



Immobilienrecht – Quarterly

Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

dies ist die erste Ausgabe des Quarterly Immobilienrecht, der das erfolgreiche Format im Bereich Arbeitsrecht aufgreift. Wir möchten Sie mit dieser vierteljährlich erscheinenden Info-Schrift über aktuelle Entwicklungen und Entscheidungen im Bereich des Immobilienrechts informieren.

Am Anfang steht immer ein Block von aktuellen Entscheidungen. Im Anschluss folgt ein kurzer Blick in andere Rechtsgebiete. Danach besprechen die Mitglieder unserer Praxisgruppe Immobilienrecht einzelne Urteile und geben Ihnen dazu Praxistipps. Zum Schluss wird ein kurzer Ausblick auf aktuelle Gesetzgebungsverfahren etc. genommen.

In dieser Ausgabe geht es u.a. um die Themen Schriftformklausel, Vermieterpfandrecht sowie Eigenbedarfskündigung.

Wir wünschen Ihnen nun eine anregende und erhellende Lektüre und freuen uns über Anregungen und Anmerkungen zu unserem Quarterly.

Ihr

RA Christian Darge
Ahlers & Vogel Rechtsanwälte PartG mbB

Inhalt:

Aktuell.....	1
Blick in das Steuerrecht.....	3
Blick in das Insolvenzrecht.....	4
Urteilsbesprechungen.....	5
Ausblicke.....	10

Aktuell

(aus der Rechtsprechung)

Keine grenzüberschreitende Wärmedämmung für Neubauten

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Grundstückseigentümer nicht nach § 16a Abs. 1 NachbG Bln eine die Grundstücksgrenze überschreitende Wärmedämmung einer Grenzwall dulden muss, mit der der benachbarte Grundstückseigentümer erstmals die Anforderungen der bei der Errichtung des Gebäudes bereits geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt. Die Frage, ob die Vorschrift des § 16a NachbG Bln verfassungsgemäß ist, ist offen geblieben.

Sachverhalt:

Die Mitglieder der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft und der Beklagte sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in Berlin. Das Grundstück des Beklagten ist mit einem Reihendhaus bebaut, das an der Grenze zum Grundstück der Wohnungseigentümer steht. An dieses Gebäude hatte ein Bauträger 2004/2005 das heute den Wohnungseigentümern gehörende Mehrfamilienhaus angebaut. Die Giebelwände der Gebäude decken sich nicht vollständig, vielmehr steht diejenige des Mehrfamilienhauses entlang der Grundstücksgrenze 1,61 m vor. In diesem Bereich der Giebelwand brachte der Bauträger im August 2005 Dämmmaterial an, das 7 cm in das Grundstück des Beklagten hineinragt und unverputzt und nicht gestrichen ist. Nun wollen die Wohnungseigentümer Putz und Anstrich mit einer Stärke von maximal 0,5 cm anbringen. Die Klägerin nimmt, u.a. gestützt auf § 16a Abs. 1 und 3 Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln), den Beklagten auf Duldung dieser Maßnahmen in Anspruch.

Bisheriger Prozessverlauf:

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Nachbarrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Revision der Klägerin zurückgewiesen.

Die Duldungspflicht nach § 16a Abs. 1 NachbG Bln gilt nicht für eine die Grundstücksgrenze überschreitende Wärmedämmung einer Grenzwall, mit der der benachbarte Grundstückseigentümer erstmals die Anforderungen der bei der Errichtung des Gebäudes bereits gelten-



den Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt. Diese Einschränkung ergibt sich aus der gebotenen Auslegung der Vorschrift nach deren Sinn und Zweck. Der Landesgesetzgeber wollte Grundstückseigentümern nicht generell gestatten, eine Wärmedämmung grenzüberschreitend, also im Wege des Überbaus, anzubringen. Er verfolgte vielmehr das Ziel, energetische Sanierungen von Altbauten zu erleichtern. Diese wurden bei Gebäuden, die auf der Grundstücksgrenze stehen, häufig dadurch erschwert, dass der Nachbar die notwendige Zustimmung zu dem durch die Verkleidung der Grenz wand mit einem Wärmeverbundsystem entstehenden Überbau verweigerte oder von unverhältnismäßigen finanziellen Forderungen abhängig machte. Dem sollte durch die Einführung einer Duldungspflicht begegnet werden. Anders als für den Altbaubestand hat der Landesgesetzgeber für die Wärmedämmung von Neubauten kein Regelungsbedürfnis in § 16a NachbG Bln gesehen. Er hat im Gegenteil ausgeführt, dass die Duldungsverpflichtung nur bei Bestandsbauten und nicht bei Neubauten gelte, weil den Wärmeschutzanforderungen durch eine entsprechende Planung Rechnung getragen werden könne. Für Neubauten bleibt es somit bei dem Grundsatz, dass sie so zu planen sind, dass sich die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks befindet.

Das hat der Bau träger bei Errichtung des Gebäudes 2004/2005 nicht beachtet. Er hat trotz der in der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2001 vom 16. November 2001 (BGBl. I. 3085) geltenden Wärmeschutzanforderungen das ungedämmte Mehrfamilienhaus unmittelbar an die Grenze zum Grundstück des Beklagten gebaut. In dieser Situation gilt die Duldungspflicht des Nachbarn nach § 16a Abs. 1 NachbG Bln nicht.

*Pressemitteilung Nr. 89/2017
Bundesgerichtshof
Urteil vom 02.06.2017 - V ZR 196/16 -*

Bundesgerichtshof formuliert Leitlinien zum Umgang mit Wohnraumkündigungen wegen sog. Berufs- oder Geschäftsbedarfs (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB)

Der Bundesgerichtshof hat sich in einer Entscheidung mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter zum Zwecke der Eigennutzung zu (frei-) beruflichen oder gewerblichen Zwecken möglich ist.

Sachverhalt und Prozessverlauf:

Der Beklagte ist seit dem 1. Juli 1977 Mieter einer 27 qm großen Zweizimmerwohnung in Berlin. Die Klägerin hat die Wohnung im Jahr 2008 durch Zuschlag im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben und ist als Vermieterin in den Mietvertrag eingetreten. Der Ehemann der Klägerin betreibt nach ihrer Darstellung im ersten Ge-

schoß des Vorderhauses des Anwesens, in dem sich die vom Beklagten genutzte Wohnung befindet, ein Beratungsunternehmen.

Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, ihr Ehemann benötige die Wohnung zur Erweiterung seines seit 14 Jahren ausgeübten Gewerbes, da die räumliche Kapazität der hierzu im ersten Obergeschoss des Anwesens angemieteten Räume ausgeschöpft sei. Die auch als Beratungsräume genutzten Büroräume seien überfrachtet mit bis an die Decke reichenden, überfüllten Aktenregalen. Ihr Ehemann beabsichtige daher, in der Wohnung des Beklagten einen weiteren Arbeitsplatz samt Archiv einzurichten. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens wolle sie ihm die vom Beklagten genutzte Mietwohnung zur Verfügung stellen.

Die Vorinstanzen haben zunächst das Vorliegen eines Kündigungsgrundes bejaht, weil der von der Klägerin geltend gemachte Bedarf an der vermieteten Wohnung für die berufliche Tätigkeit ihres Ehemannes ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB darstelle, das dem Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gleichstehe. Die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Klage haben die Gerichte allerdings im Hinblick auf die in Berlin in Kraft getretenen Vorschriften betreffend die Zweckentfremdung von Wohnraum abgewiesen. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

Entscheidung des Bundesgerichtshofs:

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass es - entgegen einer verbreiteten Praxis - nicht zulässig ist, den Berufs- oder Geschäftsbedarf als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln. Die Gerichte haben vielmehr im Einzelfall festzustellen, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Denn nur mit den typisierten Regeltatbeständen des § 573 Abs. 2 BGB hat der Gesetzgeber für die praktisch bedeutsamsten Fallgruppen selbst geregelt, unter welchen Umständen der Erlangungswunsch des Vermieters Vorrang vor dem Bestandsinteresse des Mieters hat. Wenn der Vermieter die Wohnung - wie vorliegend - jedoch nicht zu Wohnzwecken benötigt, sondern sie einer gewerblichen Nutzung zuführen will, ist der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht erfüllt. Ebenso wenig stellt die Eigennutzung der vermieteten Wohnräume zu (frei-) beruflichen oder gewerblichen Zwecken eine wirtschaftliche Verwertung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar.



Bei Anwendung der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB hingegen verlangt das Gesetz stets eine einzelfallbezogene Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien. Für die Bestimmung des berechtigten Interesses haben die Gerichte zu beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie geschützt sind. Allgemein verbindliche Betrachtungen verbieten sich dabei.

Allerdings geben die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung. Will der Vermieter aus nachvollziehbaren und vernünftigen Gründen die Wohnung selbst - ausschließlich oder überwiegend - zu Wohnzwecken nutzen oder sie hierfür den im Gesetz genannten Angehörigen zur Verfügung stellen, reicht bereits ein ernsthafter Nutzungsentschluss für ein vorrangiges Erlangungsinteresse des Vermieters aus (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Dem - von nachvollziehbaren und vernünftigen Gründen getragenen - wirtschaftlichen Verwertungsinteresse eines Vermieters, etwa durch Veräußerung oder Abriss für einen Neubau, billigt das Gesetz hingegen nur ausnahmsweise dann Vorrang zu, wenn der Vermieter bei Fortsetzung des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile erleiden würde (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Das Interesse des Vermieters, die betreffende Wohnung zu (frei-) beruflichen oder gewerblichen Zwecken selbst zu nutzen, ist von der Interessenlage her regelmäßig zwischen den genannten typisierten Regeltatbeständen anzusiedeln. Auch insoweit verbietet sich zwar eine Festlegung allgemein verbindlicher Grundsätze. Es lassen sich allerdings anhand bestimmter Fallgruppen grobe Leitlinien bilden:

So weist der Entschluss eines Vermieters, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich **überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachzugehen (sog. Mischnutzung)**, eine größere Nähe zum Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf, da er in solchen Fallgestaltungen in der Wohnung auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen will. In diesen Fällen wird es regelmäßig ausreichen, dass dem Vermieter bei verwehrtem Bezug ein **beachtenswerter Nachteil** entstünde - was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen der Lebens- und Berufspannung des Vermieters häufig der Fall sein dürfte. Entsprechendes gilt, wenn die Mischnutzung durch den Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters erfolgen soll.

Dagegen weisen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Ehegatte/Lebenspartner die Wohnung **ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen möchte**, eine grö-

ßere Nähe zur Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf. Angesichts des Umstands, dass der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen **Nachteil von einigem Gewicht** darstellen, was etwa dann anzunehmen sein kann, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (z.B. gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen).

Gemessen hieran ist im vorliegenden Fall ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht gegeben, denn aufgrund der beabsichtigten Nutzung allein für gewerbliche Zwecke ihres Ehemannes hätte die Klägerin andernfalls entstehende Nachteile von einigem Gewicht darlegen müssen. Es ist aber nicht ersichtlich, dass die Klägerin oder ihr Ehemann durch eine Auslagerung eines größeren Teils des (teilweise dreißig Jahre zurückreichenden) Aktenbestands in andere, etwas entfernter gelegene Räumlichkeiten eine wirtschaftliche Einbuße von einigem Gewicht oder ein die Organisation des Unternehmens nicht unerheblich beeinträchtigender Nachteil entstehen würde und sie deshalb auf die beabsichtigte Nutzung der Mietwohnung - bislang persönlicher Lebensmittelpunkt des Beklagten - angewiesen wären.

*Pressemitteilung Nr. 43/2017
Bundesgerichtshof
Urteil vom 29.03.2017 - VIII ZR 45/16 -*

Blick in das Steuerrecht

Kosten für die Bebauung eines Grundstücks als Gegenstand der Grunderwerbsteuer

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 25. Januar 2017 II R 19/15 eine weitere Entscheidung zu dem Themenkomplex des einheitlichen Erwerbsgegenstands im Grunderwerbsteuerrecht getroffen. Danach kann für den Fall, dass ein Bauerrichtungsvertrag zeitlich nach dem Grundstückskaufvertrag und nach der Festsetzung der Grunderwerbsteuer geschlossen wird, die Finanzbehörde berechtigt sein, im Wege der Änderung der ursprünglichen Steuerfestsetzung die Bauerrichtungskosten zusätzlich zu den Kosten des Grundstückserwerbs mit Grunderwerbsteuer zu belasten.

