

Aktuelle Probleme im WEG-, Wohnungs- und Gewerberaummietrecht

**Seminar am 15./16. November 2019
in Dresden**

**Modul 3
Aktuelle obergerichtliche Rechtsprechung
zum Gewerberaummietrecht**

Referent:

Michael Sadlo

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Zertifizierter Mediator
Trainer für Kommunikation

Inhalt:

<u>I. Der Mietvertrag</u>	8
A. Wechselseitige Empfangsvollmacht	
1. KG, Urteil vom 15.01.2018 – 8 U 169/16	8
B. Vertragsparteien/Annahme-/Bindungsfrist	9
1. KG, Urteil vom 04.02.2019 – 8 U 109/17	9
2. OLG Frankfurt, Urteil vom 13.04.2018 – 8 U 243/16	9
C. Mischmietverhältnisse/Anwendbares Recht	10
1. KG, Urteil vom 20.06.2019 - 8 U 132/18 („Mietzweck; Büro und Wohnung“	10
2. KG, Urteil vom 08.10.2018 - 3 U 111/18	10
3. LG Mainz, Urteil vom 06.06.2018 - 3 S 103/17	10
D. Aufrechnungsverbot	11
1. OLG Brandenburg, Urteil vom 19.02.2019 – 3 U 59/17	11
E. Eintritt in Mietvertrag	12
1. BGH, Urteil vom 04.09.2019 – XII ZR 52/18	12
2. OLG Jena, Urteil vom 30.08.2019 – 4 U 858/18	12
<u>II. Schriftform des Mietvertrages</u>	13
A. Äußere Form, Austausch per Telefax	13
1. BGH, Urteil vom 07.03.2018 -XII ZR 129/16	13
B. Änderung der Miethöhe/Anspruch auf Anpassung der Miethöhe	15
1. BGH, Urteil vom 11.04.2018 -XII ZR 43/17	15
C. Laufzeitbestimmungen, Verlängerungsoptionen, Mietzweck	17
1. BGH, Urteil vom 21.11.2018- XII ZR 78/17	17
D. Schriftform-(heilungs)klausel	18
1. BGH, Urteil vom 25.01.2017- XII ZR 69/17	18
2. BGH, Urteil vom 27.09.2017- XII ZR 114/17	19

E. Vertretung	21
1. OLG Rostock, Urteil vom 12.07.2018 – 3 U 23/18	21
2. KG, Urteil vom 11.04.2019 – 8 U 147/17	23
F. Bestimmbarkeit	23
1. OLG Dresden, Beschluss vom 26.02.2019 – 5 U 1894/18	23
2. OLG Köln, Urteil vom 29.01.2019 – 22 U 30/17	24
G. Kenntnis des Mangels	25
1. OLG Hamburg, Urteil vom 20.12.2018 – 4 U 60/18	25
III. Betriebskosten	26
A. Einzelne Nebenkostenpositionen	26
Stromkosten für Lüftungszähler	
1. OLG Frankfurt, Urteil vom 19.04.2018 – 2 U 57/17	26
2. OLG Karlsruhe, Urteil vom 22.05.2018 – 9 U 111/16	27
B. Umlagevereinbarung	27
1. BGH, Urteil vom 30.01.2019 – XII ZR 46/18	27
2. OLG Frankfurt, Beschluss vom 19.04.2018 – 2 U 142/17	28
3. OLG Celle, Urteil vom 09.11.2018 – 2 U 81/18	28
C. Prüfungspflichten des Vermieters	29
1. OLG Brandenburg, Urteil vom 05.06.2019 – 11 U 109/15	29
D. Bestimmtheit der Nebenkostenvereinbarung	30
1. OLG Hamm, Urteil vom 08. März 2019 – 30 U 78/18	30
E. Abrechnung bei defekten Wärmemengenzählern	31
1. LG Hamburg, Urteil vom 20.03.2019 – 311 O 1/16	31
F. Formelle Unwirksamkeit	31
1. OLG Dresden, Beschluss vom 09.08.2019 – 5 U 936/19	31

IV. Unterlassungsansprüche des Mieters/Vertragsstrafen des Vermieters.....32

- 1. OLG Dresden, Beschluss vom 17.06.2019 – 5 U 880/19 (Mitbesitz des Mieters)32
- 2. OLG Frankfurt, 12.03.2019 – 2 U 3/19 (Umbaumaßnahmen des Vermieters)33
- 3. OLG Hamburg, Urteil vom 04.03.2019 – 8 U 131/1734

V. Mangel der Mietsache/sonstige Haftung des Vermieters.....35

A. Einzelne Mängel35

- 1. LG Frankfurt, Urteil vom 16.03.2018 – 2-21 O 167/17 (nicht rechtskräftig).....35
- 2. OLG Rostock, Urteil vom 17.05.2018 – 3 U 78/16 (Temperatur).....35
- 3. **KG, Urteil vom 27.08.2018** – 8 U 193/16.....36
- 4. LG Hamburg, Urteil vom 16.11.2018 – 412 HKO 159/17.....36

B. Minderung37

- LG Saarbrücken, Urteil vom 24.02.2018 - 6 O 103/1.....37

C. Fehlende Sicherungseinrichtung als Mangel.....38

- 1. OLG Hamm, Urteil vom 19.08.2019 – 18 U 145/16.....38

VI. Betriebspflicht/ Offenhaltungspflicht.....38

- 1. OLG Koblenz, Urteil vom 27.06.2019 – 1 U 1471/8 (Präsenzapotheke).....38
- 2. LG Schwerin, Urteil vom 22.03.2018 – 21 HK O 42/17 (Bankautomat).....38

<u>VII: Mietsicherheiten</u>	39
A: Bürgschaften	39
1. OLG Oldenburg, Beschluss vom 09.03.2018 – 11 U 104/17 (§214 II BGB).....	39
B. Anspruch auf Mietsicherheit nach Beendigung des Mietverhältnisses	40
1. OLG Koblenz, Beschluss vom 09.04.2018 – 5 U 1323/17	40
<u>VIII. Schadensersatz und Nachfristsetzung</u>	40
1. BGH, Urteil vom 27.06.2018 – XII ZR 79/17	40
2. OLG München, Urteil vom 02.5.2019 –32 U 1436/18.....	41
<u>IX. Konkurrenzschutz</u>	41
1. OLG Frankfurt, Urteil vom 12.04.2018 – 2 U 111/17	41
2. OLG Koblenz, Urteil vom 25.04.2018 – 5 U 1161/17 (Eisdiele).....	42
<u>X. Beendigung des Mietverhältnisses</u>	43
A. Fristlose/außerordentliche Kündigung	43
1. BGH, Urteil vom 24.01.2018 – XII ZR 120/16 (stillschweigende Verlängerung)	43
2. OLG Dresden, Urteil vom 10.07.2019 – 5 U 151/19 (Flächenabweichung).....	44
3. OLG Dresden, Beschluss vom 24.09.2018 – 5 U 1055/18	46
4. OLG Frankfurt, Urteil vom 09.08.2018 - 2 U 9/18 (Schwimmbecken)	46
5. OLG Frankfurt, Beschluss vom 11.09.2018 – 2 U 55/18.....	47
6. KG, Urteil vom 27.09.2018 – 8 U 145/14	47
B. Auslegung von „Kündigungen“	48
1. OLG Dresden, Urteil vom 28.02.2018 – 5 U 1439/17	48

C. Kündigung bei mehreren Mietern	49
1. OLG Frankfurt, Urteil vom 22.03.2018 – 2 U 125/17 (GbR).....	49
2. BGH, Beschluss vom 09.04.2019 - II ZR 139/18.....	50
D. Aufhebungsvertrag trotz Untermietverhältnis	50
1. BGH, Urteil vom 18.04.2018 – XII ZR 76/17	50
E. Umdeutung	51
1. OLG Frankfurt, Urteil vom 08.03.2018 – 2 U 25/17 (nicht rechtskräftig)	51
F. Verlängerungsklausel und Option	51
1. BGH, Urteil vom 14.03.2018 – XII ZR 31/17 (Werbeflächen auf KFZ).....	51
2. OLG Dresden, Urteil vom 15.08.2018 – 5 U 539/18.....	53
G. Kündigungsfolgeschäden	54
1. OLG München, Urteil vom 22.11.2018 – 32 U 1378/18.....	54
2. Kammergericht, Urteil vom 24.05.2018 – 8 U 112/16.....	54
<u>XI. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses</u>	55
A. Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	55
1. OLG Dresden, Beschluss vom 06.03.2019 – 5 U 1613/18.....	55
2. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30.07.2019 –24 U 104/18.....	55
B. Vermieterpfandrecht	55
1. OLG Frankfurt, Beschluss vom 08.03.2018 – 24 W 63/17	55
2. KG, Urteil vom 08.01.2018 - 8 U 21/17 (Pfändungsschutz).....	57
3. OLG Koblenz, Urteil vom 25.04.2018 – 5 U 1161/17.....	57
C. Verjährung	57
a. Rückgabe der Mietsache und Verjährung	57
1. BGH, Urteil vom 27.02.2019 – XII ZR 63/18.....	57
2. Oberlandesgericht Naumburg, Urteil vom 10. Dezember 2018 – 1 U 25/18	58
b. bei Unterlassungsansprüchen des Vermieters	58

1.	BGH, Urteil vom 19.12.2018 – XII ZR 05/18.....	58
c.	bei Betriebskostenabrechnungen	60
1.	OLG Frankfurt, Urteil vom 10.01.2019 – 2 U 109/17	60
D.	Bauliche Veränderungen	60
1.	OLG Naumburg, Urteil vom 22.01.2018 - 1 U 108/17.....	60
 <u>XII. Prozessuales</u>		60
 A. Räumungsverfügung bei Gewerberaum		60
1.	OLG Frankfurt, Urteil vom 13.09.2019 – 2 U 61/19.....	60
2.	KG, Beschluss vom 09.05.2019 – 8 W 28/19.....	61
2.	OLG Dresden, Urteil vom 29.11.2017 – 5 U 1337/17.....	61
 B. Feststellungsklagen		61
1.	OLG Köln, Urteil vom 12.04.2019 – 1 U 82/19 (Vorbehaltlose Mietzahlung).....	61
 <u>XIII. Sonstiges</u>		62
 A. Auskunftsanspruch des Mieters auf Name und Adresse des Vermieters		62
1.	LG Dortmund, Beschluss vom 18.03.2019 – 1 S 9/19.....	62

I. Der Mietvertrag

A. Wechselseitige Empfangsvollmacht

1. KG Berlin, Urteil vom 15. Januar 2018 – 8 U 169/16

Die Klausel lautet wie folgt:

“1. ...

2. Für die Rechtswirksamkeit einer Erklärung ... genügt es, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Willenserklärungen eines Mieters sind auch für die anderen Mieter verbindlich. Die Mieter gelten zur Vornahme und Entgegennahme solcher Erklärungen als gegenseitig bevollmächtigt.

3.....

Die Kündigung eines Mieters bewirkt die Kündigung des gesamten Mietverhältnisses.”

Leitsatz

Eine formularmäßige uneingeschränkte gegenseitige Bevollmächtigung der Mieter zur Vornahme von Willenserklärungen ist gemäß § 307 BGB unwirksam.

