



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



Schneehain
John
Suchfort
Rechtsanwälte

11. Frankfurter Verwaltungertag des BVI **Aktuelle Rechtsprechung Gewerberaummietrecht**

RA Dr. Alexander Schneehain
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
sjs Schneehain John Suchfort Rechtsanwälte PartmbB

Donnerstag, den 29. November 2018



Schriftformmängel 1

Verwendung des Firmenstempels rettet Mietvertrag?

(OLG Rostock, Beschluss vom 11.07.2018 Aktenzeichen: 3 O 23/18)

Sachverhalt:

Ein Verein schließt im Jahr 2014 einen Nachtrag zu einem befristeten Gewerberaummietvertrag ab. Im Rubrum sind 3 Geschäftsführer angegeben. Namen und Funktionen aller drei Geschäftsführer finden sich auch im Unterschriftsfeld am Ende des Vertrages. Allerdings unterschreiben dies nur 2 Vertreter. Neben den Unterschriften befindet sich ein Stempelaufdruck des Vermieters.

Im Mai 2017 erklärt der Vermieter die ordentliche Kündigung zum Jahresende wegen Verletzung des Schriftformgebotes. Zu Recht?



Schriftformmängel 1

Verwendung des Firmenstempels rettet Mietvertrag
(*OLG Rostock Beschluss vom 11.07.2018 Aktenzeichen: 3 O 23/18*)

Leitsatz:

Werden im Rubrum des Mietvertrages mehrere Vertretungsberechtigte einer Partei angegeben, von denen aber nicht alle den Vertrag unterzeichnen, liegt kein Schriftformverstoß vor, wenn ein Betriebsstempel als Vertretungszusatz neben der geleisteten Unterschrift aufgedruckt wird.



Schriftformmängel 1

Verwendung des Firmenstempels rettet Mietvertrag

(OLG Rostock Beschluss vom 11.07.2018 Aktenzeichen: 3 O 23/18)

Praxistipp: Es ist grundsätzlich erforderlich, dass bei einer Personenmehrheit sämtliche hieran Beteiligten unterzeichnen. Soll hiervon abgewichen werden benötigt es einen Vertretungszusatz (BGH, 11.09.2002 XII ZR187/00 **Erbengemeinschaft**; BGH, 05.11.2003 XII ZR134/02 **GbR**).

Bei AG dann wenn Vorstandsmitglieder im Rubrum namentlich erwähnt (BGH, 04.11.2009 XII ZR86/07).

Nach BGH genügt Vertretungszusatz wie z. B. „i. V.“ oder eben ein **Firmenstempel**. Der Stempel macht deutlich, dass der Unterzeichner die Vertretungsmacht der Vertragspartei beansprucht und in Vertretung unterschreibt (BGH, 23.01.2013 XII ZR35/11).



Schriftformmängel 2

Treuwidrigkeit einer Schriftformkündigung?

(OLG Frankfurt Beschluss vom 03.04.2018 Az. 2 O 7/18)

Sachverhalt:

Es besteht ein Gewerberaummietverhältnis über ein Wettbüro. Nach ende der Fristlaufzeit wurde dies durch mündliche Vereinbarung in den **Geschäftsräumen** der Mieterin auf die neuen Mieter übertragen. Vermieter kündigt Mietverhältnis wegen Schriftformmangel nunmehr ordentlich und erhebt Räumungsklage. Sie berufen sich darauf, dass die Schriftformkündigung treuwidrig sei und eine Existenzbeeinträchtigung bestehe.



Schriftformmängel 2

Treuwidrigkeit einer Schriftformkündigung?

(OLG Frankfurt Beschluss vom 03.04.2018 Az. 2 O 7/18)

Mietvertrag über ein Wettbüro wird nach Ende der Festlaufzeit auf einen anderen Mieter mündlich übertragen. Vermieter kündigen wegen Schriftformmangel. Mieter widersprechen dieser Kündigung wegen Treuwidrigkeit. Zu Recht?



Schriftformmängel 2

Treuwidrigkeit einer Schriftformkündigung?

(OLG Frankfurt Beschluss vom 03.04.2018 Az. 2 U 7/18)

Leitsatz:

Ein auf eine Schriftformkündigung nach § 550 BGB gestützte Kündigung ist nur dann treuwidrig, wenn eine Existenzbeeinträchtigung und eine besondere Vertrauensgrundlage besteht (in Anlehnung an: BGH Urteil vom 30.04.2014 Az. XII ZR 146/12).