Im Urteilsfall erwarb der Kläger von einer Stadt ein Grundstück, welches mit einem Reihnhaus bebaut werden sollte. Im Grundstückskaufvertrag, der sowohl von der Stadt (Verkäuferin) als auch von dem zu beauftragenden Bauunternehmen unterzeichnet wurde, war u.a.



festgelegt, nach welchen architektonischen Plänen das Haus errichtet werden sollte. Das Finanzamt (FA) setzte kurze Zeit später die Grunderwerbsteuer fest und bezog lediglich die Kosten für den Grundstückskauf in die Bemessungsgrundlage für die Steuer ein. Nach der Steuerfestsetzung schloss der Kläger einen Bauerrichtungsvertrag mit dem Bauunternehmen. Daraufhin änderte das FA die ursprüngliche Steuerfestsetzung und bezog die sich aus diesem Vertrag ergebenden Baukosten mit ein. Dagegen wehrte sich der Kläger mit Erfolg vor dem Finanzgericht.

Der BFH hingegen entschied, dass das FA die Baukosten nachträglich in die Bemessungsgrundlage für die Steuer miteinbeziehen durfte. Ist der Erwerber eines Grundstücks beim Abschluss des Grundstückskaufvertrags hinsichtlich des "Ob" und "Wie" der Bebauung gebunden, wird das erworbene Grundstück erst dann in bebautem Zustand erworben, wenn auch der Bauerrichtungsvertrag geschlossen ist. Mit dieser Entscheidung stellt der BFH im Rahmen einer weiteren Fallgruppe aus dem Bereich des einheitlichen Erwerbsgegenstands klar, dass der Abschluss des Bauerrichtungsvertrags das zunächst unbebaute Grundstück rückwirkend auf den Zeitpunkt des Grundstückskaufvertrags zu einem bebauten werden lässt und die Baukosten nachträglich im Rahmen der Änderung der ursprünglichen Steuerfestsetzung zusätzlich zu den Kosten für den Grundstückskauf bei der Festsetzung der Grunderwerbsteuer zu berücksichtigen sind.

*Pressemitteilung Nr. 22/2017
Bundesfinanzhof
Urteil vom 25.01.2017 - II R 19/15 -*

Blick in das Insolvenzrecht

Haftung des Insolvenzverwalters für unternehmerische Fehlentscheidungen

Der BGH hatte in seiner Entscheidung vom 16.03.2017 zum Az. IX ZR 253/15 zu beurteilen, inwieweit und unter welchen Umständen der Insolvenzverwalter im Rahmen einer Betriebsfortführung verpflichtet ist, aufgrund des aus der Masseverwaltungspflicht folgenden Wertmehrungsgebots auch investive Immobilengeschäfte abzuschließen. Weiter ging es um die Frage, ob und inwieweit der Insolvenzverwalter durch sein Amt gehindert ist, Geschäftschancen, die im engen Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb des Schuldnerunternehmens stehen, persönlich zu nutzen.

Der Beklagte war Insolvenzverwalter eines kommunalen Wohnbauunternehmens, welches Eigentümerin einer Wohnungseigentumsanlage war. Er wurde vom jetzigen Insolvenzverwalter in Anspruch genommen.

Die Gläubigerversammlung hatte 2007 die Liquidation der Schuldnerin und die bestmögliche Verwertung des Immobilienbestandes beschlossen. 2008 wandten sich die Erwerber der Wohnung Nr. 24 an die Schuldnerin, weil sie ihre Wohnung veräußern wollten. Der Beklagte erwarb die Wohnung für lediglich 3.000 € für sich und nicht etwa für die Schuldnerin, obwohl die Wohnung einen Wert von 45.000 € hatte.

Als Insolvenzverwalter der Schuldnerin in ihrer Eigenschaft als WEG-Verwalterin stimmte er der Veräußerung zu. Als Insolvenzverwalter der Schuldnerin in ihrer Eigenschaft als frühere Eigentümerin der Wohnung bewilligte er die Löschung einer Rückkaufassungsvormerkung. Die Wohnung wurde im weiteren Verlauf von der Schuldnerin für den Beklagten verwaltet und vermietet.

Ende 2013 veräußerte der zwischenzeitlich zum Insolvenzverwalter bestellte Kläger den gesamten Immobilienbestand der Schuldnerin. Der Kläger hat vom Beklagten die Übertragung der Wohnung Zug um Zug gegen Zahlung von 3.000 € verlangt, hilfsweise Zahlung von Schadensersatz i.H.v. 42.000 €.

Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Der BGH gab dem Kläger recht. Die erste Pflichtverletzung bestehe in dem unterlassenen Erwerb der Wohnung Nr. 24. Die Pflicht zur ordnungsgemäßen Bewahrung und Verwaltung der Insolvenzmasse beinhalte auch ein allgemeines Wertmehrungsgebot. Ein weiterer Pflichtverstoß liege darin, dass der Beklagte eigennützig, ohne Berücksichtigung der Interessen der Insolvenz- und Massegläubiger und derjenigen der Insolvenzschuldnerin, ein vorteilhaftes Geschäft an sich gezogen habe, das im engen Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb der Insolvenzschuldnerin stand und daher dieser zuzuordnen gewesen sei. Da das Schuldnerunternehmen bis zur Veräußerung des Wohnungsbestandes fortgeführt werden sollte, habe der Liquidationsbeschluss der Gläubigerversammlung dem Ankauf nicht entgegengestanden. Der Beklagte habe sich nach § 60 InsO schadensersatzpflichtig gemacht.



Urteilsbesprechungen

Eigenbedarfskündigung: Formelle Anforderungen an Begründung und sorgfältige Prüfung von Härteeinwendungen des Mieters (BGH, Urteil vom 15. März 2017, VIII ZR 270/15)

Worum ging es?

Die Mieter – ein älteres Ehepaar – bewohnen seit 1997 eine 3 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses. Der inzwischen verstorbene Vermieter hatte im Januar 2014 das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs mit der Begründung gekündigt, die Wohnung werde für die 4-köpfige Familie seines Sohnes benötigt, die die Wohnung im Obergeschoss nutze und zur Verbesserung der bislang beengten Wohnverhältnisse die beiden Wohnungen zusammenlegen wolle; dies sei insbesondere wegen des erhöhten Wohnbedarfs des erkrankten Sohnes und für die Unterbringung der zweijährigen Enkeltochter erforderlich. In dem Haus befindet sich noch eine Dachgeschosswohnung, die seit 2010 leer steht. Der Sohn des (ehemaligen) Vermieters ist seit Januar 2014 Eigentümer des Grundstücks. Die Mieter haben der Kündigung unter anderem unter Hinweis auf die mögliche Nutzung der Dachgeschosswohnung durch die Familie des Sohnes des (ehemaligen) Vermieters und wegen der erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Ehemannes widersprochen. Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung der Mieter zurückgewiesen.

