurde abgewiesen. Das LG sah die Voraussetzungen für einen Anspruch wegen Bauzeitverzögerung nicht ausreichend dargelegt.

Derzeit ist das Berufungsverfahren des AN vor dem OLG Köln anhängig.

Entscheidung

Das OLG beabsichtigt, die Berufung wegen mangelnder Erfolgsaussichten zurückzuweisen. Auch das OLG hält den geltend gemachten Erstattungsanspruch für nicht hinreichend dargelegt. Hierzu im Einzelnen:

Der AN, der die Erstattung von Deckungsbeiträgen für AGK beansprucht, muss die ihm hierdurch entstandenen Nachteile und Verluste konkret nachweisen. Hier ist es nicht auszuschließen, dass dem AN kein Schaden entstanden ist, da er durch entsprechende Umdispositionen in der Lage war, im Jahr 2010 anderweitige Aufträge abzuarbeiten oder andere betriebliche Maßnahmen zu ergreifen. Die jeweiligen Deckungsbeiträge aus anderen Aufträgen muss sich der AN auch bei reinen „Füllaufträgen“ anrechnen lassen. Mitunter muss sich der AN auch das Vorziehen vorhandener Aufträge als finanzieller Ausgleich anrechnen lassen.

Zusammenfassend stellt das OLG Köln damit klar, dass die Deckung der AGK von der Gesamtentwicklung des Unternehmens selbst abhängt und nicht von der konkreten Auftragsentwicklung. Erst wenn dem AN der Nachweis gelingt, dass er im ursprünglich vorgesehenen Ausführungszeitraum außerstande war, die einkalkulierten Produktionsmittel anderweitig einzusetzen und nach der Bauzeitverschiebung infolge Betriebsauslastung keine zusätzlichen Aufträge annehmen konnte, wäre ein ausgleichspflichtiger Schadensersatzanspruch gegenüber dem AG denkbar. Zur Ermittlung der tatsächlichen Schadenshöhe verlangt das OLG Köln eine genaue Aufstellung darüber, welche Arbeitskräfte und -mittel etc. nicht eingesetzt werden konnten und welche sonstigen ganz bestimmten Nachteile und Verluste der AN gerade wegen der jeweiligen Bauzeitverzögerung erlitten hat.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

FLÄCHENANGABE IST KEINE ZUGESICHERTE EIGENSCHAFT: MIETMINDERUNG ERST BEI EINER ABWEICHUNG VON 10%

OLG Brandenburg, Urteil vom 6.1.2015 — Aktenzeichen: 6 U 134/13

Leitsatz

1. Soweit Mietvertragsparteien einen Mietvertrag zur Gewerberaummiete für eine physiotherapeutische Praxis geschlossen haben und dabei keine Vereinbarung getroffen haben, Barrierefreiheit herzustellen, kann der Mieter eine außerordentliche Kündigung des Vertrages nicht auf eine fehlende Barrierefreiheit stützen. Für den Vermieter ergibt sich aus der Nutzung des Mietobjekts als physiotherapeutische Praxis und die hierfür geltenden Vorschriften zur Barrierefreiheit keine Pflicht zur Herstellung einer solchen.
2. Die Flächenangabe des Mietvertrages stellt keine zugesicherte Eigenschaft des Mietobjekts dar. Erst Recht nicht, wenn die Angabe mit dem Zusatz „ca.“ versehen ist. Unterschreitet die Fläche der Mietsache die im Mietvertrag angegebene um mehr als 10%, kann die Miete gemindert werden.