Aus den Gründen:

Die vorliegenden Klauseln enthalten nicht nur eine Empfangsvollmacht der anderen Mieter, sondern zugleich auch eine Abgabevollmacht, nämlich eine Bevollmächtigung der Mieter untereinander für den anderen Mieter Erklärungen uneingeschränkt für den anderen abzugeben. Klauseln, durch die sich Mieter gegenseitig zur Abgabe von Willenserklärungen bevollmächtigen, ohne den Kreis der in Betracht kommenden Erklärungen einzugrenzen, sind auch in Mietverträgen über Geschäftsräume unwirksam, es sei denn sie nehmen auf Beendigung des Mietverhältnisses gerichtete Erklärungen wie die Kündigung und das Angebot eines Mietaufhebungsvertrages ausdrücklich aus (vgl. Kammergericht Urteil vom 05.01.2004 - 12 U 122/02 - Grundeigentum 2004,753, Tz. 38; vgl. auch OLG Düsseldorf Urteil vom 17.10.2006 - I- 24 U 7/06, ZMR 2008,44, Tz. 73 m.w.N.; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, a.a.O., Kap. 7, Rdnr. 161; Bub/Treier/Bub, a.a.O., II, Rdnr. 1785 m.w.N.; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Auflage, § 542 BGB, Rdnr. 58). Durch diese Klausel wird jedem Mitmieter die Möglichkeit eröffnet, ohne Rücksicht auf die Belange der anderen Mitmieter den Mietvertrag in seinem Bestand selbst oder in elementaren Bestandteilen zu verändern. Eine solche umfassende Regelung, die insbesondere den Missbrauch und die Verletzung von Interessen des vertretenen Mitmieters eröffnet, widerspricht eklatant den Belangen der Mieter (vgl. OLG Düsseldorf, a.a.O., Tz. 73). Sie ist zur Wahrung anerkannter Interessen des Vermieters auch nicht gerechtfertigt (OLG Celle WuM 1990, 103f.).

Dasselbe gilt für die Klausel, wonach Willenserklärungen eines Mieters auch für die anderen Mieter verbindlich sind (Schmidt- Futterer/Blank, a.a.O., § 542 BGB, Rdnr. 60 mH.a. OLG Düsseldorf, a.a.O.).

B. Vertragsparteien/Annahme-/Bindungsfrist

1. KG, Urteil vom 04.02.2019 – 8 U 109/17

Sachverhalt

Im Rubrum des schriftlichen Mietvertrages ist auf Mieterseite "M... To..., Prokurist und Gesellschafter der ... GmbH" sowie "H..., Geschäftsführer von ... GmbH" aufgeführt. Weiter ist hinzugefügt: "- beide nachfolgend Mieter -". Beide Beklagten haben den Mietvertrag auch auf den für die Mieterseite vorgesehenen Unterschriftenzeilen unterzeichnet. Hier sind beide Beklagten persönlich als Mieter angegeben und im Übrigen ohne Zusätze ihrer Funktionen bei der ... GmbH. Bei den Vertragsverhandlungen im Vorfeld des Abschlusses des Mietvertrages war die Mieterstellung der beiden Beklagten persönlich ins Auge gefasst worden. So hat der Kläger mit E-Mail vom 11. Januar 2016 (Anlage B 1) bei dem Beklagten zu 2) u.a. angefragt, wer sich für die Räume bewirbt. Mit Antwort-Mail vom 12. Januar 2016 (Anlage B 2) teilte der Beklagte zu 2) mit, dass sich das Unternehmen ... GmbH bewirbt, und formulierte wörtlich weiter: "Sie können gerne den Geschäftsführer Herrn H... ... J... und den Prokuristen und Gesellschafter Herrn M... To... auch mit ins Vertrag nehmen".

Leitsatz

Für die Stellung als Mietvertragspartei ist entscheidend, wer als Mieter im Vertrag aufgeführt ist und den Mietvertrag unterzeichnet hat. Daran ändert sich nichts dadurch, dass der Unterschrift der Stempelaufdruck einer Firma beigefügt ist. Daraus folgt nicht zwingend, dass der Vertragsschließende den Vertrag ausschließlich im Namen der Gesellschaft geschlossen hat (vergleiche Senatsurteil vom 18. April 2002, 8 U 33/01, Grundrenten 2002, 857).

2. OLG Frankfurt, Urteil vom 13. April 2018 – 8 U 243/16

Leitsatz

Weicht der Wortlaut des schließlich abgeschlossenen Vertrages von früheren Entwürfen ab, darf nicht ohne weiteres unterstellt werden, die Bedingungen der alten Vertragsentwürfe seien in dem schließlich abgeschlossenen Vertrag unverändert aufgenommen worden.

C. Mischmietverhältnisse/Anwendbares Recht

1. KG, Urteil vom 20.06.2019 - 8 U 132/18

Leitsatz

1. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) kann Räume zur eigenen Wohnnutzung (durch ihre Gesellschafter) anmieten und damit ein Wohnraummietverhältnis i.S. von §§ 549 ff BGB begründen.
2. Zur Auslegung, ob ein Wohnraummietverhältnis oder ein Gewerberaummietverhältnis vorliegt.
3. Eine auf Zahlungsverzug gestützte Kündigung, die vor Fälligkeit der Zahlungsforderung und damit verfrüht zugeht, ist unwirksam. Die Beweislast für den "späten Zugang" trifft in diesem Fall den Kündigenden.
4. Zum Meinungsstand betreffend den Zeitpunkt des Zugangs der Erklärung (§ 130 Abs. 1 BGB), wenn das Schreiben am Nachmittag in den Hausbriefkasten des Adressaten eingeworfen wird.

2. KG, Urteil vom 08.10.2018 - 8 U 111/18

Orientierungssatz

1. Die Übertragung des Miteigentumsanteils eines Vermieters an einen weiteren Vermieter stellt keine Eigentumsübertragung an einen Dritten i.S.d. § 566 BGB dar.(Rn.10)
2. Da der Mieter bei einer Überleitung des Vertrags auf den allein verbleibenden Eigentümer schlechter gestellt würde, weil er den bzw. die bisherigen Miteigentümer- mit dem Auslaufen von Ansprüchen gemäß § 566 Abs. 2 BGB - als Schuldner verliert, kommt eine analoge Anwendung des § 566 BGB im Hinblick auf seine Schutzrichtung nicht in Betracht.

3. LG Mainz, Urteil vom 06.06.2018 - 3 S 103/17

Sachverhalt

Zwischen zwei Mietvertragsparteien besteht Streit um die Einordnung des Vertrags. Die Vertragsparteien haben ein Vertragsmuster für einen Geschäftsraummietvertrag verwendet, das einzelne Verweisungen auf das Wohnraummietrecht enthält. Die Mieterin des Objekts - eine GmbH - beabsichtigte ihrerseits, das Objekt einem Dritten, nämlich ihrem Geschäftsführer, zu überlassen.

Leitsatz

1. Bei Entscheidung der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Zweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt. Auf die Bezeichnung des Vertrags kommt es nicht an.
2. Besteht der Zweck des konkreten Vertrags darin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten, obgleich auch zu Wohnzwecken, überlässt, sind die Vorschriften für Wohnraummietverhältnisse auf das (Haupt-)Mietverhältnis nicht anwendbar.

Entscheidung

Auch das LG Mainz hat den zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag als einen Mietvertrag über Geschäftsräume eingeordnet. Bei der Entscheidung der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Zweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Objekts vertragsgemäß verfolgt. Besteht der Zweck des konkreten Vertrags darin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten, obgleich auch zu Wohnzwecken überlässt, sind die Vorschriften für Wohnraummietverhältnisse auf das (Haupt-)Mietverhältnis nicht anwendbar (vgl. BGH, Urteil vom 13.02.1985 - VIII ZR 36/84 m.w.N.). Bei der Gesamtbetrachtung des Vertrags überwiegen die Verweisungen auf das Wohnraummietrecht nicht, so dass keine allgemeine Einbeziehung sämtlicher Vorschriften des Wohnraummietrechts gerechtfertigt ist. So handelt es sich bei den Regelungen wie z. B. in § 1, wonach das Objekt zu Wohnzwecken dienen und eine Person in die Mietsache einziehen soll, um einzelne Verweisungen auf das Wohnraummietrecht. Diese Verweisungen rechtfertigen es aber nicht, der Mieterin als juristischer Person den besonderen Schutz eines Wohnraummieters zukommen zu lassen. Sie nehmen nur hinsichtlich der Kündigungsfristen, nicht jedoch hinsichtlich der stark einschränkenden Kündigungsgründe explizit Bezug auf das Wohnraummietrecht. Da es sich dem Grunde nach um einen Geschäftsraummietvertrag handelt und abweichende Regelungen hiervon klar aus dem Vertragstext hervorgehen müssen, genügen diese Bezugnahmen nicht, um allgemein die Anwendbarkeit des Wohnraummietrechts zu bejahen. Auch der Einwand der Mieterin, dass die Einordnung des Vertragsverhältnisses als Geschäftsraummietsache nicht den Vorstellungen der Parteien entsprach, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Denn die rechtliche Einordnung eines konkreten Vertragsverhältnisses ist losgelöst vom Willen der Parteien vorzunehmen, der lediglich darauf gerichtet war, dass eine Person in der Wohnung wohnen soll. Vielmehr ist auf den Zweck des Hauptmietverhältnisses abzustellen, wonach gerade nicht die Mieterin "als Person" in die Wohnung einziehen wollte, sondern diese die Wohnung weiter vermieten wollte.

Praxishinweis

Ähnlich wie auch die Entscheidung des LG Berlin (Urteil vom 15.10.2015 - 75 S 187/15) stellt die Entscheidung des LG Mainz klar, dass es ein Regel-Ausnahmeverhältnis des Geschäftsraummietvertrags gibt, wonach nur bei überwiegenden Verweisungen auf das Wohnraummietrecht im Wege der Auslegung eine Anwendung des Wohnraummietrechts erfolgen kann. Bleibt es jedoch nach der vorzunehmenden Auslegung bei einem Geschäftsraummietvertrag, sind dann auch die für ihn geltenden Kündigungsregelungen und -fristen des BGB maßgeblich.

D. Aufrechnungsverbot

1. OLG Brandenburg, Urteil vom 19.02.2019 – 3 U 59/17

Orientierungssatz

1. Eine formularmäßige Klausel in einem Gewerberaummietvertrag

„Der Mieter kann gegenüber der Miete oder sonstigen Forderungen des Vermieters weder mit Gegenforderungen aufrechnen, noch ein Mietminderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben, es sei denn, dass Forderungen des Mieters vom Vermieter anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind“

verstößt gegen § 307 BGB.

2. Eine Klausel

„Minderung der Miete und Schadenersatzansprüche des Mieters wegen vom Vermieter nicht zu vertretender Emissionen oder Störungen der Zugänge des Gebäudes oder wegen Baumaßnahmen Dritter außerhalb des Gebäudes sind ausgeschlossen. Schadenersatz- oder Minderungsansprüche wegen Mängeln der Mietsache oder wegen Störungen im Betrieb des Mietobjektes und seiner technischen Einrichtungen hat der Mieter nur dann, wenn der Vermieter den Mangel oder die Störung vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat oder der Vermieter mit der Mängelbeseitigung vorsätzlich oder grob fahrlässig in Verzug gerät“

ist unwirksam.