Wie entschied der BGH?

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieter hat der BGH die Revision zugelassen, das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Der BGH hat zunächst Bezug genommen auf seine bisherige Rechtsprechung, nach der der Zweck des Begründungserfordernisses darin besteht, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Dazu genüge es, den Kündigungsgrund in dem Kündigungsschreiben so genau zu bezeichnen, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden könne. Für die Eigenbedarfskündigung reiche demnach grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt werde, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung habe, aus. Diese Voraussetzungen waren im vorliegenden Fall erfüllt.

Neu ist jedoch die Klarstellung, dass Ausführungen zur „Alternativlosigkeit“ des konkret geltend gemachten Eigenbedarfs entbehrlich seien. Die Mieter hatten in ihrer Revision eingewandt gehabt, in dem Kündigungsschreiben hätten Angaben zu den Räumlichkeiten im Dachge-

schoss und ihrer Nutzbarkeit für die Familie des Sohnes des (damaligen) Vermieters gefehlt. Das Begründungserfordernis (des § 573 Abs. 3 BGB) diene jedoch, wie der BGH erneut betont hat, nicht dazu, den Mieter schon im Vorfeld eines etwaigen späteren Kündigungsprozesses auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen, zumal dann, wenn – wie hier – den Mieter die räumlichen Gegebenheiten ohnehin bekannt seien. Die Gerichte hätten den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung selbst oder durch eine der in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB genannten privilegierten Personen zu nutzen, grundsätzlich „zu respektieren“; dies schließe den geltend gemachten Wohnbedarf ein und die Gerichte seien nicht befugt, ihre eigenen Vorstellungen vom angemessenen Wohnen an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters oder seiner Angehörigen zu setzen.

Grenzenlos sei diese Freiheit des Vermieters allerdings nicht. Das Gericht könne den Wunsch des Vermieters grundsätzlich (nur) daraufhin überprüfen, ob er ernsthaft verfolgt würde (und nicht etwa nur vorgeschoben sei), von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen sei oder ob er rechtsmissbräuchlich sei, etwa weil der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht sei, die Wohnung die konkreten Nutzungswünsche überhaupt nicht erfüllen könne oder der Wohnbedarf in einer anderen (freien) Wohnung „ohne wesentliche Abstriche“ erfüllt werden könne. Letzteres – die „Alternativlösung“ – hätten die Mieter geltend gemacht. Insoweit hatte der BGH die betreffenden Erwägungen der Vorinstanzen bestätigt: Rechtsfehler – unvollständige Berücksichtigung der maßgeblichen Gesichtspunkte, Verstoß gegen Denk- und Erfahrungssätze o.ä. – habe das Berufungsurteil nicht aufgewiesen.

Ogleich nach allem die Eigenbedarfskündigung – für sich betrachtet – begründet gewesen sei, habe das Berufungsurteil keinen Bestand haben können, weil das Landgericht die von den Mietern geltend gemachten Härtegründe nicht hinreichend geprüft und gewürdigt habe. Bei der Prüfung der vom Mieter vorgetragene Härtegründe im Sinne des § 574 BGB komme es darauf an, ob sich die geltend gemachten Umstände von den typischerweise, also „im Normalfall“ mit jedem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten, „deutlich abheben“ würden. Das Berufungsgericht habe in diesem Zusammenhang die erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen des Ehemannes, die bei einem Wohnungswechsel drohende Verschlechterung seines Zustandes (Gebrechlichkeit, Demenz) sowie die einschneidenden Folgen für das eheliche Zusammenleben der Mieter infolge der notwendigen Unterbringung des Ehemannes in einem Pflegeheim zwar – formal - als wahr unterstellt. Es habe jedoch ersichtlich die existenzielle Bedeutung der bisherigen Wohnung für die Mieter nicht in der gebotenen Weise und Tiefe gewürdigt – wobei der BGH, wie bereits in ähnlichen jüngst entschiedenen Fällen ausdrücklich



auf das Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit und die sich daraus ergebende Notwendigkeit einer besonders sorgfältigen Beweiserhebung und Abwägung der widerstreitenden Interessen hingewiesen hat. Seine Ausführungen zur umfassenden Abwägung der beiderseitigen Interessen hat der BGH – für das weitere Verfahren – mit einem Hinweis auf die in § 574 a BGB vorgesehenen Möglichkeit eines angemessenen Ausgleichs zugunsten des Vermieters bei einer Fortsetzung des Mietverhältnisses abgerundet. In Betracht käme etwa eine „moderate“ Erhöhung der Miete oder eine angemessene Beteiligung der Mieter an den Kosten für die Umgestaltung des Dachgeschosses, um so die vorübergehende Nutzung der Räume durch die junge Familie zu erleichtern.

Praxis Tipp:

Der BGH hält an seiner Rechtsprechung zu den – formellen – Anforderungen an die Begründung einer Eigenbedarfskündigung unverändert fest, wobei jedoch eine Tendenz zur strengen Prüfung des vom Vermieter geltend gemachten Kündigungsgrundes festzustellen ist, wenn ein – bisweilen auch nur geringer – Verdacht der Täuschung zum Nachteil des Mieters besteht. Förmlichkeiten bei Willenserklärungen der einen oder anderen Seite, bei Betriebskostenabrechnungen oder sonstigen relevanten Mitteilungen dürfen nicht überspannt werden und sind auf das absolut Notwendige zu beschränken. Dieser Grundsatz wird von den Instanzgerichten häufig immer noch nicht hinreichend beachtet.