Sachverhalt

Der Rechtsstreit bezieht sich auf eine Gewerberaummieta, wobei das Mietobjekt als physiotherapeutische Praxis verwendet wird. Bis 2011 waren die Parteien an einen ersten Mietvertrag gebunden, der nur die Praxisräume umfasste. Ende 2011 vereinbarten die Parteien einen neuen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren, in der zusätzlich um- und auszubauende Nachbarräume aufgenommen sind. Dieser Mietvertrag enthielt als Anlage eine Grundrisszeichnung der Praxisräume und der hinzukommenden Erweiterungsflächen. Die Fläche der ursprünglichen Praxis ist dabei mit ca. 110 m² angegeben, die Nachbarräume mit ca. 81m², wodurch sich eine ungefähre Gesamtfläche von 191 m² ergibt. Der Grundriss enthält weiter Einzelheiten der Baumaßnahmen, so auch zur vorhandenen Stufe zwischen den zwei Praxisräumen. In der Grundrisszeichnung sind Vermerke wie „Beseitigung Stufe“, „Stufe vorhanden“ vorhanden.

Der Mieter kündigte den Mietvertrag aufgrund fehlender Barrierefreiheit außerordentlich sowie hilfsweise ordentlich. Der Vermieter klagt auf Zahlung der Mietrückstände und auf Feststellung des Fortbestandes des Mietverhältnisses. Der Mieter erhebt Widerklage auf Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses. Die Klage des Vermieters hatte erstinstanzlich Erfolg. Der Mieter legte Berufung ein.

Entscheidung

Ohne Erfolg. Die Kündigung ist unwirksam.

Die ordentliche Kündigung scheiterte bereits an der wirksamen Befristung. Die mieterseits geltend gemachten Kündigungsgründe rechtfertigten im Übrigen keine außerordentliche Kündigung:

Die geltend gemachten Einwände, namentlich die fehlende Klimaanlage, die eingebauten manuellen Fensteröffner sowie die Beanstandung der Stufe zwischen den zwei Praxisräumen sind unbegründet. Insbesondere letzteres stellt keine Abweichung vom vertraglich geschuldeten Ausbauzustand dar. Darüber hinaus ist eine Herstellung von barrierefreien Räumlichkeiten nicht vereinbart. Die Frage, ob eine solche Stufe der geforderten Barrierefreiheit überhaupt entgegenstehe, kann offen bleiben. Auch wenn für physiotherapeutische Praxisräume Barrierefreiheit vorgeschrieben ist, schuldet der Vermieter allein aufgrund der gesetzlichen Vorschriften diese nicht, da es nicht im Mietvertrag vereinbart wurde.

Die vom Mieter zugleich geltend gemachte Flächenunterschreitung begründet zugleich kein Minderungsrecht. Denn die Zusicherung einer Eigenschaft setzt voraus, dass eine Partei die Gewähr für das Vorhandensein der Eigenschaft derart übernommen habe, dass sie für deren Bestand und die Folgen ihres Fehlens eintreten wolle. Das ist nach Ansicht des OLG Brandenburg bei einer bloßen Angabe einer Quadratmeterzahl im Mietvertrag regelmäßig nicht der Fall. Erst Recht nicht, wenn der Zusatz „ca.“ vorhanden ist.

Erst bei einer Flächenabweichung von mehr als 10% könne nach Ansicht des OLG die Miete gemindert werden. So sieht es auch der BGH. Vorliegend betrug die

Abweichung lediglich 8%.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

VERMIETER IST NICHT VERANTWORTLICH FÜR VERSCHMUTZUNGEN DES MIETOBJEKTS DURCH EINE BENACHBARTE BAUSTELLE

OLG Karlsruhe, Urteil vom 6.6.2014 — Aktenzeichen: 10 U 21/12

Leitsatz

1. Der Vermieter ist nach mangelfreier Übergabe der Mietsache nicht dazu verpflichtet, Maßnahmen gegen die Störung der Mietsache durch Dritte zu ergreifen, wenn durch den Dritten eine Staubbelastung hervorgerufen wird, die einen Mangel der Mietsache verursacht.

2. Eine im Mietvertrag enthaltene Formulklausel, nach der Aus- und Saisonschlussverkäufe sowie Sonderaktionen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig sind, sind aufgrund unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Dem Vermieter würde sonst ohne nähere Bindung ein Entscheidungsrecht in Bezug auf den Geschäftsbetrieb des Mieters zustehen, ohne dass ausreichend festgestellt ist, für welchen Anlass dies gilt und welcher Maßstab der Entscheidung zugrunde zu legen ist.