3. Ein Mieter kann aus § 536a Abs. 1 BGB Schadenersatz verlangen, wenn der Vermieter es versäumt, einen festgestellten Riss an einer Abwasserleitung zeitnah zu beseitigen, so dass es zu einem zweiten Rohrbruch kommt, aufgrund dessen die Mieträume mit Fäkalien und Wasser überschwemmt werden. Hierin ist ein fahrlässiges Verhalten des Vermieters zu sehen.

E. Eintritt in Mietvertrag

1. **BGH, Urteil vom 04.09.2019 - XII ZR 52/18**

Sachverhalt

Ein gewerblicher Zeitmietvertrag bezieht sich auf 2 Grundstücke (Grundstücke 1 und 2). Daneben werden vom Mieter im Eigentum des Vermieters stehende Flächen zu Anlieferungszwecken genutzt, die nicht ausdrücklich Gegenstand des Mietvertrags sind (Grundstück 3).

Im Zuge eines Insolvenzfahrens über das Vermietersvermögen werden die Grundstücke an zwei Erwerber (A und B) veräußert: A erwirbt Nr. 1 und 2, B kauft Nr. 3. Zunächst erklärt nur A die insolvenzrechtlich mögliche Kündigung des Mietverhältnisses nach § 111 Satz 1 InsO i.V.m. § 580a Abs. 2 BGB. Der Mieter widerspricht, dass wegen der mitgenutzten Flächen Nr. 3 sowohl A als auch B in das Mietverhältnis nach § 566 BGB eingetreten seien und die Kündigung unwirksam sei, weil beide gemeinsam kündigen müssten. Das holen diese später vorsorglich nach. Gestritten wird u. a. darüber, wann eine Kündigung wirksam geworden ist.

Leitsatz

Ist dem Mieter gestattet, ein im Eigentum des Vermieters stehendes weiteres Grundstück zu benutzen, das nicht Gegenstand des Mietvertrags ist, tritt bei einer späteren Veräußerung dieses Grundstücks der Erwerber nicht gem. § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag ein.

2. **OLG Jena, Urteil vom 30.08.2019 - 4 U 858/18**

Leitsatz

1. Von § 566 BGB sind nur Rechte und Pflichten umfasst, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind und in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen.

2. Die Pflicht zur Abstandszahlung nach Beendigung des Mietvertrags gehört nicht dazu.
3. Der ehemalige Mieter kann nur vom ehemaligen Vermieter die vereinbarte Abstandszahlung verlangen.
4. Abreden im Kaufvertrag ändern am fehlenden Übergang nach § 566 BGB nichts.

II. Schriftform des Mietvertrages

A. Äußere Form, Austausch per Telefax

1. BGH, Urteil vom 07.03.2018 - XII ZR 129/16

Sachverhalt:

Die Parteien streiten um den Fortbestand eines über die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage geschlossenen Grundstücks-Nutzungsvertrags und über Ansprüche hieraus.

Der Kläger schloss Anfang 2012 mit dem damaligen Grundstückseigentümer einen Nutzungsvertrag über Dach- und Freiflächen zur Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaikanlage. Die Vertragslaufzeit betrug 30 Jahre. Von den Einnahmen aus dem Betrieb der Anlage sollten dem Kläger die Einnahmen aus dem ersten Megawatt Peak zustehen, dem Eigentümer diejenigen der übrigen Megawatt Peaks. **Der schriftliche Vertragsentwurf des Klägers wurde vom Eigentümer unterschrieben und dem Kläger per Fax übermittelt. Der Kläger unterschrieb seinerseits das Fax und sendete dieses per Fax zurück an den Eigentümer. Die Originale verblieben bei der jeweiligen Partei.**

Im Oktober 2012 kündigte der Eigentümer den Vertrag außerordentlich, hilfsweise ordentlich. In der Folgezeit veräußerte er das Grundstück weiter. Nach Eintragung des Erwerbers im Grundbuch, erwarb die Beklagte das Grundstück ihrerseits von diesem neuen Eigentümer und wurde Mitte 2013 in das Grundbuch eingetragen. Der Kläger begehrte gerichtlich unter anderem die Feststellung, dass das Vertragsverhältnis fortbesteht.

Das Landgericht hatte die Klage vollumfänglich abgewiesen, das Oberlandesgericht die Berufung des Klägers durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Leitsatz

1. Dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB kann auch gemäß § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB entsprochen werden, wonach es genügt, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

2. Für die Einhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB ist es dann ausreichend, wenn die Vertragsparteien gleichlautende Vertragsurkunden unterzeichnen. Eines Zugangs dieser Urkunden beim jeweiligen Vertragspartner bedarf es insoweit nicht (Fortführung von Senatsurteilen vom 7. Mai 2008, XII ZR 69/06, BGHZ 176, 301 = NJW 2008, 2178 und vom 18. Oktober 2000, XII ZR 179/98, NJW 2001, 221).

Aus den Gründen:

aa) Die von § 550 Satz 1 BGB geforderte Schriftform kann nicht nur eingehalten werden, indem die Vertragsparteien dieselbe Urkunde unterzeichnen (§ 126 Abs. 2 Satz 1 BGB). Vielmehr besteht zur Erfüllung des Schriftformerfordernisses auch die Möglichkeit des § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB, wonach es genügt, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet (vgl. Senatsurteile BGHZ 176, 301 = NJW 2008, 2178 Rn. 34 und vom 18. Oktober 2000 - XII ZR 179/98 - NJW 2001, 221, 222 f.).

bb) Nach der Rechtsprechung des Senats reicht die Einhaltung der bloßen Schriftlichkeit der Erklärungen (sog. äußere Form) zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB aus. Ein Mietvertrag genügt danach auch dann der Schriftform des § 550 BGB, wenn er inhaltsgleich mit den in der äußeren Form des § 126 BGB niedergelegten Vertragsbedingungen nur mündlich oder konkludent abgeschlossen worden ist. Die Auslegung von § 550 BGB führt unter Berücksichtigung seines Schutzzwecks und seiner Rechtsfolge zu dem Ergebnis, dass § 550 BGB über die Einhaltung der äußeren Form hinaus nicht das Zustandekommen des Vertrags durch die schriftlich abgegebenen Erklärungen voraussetzt. § 550 BGB dient in erster Linie dem Informationsbedürfnis des Erwerbers, dem durch die Schriftform die Möglichkeit eingeräumt werden soll, sich von Umfang und Inhalt der auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten zuverlässig zu unterrichten. Diesen Schutzzweck erfüllt selbst eine nur der äußeren Form genügende Mietvertragsurkunde, in der die von beiden Parteien unterzeichneten Bedingungen des erst später konkludent abgeschlossenen Vertrags enthalten sind. Eine solche Urkunde informiert den Erwerber über die Bedingungen des Mietvertrags, in die er, wenn der Mietvertrag mit diesem Inhalt zustande gekommen ist und noch besteht, eintritt. Auch die zusätzlich mit der Schriftform des § 550 BGB verfolgten Zwecke, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden sicherzustellen und die Vertragsparteien vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu warnen, werden durch die bloße Einhaltung der äußeren Form erfüllt (Senatsurteile vom 17. Juni 2015 - XII ZR 98/13 - NJW 2015, 2648 Rn. 33 mwN und vom 24. Februar 2010 - XII ZR 120/06 - NJW 2010, 1518 Rn. 22 ff

....

(2) Demgegenüber ist es für die Einhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB ohne Bedeutung, ob die beurkundeten Erklärungen den Vertragsparteien zugegangen sind, weil es bereits nicht darauf ankommt, ob es durch sie oder auf andere Weise zum Vertragsschluss gekommen ist. Da es allein auf die äußere Form ankommt, ist nur die Existenz der die vertraglichen Regelungen dokumentierenden und unterzeichneten Urkunde entscheidend. Im Fall des § 126 Abs. 2 Satz 1 BGB ist dies eine von allen Vertragsparteien unterschriebene Urkunde, während es nach § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB zwei gleichlautende, aber jeweils nur von einer Vertragspartei im Original unterzeichnete Urkunden sind. Der Zugang dieser Urkunden ist für das Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB ebenso ohne Belang wie die Frage, wo die Urkunden sich befinden (vgl. Senatsurteil BGHZ 160, 97 = NJW 2004, 2962, 2963) oder ob sie im Zeitpunkt der gerichtlichen Prüfung der Formgemäßheit des Mietvertrags noch existieren (vgl. Senatsurteil BGH 176, 301 = NJW 2008, 2178 Rn. 23).

Auswirkungen für die Praxis:

Nach der Rechtsprechung des BGH und der (wohl) herrschenden Meinung im Schrifttum reicht die Einhaltung der bloßen Schriftlichkeit der Erklärungen (sog. „äußere Form“) zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB aus.

Das bedeutet:

Für die Wirksamkeit eines Vertrages (also für das „Ob“ eines Vertragsschlusses) spielt die Schriftform keine Rolle, solange „irgendwie“ schriftlich etwas verkörpert wurde. Danach genügt ein Mietvertrag auch dann der Schriftform des § 550 BGB, wenn er inhaltsgleich mit den in der äußeren Form des § 126 BGB niedergelegten Vertragsbedingungen nur mündlich oder konkludent abgeschlossen worden ist. Da es allein auf die äußere Form ankommt, ist nur die Existenz der die vertraglichen Regelungen dokumentierenden und unterzeichneten Urkunde entscheidend.

Merkregel:

Der Erwerber muss sich über **den Vertragsinhalt informieren** können, **nicht über die Wirksamkeit des Vertrags**. Dafür reicht die bloße Existenz schriftlicher Erklärungen aus.

B. Änderungen der Miethöhe/Anspruch auf Anpassung der Miethöhe

1. BGH, Urteil vom 11. April 2018 – XII ZR 43/17

Sachverhalt:

Die Parteien streiten mit Klage und Widerklage um die (Rück)Zahlung von Miete und darum, ob ihr befristetes Mietverhältnis wegen eines Formmangels vorzeitig ordentlich gekündigt werden konnte.

Mit Vertrag vom 4. Juli 2006 vermietete der Kläger den beklagten Rechtsanwälten Gewerberäume befristet bis zum 31. Dezember 2017 zur Nutzung als Büroräume. In § 9 A Nr. 4 enthielt der Formularvertrag folgende, mit "Leistungsvorbehalt" überschriebene Klausel:

"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 Mietänderung 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."

In § 45 des Formularvertrags war geregelt:

"1. Sollte dieser Vertrag oder seine Nebenabreden ganz oder teilweise nicht der Schriftform des § 550 BGB genügen,

a. so kann keine Partei das vorzeitige Kündigungsrecht des § 550 Satz 2 BGB geltend machen. Beide Parteien verpflichten sich in diesem Fall, alles Notwendige zu tun, um die Schriftform herbeizuführen.

b. Das gleiche gilt für Ergänzungen und Nachträge. (...)"

Mit Schreiben vom 27. Dezember 2012 teilte der Kläger den Beklagten mit, dass sich der Verbraucherpreisindex seit der letzten Mieterhöhung um mehr als vier Prozent verändert habe, und bat darum, die monatliche Grundmiete ab dem 1. April 2013 auf 2.273,60 € anzupassen. Dem kamen die Beklagten nach, indem sie ab April 2013 die höhere Miete zahlten.