Klargestellt wird, dass Ausführungen zur „Alternativlosigkeit“ des vom Vermieter geltend gemachten Wohnbedarfs, also das Fehlen einer angemessenen anderweitigen – Ausweichmöglichkeit –, nicht zur notwendigen Begründung der Kündigung zählen, insbesondere dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – die baulichen Gegebenheiten dem Mieter ohnehin bekannt sind. Nur vorsorglich sei an dieser Stelle nochmals auf die vor kurzem erfolgte einschneidende Änderung der Rechtsprechung des 8. Zivilsenats hingewiesen: Anders als bisher in ständiger Rechtsprechung angenommen, führt die Verletzung der Anbietspflicht nicht mehr zu einer Unwirksamkeit der Kündigung, sondern hat lediglich Schadenersatzansprüche des Mieters wegen Verletzung der Rücksichtnahmepflicht zur Folge, konkret also einen Anspruch des Mieters auf Ersatz der Umzugskosten etwaiger Mehrkosten für den Weg zur Arbeitsstelle oder (für eine gewisse Übergangszeit) der Differenz zwischen der bisherigen und einer neuen – höheren Miete.

Geht es, wie im vorliegenden Fall, um die Bewertung von Härtegründen im Sinne des § 574 BGB, kommen der sorgfältigen Sachverhaltsfeststellung und Interessengewichtung besondere Bedeutung zu. Für die Mieterseite empfiehlt es sich, etwaige Härtegründe frühzeitig geltend zu machen, geeignete Beweismittel zu benennen und

gegebenenfalls den Vermieter durch das Angebot einer angemessenen Änderung der Vertragsbedingungen entgegenzukommen. Gerade bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr sind die Gerichte verfassungsrechtlich gehalten, ihre Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen, Beweisangeboten besonders sorgfältig nachzugehen sowie den daraus resultierenden Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen. Wenn ein Mieter schwerwiegende gesundheitliche Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels geltend macht, müssen sich die Gerichte notfalls bei Fehlen eigener Sachkunde mittels sachverständiger Hilfe ein genaues Bild davon verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelfall für den Mieter mit einem Umzug verbunden sind.



Rechtsanwältin
Antje Leitz
Ahlers & Vogel Bremen

Gewerberaummiete: Mündliche Änderung einer formularmäßig vereinbarten sog. doppelten Schriftformklausel

(BGH, Beschluss vom 25.01.2017, XII ZR 69/16)

Worum ging es?

Die Klägerin (Vermieterin) und der Beklagte (Mieter) stritten im Rahmen einer Räumungsklage über die Wirksamkeit von Kündigungen zweier Gewerberaummietverträge. Im Einzelnen:

Im Dezember 2005 und im Mai 2006 schloss die ursprüngliche Vermieterin (Vorvermieterin) mit dem Vormieter des Beklagten zwei schriftliche Mietverträge über gewerblich zu nutzende Räumlichkeiten. Als Vertragszweck war in § 1 der Verträge jeweils die Lagerung bestimmter, näher bezeichneter Waren genannt. Eine Laufzeit war in beiden Verträgen zunächst nicht vereinbart. Die Verträge beinhalteten darüber hinaus – in Form von allgemeinen Geschäftsbedingungen – die Regelung, dass Vertragsänderungen einschließlich Änderungen der Schriftformklausel nur wirksam sein sollen, wenn sie schriftlich vereinbart sind (sog. doppelte Schriftformklausel).

In einem Schreiben aus Juli 2006 bestätigte die Vorvermieterin dem Vormieter, dass auch das „Lagern von handelsüblichen Waren“ gestattet sei.

Im Oktober 2008 trat der Beklagte aufgrund schriftlicher Vereinbarung als Mieter in die Mietverträge ein. Er betrieb in den Räumlichkeiten einen Getränkehandel. Die



Klägerin wurde durch Erwerb des Grundstücks Partei der Mietverträge.

Im November 2014 schlossen die Parteien einen schriftlichen Nachtrag zum Mietvertrag, in welchem sie vereinbarten, dass das Mietverhältnis nun auf bestimmte Zeit – bis zum 31.12.2016 – laufen sollte.

Im Februar 2015 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis außerordentlich sowie hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen Zeitpunkt und wiederholte ihre Kündigung mit der auf Räumung und Herausgabe des Mietgegenstands gerichteten Klage. Der Beklagte führte an, eine ordentliche Kündigung sei wegen der fest vereinbarten Laufzeit ausgeschlossen. Die Klägerin war der Auffassung, dass die in 2006 vereinbarte Vertragsänderung nicht in der zwingend erforderlichen Schriftform erfolgt sei, die Schriftform daher insgesamt nicht eingehalten wurde, weshalb die Befristung unwirksam sei.

Sowohl das Landgericht als auch das Oberlandesgericht haben die Kündigung als wirksam angesehen.

Wie entschied der BGH?

Der für gewerbliches Mietrecht zuständige XII. Senat des BGH hatte – aufgrund einer wirksamen übereinstimmenden Erledigungserklärung der Parteien in der Revisionsinstanz – nur noch über die Kosten des Rechtsstreits unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden. In diesem Rahmen hat er die vorinstanzlichen Urteile mittels Beschluss bestätigt.

Nach Ansicht des BGH war das Mietverhältnis durch die im Jahre 2014 vereinbarte feste Laufzeit gemäß §§ 578 Abs. 1 S. 1 und 2, 550 BGB schriftformbedürftig geworden. Nach § 550 BGB gilt ein Mietvertrag, der für eine Laufzeit von mehr als einem Jahr nicht schriftlich vereinbart wird, als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der entscheidende Unterschied zwischen in der Laufzeit befristeten und unbefristeten Mietverträgen besteht darin, dass Mietverträge mit einer bestimmten Laufzeit regelmäßig nicht ordentlich gekündigt werden können. Bei Mietverträgen mit einer unbestimmten Laufzeit kann das ordentliche Kündigungsrecht hingegen nicht ausgeschlossen werden. Für die Kündigung und die Räumung kam es daher wesentlich darauf an, ob eine Festlaufzeit wirksam vereinbart wurde.

Die bereits im Juli 2006 vereinbarte Änderung des Vertragszwecks spielt dabei eine wesentliche Rolle. Diese war nicht schriftlich vereinbart worden, sodass der Mietvertrag insgesamt (die formlose Abrede ist als Teil des Mietvertrages anzusehen) nicht der gesetzlich vorgeschriebenen Schriftform entsprach. Dadurch wurde die oben beschriebene Folge des § 550 BGB ausgelöst, sodass der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen war.

Mietverträge, die auf unbestimmte Zeit geschlossen werden, können stets ordentlich gekündigt werden.