Sachverhalt

Der Vermieter vermietet ein Ladenlokal, in dem der Mieter ein Schmuckfachgeschäft betreibt. Dieses Ladenlokal befindet sich in der Nähe einer Großbaustelle, die durch Dritte betrieben wird. Durch diese Großbaustelle kommt es zu erheblichen Staubentwicklungen, von der auch das Ladenlokal des Mieters betroffen ist. Infolge dieser Staubentwicklung entstehen dem Mieter zusätzliche Reinigungskosten in Höhe von rd. 90.000€, die er vom Vermieter ersetzt verlangt, da der Vermieter die Staubentwicklung durch das Anbringen eines Schutzvorhangs im Eingangsbereich hätte verhindern können. Weiterer Schaden in Höhe von rd. 120.000 € entstand dem Mieter dadurch, dass ihm der Vermieter die zur Durchführung eines Räumungsverkaufs — laut Mietvertrag — erforderliche schriftliche Genehmigung verweigerte.

Der Vermieter wiederum macht gegenüber seinem Mieter einen Werbekostenbeitrag aus einer Werbegemeinschaft geltend. Hiergegen rechnet der Mieter hilfsweise mit seinen vorgenannten Schäden auf und erhebt zugleich Widerklage.

Das Landgericht gibt dem Vermieter Recht. Der Mieter ging in Berufung. Mit Erfolg?

Entscheidung

Nein! Dem Mieter steht wegen der staubbedingten Verschmutzungen kein Schadensersatzanspruch gegen seinen Vermieter zu.

Der Vermieter hat die Staubbelastung nicht zu vertreten. Schließlich ist er nicht Bauherr der in der Nähe seines Mietobjekts befindlichen Baustelle und hat die Staubbelastung somit nicht hervorgerufen. Vielmehr hat er das Mietobjekt ursprünglich mangelfrei übergeben. Als Vermieter hat er nach Ansicht des OLG nicht dafür zu sorgen, dass eventuell auftretenden Störungen des Mietgebrauchs durch Dritte unterbleiben. Eine solche Vorsorgepflicht des Vermieters ist dem mietvertraglichen Gewährleistungsrecht fremd.

Den Schadensersatzanspruchs wegen des untersagten Räumungsverkaufs hält das Gericht indes für begründet. Die Mietvertragsklausel, nach der eine schriftliche Zustimmung des Vermieters zur Veranstaltung eines Räumungsverkaufs eingeholt werden muss, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist daher unwirksam. Die Klausel lässt nach Ansicht des OLG nicht erkennen, für welchen Anlass das Recht der Entscheidung des Vermieters gilt und nach welchen Kriterien die Entscheidung zu treffen ist. Darin besteht eine Verletzung des Bestimmtheitsgebots, wodurch die Klausel unwirksam ist. Die Verweigerung der Zustimmung wertet das Gericht schließlich als Verletzung der Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsgewährung. Im Ergebnis wurde der entgangene Gewinn des Mieters indes nur mit 7.500€ beziffert.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

UNBERECHTIGTE WEITERVERMIETUNG DER MIETWOHNUNG AN TOURISTEN KANN ZUR AUSSERORDENTLICHEN KÜNDIGUNG FÜHREN

LG Berlin, Urteil vom 18.11.2014 — Aktenzeichen: 67 S 360/14

Leitsatz

Die nicht angezeigte und ungenehmigte Überlassung der Mietsache an Touristen kann die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses auch ohne vorherige Abmahnung rechtfertigen.

Sachverhalt

Die Parteien verbindet ein Wohnraummietverhältnis. Der Mieter vermietet seine gesamte Mietwohnung wiederholt entgeltlich an Feriengäste. Die hierfür erforderliche Erlaubnis des Vermieters wurde ihm nie erteilt.