Im Jahre 2013 zogen die Beklagten aus den Mieträumen aus und in eine eigene Immobilie. Sie vermieteten die Räume ab Mitte Juli 2013 an einen Pflegedienst für eine Monatsmiete von 1.200 € unter, der Kläger verweigerte jedoch die Zustimmung zu dieser Untervermietung.

Daraufhin kündigten die Beklagten mit Schreiben vom 12. Februar 2014 fristlos und stellten die Mietzahlungen ein. In einem ersten Rechtsstreit nahm der Kläger sie erfolgreich auf Zahlung der Miete für den Zeitraum von Mai bis Oktober 2014 in Anspruch, weil die fristlose Kündigung nach Auffassung des Berufungsgerichts mangels Kündigungsgrunds unwirksam war.

Im vorliegenden Rechtsstreit hat der Kläger die Beklagten auf Zahlung der Grundmieten für die Monate November und Dezember 2014 sowie der Bruttomieten - also zuzüglich monatlicher Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 375 € - für die Monate Januar 2015 bis einschließlich Februar 2016, mithin insgesamt 41.627,60 €, nebst Verzugszinsen in Anspruch genommen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Mit der dagegen gerichteten Berufung der Beklagten hat der Beklagte zu 1 widerklagend die Rückzahlung der unter Vorbehalt der Rückforderung an den Kläger gezahlten Mieten für die Monate März 2016 bis einschließlich September 2016 in einer Gesamthöhe von 18.848,50 € nebst Rechtshängigkeitszinsen beantragt. Das Berufungsgericht hat auf die Berufung der Beklagten die Klage abgewiesen und der Widerklage des Beklagten zu 1 stattgegeben.

Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

Leitsatz

1. 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.

2. 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).

3. 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).

4. 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).

Aus den Gründen:

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. Bei der Miete handelt es sich per se um einen vertragswesentlichen Umstand, der für den von § 550 BGB geschützten potenziellen Grundstückserwerber von besonderem Interesse ist. Dies gilt umso mehr, als sich Änderungen unmittelbar auf die Möglichkeit des Vermieters zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs auswirken können (Senatsurteile vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14 - NJW 2016, 311 Rn. 17 ff. und vom 27. September 2017 - XII ZR 114/16 - NJW 2017, 3772 Rn. 22, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

Für die zum 1. April 2013 erfolgte Erhöhung der Nettomiete um mehr als zehn Prozent ist die Schriftform des § 550 Satz 1 BGB nicht eingehalten. Dies wäre jedoch erforderlich, weil sie entgegen der von der Revision vertretenen Auffassung nicht auf der Ausübung eines dem Vermieter vertraglich eingeräumten einseitigen Leistungsbestimmungsrechts, sondern auf der - hier durch die auf Bitte des Klägers erhöhten Zahlungen der Beklagten konkludent erfolgten - vertraglichen Vereinbarung der Vertragsparteien beruht.

Zwar kann wegen der unterschiedlichen Rechtsfolgen eine fristlose Kündigung nicht in jedem Falle in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden, wenn die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nicht vorliegen. Eine Umdeutung ist aber dann zulässig und angebracht, wenn - für den Kündigungsgegner erkennbar - nach dem Willen des Kündigenden das Vertragsverhältnis in jedem Falle zum nächstmöglichen Termin beendet werden soll (Senatsurteil vom 24. Juli 2013 - XII ZR 104/12 - NJW 2013, 3361 Rn. 17 mwN).

C. Laufzeitbestimmungen, Verlängerungsoptionen, Mietzweck

1. BGH, Urteil vom 21.11.2018- XII ZR 78/17

Leitsatz

1. Eine Option zur Verlängerung eines Mietvertrags ist während der für das vermietete Grundstück bestehenden Zwangsverwaltung gegenüber dem Zwangsverwalter auszuüben.(Rn.14)

2. Die Ausübung einer Verlängerungsoption ist nicht schriftformbedürftig im Sinne des § 550 Satz 1 BGB (im Anschluss an Senatsurteile vom 11. April 2018, XII ZR 43/17, NZM 2018, 515 und vom 5. Februar 2014, II ZR 65/13, NJW 2014, 1300).(Rn.20)

D. Schriftform-(heilungs)klausel

Vorbemerkungen:

Der BGH hat sich im Jahre 2017 zur Wirksamkeit von Schriftformklauseln und Schriftformheilungsklauseln abschließend geäußert und – endlich - die bisherige uneinheitliche Rechtsprechung der Oberlandesgerichte geklärt.

1. BGH, Urteil vom 25.01.2017 - XII ZR 69/16

Inhalt der Klausel:

Die Parteien haben in § 21 Ziffer 21.7 der Mietverträge eine qualifizierte Schriftformklausel vereinbart, „*wonach auch die Änderung der Schriftformklausel der Schriftform bedarf*“.

Leitsatz

Eine in einem Mietvertrag über Gewerberäume enthaltene sog. doppelte Schriftformklausel kann im Falle ihrer formularmäßigen Vereinbarung wegen des Vorrangs der Individualvereinbarung nach § 305b BGB eine mündliche oder auch konkludente Änderung der Vertragsabreden nicht ausschließen.

Praxishinweis:

Der BGH überträgt damit seine Rechtsprechung zur sog. „einfachen Schriftformklausel“ auch auf die doppelte Schriftformklausel. Die Entscheidung enthält noch einen weiteren, für die Praxis interessanten Aspekt: Wie sich aus dem Beschluss ergibt, kam es zu dem Schriftformverstoß noch bevor die Parteien die langfristige Bindung vereinbart hatten. Mit anderen Worten: Zum Zeitpunkt des Schriftformverstoßes musste die Schriftform gar nicht eingehalten werden! Der BGH stellt insofern klar, dass in diesem Fall selbstverständlich eine „Nachbeurkundung“ der schriftformwidrigen Vereinbarung erfolgen müsse. In der Praxis dürfte jedoch gerade diese schwierig sein, da eine solche Nachbeurkundung voraussetzt, dass der frühere Schriftformverstoß überhaupt erkannt wurde. Um das Risiko eines unerkannten Schriftformverstoßes zu reduzieren, wird man also im Zweifel dazu raten müssen, nicht einen alten Mietvertrag zu verlängern, sondern einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Damit kann sichergestellt werden, dass Schriftformverstöße nicht in die Zukunft übernommen werden.

2. BGH, Urteil vom 27.09.2017 – XII ZR 114/16

Wortlaut der Klausel:

"Den Parteien ist bekannt, dass dieser Mietvertrag, der eine Laufzeit von mehr als einem Jahr hat, ... der Schriftform bedarf. Die Parteien wollen diese Schriftform einhalten. Sie verpflichten sich deshalb gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um den gesetzlichen Schriftformerfordernissen Genüge zu tun. Das gilt sowohl für den Mietvertrag, als auch für sämtliche Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen."

Leitsätze

1. 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 vom 22. Januar 2014, XII ZR 68/10, BGHZ 200, 98 = NJW 2014, 1087 und vom 30. April 2014, XII ZR 146/12, NJW 2014, 2102).
2. 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).

Auswirkungen für die Praxis:

Schriftformheilungsklauseln in Gewerberaummietverträgen sind allgemeiner Standard.

Die bisher anderslautenden Urteile u.a. der Oberlandesgerichte Braunschweig, Dresden, Frankfurt und Köln sind nunmehr obsolet.

Jeder Mietvertrag, der die Schriftform des § 550 BGB nicht wahrt, kann ordentlich gekündigt werden. Es bleibt abzuwarten, ob Kündigungen aufgrund der Nichteinhaltung der Schriftform nunmehr wieder häufiger ausgesprochen werden.

Grundsätzlich darf sich jede Vertragspartei darauf berufen, die für einen Vertrag vorgeschriebene Schriftform sei nicht eingehalten.

Einer Kündigung aufgrund Nichteinhaltung der Schriftform steht nunmehr nur noch der **Einwand des § 242 BGB (Treu und Glauben)** entgegen.

Dies aber nur in absoluten Ausnahmefällen, zum Beispiel wenn:

- die vorzeitige Beendigung des Vertrags zu einem **schlechthin untragbaren** Ergebnis führen würde,
- der eine Vertragspartner den anderen **schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten** oder sich sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hat oder wenn
- bei Formnichtigkeit die **Existenz der anderen Vertragspartei bedroht** wäre (Senatsurteil vom 30. April 2014 - XII ZR 146/12 - NJW 2014, 2102 Rn. 27 mwN) und 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 (Senatsurteile vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14 - NJW 2016, 311 Rn. 27 und vom 19. September 2007 - XII ZR 198/05 - NJW 2008, 365 Rn. 16; BGHZ 65, 49 = NJW 1975, 1653, 1655; vgl. auch MünchKommBGB/Bieber 7. Aufl. § 550 Rn. 19 mwN; Staudinger/Emmerich BGB [Updatestand: 27. März 2017] § 550 Rn. 41 mwN).

Handlungsempfehlungen:

- **alle** Nebenabreden zum Mietvertrag schriftformkonform festhalten. Lieber einen möglicherweise unnötigen Nachtrag zu viel abschließen, als einen zu wenig.
- bei wichtigen Bestandsmietverträgen sollten Schriftformverstöße im Auge behalten werden. Zeigt sich ein Verstoß gegen die Schriftform bestehen zwei Möglichkeiten:
 1. Den Vertragspartner aktiv auf die Nichteinhaltung der Schriftform ansprechen und um Abschluss eines Nachtrags bitten, in welchem der Fehler geheilt wird. Macht der Vertragspartner mit, ist der Schriftformverstoß geheilt.

Gefahr: schlafende Hunde wecken.

2. Abwarten, bis sich ein anderes Thema ergibt, das man zum Anlass eines Nachtragsabschlusses heranziehen kann. In diesem Nachtrag könnte sodann versucht werden, das

entdeckte Schriftformproblem "im Vorbeigehen" zu heilen und im Übrigen klarzustellen, dass neben dem Nachtrag, früheren Nachträgen und dem ursprünglichen Mietvertrag keine weiteren Vereinbarungen bestehen.

Risiko: Bis zum Abschluss des Nachtrags kann ordentlich gekündigt werden.

E. Vertretung eines wirtschaftlichen Vereins

1. OLG Rostock, Urteil vom 12.07.2018 - 3 U 23/18

Sachverhalt:

Die Parteien streiten im Wesentlichen um die Frage, ob das Mietverhältnis wegen Nichteinhaltung des Schriftformerfordernisses gemäß § 550 BGB aufgrund einer aus Sicht des Beklagten unzureichenden Unterzeichnung der Vertrags- und einer Nachtragsurkunde auf Seiten des Klägers ordentlich kündbar war.

Der klagte meint, der Mietvertrag genüge nicht der Schriftform, weil lediglich zwei der drei im Vertrag benannten Geschäftsführer unterzeichnet hätten und nicht ersichtlich sei, dass einer der Beiden den dritten unterzeichnenden Geschäftsführer bei der Unterschriftsleistung habe vertreten wollen.