An diesem Ergebnis ändert auch die vereinbarte sog. doppelte Schriftformklausel nichts. Die (nicht in schriftlicher Form erfolgte) Abrede aus Juli 2006 war nicht wegen des Verstoßes gegen die doppelte Schriftformklausel unwirksam, sodass es am Schriftformverstoß im Sinne des § 550 BGB fehle. Dieses Ergebnis begründet der BGH damit, dass eine Individualabrede gemäß § 305 b BGB stets Vorrang vor formularmäßig vereinbarten Klauseln habe und das doppelte Schriftformerfordernis damit wirkungslos sei.

Die Frage der Wirksamkeit einer formularmäßig vereinbarten doppelten Schriftformklausel in einem Gewerberaummietvertrag hat der BGH ausdrücklich offengelassen. Im Hinblick auf die in einem Formularvertrag enthaltenen einfachen Schriftformklauseln hat der Senat bereits entschieden, dass der Vorrang der Individualvereinbarung ohne Rücksicht auf die Form der allgemeinen Geschäftsbedingungen gilt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Parteien eine Änderung der allgemeinen Geschäftsbedingungen beabsichtigt haben oder sich der Kollision ihrer Individualvereinbarung mit den allgemeinen Geschäftsbedingungen auch nur bewusst geworden sind. Unerheblich ist auch, ob die Individualvereinbarung ausdrücklich oder stillschweigend getroffen worden ist.

Zur doppelten Schriftformklausel führt der BGH in seinem Beschluss aus, dass kein maßgeblicher Unterschied zur einfachen Schriftformklausel erkennbar sei. Der Vorrang der Individualvereinbarung wäre nach dem Sinn und Zweck des § 305 b BGB vorliegend geboten. Vereinbaren die Parteien – wenn auch nur mündlich – etwas von den allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichendes, so kommt dieser Vereinbarung stets der Vorrang zu.

Das Interesse des Klauselverwenders oder gar beider Vertragsparteien, nicht durch nachträgliche mündliche Absprachen die langfristige beiderseitige Bindung zu gefährden, muss gegenüber dem von den Parteien später übereinstimmend gewollten zurücktreten, so der BGH.

Praxis Tipp:

Der BGH macht in seinem Beschluss vom 25.01.2017 deutlich auf die Gefahr aufmerksam, durch eine individualvertragliche (auch mündliche) Abrede die Wirkung und den Schutz der formularmäßig vereinbarten (ggf. auch doppelten) Schriftformklausel zu verlieren. Konsequenz dessen kann – insbesondere bei Gewerberaummietverträgen, die regelmäßig mit einer festen Laufzeit vereinbart werden und oftmals formularmäßig ausgestaltet sind – sein, dass die Individualabrede wirksam ist, die Schriftformklausel dadurch „außer Kraft gesetzt“ wird und das Schriftformerfordernis des § 550 BGB daher insgesamt nicht eingehalten ist. Die daraus möglicherweise entste-



hende Bindung der Parteien auf unbestimmte Zeit führt zwangsläufig zu einem ordentlichen Kündigungsrecht. Vor diesem Hintergrund ist es empfehlenswert, bestehende Mietverträge auf formularmäßig enthaltene Schriftformklauseln zu überprüfen und (mündliche) Individualabreden über Vertragsinhalte zu vermeiden. Bei Vertragsänderungen bzw. -ergänzungen sollte stets darauf geachtet werden, dass diese dem Schriftformerfordernis entsprechen. Nur so kann die feste Laufzeit gewahrt werden, ohne sich der Gefahr auszusetzen, gegebenenfalls gemäß § 550 BGB in ein unbefristetes, ordentlich kündbares Mietverhältnis zu „rutschen“.



Rechtsanwalt
Moritz Nägeler
Ahlers & Vogel Bremen

Gewerberaummiete: Berufung des Vermieters auf die zugunsten des Mieters streitende Eigentumsvermutung zur Verteidigung seines Vermieterpfandrechts

(BGH, Versäumnisurteil vom 03.03.2017, V ZR 268/15)

Worum ging es?

Bislang war es umstritten, ob sich der Vermieter zur Verteidigung seines Vermieterpfandrechts auf die zu Gunsten des Mieters streitende Eigentumsvermutung nach § 1006 BGB berufen kann. Nunmehr hat der BGH diesen Streit entschieden.

Die Beklagte vermietete mit Wirkung ab 01.12.2011 an eine GmbH (fortan: Mieterin) Gewerberäume zum Betrieb eines italienischen Restaurants. Am 09.01.2012 schloss die Klägerin mit der Mieterin einen als "Leihvertrag und entgeltliche Gebrauchsüberlassung" bezeichneten Vertrag, dessen Wirksamkeit die Beklagte bestreitet. Nach dem Vertragstext überließ die Klägerin der Mieterin die in einer Anlage „A“ aufgeführten Inventargegenstände für die Zeit vom 28.02.2012 bis 31.08.2012 zur unentgeltlichen Leihe. Danach sollte die Mieterin die Gegenstände unter Eigentumsvorbehalt der Klägerin für 127.682,19 € erwerben und den Kaufpreis in monatlichen Raten von 5.320,09 € abzahlen. Die Mieterin stattete die angemieteten Gewerberäume mit Inventar aus und eröffnete am 29.02./01.03.2012 in den Mieträumen der Beklagten ein Restaurant.

Mit Schreiben vom 05.07.2012 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis wegen unregelmäßiger und unvollständiger Mietzahlungen fristlos, machte zugleich ihr Vermieterpfandrecht geltend und verlangte mit weiterem Schreiben vom 24.09.2012 die Räumung und Herausgabe des Mietobjekts bis zum 02.10.2012. Als die Mieterin das Inventar abtransportieren wollte, ließ die Beklagte

die Mieträume am 01.10.2012 durch die Polizei unter Verschluss nehmen und setzte sich am 09.11.2012 auf Grund eines notariellen Zwangsvollstreckungstitels gegen die Mieterin wieder in den Besitz der Mieträume. Die Klägerin erwirkte gegen die Beklagte eine einstweilige Verfügung auf Herausgabe der Einrichtungsgegenstände an einen Gerichtsvollzieher, vollzog diese aber nicht. Danach ließ die Beklagte einen Teil der Einrichtungsgegenstände versteigern. Mit der Klage verlangt die Klägerin Herausgabe des nicht versteigerten Inventars und Schadensersatz wegen der Versteigerung der übrigen Einrichtungsgegenstände.