Nachdem der Vermieter hiervon Kenntnis erlangte, kündigte er seinem Mieter fristlos. Dieser weigerte sich indes auszuziehen und setzte die gewerbliche

Untervermietung an Touristen fort; sogar noch während des anschließenden Räumungsprozesses vor dem AG Berlin-Mitte.

Das AG gab dem Vermieter Recht.

Die hiergegen eingelegte Berufung beim LG Berlin nahm der Mieter kurz nach Erhalt des gerichtlichen Hinweisbeschlusses zurück.

Entscheidung

Zu den Hinweisen des LG Berlin im Einzelnen:

1. Die ungenehmigte, entgeltliche Überlassung einer Mietwohnung an Dritte durch einen Mieter stelle eine Vertragspflichtverletzung dar. So sieht es auch der BGH.
2. Die gewerbliche Überlassung der Mietsache begründe zudem einen außerordentlichen verhaltensbedingten außerordentlichen Kündigungsgrund i.S.d. § 543 Abs. 3 S. 1 BGB.
3. Eine vorherige Abmahnung gegenüber dem Mieter — als milderer Mittel gegenüber der fristlosen Kündigung — sei hier nach Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien ausnahmsweise entbehrlich gewesen (§ 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB). So habe der Mieter sich nicht nur bewusst über die fehlende Genehmigung zur Gebrauchsüberlassung der Mietwohnung an Dritte hinweggesetzt. Die Fortsetzung des vertragswidrigen Verhaltens des Mieters — zuletzt während des laufenden Räumungsprozesses — begründe zudem ein besonders schwerwiegenden Pflichtenverstoß. Schließlich hätte dem Mieter bereits mit Ausspruch der Kündigung, die Rechtswidrigkeit seines Handelns und der fehlende Duldungswillen seines Vermieters unmissverständlich klar sein müssen.

Unter all diesen Voraussetzungen sei dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist jedenfalls nicht zumutbar gewesen. Die Entscheidung des AG Berlin sei beanstandungsfrei.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

BERECHTIGTES INTERESSE AN DER UNTERVERMIETUNG BEI LÄNGEREM AUSLANDSAUFENTHALT DES MIETERS

BGH, Urteil vom 11.6.2014 — Aktenzeichen: VII ZR 349/13

Leitsatz

1. Beabsichtigt der Mieter für einige Jahre berufsbedingt ins Ausland zu gehen, kann dies ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils seines

Wohnraums begründen.

2. Für die Überlassung eines Teils seines Wohnraums genügt es, wenn der Mieter ein Zimmer in einer größeren Wohnung für sich zurückbehält (z.B. zur Einlagerung von Mobiliar, Kurzaufenthalt, Urlaub etc.).

Sachverhalt

Die Mieter einer 3-Zimmer-Wohnung informierten die Hausverwaltung im Sommer 2010 über ihre Absichten, ihre Wohnung — mit Ausnahme eines von ihnen weiter genutzten Zimmers — im Winter 2010 für voraussichtlich 2 Jahre unterzuvermieten. In dieser Zeit waren sie berufsbedingt im Ausland tätig.

Der Vermieter verweigerte seine Zustimmung zur Untervermietung. Die Mieter klagten daraufhin dessen Zustimmung vor dem AG Hamburg ein. Mit Erfolg.

In der Folge nahmen die Mieter ihren Vermieter wegen entgangener Untermiete in Anspruch. Ebenfalls mit Erfolg.

Entscheidung

Zuletzt gab der BGH den Mietern Recht. Der Vermieter muss Schadenersatz zahlen.

Die Weigerung einer Untervermietung zuzustimmen begründet eine mietvertragliche Pflichtverletzung des Vermieters und verpflichtet ihn zum Ersatz des daraus dem Mieter entstandenen Schadens (hier: Mietausfall).

Der Wunsch der Mieter wegen ihrer befristeten Arbeitstätigkeit im Ausland zeitweise hinsichtlich der damit einhergehenden Reise- und Wohnungskosten entlastet zu werden, stellt nach Ansicht des BGH ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung — jedenfalls eines Teils — der Wohnung dar.