Verlängerungsoption vs. Widerspruchsrecht

(OLG Dresden, Urteil vom 15.08.2018, Az. 5 U 539/18)

Sachverhalt:

Gewerberaummietvertrag für eine am Haus angebrachte Werbetafel wird bis zum 31.12.2017 fest abgeschlossen. Folgende Regelung bezüglich Vertragszeitraum/ Kündigung finden sich im Mietvertrag:

- 1. Das Mietverhältnis verlängert sich automatisch um weitere 10 Jahre, wenn es nicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten vor Ablauf des Mietvertrages, das heißt bis zum 31.08.2017, gekündigt wird.*
- 2. Dem Mieter wird die Option eingeräumt auf eine Verlängerung des Mietvertrages um weitere 10 Jahre.*



Verlängerungsoption vs. Widerspruchsrecht

(OLG Dresden Urteil vom 15.08.2018 Az. 5 U 539/18)

Sachverhalt:

3. Im Falle der Untervermietung ist darauf zu achten, dass der Untermieter nur bis zum Ende der unter § 5 vereinbarten Vertragslaufzeit gebunden werden darf. Der Untermieter ist hierbei vom Mieter zu informieren.“

Vermieter kündigt das Mietverhältnis zum 31.12.2017. Die Mieterin erklärt kurze Zeit nach Zukommen der Kündigung die Ausübung des Optionsrecht um Verlängerung auf weitere 10 Jahre. Vermieterin klagt auf Entfernung der Werbetafel. Zu Recht?



Verlängerungsoption vs. Widerspruchsrecht

(OLG Dresden Urteil vom 15.08.2018 Az. 5 U 539/18)

Leitsatz:

Werden in einem Gewerberaummietvertrag eine Verlängerungsmöglichkeit des Vermieters und eine mieterseitige Verlängerungsoption kombiniert und hat der Vermieter von der Widerspruchsmöglichkeit gegen die Verlängerung Gebrauch gemacht, kann der Mieter regelmäßig durch Ausüben der Option das Auslaufen des Mietvertrages verhindern.



Umlage Verwaltungskosten als Pauschalbetrag unwirksam?

(OLG Hamm Urteil vom 08.06.2017 Az. 18 O 9/17 , NZN 2018 S. 337)

Sachverhalt:

In einem gewerblichen Formularmietvertrag regelt der Vermieter Betriebskosten und vereinbart monatliche Betriebskostenvorauszahlung. Die Betriebskosten werden überweist auf die Betriebskostenforderung und unter Nennung und sonstiger weiterer Positionen und Kostenarten genannt.

„Die Kosten der Hausverwaltung werden pauschal mit 4% der Jahresnettomiete berechnet und gehören in dieser Höhe zu den umlagefähigen Nebenkosten.“

Der Mieter weigert sich diese Kostenpositionen zu leisten. Der Vermieter klagt. Ist die Klausel wirksam?



Umlage Verwaltungskosten als Pauschalbetrag unwirksam?

(OLG Hamm Urteil vom 08.06.2017 Az. 18 O 9/17 , NZN 2018 S. 337)

Leitsatz:

Weißt ein formularmäßiger, dem Mieter gestellter Mietvertrag aus, dass sich die Miete aus „Grundmiete“ und „Nebenkostenvorauszahlung“ zusammensetzt und enthält eine im Mietvertrag in Zusammenhang der Regelung der Mietnebenkosten erwähnte Anlage auch Positionen, die mit einem bestimmten Pauschalbetrag angesetzt und in dieser Höhe als zu den umlagefähigen Nebenkosten definiert werden, kann es sich um eine überraschende Klausel im Sinne des § 305c Abs. 1 BGB handeln.

Argumentation:

Der Mieter braucht bei Betriebskostenvorauszahlungen im Vertrag nicht damit zu rechnen, dass Pauschalen umgelegt werden. Ansonsten verbotsüberraschende Klausel.



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



Schneehain
John
Suchfort
Rechtsanwälte

Schadensersatz

Fristsetzungserfordernis bei Substanzschäden?

(BGH Urteil vom 27.06.2018 Az. XII ZR 79/17)

Sachverhalt:

Ein Mietverhältnis wird beendet. Es finden sich Schädigungen im Objekt. Der Mieter lagerte auf einer Lagerfläche Rennsportfahrzeuge. Hierbei wurde der Fußboden der Halle durch Abtropfen von Schmierstoffen und Chemikalien sowie das Belassen von Sand, Splitt und Öl verschmiert, kontaminiert und massiv beschädigt. Die Schadensbeseitigung verursachte Kosten in Höhe von 2.902,09 €. Der Vermieter hat die Schadensbeseitigung ohne vorherige Fristsetzung veranlasst.



