

BREIHDOLDT VOSCHERAU
IMMOBILIENANWÄLTE

Aktuelle Probleme des Gewerbemietrechts und ihre praktischen Lösungen

Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Immobilienmediatorin (DIA)

Wohn- oder Gewerberaummiete?

BGH, Urteil vom 9.7.2014, VIII ZR 376/13

Maßgebend ist der Vertragszweck! Es kommt nicht darauf an, wie die Mieträume tatsächlich genutzt werden.

BGH, Urteil vom 26.11.2014, XII ZR 120/13

Die Vertragsbezeichnung kann ein Indiz für die Rechtsnatur des Vertrages sein.

Gewerbemietvertrag: OLG Frankfurt, Urteil vom 23.9.2016, Az. 2 U 19/16

Bei der Vermietung von Wohnraum an eine juristische Person liegt i.d.R. ein Gewerberaummietvertrag vor, da eine juristische Person als Mieter die Räume schon begrifflich nicht zu eigenen Wohnzwecken anmieten kann.

Was gilt bei der gewerblichen Weitervermietung?

Voraussetzung der gewerblichen Weitervermietung i.S.d. § 565 BGB ist, dass der Zwischenmieter nach dem Zweck des mit dem Vermieter abgeschlossenen Vertrages die Weitervermietung zu Wohnzwecken mit der Absicht der Gewinnerzielung und daher im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausüben soll.

Aber: BGH, Urteil vom 17.1.2018, VIII ZR 241/16

Eine gewerbliche Zwischenvermietung im Sinne des § 565 BGB kann auch dann gegeben sein, wenn der Hauptmieter mit der Weitervermietung der Wohnung selbst keinen Gewinn zu erzielen beabsichtigt, sondern sie als Arbeitgeber seinen Arbeitnehmern als Werkswohnung zur Verfügung stellt und hierdurch eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt.

„Aber auch ein Arbeitgeber, der Wohnungen an seine Arbeitnehmer weitervermietet, verfolgt hiermit (zumindest auch) eigene wirtschaftliche Interessen. Diese sind in dem Bestreben zu sehen, für das Unternehmen Arbeitnehmer an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine entsprechende Werkswohnungen anbieten können. Dies gilt umso mehr, wenn Wohnraum zu tragbaren Bedingungen für Mieter in einem Ballungsgebiet – wie hier Frankfurt am Main – nicht ohne weiteres zu finden ist.“

Wirksamkeit des Mietvertrags versus Schriftform

BGH, Urteil vom 24.02.2016, XII ZR 5/15

Der auf einen gewerblichen Mietvertrag Antragende kann regelmäßig jedenfalls binnen zwei bis drei Wochen erwarten, dass sein in Aussicht genommener Vertragspartner die Annahme des Angebots erklärt.

§ 147 Annahmefrist

(1) Der *einem Anwesenden* gemachte Antrag kann *nur sofort* angenommen werden. Dies gilt auch von einem mittels Fernsprechers oder einer sonstigen technischen Einrichtung von Person zu Person gemachten Antrag.

(2) Der *einem Abwesenden* gemachte Antrag kann nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende *den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf*.

§ 150 Verspätete und abändernde Annahme

(1) *Die verspätete Annahme eines Antrags gilt als neuer Antrag.*

(2) Eine Annahme unter Erweiterungen, Einschränkungen oder sonstigen Änderungen gilt als Ablehnung verbunden mit einem neuen Antrag.

Das Ende der Schriftformheilungsklauseln

BGH, Urteil vom 27.09.2017, XII ZR 114/16 (so auch BGH, Urteil vom 22.01.2014, XII ZR 68/10 sowie BGH, Urteil vom 30.04.2014, XII ZR 146/12 zum Nießbrauchrecht)

Sogenannte Schriftformheilungsklauseln sind mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Sie können deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen (Fortführung der Senatsurteile BGHZ 200, 98 = NJW 2014, 1087 und vom 30. April 2014, XII ZR 146/12 NJW 2014, 2102).

Es verstößt gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen (im Anschluss an Senatsurteile vom 25. November 2015, XII ZR 114/14, NJW 2016, 311 und vom 19. September 2007, XII ZR 198/05, NJW 2008, 365).

"Alle Vereinbarungen, die zwischen den Parteien getroffen worden sind, sind in diesem Vertrag enthalten. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Den Mietvertragsparteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrages/Hauptvertrages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge."