Solange der Mieter die Sachherrschaft an der Wohnung behält, etwa durch die Weiternutzung eines der Zimmer — und sei es nur zur Lagerung von Einrichtungsmobiliar — wird ihm ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung zugestanden.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

RAUCHEN GEFÄHRDET DAS MIETVERHÄLTNIS

LG Düsseldorf, Urteil vom 26.6.2014 — Aktenzeichen: 21 S 240/13

Zur Frage des Kündigungsrechts einer Vermieterin, wenn sich die übrigen Hausbewohner über die vom Rauchen eines Mieters ausgehende Geruchsbelästigung beschweren.

Sachverhalt

Die auf Wohnungsräumung klagende Vermieterin hatte dem Mieter nach 40 Jahren Mietverhältnis gekündigt, nachdem sich die übrigen Hausbewohner wiederholt über die durch das starke Rauchen des Beklagten ausgehende Geruchsbelästigung beschwert hatten.

Das AG Düsseldorf gab der Mieterin Recht.

Entscheidung

So sieht es auch das LG Düsseldorf:

Zwar sei das Rauchen in der Mietwohnung für sich genommen nicht vertragswidrig und deshalb auch kein Kündigungsgrund. Doch liege die Pflichtverletzung des Beklagten darin, dass er keinerlei Maßnahmen getroffen habe, um zu verhindern, dass Zigarettenrauch in den Hausflur zieht. Vielmehr habe er die Geruchsbelästigung sogar noch gefördert, indem er seine Wohnung unzureichend gelüftet und seine zahlreichen Aschenbecher nicht geleert habe.

Das LG Düsseldorf war im Übrigen davon überzeugt, dass der Kündigung der Vermieterin diverse wirksame mündliche Abmahnungen vorausgegangen waren, woraufhin der Beklagte sein Verhalten jedoch nicht änderte. Dies hatte der Beklagte bis zuletzt bestritten.

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Das Landgericht hat die Revision zum BGH ausdrücklich zugelassen. Ob der Beklagte — wie gegenüber der Presse angekündigt — hiervon Gebrauch macht, bleibt abzuwarten.

Doch sollten rauchenden Mieter aus diesem Urteil nicht die falschen Schlüsse ziehen. So dürfte mit dieser zu Ungunsten eines einzelnen — wohlmöglich zu sehr auf seinem Recht beharrenden — Rauchers ergangenen Entscheidung nicht mit einer deutlichen Zunahme von Eingriffen in die grundrechtlich geschützte Privatsphäre der Mieter zu rechnen sein. So ist die Wohnungstür grundsätzlich eine klare Grenze für die Durchsetzung allgemeiner Rauchverbote. Das hat das LG Düsseldorf bestätigt

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

WASSERSCHADEN DES MIETERS - ANSPRÜCHE GEGEN SCHADENVERURSACHENDEN MIETER?

AG Halle, Urteil vom 25.6.2013 — Aktenzeichen: 95 C 3141/12

Kommt es zu einem Wasserschaden in einer Mietwohnung, für den ein anderer Mieter einer höher gelegenen Wohnung verantwortlich ist, stellt sich die Frage, ob

der geschädigte Mieter gegen den schädigenden Mieter Ansprüche hat. Dies hat das AG Halle in einer Entscheidung verneint.

Sachverhalt

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung. Der beklagte Mieter bewohnte die darüber befindliche Wohnung. Anfang 2012 platzte in der Wohnung des Beklagten ein Wasseranschluss; dieser war nicht fachgerecht installiert. Dadurch entstand ein Wasserschaden an Decken und Wänden der Wohnung des klagenden Mieters.