Leitsatz

Werden im Rubrum eines Mietvertrages für einen wirtschaftlichen Verein drei Vertretungsberechtigte aufgezählt, unterschreiben aber nur zwei von diesen den Vertrag, ist dem Schriftformerfordernis gleichwohl genügt, wenn neben diesen Unterschriften ein Betriebsstempel aufgebracht wird.

Aus den Gründen:

Sowohl der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag als auch der vereinbarte Nachtrag, auf den es für die Beurteilung der Einhaltung der Schriftform maßgeblich ankommt (BGH, Urt. v. 09.04.2008, XII ZR 89/06, NZM 2008, 484), genügen den Schriftformerfordernissen des § 126 BGB. Um die Formerfordernisse des § 126 BGB zu wahren, muss es sich um eine einheitliche Urkunde handeln, die von allen Beteiligten eigenhändig unterschrieben ist (Schweizer in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, Gewerberaum-miete, 2014, § 550 Rn. 13; V. Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl., § 550 Rn. 7).

Hieraus hat der BGH abgeleitet, dass bei einer Personenmehrheit alle an dieser beteiligten Personen den Vertrag zeichnen müssen. Will hiervon abweichend eine der Personen eine oder mehrere andere Personen, die ebenfalls den Vertrag unterzeichnen müssen, vertreten, müsse dies durch einen Vertretungszusatz kenntlich gemacht werden, der erkennen lässt, dass der Vertreter eine entsprechende Vertretungsmacht für sich in Anspruch nehmen will und nicht der Fall vorliege, dass noch eine Unterschrift unter dem Vertrag fehle, dieser also unvollständig sei (BGH, Urt. v. 11.09.2002, XII ZR 187/00, NJW 2002, 3389 - für die Erbengemeinschaft; OLG Köln, Urt. v. 03.03.2015, 22 U 82/14, ZMR 2015, 446 - für die Grundeigentümergeinschaft; Schweizer in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, a.a.O., § 550 Rn. 49; Lammel in Schmidt-Futterer, MietR, 13. Aufl., § 550 Rn. 28). Ebenso verhält es sich bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die

nach dem Grundgedanken des Gesetzes von ihren Gesellschaftern gemeinschaftlich vertreten wird. (BGH, Urt. v. 05.11.2003, XII ZR 134/02, NJW 2004, 1103; BGH, Urt. v. 16.07.2003, XII ZR 65/02, NJW 2003, 3053). Auch für die Aktiengesellschaft hat der BGH aufgrund der in § 78 Abs. 2 AktG geregelten Gesamtvertretungsbefugnis die Unterschriften aller Vorstandsmitglieder oder für den Fall, dass ein oder mehrere Vorstandsmitglieder den Vertrag nicht unterzeichnen, wiederum einen die Vertretung deutlich machenden Zusatz gefordert (BGH, Urt. v. 04.11.2009, XII ZR 86/07, NJW 2010, 1453). In jenem Fall war im Rubrum einer Zusatzvereinbarung angegeben worden, dass die Aktiengesellschaft durch zwei namentlich benannte Vorstandsmitglieder vertreten werde. Die Vereinbarung unterzeichnet hatte hingegen nur einer der Beiden, ohne einen Vertretungszusatz hinzu zu setzen. Werde hingegen im Vertragsrubrum keine Angabe zu den Vertretungsverhältnissen einer Aktiengesellschaft gemacht, bedürfe es auch bei Unterzeichnung nur durch ein Vorstandsmitglied keines Vertretungszusatzes, da der Eindruck der Unvollständigkeit nicht entstehen könne (BGH, Urt. v. 22.04.2015, XII ZR 55/14, NJW 2015, 2034).

Ein solcher die Vertretung kennzeichnender Zusatz kann in der Verwendung des Kürzels „i. V.“ liegen (BGH, Urt. v. 04.11.2009, XII ZR 86/07, NJW 2010, 1453). Ebenso kommt der Zusatz „i. A.“ in Betracht (OLG Brandenburg, Urt. v. 30.03.2011, 3 U 113/10, MDR 2011, 1032).

Aufgrund der Bedeutung von Firmenstempeln im Geschäftsverkehr genügt es aber auch, wenn der Unterschrift einer natürlichen Person ein Betriebsstempel beige drückt wird, um deutlich zu machen, dass der Unterzeichnende die Vertretungsmacht für die Vertragspartei für sich in Anspruch nimmt und daher auch in Vertretung des nicht zeichnenden Vertretungsberechtigten den Vertrag unterzeichnet hat (BGH, Urt. v. 23.01.2013, XII ZR 35/11, NZM 2013, 271; Festhaltung in BGH, Urt. v. 22.04.2015, XII ZR 55/14, NJW 2015, 2034; OLG Köln, Urt. v. 14.12.2004, 22 U 117/04, GuT 2005, 5; Blank in Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., § 550 Rn. 6; Schweizer in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, a.a.O., § 550 Rn. 50).

In Anwendung dieser insbesondere durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes geprägten Grundsätze genügt die Form des Nachtrages zum Mietvertrag vom 12.03.2014/01.04.2014 den an die Schriftform zu stellenden Anforderungen. In dessen Rubrum heißt es zur Bezeichnung des Mieters:

„L. B. ...

Diese vertreten durch: Dr. W. C. (Geschäftsführer), M. J. (Geschäftsführer) und Dr. M. H. (Geschäftsführer)“

Dies lässt zweifellos erkennen, dass der Kläger Vertragspartner sein soll. Zusätzlich gibt die Formulierung die für diese Vertragsurkunde durch den Kläger angenommenen Vertretungsverhältnisse wieder, wonach die Vertretung des Klägers durch drei Geschäftsführer erfolgt, obgleich es für die Schriftform nicht erforderlich ist, dass aus der Urkunde deutlich wird, woher der Vertreter seine Vertretungsmacht herleiten will. Abweichend hiervon ist der Vertrag jedoch nur von den Herren C. und J. unterschrieben worden. Gleichwohl weist die vorgedruckte Unterschriftenleiste wiederum die drei im Vertragsrubrum angegebenen Herren mit dem Zusatz Geschäftsführer aus. Durch den beige drückten Stempel des Klägers haben die Herren C. und J. jedoch zum Ausdruck gebracht, für den Kläger vertretungsbefugt zu sein und dabei Herrn H. vertreten zu wollen, weil durch den Stempelaufdruck der Eindruck vermittelt wird, dass der Vertragsschluss für vollendet zu erachten ist.

Somit haben sie einen hinreichenden Vertretungszusatz beigefügt, denn der Eindruck einer Unvollständigkeit wird gerade durch das Anbringen des Firmenstempels vermieden. Darauf, ob ihnen die ausgewiesene Vertretungsmacht tatsächlich zustand, kommt es für die Wahrung der Schriftform nicht an (BGH, Urt. v. 22.04.2015, XII ZR 55/14, NJW 2015, 2034; Schweizer in Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer, a.a.O., § 550 Rn. 48; V. Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, a.a.O., § 550 Rn. 9). Da ein entsprechender Vertretungszusatz vorhanden ist, braucht der Senat nicht zu vertiefen, ob ein solcher entbehrlich ist, wenn sich die Vertretungsabsicht aus dem Inhalt des Vertrages und den sonstigen Umständen des Vertragsschlusses mit hinreichender Deutlichkeit ergibt.

2. KG, Urteil vom 11.04.2019 – 8 U 147/17

Leitsatz

1. Werden in einem Rubrum eines Mietvertrages für eine GmbH die beiden gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführer bezeichnet und in den Unterschriftenzeilen beide Geschäftsführer aufgeführt, macht dies einen Hinweis erforderlich, dass die Unterzeichnung durch einen Geschäftsführer zugleich für den anderen erfolgt. Ein solcher Hinweis liegt in dem der Unterschrift beigefügten Firmenstempel (im Anschluss an OLG Rostock, MDR 2018,1307).

2. Der formularmäßige Ausschluss von Konkurrenzschutz-, Sortiments- und Branchenschutz in einem Einkaufszentrum stellt trotz Betriebspflicht und Sortimentsbindung keine unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 Abs.1 BGB dar (im Anschluss an OLG Naumburg, NZM 2008,772; a.A. OLG Schleswig, NZM 2000,1008).

F. Bestimmbarkeit

1. OLG Dresden, Beschluss vom 26.02.2019 – 5 U 1894/18

Sachverhalt

Die Parteien sind durch einen gewerblichen Mietvertrag über Gastronomieflächen nebst Außenanlagen verbunden, in den der klagende Vermieter als neuer Grundstückseigentümer gem. § 578 Abs. 1, § 566 BGB eingetreten ist. Der Mieter hatte den streitgegenständlichen Mietgegenstand bereits auf Grundlage eines vorherigen Mietvertrags in Besitz, der in der Folge durch einen Anschlussmietvertrag mit der Rechtsvorgängerin des Vermieters ersetzt wurde. Nach Eintritt in den Mietvertrag kündigte der Vermieter den Mietvertrag vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Festlaufzeit ordentlich und berief sich darauf, dass die gesetzliche Schriftform gem. § 550 BGB insbesondere in Bezug auf die hinreichende Bestimmung des Mietgegenstands nicht eingehalten sei. Nach Auffassung des Vermieters ist die mitvermietete Gartenfläche nicht hinreichend bestimmbar.

In einer Anlage zum Mietvertrag sei zwar das Wort "Freisitz" für eine Außenfläche eingetragen, insofern sei aber im Lageplan keine räumlich abgrenzbare Fläche gekennzeichnet. Da sich der Mieter weigerte, die Mietfläche zu räumen, erhob der Vermieter Räumungsklage. Diese hatte erstinstanzlich keinen Erfolg.

Leitsatz

Der Pachtgegenstand muss zur Wahrung der gesetzlichen Schriftform aus § 550 BGB so hinreichend bestimmt sein, dass es dem Grundstückserwerber im maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses möglich ist, den Gegenstand zu identifizieren und seinen Umfang festzustellen. Dafür genügt es, wenn sich etwaige Zweifel an der exakten Lage des Pachtgegenstands auch ohne Zuhilfenahme von Anlagen zum Pachtvertrag, insbesondere anhand des Umfangs der tatsächlichen, bis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses währenden Nutzung durch die Parteien im Rahmen des vorausgegangenen Pachtverhältnisses, auf das der Hauptvertrag hinweist, beseitigen lassen (Anschluss BGH, NJW 1999, 3257; KG, ZMR 2013, 702; Senat, IMR 2017, 241).*)

Aus den Gründen

Es könne dahinstehen, ob die Fläche des "Freisitzes" in der Anlage zum Mietvertrag hinreichend genau räumlich abgegrenzt sei. Denn zur hinreichenden Bezeichnung dieser Fläche genüge es, wenn sich etwaige Zweifel an der exakten Lage und dem Umfang dieser Fläche auch ohne Zuhilfenahme von Anlagen zum Mietvertrag, insbesondere anhand des Umfangs der tatsächlichen, bis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses währenden Nutzung durch die Parteien im Rahmen des vorausgegangenen Mietverhältnisses, auf das der Hauptvertrag hinweise, beseitigen lassen. Dies sei hier der Fall. Es existiere kein Anhaltspunkt dafür, dass sich die Vertragsparteien über die Lage und den Umfang der Außenfläche während der Dauer des vorangegangenen Mietverhältnisses einig gewesen wären.