Schadensersatz

Fristsetzungserforderung bei Substanzschäden?

(BGH Urteil vom 27.06.2018 Az. XII ZR 79/17)

Leitsatz:

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache durch eine Verletzung der Obhutspflichten die durch den Mieter entstanden sind, hat dieser als schadensersatznehmende Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung oder durch Geldzahlungen zu ersetzen ohne das es eine vorherige Fristsetzung durch den Vermieter bedarf.

Keine vorherige Fristsetzung gilt auch im Gewerberaum.



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



RECHTSANWÄLTE

Anmerkung Schadensersatz

Eine Fristsetzung nur bei Ansprüchen auf Leistung aus dem Vertrag ist nur bei Anfechtung der Leistung aus dem Vertrag erforderlich, bei Beschädigungen überflüssig, es sei denn der Mietvertrag regelt dies anders.

Achtung bei Schönheitsreparaturen! Dies ist Schadensersatz statt der Leistung sodass hier Fristsetzung erforderlich ist.



Heißer Sommer, heiße Räume – Rechtsfolgen für Mietvertrag?

(OLG Rostock Urteil vom 17.05.2018 Az. 3 O 78/16)

Sachverhalt:

Ein Vermieter vermietet Flächen zum Betrieb eines Modegeschäfts. Der Mietvertrag enthält keine Regelungen bezüglich der Raumtemperaturen. In der Mietsache werden trotz Klimaanlage regelmäßig Temperaturen von über 26° C bzw. unter 20° C gemessen. Der Mieter mindert die Miete um 25 %. Der Vermieter klagt auf Zahlung der Mietrückstände.



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



RECHTSANWÄLTE

Heißer Sommer, heiße Räume – Rechtsfolgen für Mietvertrag?

(OLG Rostock Urteil vom 17.05.2018 Az. 3 O 78/16)

Leitsatz:

Die zum Betrieb eines Modegeschäft genutzten Räume müssen ein Raumklima oder eine Temperatur der Mieträume aufweisen, die für den Betrieb eines solchen Geschäfts in den Mitarbeiter beschäftigt sind und Kunden Bekleidungsstücke auswählen und anprobieren, sowohl erforderlich als auch üblich sein. Hierzu dürfen Raumtemperaturen von 26° C nicht überschritten und 20° C nicht unterschritten werden.

Achtung! Abweichung des Gerichts von beachtlicher Rechtsprechung. OLG Rostock nimmt Zugriff auf Arbeitsstättenverordnung. Andere Gerichte stellen alleine auf vertragliche Regelungen und bautechnische Anforderungen ab (OLG Frankfurt IMR 2007, S. 219; KG, IMR 2012 S. 389). Die Arbeitsstättenverordnung soll nach dieser Rechtsprechung nur zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer nicht auch zwischen den Mietparteien gelten. BGH hat sich hierzu noch nicht positioniert.



Räumungsdurchsetzung

Räumungsdurchsetzung mit einstweiliger Verfügung nach § 940a Abs. 2 ZPO
(*OLG München Beschluss vom 12.12.2017 Az. 32 W 1939/17*)

Sachverhalt:

Ein Vermieter einer Gewerbeeinheit erstattet Räumungstitel gegen Mieter und beauftragt den Gerichtsvollzieher mit der Durchsetzung der Räumung. Dieser stellt die Vollstreckung ein, da der GVZ in den Räumlichkeiten einen Untermieter vorfindet, der einen Untermietvertrag übergibt. Der Vermieter verlangt den Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Räumung und Herausgabe der Mieteinheiten gegen den Untermieter. Zurecht?



Räumungsdurchsetzung

Räumungsdurchsetzung mit einstweiliger Verfügung nach § 940a Abs. 2 ZPO
(*OLG München Beschluss vom 12.12.2017 Az. 32 W 1939/17*)

Leitsatz:

Bei einem Antrag nach § 940 ZPO auf Räumung von gewerblich genutzten Räumen lege ein Verfügungsgrund vor, wenn die in § 940a Abs. 2 ZPO genannten Voraussetzungen vorliegen, die den Erlass gegenüber Dritten auf Räumung von Wohnraum ermöglichen.