Entscheidung

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Decken und Wände der betroffenen Wohnung gehörten nicht dem Kläger, sondern dem vermietenden Eigentümer. Deshalb sei kein nach § 823 Abs. 1 BGB geschütztes Rechtsgut betroffen. Geschützt sei aber auch der unmittelbare Besitz; insoweit sei aber dem Kläger kein Schaden entstanden. Zwar müsse ein Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung in ihrem früheren Zustand zurückgeben; dies werde aber frühestens bei der Rückgabe relevant. Unter dem Aspekt der „Schönheitsreparaturen“ schulde der Mieter ebenfalls kein Ersatz; denn es ginge bei der Beseitigung von Wasserschäden nicht um Schönheitsreparaturen.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

RETTET DIE SCHRIFTFORMVORSORGEKLAUSEL BEFRISTETE MIETVERTRÄGE? OLG HAMM SAGT JA.

Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 26.4.2013 — Aktenzeichen: 30 U 82/12

Leitsatz

1. Die Vereinbarung einer sog. „Schriftformvorsorgeklausel“ ist — auch als Allgemeine Geschäftsbedingung — wirksam.
2. Aufgrund einer solchen Klausel sind die Mietvertragsparteien verpflichtet, etwaige Schriftformverstöße zu heilen. Eine vorzeitige Kündigung verstößt daher gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (BGB § 242).

Sachverhalt

Die Parteien streiten im Hinblick auf § 550 BGB im Wege der Feststellungsklage um die Frage, ob zwischen ihnen ein befristetes Mietverhältnis oder ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit besteht und somit eine Kündigung der Beklagten wirksam war. Es ging um ein Mietvertrag über ein Hotelgebäude mit einer Festlaufzeit bis zum Jahr 2022. Die vereinbarte Miete war aus Sicht des Mieters zu hoch. Nachdem Verhandlungen über die Miete scheiterten, kündigte der Mieter den Mietvertrag unter Hinweis auf die fehlende Schriftform. Nicht alles, was zwischen den Parteien gelten sollte, wäre im Vertrag geregelt worden. Der Mietvertrag enthielt allerdings

eine sog. „Schriftformvorsorgeklausel“. Danach waren die Mietvertragsparteien verpflichtet, auch nachträglich alles zu unternehmen, was zur Herstellung der gesetzlichen Schriftform erforderlich ist. Die Parteien stritten um die Wirksamkeit dieser Klausel, mit der die gesetzliche Regelung des § 550 BGB — so der Mieter — unterlaufen würde. Der Vermieter wollte mit der Klage feststellen lassen, dass die Kündigung unwirksam ist und das Mietverhältnis daher fortbesteht.

Entscheidung

Der Vermieter bekam Recht. Die Schriftformvorsorgeklausel ist nach Auffassung des OLG Hamm wirksam. Da der Mieter nach der Klausel verpflichtet ist, alles zu unternehmen, um die Schriftform herzustellen, handelt ein Mieter treuwidrig, wenn er sich zur Kündigung auf die fehlende Schriftform beruft.

Die Rechtsfrage, welchen Einfluss solche Schriftformklauseln auf Schriftformverstöße haben können, wird in der Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt. Eine Entscheidung des BGH dazu steht aus.

Sollte diese ordentlich begründete Entscheidung Bestand haben, könnte mit einer solchen vertraglichen Regelung jegliche Taktiererei im Zusammenhang mit dem Schriftformerfordernis vermieden werden; bekanntlich konnten und können sich Mietvertragsparteien vorzeitig von einem langfristig, möglicherweise auf Jahre geschlossenen Mietvertrag lösen, wenn dieser Vertrag nicht der Schriftform genügt. Letzteres ist schon dann der Fall, wenn wesentliche Absprachen sich nicht klar und unmissverständlich aus der Vertragsurkunde ergeben.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

VORSICHT FALLE - FEHLENDE SCHRIFTFORM BRINGT LANGFRISTIGEN MIETVERTRAG ZU FALL

BGH, Urteil vom 23.1.2013 — Aktenzeichen: XII ZR 35/11

Sachverhalt

Die Klägerin mietete als eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts Räume. In dem schriftlich abgefassten Mietvertrag war eine feste Laufzeit von 10 Jahren vorgesehen. Als Mieterin ist die genau bezeichnete R. GbR vorgesehen. Einzelne Gesellschafter sind nicht aufgeführt. Unterschrieben wurde der Vertrag auf Mieterseite nur von einem Gesellschafter der GbR. Der Unterschrift beigefügt war ein Stempelabdruck der R. GbR. Vor Ablauf der 10-Jahresfrist kündigte die GbR den Mietvertrag unter Hinweis auf die fehlende Schriftform; die klagende GbR rügte, der Vertrag sei nicht von allen 15 Gesellschaftern unterzeichnet worden.