2. OLG Köln, Urteil vom 29.01.2019 – 22 U 30/17

Sachverhalt

Die Klägerin begehrt die Feststellung, dass das zwischen ihr und der Beklagten bestehende Mietverhältnis über ein Schuhgeschäft in einem Einkaufszentrum durch die von der Klägerin am 02.07.2015 ausgesprochene Kündigung zum 31.12.2015 wirksam beendet worden ist.

Der Mietvertrag enthielt unter anderem die folgende Regelung:

§ 21 Ziff. 4 Absatz 2: Der Mieter hat das Recht der Kündigung, wenn über einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten mindestens 30% der gesamten Handelsflächen leer stehen. Die Kündigungsfrist beträgt dann 3 Monate zum Quartalsende.“

Die Übergabe des Mietobjekts erfolgte am 2.9.2008. Mit Schreiben vom 02.07.2015 kündigte die Klägerin den Mietvertrag unter Bezug auf § 21 Ziff. 4 des Mietvertrages und behauptete unter Vorlage der nach ihrer Darstellung ihr von der Maklerin im Vorfeld des Vertrages überlassenen, nicht maßstabsgerechten Pläne, dass seit spätestens Dezember 2014 mehr als 30% der Handelsflächen leer gestanden hätten. Auf der Basis der im Exposé angegebenen Flächen und Flächenmaße hatte sie als Gesamthandelsfläche eine Fläche von ca. 20.000 qm zugrunde gelegt und in den Plänen die angeblichen Leerstandsflächen „rot“ markiert und die betroffene Fläche auf rund 6.600 qm geschätzt. Im Übrigen hatte die Klägerin die Ansicht vertreten, dass die Kündigung als ordentliche Kündigung mangels wirksamer Befristung des Mietvertrages wirksam gewesen sei. Das Schriftformerfordernis gemäß § 550 BGB sei nicht eingehalten worden. Bei dem ursprünglichen Mietvertrag habe es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen gehandelt. Mangels konkreter Angaben zum Zeitpunkt der Übergabe der Mietsache sei von einem auf unbefristete Zeit abgeschlossenen Vertrag auszugehen, der innerhalb der gesetzlichen Fristen kündbar sei.

Leitsatz

1. Ist in dem Mietvertrag über Ladenflächen in einem Einkaufszentrum ein Kündigungsrecht des Mieters bei einem Leerstand von 30% der Handelsflächen eingeräumt, ist der Mieter für das Vorliegen der Voraussetzungen des Kündigungsrechts darlegungs- und beweispflichtig, wobei der Vermieter zumindest für die Flächengröße der gesamten und der einzelnen anderweitig vermieteten Handelsflächen sekundär darlegungspflichtig ist.
2. Die Schriftform des Mietvertrags wird gewahrt, wenn sich Beginn und Ende der Mietzeit im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in hinreichender Weise aus der Vertragsurkunde ergeben. Dies ist auch dann der Fall, wenn im Mietvertrag bestimmt ist, dass der Mietvertrag mit der "Übergabe/Übernahme" beginnen soll.
3. Enthält der Mietvertrag eine wirksame Klausel zur Laufzeit des Vertrags, die bestimmt, dass die 10-jährige Befristung des Mietvertrags mit der Übergabe beginnt, handelt es sich um eine selbstständige Regelung mit einem eigenen Regelungsinhalt, die auch dann wirksam bleibt, wenn der Mietvertrag weitere unwirksame Klauseln mit Regelungen zu der Frage enthält, zu welchem Zeitpunkt die Übergabe erfolgen soll und ob dem Mieter ein Anspruch auf einen bestimmten Termin bzw. bei einer Verzögerung der Übergabe Ansprüche/Rechte zustehen sollen.

G. Kenntnis des Mangels

1. OLG Hamburg, Urteil vom 20.12.2018 – 4 U 60/18

Leitsatz

1. Wenn nur einer von mehreren GbR-Gesellschaftern einen gewerblichen Mietvertrag bzw. dessen Nachtrag - mit der GbR als Mieter - unterzeichnet, keine Vertretungszusatz angebracht und auch kein "Firmenstempel" benutzt wurde, dann liegt ein Schriftformmangel vor und der Mietvertrag ist ordentlich kündbar, selbst wenn die GbR einen an eine Partnerschaftsgesellschaft erinnernden Namen führt.

2. Selbst wenn die Mieterin (Gesellschafter sind Anwälte) schuldhaft - aber nicht arglistig - den Schriftformmangel verursachte, ist das Berufen hierauf nicht treuwidrig.

III. Betriebskosten

A. Einzelne Nebenkostenpositionen

Stromkosten für Lüftungszähler

1. OLG Frankfurt, Urteil vom 19.04.2018 – 2 U 57/17

Sachverhalt:

Vermieter und Mieter eines Gewerberaummietverhältnisses streiten über die Abrechnungspositionen "Heizung über Lüftung". In der Heizkostenabrechnung befindet sich die Position "Lüftungszähler". Diese Kosten hat der Vermieter eigenständig über die jeweiligen Verbrauchseinheiten der Wärmezähler der Lüftungsanlage auf die einzelnen Mieter umgelegt. Mangels separaten Wärmezählers wurden die für mehrere Einheiten einheitlich erfassten Kosten des Wärmezählers der Lüftungsanlage von deren Gesamtfläche auf die Einzelflächen umgelegt.

Leitsatz

1. Die im Zuge der Verwendung einer Einrichtung zur Wärmerückgewinnung bei raumlufttechnischen Anlagen i.S.d. § 15 Abs. 5 EnEV anfallenden Stromkosten stellen sowohl nach nationalem Rechtsverständnis als auch im Wege einer richtlinienkonformen bzw. -orientierten Auslegung der § 7 Abs. 2 HeizkostenV, § 2 Nr. 4 a BetrKV (Richtlinie 2012/27/EU; Richtlinie 2006/32/EG; Richtlinie 2010/31/EU) Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage in Form des Betriebsstroms dar. Darauf, ob eine Ausstattungspflicht besteht, kommt es nicht an.
2. Die gänzliche oder teilweise Beheizung des Gebäudes über eine Lüftungsheizung folgt aus dem Betrieb der zentralen Heizungsanlage gem. § 7 Abs. 2 HeizkostenV, § 2 Nr. 4 a BetrKV; das auch dann, wenn diese nur eine Mindesttemperatur herstellt und das Gebäude zudem über Heizkörper erwärmt wird.
3. Der durch eine Lüftungsheizung sowie eine Einrichtung zur Wärmerückgewinnung bei der Gebäudebe- und -entlüftung entstehende Verbrauch unterliegt gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 b HeizkostenV keiner Erfassungs- und Verteilungspflicht nach §§ 5, 6 HeizkostenV, so eine Regulierung der Temperatur durch die Nutzer nicht möglich oder eine Ausstattung unwirtschaftlich ist und hierüber Energieeinsparungen, die den Erfassungsaufwand übersteigen, nicht zu erwarten sind. Die anfallenden Kosten sind mangels abweichender Vereinbarung nach dem Flächenschlüssel zu verteilen.

Entscheidung

Dem Vermieter steht ein Anspruch auf Zahlung der Kosten für die Umlagepositionen der Erwärmung der Lüftungsluft gem. § 535 Abs. 2, § 259 BGB, § 11 Abs. 1 Nr. 1b, § 7 Abs. 2 HeizkostenV, § 2 Nr. 4 a BetrKV zu. Bei den geltend gemachten Kosten "Heizung über Lüftung" handelt es sich um Kosten des Betriebs der zentralen Heizanlage i.S.d. § 7 Abs. 2 HeizkostenV, § 2 Nr. 4 a BetrKV. Der Vermieter durfte die Heizungskosten der Lüftung gem. § 2 Nr. 4 a BetrKV mangels Anwendbarkeit der zwingenden Vorschrift des § 7 Abs. 1 HeizkostenV nach dem Flächenmaßstab abrechnen. Eine Pflicht für separate Erfassungsgeräte besteht nicht, so dass § 9a HeizkostenV keine Anwendung findet. Der Vermieter kann die Kosten auch insoweit umlegen, als diese aus der Verwendung einer Wärmerückgewinnungsanlage resultieren. Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 b HeizkostenV entfällt eine Erfassungs- und verbrauchsbezogene Abrechnungspflicht nach §§ 4 ff. HeizkostenV. Eine Befreiung nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 a HeizkostenV kommt nicht in Betracht, da aufgrund des geringen Anteils der Luftvorerwärmung an der Gesamtbeheizung des Gebäudes keine "überwiegende" Versorgung stattfindet. Diese Auslegung ist unionsrechtlich im Wege einer richtlinienkonformen Auslegung geboten.

2. OLG Karlsruhe, Urteil vom 22. Mai 2018 – 9 U 111/16

Leitsatz

1. Eine Regelung im Mietvertrag zu den Nebenkosten, wonach „Einwendungen gegen die Richtigkeit der Abrechnung nur innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang“ der Abrechnung geltend gemacht werden können, enthält eine Ausschlussfrist. Bei einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung kann der Mieter die von ihm bezahlten Nebenkosten nicht zurückverlangen, wenn er später, nach Fristablauf, inhaltliche Fehler bemerkt.
2. Für den Bereich der Geschäftsraummiete bestehen keine rechtlichen Bedenken, für Einwendungen des Mieters gegen Nebenkostenabrechnungen individualvertraglich eine kurze Ausschlussfrist von zwei Wochen zu vereinbaren.

B. Umlagevereinbarung

1. BGH, Urteil vom 30.01.2019 – XII ZR 46/18

Sachverhalt

Die Parteien streiten über die Abrechnung von Heizkosten aus einem gewerblichen Mietverhältnis.

Zwischen den Parteien bestand seit 2006 ein Mietvertrag über eine Praxisfläche von rund 360 m², in der die Kläger eine chirurgische Gemeinschaftspraxis betrieben. Hinsichtlich der Betriebskosten regelte § 6 Ziffer 2 Satz 1 des Mietvertrags, dass die Vermieterin "über die Betriebskosten i. S. § 27 II BV unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich" abrechnet. In § 6 Ziffer 3 des Mietvertrags hieß es:

"Der Mieter trägt von den Betriebskosten einen Anteil nach dem Verhältnis der Nutzflächen seiner Praxis- bzw. Gewerberäume zur Summe der Nutzflächen aller Praxis- und Gewerberäume der Wirtschaftseinheit. Zubehörräume wie Keller, Abstellräume außerhalb der Praxis- und Gewerberäume, Dachböden, Trockenräume bleiben dabei unberücksichtigt.

Die Ermittlung/Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten/Kaltwasserkosten erfolgt durch messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach dem von der G.

K.

GmbH & Co. KG gemäß §§ 7 und 10 der HeizkostenV bestimmten Abrechnungsmaßstab.
..."

In § 6 Ziffer 4 des Mietvertrags ist geregelt:

"Der Vermieter wird die Mietfläche mit zugelassenen geeichten Messeinrichtungen / Abrechnungsmaßstab gemäß §§ 7 und 10 der Heizkosten VO-Bestimmungen (...) ausstaten."