Landgericht und Kammergericht hatten der Klage überwiegend stattgegeben.

Wie entschied der BGH?

Der BGH hob die Entscheidung des Kammergerichts auf und wies die Sache zur Verhandlung und neuen Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

Der Beklagten komme die zu Gunsten ihrer Mieterin streitende Eigentumsvermutung nach § 1006 BGB zugute, die die Klägerin nach den von dem Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht widerlegt habe. Nach § 1006 Abs. 1 BGB wird zu Gunsten des Besitzers einer beweglichen Sache vermutet, dass er Eigentümer der Sache sei. Nach Auffassung des BGH könne sich darauf nicht nur der durch die Vermutung begünstigte Besitzer selbst, sondern – im Verhältnis zu Dritten – jeder berufen, der sein Recht von dem Besitzer ableite. Der Vermieter habe zwar keinen eigenen Besitz an den eingebrachten Sachen des Mieters, weil sein Vermieterpfandrecht nach § 562 BGB kraft Gesetzes entstehe, den Besitz an den Sachen des Mieters nicht voraussetze und ihm den Besitz daran auch nicht vermittele. Schon vom gedanklichen Ansatz her könne es aber auf den eigenen Besitz des Vermieters nicht ankommen. Dem Vermieter solle nämlich im Verhältnis zu Dritten nicht eine Eigentumsvermutung aufgrund eigenen Besitzes zugutekommen. Er solle vielmehr die Möglichkeit haben, sich auf die zu Gunsten seines Mieters streitende Eigentumsvermutung zu berufen, weil er sein Vermieterpfandrecht von diesem ableite.

Weiter führt der BGH aus, dass die Vermutung des § 1006 BGB eine gesetzliche Vermutung sei, weshalb es nach § 292 S. 1 ZPO nicht genüge, sie zu entkräften. Sie müsse vielmehr durch Beweis des Gegenteils widerlegt werden. Dies habe die Klägerin im vorliegenden Fall nicht vermocht. Es müssten jedoch weitere Feststellungen getroffen werden, weshalb die Sache zurückverwiesen wurde.

Praxis Tipp:

Dem vom BGH entschiedenen Sachverhalt lässt sich ein in der Praxis häufiger auftretendes Problem entnehmen.



Nicht selten behaupten Mieter, dass das von ihnen eingebrachte Inventar nicht ihnen selbst gehöre sondern Dritten, ohne den Nachweis hierüber erbringen zu können. Zukünftig sind derartige Behauptungen für Vermieter bis zum Beweis des Gegenteils unbeachtlich. Vermieter sollten daher ihr Vermieterpfandrecht erst mal auch an diesen Gegenständen geltend machen und einem Abtransport widersprechen. Bei einer fristlosen Kündigung sollten die Vermieter sich darüber hinaus so schnell wie möglich wieder in den Besitz der Mieträume bringen.



Rechtsanwalt
Christian Darge
Ahlers & Vogel Bremen

Gewerberaumiete: Schriftformerfordernis für Optionsausübung im Mietrecht

(OLG Dresden, Urteil vom 22.02.2017, 5 U 961/16)

Worum ging es?

Im Gewerberaum-Mietrecht sind langfristige Mietverhältnisse von wirtschaftlich essentieller Bedeutung. Die Nicht-Einhaltung des Schriftformerfordernisses (§ 550 BGB) kann dazu führen, dass ursprünglich langfristige vertragliche Abreden mit kurzer gesetzlicher Frist gekündigt werden können. Diese Regelung war ursprünglich für den Schutz von Erwerbervorgesehen, die mit Grundstückserwerb gemäß § 566 BGB in alle bestehenden Mietverträge eintreten. Seit der Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes aus dem Jahre 2008 (BGB, Urteil vom 7. Mai 2008 – XXII ZR 69/06) ist zudem geklärt, dass dem Schriftformerfordernis auch eine Warnfunktion gegenüber den augenblicklichen Vertragspartnern zukommt. Schriftformmängel werden deshalb im Geschäftsverkehr als probates Mittel angesehen, um sich von einem unvorteilhaften Vertrag zu lösen.

Eine entsprechende Fallkonstellation hatte jüngst das OLG Dresden (Urteil vom 22.02.2017 – 5 U 961/16) zu entscheiden. Im Jahr 1990 schloss der Mieter mit der Stadt einen Mietvertrag über Gewerberäume. Die Laufzeit betrug 5 Jahre. Dem Mieter wurde ein 5-maliges Optionsrecht auf eine Mietvertragsverlängerung um jeweils 5 Jahre eingeräumt. Das Optionsrecht war gegenüber dem Vermieter spätestens 6 Monate vor Vertragsende per eingeschriebenem Brief geltend zu machen. Der Mieter übte die Option zur Verlängerung des Mietvertrages insgesamt 5 Mal aus. Die erste Option auf Verlängerung der Laufzeit wurde 1995 per unterschriebenem Einschreiben geltend gemacht. Im Jahr 2000 optierte der Mieter erneut, wobei das erforderliche Einschreiben von ihm nicht unterschrieben wurde, jedoch vom Käufer mit Unterschrift ausdrücklich bestätigt worden ist. Entsprechend wiederholten sich die Abläufe bei der Ausübung

der dritten bis fünften Option. Die fünfte Option wurde wiederum mit nicht unterschriebenem Einschreiben ausgeübt, jedoch vom Käufer/Vermieter nicht mehr bestätigt. Im Jahr 2015 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Verstoßes gegen die Schriftform. Der Mieter wies die Kündigung zurück und verblieb in den Mieträumen. Der Käufer klagte auf Räumung und Herausgabe.

Wie entschied das OLG?

Das Oberlandesgericht Dresden hält die Kündigung des Vermieters für unwirksam, da der Mietvertrag noch eine feste Laufzeit bis 2021 habe. Die Schriftform des Mietvertrages sei durch die Optionsausübung nicht verletzt.

Wird dem Mieter das Recht eingeräumt, im Wege der Option die Vertragsdauer zu verlängern, so bedürfen selbstverständlich die vertragliche Einräumung des Optionsrechtes sowie die Absprache über die Optionszeit der Schriftform. Die Einräumung der Verlängerungsoptionen war in dem vom OLG Dresden zu entscheidenden Fall im Mietvertrag unmissverständlich geregelt und erfüllte damit gemäß § 550 BGB die gesetzliche Schriftform.