Achtung! Neuere OLG-Rechtsprechung bisher Ablehnung! Neue Rechtsprechung ähnlich OLG München (LG Krefeld Urteil vom 08.03.2016 Az. 2 S 60/15; OLG Dresden Urteil vom 29.11.2017 Az. 5 O 1337/17)



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



RECHTSANWÄLTE

Wohnraumnutzungsmöglichkeit setzt begrifflich Wohnraum- nutzzweck voraus

(LG Berlin Urteil vom 14.06.2018 Az. 32 O 3/18)

Sachverhalt:

Ein gewerblicher Mieter in Berlin mietet Räume zum Betrieb eines Geschäftslokals mit Lager- und Büroflächen an. Das Büro wird in einem - für Berliner Verhältnisse typischen - Hinterhaus in Räumen errichtet, die zuvor als Wohnraum benutzt wurden. Der Vermieter hat die Umsatzsteuer optiert. Im Mietvertrag wird die Umsatzsteuer auf den Mieter umgelegt. Im Mietzweck findet sich die Formulierung:

„Der Mieter ist berechtigt das Mietobjekt auch für gewerbliche und nicht-gewerbliche Zwecke zu nutzen.“



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



RECHTSANWÄLTE

Wohnraumnutzungsmöglichkeit setzt begrifflich Wohnraum- nutzzweck voraus

(LG Berlin Urteil vom 14.06.2018 Az. 32 O 3/18)

Sachverhalt:

Der Geschäftsführer der Mieterin nutzt die Büroräume für sich als Wohnung und nimmt diese als Wohnsitz. Bei anstehenden Sanierungsmaßnahmen mindert er die Miete wegen Gebrauchsbeeinträchtigung im Rahmen seiner Wohnraumnutzung und blockiert die Arbeit an vielen Stellen. Der Vermieter mahnt die Wohnraumnutzung ab und spricht anschließend die außerordentliche fristlose Kündigung aus.



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



RECHTSANWÄLTE

Wohnraumnutzungsmöglichkeit setzt begrifflich Wohnraum- nutzzweck voraus

(LG Berlin Urteil vom 14.06.2018 Az. 32 O 3/18)

Leitsatz:

Die Begriffe „gewerblich“ und „nicht-gewerblich“ erfassen nicht eine Wohnraumnutzung. Mit dem Begriff „nicht-gewerblich“ sind Berufsträger erfasst, die nicht unter die Gewerbeordnung fallen, Freiberufler wie z. B. Architekten, Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater. Dies ergibt sich zum einem aus dem Wortlaut und zum anderen aus der Umlage der Umsatzsteuer, die bei Wohnraummieter nicht möglich ist.



Wohnraummietrecht setzt Wohnraummietvertrag voraus

(LG Mainz Urteil vom 06.06.2018 Az. 3 S 103/17)

Sachverhalt:

Zwischen den Mietvertragsparteien besteht Streit, ob ein Wohn- oder Gewerberaummietvertrag vorliegt. Die Vertragsparteien haben einen Vertragsmuster für einen Geschäftsraummietvertrag benutzt, das einzelne Verweise auf das Wohnraummietrecht enthält. Die Mieterin ist eine GmbH und beabsichtigt das Objekt einem Dritten, nämlich einem Geschäftsführer zu überlassen. Sie beruft sich dabei auf das Wohnraummietrecht.



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



RECHTSANWÄLTE

Wohnraummietrecht setzt Wohnraummietvertrag voraus

(LG Mainz Urteil vom 06.06.2018 Az. 3 S 103/17)

Leitsatz:

Bei der Entscheidung ob ein Mietverhältnis als Wohn- oder Gewerberaum einzuordnen ist, ist auf den Zweck, den der Mieter bei der Anmietung des Mietobjektes verfolgte abzustellen. Auf die Bezeichnung des Vertragstyps kommt es nicht an (*falsa demonstratio non nocet*). Besteht der Zweck darin die Räume weiter zu vermieten oder einem Dritten zu überlassen, obgleich auch zu Wohnzwecken, sind die Vorschriften für Wohnraummietverhältnis auf das Hauptmietverhältnis nicht anwendbar (Ergebnis BGH Urteil vom 13.02.1985 Az. IIX ZR 36/84).



Uneingeschränkt gegenseitige Bevollmächtigung wirksam?

(KG Urteil vom 15.01.2018 Az. 8 O 169/16)

Sachverhalt:

Ein Gewerberaummietverhältnis wurde von einem der beiden Mieter mit dem Hinweis auf folgende formularvertragliche Klausel gekündigt, ohne dass der andere Mitmieter die Kündigung unterschrieben hat.

„Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärung eines Mieters sind auch für die andere Partei verbindlich, die Mieter gelten zur Vornahme und Entgegennahme solcher Erklärungen als gegenseitig bevollmächtigt. Die Kündigung eines Mieters bewirkt die Kündigung des gesamten Mietverhältnisses.“

Der Mitmieter ist der Auffassung, die Klausel ist unwirksam und begehrt die Fortsetzung des Mietvertrages der die Kündigung auch hätte unterschreiben müssen.



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



RECHTSANWÄLTE

Uneingeschränkt gegenseitige Bevollmächtigung wirksam?

(KG Urteil vom 15.01.2018 Az. 8 O 169/16)

Leitsatz:

In dem Formularwesen sind uneingeschränkte gegenseitige Bevollmächtigung der Mieter zur Vornahme von Willenserklärung ist gem. § 307 BGB unwirksam.



Praxistipp Empfangs- Abgabevollmachtenklausel

Klauseln, die sich Mieter gegenseitig zur Abgabe von Willenserklärung bevollmächtigen ohne den Kreis der in Betracht kommenden Erklärungen einzugrenzen sind auch in Geschäftsraummietverträgen unwirksam.

Es sei denn sie nehmen auf Beendigung des Mietverhältnisses gerichtete Erklärungen wie ein Kündigungsangebot und einen Mietauflösungsvertrag ausdrücklich aus (OLG Düsseldorf ZMR 2008 S. 44).



Unspezifischer Verweis auf bestehende Nachträge wahrt Schriftform

(Kammergericht Beschluss vom 09.11.2017 Az. 8 U 105/17)

Sachverhalt:

Die Parteien haben einen langfristigen Mietvertrag über Außenwerbeflächen geschlossen. Es besteht eine sogenannte Ergänzungsvereinbarung. Die Parteien schließen eine weitere Ergänzungsvereinbarung und formulieren wie folgt:

„Im Übrigen gelten die getroffenen Regelungen und Bestimmungen der Vertragsergänzungen.“

Der Vermieter kündigt hiernach den Mietvertrag ordentlich unter Verweis auf Schriftformmängel, da die erste Ergänzungsvereinbarung nicht ausdrücklich identifizierbar sei und es ursprünglich nur eine und nicht mehrere Ergänzungsvereinbarungen gab.



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



RECHTSANWÄLTE

Unspezifischer Verweis auf bestehende Nachträge wahrt Schriftform

(Kammergericht Beschluss vom 09.11.2017 Az. 8 U 105/17)

Leitsatz:

Zu Wahrung der Schriftform des Mietvertrages gem. § 550 BGB ist es ausreichend, wenn eine weitere Nachtragsvereinbarung auf die Regelung des Vertrages und seine Ergänzungen verweist.



Konkurrenzschutz

Wie weit geht der Konkurrenzschutz bei Begriffen „Zahnarzt und Kieferchirurg“? (OLG Frankfurt (Oder) vom 12.04.2018 Az. 2 O 111/17)

Sachverhalt:

Ein Zahnarzt mietet in einem Frankfurter Geschäftszentrum Praxisräume an. Der Mietvertrag enthält folgende Klausel zum Konkurrenzschutz:

„Der Vermieter sichert dem Mieter zu, dass er im Mietobjekt ohne schriftliche Zustimmung des Mieters keine Praxisflächen an einen weiteren Zahnarzt oder an einen Kieferchirurgen vermieten wird.“



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



RECHTSANWÄLTE

Konkurrenzschutz

Wie weit geht der Konkurrenzschutz bei Begriffen Zahnarzt und Kieferchirurg
(*OLG Frankfurt (Oder) vom 12.04.2018 Az. 2 O 111/17*)

Leitsatz:

Gewährt eine mietvertragliche Klausel dem mietenden Zahnarzt Konkurrenzschutz gegenüber Zahnärzten und Kieferchirurgen, so ist er auch vor einem Kieferorthopäden geschützt.



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



RECHTSANWÄLTE

Fragen ?

Na dann: Fragen!



BVI Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



RECHTSANWÄLTE

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

RA Dr. Alexander Schneehain

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht

**sjs Schneehain John Suchfort Rechtsanwälte
PartmbB**

☎: 0551 200 002 - 0

✉: info@sjs-rechtsanwaelte.de

www.sjs-rechtsanwaelte.de