Aus den Betriebskostenabrechnungen der Beklagten für 2012 und 2013 stehen Nachzahlungen von 2.139,60 € (2012) und 1.717,94 € (2013) offen. Davon entfallen 1.185,71 € und 706,42 € (2012) sowie 760,58 € und 686,36 € (2013) auf die verbrauchsunabhängig umgelegten Positionen "Heizung über Lüftung" und 121,12 € (2012) bzw. 121,71 € (2013) auf die Nichtberücksichtigung eines Seminarraums bei der Gesamtfläche, der nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme vor dem Landgericht durch die Beklagte anderweitig extern und intern vermietet wurde.

Leitsatz

1. Nach § 10 HeizkostenV können in einem Mietvertrag über Gewerberäume auch rein verbrauchsabhängige Kostenverteilungen vereinbart werden.
2. Eine ergänzende Vertragsauslegung kommt nur bei einem Vertrag in Betracht, der wegen einer planwidrigen Unvollständigkeit eine Regelungslücke aufweist (im Anschluss an Senatsurteil vom 15. Oktober 2014, XII ZR 111/12, WM 2014, 2280).

2. OLG Frankfurt, Beschluss vom 14. Februar 2018 – 2 U 142/17

Leitsatz

1. Vereinbaren die Parteien eines Gewerberaummietvertrags, auch formularmäßig, dass der Mieter "die Nebenkosten" oder "alle umlagefähigen Nebenkosten" zu tragen hat, liegt hierin auch ohne nähere Bestimmung der einzelnen Kostenarten oder eine Bezugnahme auf den Betriebskostenkatalog des § 2 BetrKV/Anlage 3 zu § 27 der II. BerechnungsVO eine wirksame Umlage jedenfalls der im Betriebskostenkatalog zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses konkret aufgeführten Betriebskosten (Anschluss an und Fortführung von BGH, NJW 2016, 1308 = NZM 2016, 235).
2. Die Unwirksamkeit einer Umlagevereinbarung hinsichtlich der Betriebs- bzw. Nebenkosten führt nicht dazu, dass die hierfür angesetzten Vorauszahlungen gänzlich aus der Miete (§ 535 II BGB) entfallen. Es liegt insoweit vielmehr eine Inklusivmiete oder eine Nebenkostenpauschale vor.
3. Hat der Vermieter eine formell ordnungsgemäße Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnung erstellt, steht dem Mieter bei inhaltlichen Fehlern grundsätzlich kein Anspruch auf

Neuabrechnung zu, solange er die zutreffende Kostenumlage aufgrund der Abrechnung unter Hinzuziehung der Belege selbst errechnen kann und er kein ausnahmsweise zu berücksichtigendes Interesse am Erhalt einer inhaltlich richtigen Abrechnung geltend machen kann.

4. Die Erhebung einer Stufenklage auf Erstellung der Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnung und Auszahlung des sich hieraus ergebenden Guthabens hemmt nicht die Verjährung einer später erhobenen Leistungsklage auf Rückforderung der gesamten Vorauszahlungen für diesen Zeitraum infolge der Nichtabrechnung.

3. OLG Celle, Urteil vom 09. November 2018 – 2 U 81/18

Leitsatz

Die in einem Gewerberaummietvertrag enthaltene Regelung über die Umlage von Betriebskosten:

"Sämtliche Betriebskosten werden von dem Mieter getragen. Hierunter fallen - insbesondere die Kosten der Be- und Entwässerung sowie der Heizung - einschließlich Zählermiete und Wartungskosten"

genügt mit Ausnahme der aufgeführten Regelbeispiele nicht dem Bestimmtheitsgebot.

C. Prüfungspflichten des Vermieters

1. OLG Brandenburg, Urteil vom 05.06.2019 – 11 U 109/15

Sachverhalt

Der Vermieter verlangte vom Mieter Zahlung aus abgerechneten Nebenkosten, insbesondere Grundsteuern, im Rahmen eines Mietverhältnisses betreffend das Gelände einer ehemaligen Funkstation, das vom Mieter als Reiterhof und Rinderzuchtbetrieb genutzt wurde und genutzt wird. Für das Grundstück wurde wegen der vormaligen Nutzung als staatliches Industrie- bzw. Erweiterungsgebäude des DDR-Rundfunks die Grundsteuer B erhoben, die der Vermieter als Betriebskosten auf den Mieter umlegte. Der Mieter war der Ansicht, dass eine einheitliche Besteuerung sämtlicher Flächen und Gebäude nach der Grundsteuer A hätte vorgenommen werden müssen, weil alle Flächen und Gebäude ausschließlich der Land- und Forstwirtschaft dienen. Der Vermieter habe es unterlassen, die Grundsteuerbescheide zu prüfen und auf eine Änderung hinzuwirken. Dadurch habe der Vermieter gegen das ihm obliegende Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen. Das Landgericht hatte den Mieter insoweit antragsgemäß verurteilt.

Leitsatz

Der Vermieter ist gehalten, die Besteuerungsgrundlagen der Grundsteuerbescheide zu prüfen. Wenn insoweit eine unzutreffende Nutzungsart der Besteuerung zu Grunde liegt, muss er auf eine Änderung hinwirken.

Entscheidung

Die Berufung des Mieters führt zum Erfolg. Der Senat ist der Auffassung, der Vermieter habe gegen den Mieter - entgegen der Auffassung des Landgerichts - keinen Anspruch auf Erstattung der von ihm gezahlten Grundsteuern als abgerechnete Betriebskosten, auch wenn das Finanzamt die geltend gemachten Grundsteuern gegen den Vermieter unstreitig festgesetzt habe und die Parteien eine Abwälzung dieser Kostenart im Rahmen des Mietvertrags auf den Mieter vereinbart hätten. Denn der Mieter habe gegen den Vermieter wegen **Verletzung einer Nebenpflicht** durch **Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot** einen Anspruch auf Schadensersatz auf die Freihaltung von den materiell zu Unrecht festgesetzten Grundsteuern. Der Vermieter habe nur solche Kosten umlegen dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt seien. Die Kläger als Vermieter sei gehalten gewesen, die **Besteuerungsgrundlagen der Grundsteuerbescheide zu prüfen**, und sei aufgrund der geänderten landwirtschaftlichen Nutzung gehalten, diese Änderung dem Finanzamt mitzuteilen. Dies habe er allerdings nicht getan. Der Vermieter könne sich nicht allein darauf berufen, dass ein Grundsteuerbescheid gegen ihn erlassen worden sei und damit die "Betriebskosten" entstanden seien. Vielmehr liege hier schon eine **Verletzung der Sorgfalt in eigenen Angelegenheiten** vor. Allein der Umstand, dass der Vermieter im Außenverhältnis berechtigt ist, die anfallenden Grundsteuern umzulegen, ändere daran nichts. Demgemäß sei er nur berechtigt, die Kosten weiterzureichen, die **tatsächlich auch bei richtiger Sachbehandlung entstanden** wären, denn im vorliegenden Fall gehe es um das "Ob" der Kosten und nicht wie beim Auswahlermessen des Vermieters zu den übrigen Betriebskosten um die Frage der Höhe.

D. Bestimmtheit der Nebenkostenvereinbarung

1. OLG Hamm, Urteil vom 08. März 2019 – 30 U 78/18

Leitsatz

1. An die Bestimmtheit der Nebenkostenvereinbarung im Bereich der Gewerbemiete sind strenge Anforderungen zu stellen. Es muss aber nicht jede Nebenkostenart, die umgelegt werden soll, einzeln im Mietvertrag genannt werden.

2. Zwischen Anwälten als Mietvertragsparteien ist eine Individualvereinbarung mit dem Inhalt „Nebenkosten des Gesamtgebäudes“ ausreichend bestimmt.

Ob die zwischen den Parteien getroffenen Regelungen auch dann Bestand hätten, wenn es sich hierbei um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelte, hat der Senat nicht zu entscheiden, weil es sich hier unstreitig um Individualvereinbarungen handelt.

3. In einem gewerblichen Mietvertrag ist sogar folgende Nebenkostenklausel „Es besteht zwischen den Parteien Einigkeit darüber, dass der Mieter alle anfallenden Nebenkosten - soweit gesetzlich zulässig - zutragen hat ...“ wirksam (OLG München, ZMR 1997, 233).

4. Ein evtl. Schriftformverstoß steht der Wirksamkeit der Nebenkostenvereinbarung nicht entgegen. Gewahrt der Vermieter die verlangte Belegeinsicht nicht, hat der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht und der Vermieter kann nicht aufrechnen.

E. Abrechnung bei defekten Wärmemengenzählern

1. LG Hamburg, Urteil vom 20.03.2019 – 311 O 1/16

Orientierungssatz

1. Ist eine Verbrauchsermittlung hinsichtlich der Heizkosten unmöglich, weil der Zähler defekt war, besteht für den Vermieter grundsätzlich die Möglichkeit, den Verbrauch des Mieters in Ersatzverfahren nach § 9a Abs. 1 HeizkV zu ermitteln. Dabei ist jedoch eine Schätzung – etwa auf Grundlage des Vorjahresverbrauchs – ausgeschlossen, wenn die von der Verbrauchsermittlung betroffene Nutzfläche 25% der für die Kostenverteilung maßgeblichen Nutzfläche überschreitet. (Rn.46)
2. Die Ersatzverfahren nach § 9a HeizkV können auch dann angewendet werden, wenn Wärmemähler fehlerhaft eingebaut sind und deshalb nicht ordnungsgemäß funktionieren. (Rn.56)
3. Bei den Ersatzverfahren nach § 9a HeizkV besteht kein zusätzliches Kürzungsrecht des Mieters nach § 12 HeizkV, da die Möglichkeit zur Kostenkürzung nur dann bestehen soll, wenn gerade nicht nach den in der Heizkostenverordnung genannten Verfahren abgerechnet wurde.

F. Formelle Unwirksamkeit

1. OLG Dresden, Beschluss vom 09. August 2019 – 5 U 936/19

Leitsatz

1. Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht. Mindestens sind in sie aufzunehmen eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen. Die Abgrenzung zwischen formeller Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung einerseits und deren inhaltlicher Richtigkeit andererseits richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die Art des Verteilerschlüssels der einzelnen Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen.
2. Gibt eine Betriebskostenabrechnung nicht den Umlageschlüssel an, genügt sie - im gewerblichen Mietrecht - nicht den dargestellten Mindestanforderungen und ist deshalb formell unwirksam. Dies gilt jedenfalls dann, wenn auch die Umlagevereinbarung im Mietvertrag einen Umlageschlüssel nicht bestimmt.

IV. Unterlassungsansprüche des Mieters

1. OLG Dresden, Beschluss vom 17.06.2019 – 2 U 880/19

Sachverhalt

Die Parteien sind über einen Gewerberaummietvertrag miteinander verbunden. Vermietet ist eine auf dem Grundstück befindliche Halle, darüber hinaus ist der Mieter nach dem Vertrag zur Mitbenutzung weiterer auf dem Grundstück befindlicher Flächen berechtigt. Auf einer dieser Flächen will der Vermieter nunmehr ein weiteres Gebäude errichten. Hiergegen wehrt sich der Mieter im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes. Er begründet seinen Antrag auf Erlass einer einstweilen Verfügung u. a. damit, dass ihm über den Mietvertrag auch der (Mit-)Besitz an der infrage stehenden Fläche eingeräumt sei und die Errichtung der Halle den vertragsgemäßen Gebrauch dieser Fläche beeinträchtigen würde. Der Vermieter verweist seinerseits darauf, dass der Mieter zwar ein Mitbenutzungsrecht an der Verkehrsfläche habe, ihm aber deshalb noch kein Mitbesitz zustehe. Dem schließt sich das vom Mieter angegangene Landgericht an und weist den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurück. Gegen das Urteil legt der Mieter Berufung zum OLG ein.