Mit der Klage hatte die Klägerin in erster Instanz zunächst keinen Erfolg. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht die vorzeitige Beendigung des

Mietverhältnisses festgestellt. Der BGH hob diese Entscheidung auf und stellte das landgerichtliche Urteil wieder her.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hielt das Schriftformerfordernis des § 550 BGB für gewahrt. Auch wenn es prinzipiell für die Einhaltung der Schriftform es grundsätzlich erforderlich sei, dass alle Vertragsparteien die Urkunde unterzeichneten, hält der Bundesgerichtshof die Unterzeichnung durch einen Vertreter für ausreichend, sofern das Vertretungsverhältnis durch einen klaren Zusatz deutlich zum Ausdruck kommt. Ein solches Vertretungsverhältnis wurde nach Einschätzung des Bundesgerichtshof hier durch einen der Unterschrift beigefügten Stempelaufdruck der R. GbR angezeigt. Der zusätzlichen Unterschriften der weiteren geschäftsführenden Gesellschafter bedurfte es nach Auffassung des BGH nicht.

Praxishinweis

Auch wenn der Bundesgerichtshof seine sogenannte Auflockerungsrechtsprechung hier weiter fortgeführt hat und einen Schriftformverstoß aufgrund eines zusätzlichen Stempelaufdrucks verneint hat, bleibt es dabei: Die Gestaltung von gewerblichen Mietverträgen erfordert besondere Vorsicht.

Nach der Regelung in § 550 BGB müssen langfristige Mietverträge, also solche, die für eine längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden, schriftlich vereinbart werden. Alle wesentlichen Abreden müssen schriftlich formuliert sein. Denn das Schriftformerfordernis dient in erster Linie dem Schutz eines etwaigen Grundstückserwerbers und nicht den Interessen der Vertragsparteien; ein Rechtsnachfolger auf Vermieterseite (durch Eigentumswechsel) muss ohne Weiteres erkennen können, was die wechselseitigen Vertragspflichten sind. Natürlich muss ein Rechtsnachfolger auch ohne Weiteres erkennen, wer sein Vertragspartner ist. Im vorliegenden Fall hielt der Bundesgerichtshof die Eigenschaft der GbR, Vertragspartei zu sein, für klar erkennbar; der Firmenstempel weist den Unterschreibenden als unterschreibsberechtigt aus. Der Fall zeigt allerdings zugleich, dass die Schriftform etwa verletzt ist, wenn von mehreren vertretungsberechtigten Gesellschaftern nur einer ohne Hinweis auf Einzelvertretungsbefugnis zeichnet. Unterzeichnet etwa bei einer nur gemeinschaftlichen Vertretungsbefugnis ein Organmitglied einer Gesellschaft, ist die Schriftform lediglich dann gewahrt, wenn die Unterschrift zugleich den Hinweis enthält, dass das unterzeichnende Organ Mitglied zugleich die weiteren Organmitglieder vertreten will, die nicht unterzeichnet haben.

Letztlich kann man den Mietvertragsparteien nur raten, bei der Formulierung des Mietvertrages aufzupassen. Anderenfalls laufen beide (!) Parteien Gefahr, dass sich eine Partei vorzeitig vom Vertrag lösen kann, obwohl solches tatsächlich nicht gewollt war.