Davon zu unterscheiden ist jedoch die Thematik, ob die Ausübung der Option selbst der Schriftform bedarf. Der Bundesgerichtshof hat sich dazu bisher nur indirekt positioniert. Die Ausübung eines Optionsrechtes in Kenntnis vorhandener Mängel an der Mietsache führt danach nicht zum Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen analog § 536 BGB. Der Bundesgerichtshof hat dies damit begründet, dass eine Option ein im Ausgangsvertrag eingeräumtes Gestaltungsrecht darstelle und mit der Ausübung kein neuer Vertrag zustande komme (BGH, Urteil vom 05.11.2014 – XXII ZR 15/12).

Ausgehend von diesen Rechtsprechungsgrundsätzen gilt für die Optionsausübung nicht die gesetzliche Schriftform. Der Mieter musste also nur die rechtsgeschäftlich vereinbarte Form der Optionsausübung einhalten. Auch eine nicht unterschriebene Erklärung der Ausübung der Verlängerungsoption genügt daher der Schriftform, wenn sich aus der Erklärung unzweideutig ergibt, von wem sie abgegeben und welchen Erklärungsinhalt sie hat. Damit konnte der Mieter mangels abweichender Vereinbarung im Mietvertrag das Optionsrecht formfrei ausüben. Auch bei wirksamer Schriftformklausel im Mietvertrag erfordert die Optionsausübung kein Schreiben mit eigenhändiger Unterschrift. Ausreichend ist die Einhaltung der Form des § 127 BGB.

Praxis Tipp:

Grundsätzlich besteht nach dieser Entscheidung des OLG Dresden zwar kein Schriftformerfordernis für die Optionsausübung im Mietrecht. Um letzte Zweifel zu vermeiden empfiehlt sich gleichwohl, auch für die Optionsausübung die Schriftform einzuhalten. Dies gilt zu-



mindest so lange, bis der BGH die Auffassung des OLG Dresden bestätigt hat.



Rechtsanwalt
Volker Römer
Ahlers & Vogel Hamburg

Ausblicke

(aus der Gesetzgebung)

Mehr Verbraucherschutz im Zahlungsverkehr und Erleichterungen bei Anschlussfinanzierungen

Der Bundestag hat am 01.06.2017 das Gesetz zur Umsetzung der Zweiten Zahlungsdiensterichtlinie beschlossen. Damit wird eine EU-Richtlinie zum Zahlungsdienstericht in deutsches Recht umgesetzt. Das Gesetz ermöglicht im Interesse von Verbraucherinnen und Verbrauchern mehr Wettbewerb unter Zahlungsdienstleistern und macht bargeldloses Bezahlen sicherer.

An das Gesetz zur Umsetzung der Zweiten Zahlungsdiensterichtlinie angefügt wird eine Ergänzung zur Umsetzung der Richtlinie zu Wohnimmobilienkrediten. Damit soll auf die Kreditwürdigkeitsprüfung bei echten Abschnittsfinanzierungen und Umschuldungen zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer verzichtet werden.

Dazu Ulrich Kelber, Parlamentarischer Staatssekretär: „Bei der Umsetzung der europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht haben wir von Anfang an den Fokus auf die Stärkung der Rechte von Verbraucherinnen und Verbrauchern gelegt. Wir korrigieren frühzeitig eine ungewollte Folge der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und ermöglichen es, bei echten Abschnittsfinanzierungen und Umschuldungen mit demselben Kreditgeber auf eine erneute Kreditwürdigkeitsprüfung zu verzichten. So sichern wir langfristige Immobilienfinanzierungen ab. Wer die anfängliche Kreditwürdigkeitsprüfung bestanden hat, soll bei einer Anschlussfinanzierung nicht bangen müssen. Damit wollen wir die Kreditnehmer dabei unterstützen, dass sie – auch in schwierigen Lebenslagen wie z.B. einer Scheidung oder Arbeitslosigkeit – ihr Eigentum zu Ende finanzieren können. Neues Recht darf nicht zu hohen Hürden bei der Gewährung notwendiger Anschlussverträge führen, die dann im schlimmsten Fall den vermeidbaren Verlust einer Immobilie bedeuten würden. Die Klarstellung ist daher sehr im Sinne der Verbraucherinnen und Verbraucher.“

Quelle: BMJV Pressemitteilung vom 02.06.2017

Hinweis

Unser Quarterly beruht auf einer sorgfältigen Recherche der Rechtslage. Deren allgemeine Darstellung kann die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles jedoch nicht berücksichtigen. Der Quarterly dient nur der Information und ist keine vertragliche Beratungsleistung. Er kann deshalb eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen.

Diesen Quarterly und weitere Informationen finden Sie auf unserer Website www.ahlers-vogel.de.

V. i. S. d. P.:

Rechtsanwalt Christian Darge
Ahlers & Vogel Rechtsanwälte PartG mbB
Contrescarpe 21
28203 Bremen

Kontakt

Ahlers & Vogel _ Bremen
Contrescarpe 21 _ 28203 Bremen
Telefon +49 (421) 33 34-0
Telefax +49 (421) 33 34-111
E-Mail: bremen@ahlers-vogel.de

Ahlers & Vogel _ Hamburg
Schaarsteinwegsbrücke 2 _ 20459 Hamburg
Telefon +49 (40) 37 85 88-0
Telefax +49 (40) 37 85 88-88
E-Mail hamburg@ahlers-vogel.de

Unsere Praxisgruppe Immobilienrecht:

Partner:

RA/Notar Christian Darge^{1 2}
RA Volker Römer³

Associates:

RAin Antje Leitz^{4 5}
RA Moritz Nägeler

¹ Fachanwalt für Arbeitsrecht

² Fachanwalt für Insolvenzrecht

³ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

⁴ Fachanwältin für Familienrecht

⁵ Fachanwältin für Verkehrsrecht

Ahlers & Vogel _ Leer
Königstraße 32 _ 26789 Leer (Ostfriesland)
Telefon +49 (0491) 45 45 229-0
Telefax +49 (0491) 45 45 229-99
E-Mail leer@ahlers-vogel.de

Ahlers & Vogel _ Rostock
Gerhart-Hauptmann-Str. 24 _ 18055 Rostock
Telefon +49 (381) 491 39-0
Telefax +49 (381) 491 39-99
E-Mail: rostock@ahlers-vogel.de