Achtung:

Nach dem BGH berechtigt nicht jeder Schriftformmangel zur Kündigung. Künftig wird sich der Streit auf die Frage verlagern, ob die Kündigung wegen Verletzung des Schriftformgebots einen Verstoß nach § 242 BGB darstellt. Dies kann dann der Fall sein, wenn eine später zum Mietvertrag gehörende Abrede, die ihrerseits nicht die Schriftform wahrt, für den Kündigenden „lediglich vorteilhaft“ ist. Tritt beispielsweise neben der Begünstigung auch ein Nachteil hinzu, dürfte der Einwand der Treuwidrigkeit in der Regel ausscheiden (OLG Düsseldorf, Urteil vom 7.4.2005, Az. 10 U 191/04).

Lösung:

Eintragung einer Mieterdienstbarkeit im Grundbuch!

Schriftform bei Änderung der Miethöhe

OLG Düsseldorf, Urteil vom 25.4.2017, Az. 24 U 150/16 (so bereits BGH, Urteil vom 25.11.2015, XII ZR 114/14)

Eine einvernehmliche Änderung der Miethöhe, die nicht schriftlich in einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde fixiert wird, stellt einen Schriftformverstoß dar.

Ein Verstoß gegen Treu und Glauben ist bei der Geltendmachung eines Formmangels nur ausnahmsweise anzunehmen und liegt insbesondere dann vor, wenn die Vertragsänderung zu Gunsten des Vertragspartners wirkte, der sich auf den Schriftformverstoß beruft.

OLG Celle, Beschluss vom 6.1.2017, Az. 2 U 101/16

Auch wenn der Mieter den Erwerber auf die Umstände hingewiesen hat, die zu einem Schriftformmangel führen (hier: mündliche Vereinbarung der ursprünglichen Vertragsparteien, dass die Miete reduziert wird), handelt der Erwerber nicht treuwidrig, wenn er trotzdem kündigt.

Neufestsetzung der Miete durch Einigung

BGH, Urteil vom 11.4.2018 - XII ZR 43/17

a) Die Änderung der Miete, die auf einer Vertragsklausel beruht, wonach eine Vertragspartei bei Vorliegen einer bestimmten Indexänderung eine Neufestsetzung verlangen kann, unterfällt - anders als bei einer Anpassungsautomatik oder einem einseitigen Änderungsrecht - dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB.

b) Die vertragliche Änderung der Miete stellt stets eine wesentliche und - jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann - dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar (im Anschluss an Senatsurteile vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14 - NJW 2016, 311 und vom 27. September 2017 - XII ZR 114/16 - NJW 2017, 3772, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

c) Sogenannte Schriftformheilungsklauseln sind mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Sie können deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen (im Anschluss an Senatsurteil vom 27. September 2017 - XII ZR 114/16 - NJW 2017, 3772, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

d) Die Umdeutung einer fristlosen in eine ordentliche Mietkündigung ist zulässig und angebracht, wenn - für den Kündigungsgegner erkennbar - nach dem Willen des Kündigenden das Vertragsverhältnis in jedem Falle zum nächstmöglichen Termin beendet werden soll (im Anschluss an Senatsurteil vom 24. Juli 2013 - XII ZR 104/12 - NJW 2013, 3361).

„§ 9A Nr. 4 Leistungsvorbehalt

a. Die Grundmiete gem. obigem § 9 A Nr. 1 auf dieser Seite des Mietvertrages gilt ab Vertragsbeginn, sie ist stets die Mindestmiete.

Jede Partei kann eine Neufestsetzung der letztmalig geschuldeten Grundmiete verlangen, wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basisjahr 2000 = 100, um mehr als 4 Prozent nach den Feststellungen des statistischen Bundesamtes gegenüber

aa. dem Zeitpunkt des Mietabschlusses oder

bb. der letzten Mieterhöhung erhöht oder erniedrigt. (...)

Ein Verlangen nach Mietanpassung unterhalb der vorgenannten Mindestmiete ist ausgeschlossen.

b. Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von 6 Wochen ab Eintritt der genannten Indexsteigerung, so erfolgt eine Festsetzung durch einen von der Industrie- und Handelskammer zu benennenden vereidigten Sachverständigen.“

BREIHDOLDT VOSCHERAU
IMMOBILIENANWÄLTE

This is the end!