BGH ERLEICHTERT KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN BEI MIETVERHÄLTNISSSEN

Bundesgerichtshof, Urteil vom 10.10.2012 — Aktenzeichen: VIII ZR 107/12

Leitsatz

Eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist auch unterhalb der für die fristlose Kündigung geltenden Grenze des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB möglich. Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters liegt jedoch nicht vor, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt. § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB findet keine entsprechende Anwendung auf die ordentliche Kündigung.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat sich mit den Fragen befasst, wann ein vom Mieter verschuldeter Zahlungsrückstand die ordentliche Kündigung rechtfertigen kann und ob eine Vorschrift, die in bestimmten Fällen eine fristlose Kündigung nicht vor Ablauf einer sogenannten Sperrfrist erlaubt, auch auf eine ordentliche Kündigung anwendbar ist.

Der Beklagte ist seit 1972 Mieter einer Wohnung in Berlin. Die Klägerin ist durch Eigentumserwerb im Jahr 2003 in die Vermieterstellung eingetreten.

Nach dem Anschluss der Wohnung an die Fernwärme verlangte die Klägerin ab März 2008 neben der Grundmiete von 252,81 € Heizkostenvorschüsse in Höhe von monatlich 70 €. Dem Beklagten waren zu diesem Zeitpunkt vom Jobcenter Leistungen für Heizung und Unterkunft bewilligt, wobei das Jobcenter monatlich 252,81 € direkt an die Klägerin und 50 € auf ein vom Beklagten benanntes Konto überwies. Der Beklagte zahlte die Heizkostenvorschüsse zunächst nicht. Für Mai und Juni 2009 zahlte er am 1. Juli 2009 100 € und danach monatlich 50 €. Mit Anwaltsschreiben vom 5. Oktober 2009 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristgemäß zum 31. Juli 2010, weil der Beklagte die Heizkostenvorauszahlungen für die Monate März 2008 bis April 2009 nicht gezahlt hatte. Der Beklagte wurde in einem Zahlungsprozess am 12. November 2009 zur Begleichung dieses Rückstands verurteilt. Er erbrachte die ausstehenden Zahlungen am 30. Juli 2010. Das Zahlungsurteil wurde am 15. November 2010 rechtskräftig.

Mit Schreiben vom 12. November 2010 kündigte die Klägerin erneut fristgemäß, weil der Beklagte zu diesem Zeitpunkt die Miete für den laufenden Monat – die gemäß Mietvertrag monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag zu entrichten ist – noch nicht gezahlt hatte.

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten blieb ohne Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB* wegen Zahlungsverzugs des Mieters erfolgen darf, ohne dass die für eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB** erforderlichen Mietrückstände erreicht sein müssen. Da die ordentliche Kündigung im Gegensatz zur fristlosen Kündigung dem Vermieter die Lösung vom Vertrag nur unter Beachtung der gesetzlichen oder der vereinbarten Kündigungsfrist erlaubt, besteht kein Grund, die für die fristlose Kündigung festgesetzten Grenzen auf die ordentliche Kündigung zu übertragen. Eine zur ordentlichen Kündigung berechtigende nicht unerhebliche Verletzung der Zahlungspflicht liegt jedoch noch nicht vor, wenn der Rückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt.

Die Kündigung der Klägerin vom 12. November 2010 war daher entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts unwirksam. Das Urteil des Berufungsgerichts erweist sich jedoch aus anderen Gründen als richtig, weil die Kündigung vom 5. Oktober 2009 das Mietverhältnis wirksam beendet hat.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die für fristlose Kündigungen geltende Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB, die im Falle einer rechtskräftigen Verurteilung des Mieters zur Zahlung einer erhöhten Miete eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung erlaubt, nicht auf ordentliche Kündigungen angewendet werden kann. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, in bestimmten Fällen eine Obdachlosigkeit des Mieters infolge einer fristlosen Kündigung zu vermeiden. Wegen der bei einer ordentlichen Kündigung einzuhaltenden Kündigungsfrist besteht diese Gefahr jedenfalls nicht in gleichem Maße. Zudem hat der Gesetzgeber im Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 keine anderweitige Regelung getroffen, obwohl ihm die Problematik bekannt sein musste.