Leitsatz

Die vertragliche Einräumung eines (Mit-)Benutzungsrechts an einer Verkehrsfläche auf dem Mietgrundstück verschafft dem Mieter keinen (Mit-)Besitz hieran.

Entscheidung

Das OLG weist den Mieter gem. § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO darauf hin, dass es die Berufung gem. § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO wegen offensichtlich mangelnder Erfolgsaussichten zurückzuweisen gedenkt. Es stellt zunächst fest, dass sich das Besitzrecht des Mieters entsprechend der Regelungen im Mietvertrag lediglich auf die angemietete Halle bezieht. Hinsichtlich der ebenfalls auf dem Grundstück belegenen Verkehrsflächen steht ihm lediglich ein (Mit-)Benutzungsrecht zu, ohne dass dieses jedoch zu einem (Mit-)Besitz führen würde. Dieser verbleibt weiterhin allein beim Vermieter. Die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigen den Besitz des Mieters an der Halle nicht, da der Zugang zur Halle auch mit Fahrzeugen weiterhin im Wesentlichen gewährleistet bleibt. Die Beibehaltung der Verkehrsflächen in der jetzigen Form kann der Mieter, dem an diesen Flächen lediglich ein Mitbenutzungsrecht zusteht, aufgrund dieses Mitbenutzungsrechts nicht fordern. Die Berufung wird hierauf zurückgenommen.

Praxishinweis

Die Geltendmachung von Besitzschutzansprüchen nach §§ 861, 862 BGB setzt zumindest Mitbesitz voraus. Der räumliche Umfang des Besitzrechts des Mieters wird durch den Mietvertrag und die darin enthaltene Beschreibung der Mietsache bestimmt und begrenzt. Bei Raummietverhältnissen umfasst die Leistungspflicht des Vermieters auch ohne ausdrückliche Vereinbarung die Mitüberlassung derjenigen Teile des Gebäudes und des Grundstücks, die zum ungestörten Mietgebrauch erforderlich sind. Die Rechtsprechung erkennt ein Recht auf Mitbenutzung der Gemeinschaftsflächen an (BGH, Urteil vom 10.11.2006 - V ZR 46/06, IMRRS 2006, 3115; OLG Düsseldorf, IMR 2010, 12). Erfasst sind Zugangswege, Eingangstüren, Aufzüge, das Treppenhaus und Flure (Schmidt-Futterer/Eisenschmidt, Mietrecht, 13. Aufl., § 535 BGB Rz. 25). Diese Flächen und Räume, die der Mieter nur mitbenutzen darf, sind jedoch nicht mitvermietet (KG, Grundeigentum 1999, 252). Dementsprechend stehen dem Mieter insoweit auch keine Besitzschutzansprüche zu (KG, IMR 2013, 1046 - nur online).

2. OLG Frankfurt, Urteil vom 12.03.2019 – 2 U 3/19

Sachverhalt

Der Kläger betreibt ein Rechtsanwalts- und Notariatsbüro im Gebäude der Beklagten.. Der Mietvertrag, der durch Erwerb im April 2018 auf den Vermieter übergang, ist bis zum 31.12.2023 befristet. Nachdem der Mieter einen vorzeitigen Auszug abgelehnt hatte, kündigte der Vermieter Bauarbeiten ab November 2018 an. Diese begannen sodann im Erd- und im ersten Obergeschoss durch Abbruch massiver Innenwände und Entfernung des gesamten Bodenbelags. Durch die Arbeiten ergaben sich erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen, Staub und Verschmutzungen. Der Mieter beantragte eine einstweilige Verfügung. Dem Vermieter wurde unter Androhung von Ordnungsgeld und Ordnungshaft aufgegeben, es zu unterlassen, Umbau- und Modernisierungsarbeiten und hierbei bauliche Veränderungen zur Ermöglichung einer Nutzung des Hauses als Bankinstitut vorzunehmen bzw. fortzusetzen. Gegen diese Verfügung erhob der Vermieter Widerspruch, der mit Urteil abgewiesen wurde. Der Vermieter legte Berufung ein.

Leitsatz

1. Ein Vermieter kann mit der Durchführung umfangreicher Umbaumaßnahmen im Gebäude, die mit ganz erheblichen Beeinträchtigungen des Mieters durch Lärm, Erschütterungen, Staub und sonstigen Immissionen verbunden sind, das Recht des Mieters zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache verletzen und zugleich deren Besitz an der Mietsache durch verbotene Eigenmacht stören.

2. Weitreichende Umbaumaßnahmen, die allein auf einer beabsichtigten Änderung des Nutzungszwecks seitens des Vermieters beruhen, aber nicht einer Modernisierung oder nach objektiven Kriterien zu beurteilenden Verbesserung des Gebäudes dienen, muss ein Mieter auch nach den Grundsätzen von Treu und Glauben nur dann hinnehmen, wenn für den Vermieter anderenfalls die Wirtschaftlichkeit des Grundbesitzes gefährdet wäre. Seinen Unterlassungsanspruch kann der Mieter auch im Wege der einstweiligen Verfügung durchsetzen.

Die Entscheidung

Das Gericht gibt dem Mieter Recht. Die vorgenommenen und beabsichtigten Arbeiten stellten eine erhebliche Pflichtverletzung dar. Bei derart umfangreichen Bauarbeiten handele es sich nicht um Renovierungs- und Umbauarbeiten, mit denen ein Mieter stets im Falle eines Mieterwechsels in demselben Gebäude rechnen und die er als sozialüblich hinnehmen müsse. Auch besteht keine Duldungspflicht aus dem Mietvertrag, da es sich weder um "Ausbesserungen" noch um *"bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des Gebäudes oder des Mietobjekts oder zur Beseitigung von Mängeln erforderlich sind"*, handelt. Die bloße Änderung des Nutzungszwecks, um die es vorliegend geht, erfüllt diese Voraussetzungen nicht und ist auch nicht als Modernisierung anzusehen. Das Gebäude solle lediglich einem anderen Mieter zur Verfügung gestellt und nach seinen Wünschen umgebaut werden.

3. OLG Hamburg, Urteil vom 04.03.2019 – 8 U 131/17

Leitsatz

1. Übernimmt der Vermieter eine Garantie für die Rechtzeitigkeit der Übergabe, so hat er eine nicht fristgemäße Übergabe i.S.d. § 286 Abs. 4 BGB auch dann zu vertreten, wenn weder ihm noch seinen Erfüllungsgehilfen Fahrlässigkeit oder Vorsatz vorzuwerfen sind.
2. Ist eine Vertragsstrafe bei verspäteter Übergabe vereinbart, so ist der Vermieter deshalb bei verspäteter Übergabe in Verzug, weshalb eine Vertragsstrafe auch i.S.d. § 339 BGB verwirkt wäre.
3. Auch eine verschuldensunabhängige Verwirkung der Vertragsstrafe bei verspäteter Übergabe benachteiligt den Vermieter nicht unangemessen.

V. Mangel der Mietsache/sonstige Haftung des Vermieters

A. Einzelne Mängel

1. LG Frankfurt, Urteil vom 16.03.2018 – 2-21 O 167/17 (nicht rechtskräftig)

Leitsatz

Das Erfordernis der Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung aus der Generalklausel des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB ist stillschweigendes Tatbestandsmerkmal der Kündigungsgründe des § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB, auch im Falle der Flächenabweichung von mehr als 10% kann es hieran mangeln.

2. OLG Rostock, Urteil vom 17.05.2018 - 3 U 78/16

Sachverhalt

Ein Vermieter vermietet Flächen mit einer Lüftungs- und Klimaanlage zum Betrieb eines Modegeschäfts. Der Mietvertrag enthält keine Regelungen bezüglich geschuldeter Raumtemperaturen. Weil der Mieter in seinen Geschäftsräumen regelmäßig Temperaturen von über 26°C bzw. von unter 20°C misst, mindert er die Miete um 25%. Der Vermieter klagt auf Nachzahlung.

Leitsatz

Die zum Betrieb eines Modegeschäfts vermieteten Räume müssen ein Raumklima und eine Innentemperatur der Mieträume aufweisen, die für den Betrieb eines solchen Geschäfts, in dem Mitarbeiter beschäftigt sind und Kunden Bekleidungsstücke auswählen und anprobieren, sowohl erforderlich als auch üblich sind. Hierzu gehört es, dass Raumtemperaturen von 26°C nicht überschritten und 20°C nicht unterschritten werden.

Entscheidung

Das OLG Rostock gab dem Mieter Recht. Danach führen Temperaturen über 26°C bzw. von unter 20°C zu einem erheblichen Mangel der Mietsache, der den Mieter zur Zahlung einer entsprechend geminderten Miete berechtigt. Das Gericht stellte darauf ab, ob in der Mietsache die für den vereinbarten Mietzweck - hier der Betrieb eines Modegeschäfts - erforderlichen Temperaturen erreicht werden.

Der Mieter müsse als Arbeitgeber die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) beachten, so dass diese - vermittelt über den Mietzweck - auch im Mietverhältnis zu berücksichtigen sei. Damit dürften 26°C nicht regelmäßig über- und 20°C nicht regelmäßig unterschritten werden.

Praxishinweis

Mit der Beachtung der Arbeitsstättenverordnung im Mietverhältnis stellt sich das OLG Rostock gegen Entscheidungen anderer Oberlandesgerichte. (OLG Karlsruhe, Urt. v. 17.12.2009 - 9 U 42/09; OLG Frankfurt, Urt. v. 19.01.2007 -2 U 106/06).

Solange der BGH nicht entscheidet, welche Raumtemperaturen für sich gesehen bereits einen Mietmangel darstellen, gilt hier "Landrecht". Je nach OLG-Bezirk können Verstöße gegen die ArbStättV zu Minderungsansprüchen führen.

Im entschiedenen Fall war die Mietsache mit einer Lüftungs- und Klimaanlage ausgestattet, deren Funktion streitig war. Eine Klimatisierung war anfänglich vorgesehen und damit auch vertraglich geschuldet. Insoweit liegt die Vertragssituation nicht anders als bei sonstigen Ausstattungsmerkmalen (Stromversorgung, Heizung usw.), die ohne besondere vertragliche Zusatzvereinbarungen den vertraglichen Soll-Zustand umschreiben. Anders als bei einer Vielzahl der vom OLG Rostock zitierten Rechtsprechungsbeispiele lagen mietvertragliche Vorgaben zur Klimatisierung vor. Der mietvertraglich geschuldete Zustand definierte sich i.S.v. „Gewerberäumen mit Klimaanlage“.

Die Entscheidung zeigt, wie wichtig es ist, den vertraglichen Soll-Zustand zu definieren.

Das Urteil überzeugt insoweit, als es verlangt, dass in klimatisiert vermieteten Räumen regelmäßig Temperaturen unter 26°C und über 20°C erreichbar sein müssen, wenn nichts anderes vereinbart ist.

3. KG, Urteil vom 27.08.2018 – 8 U 193/16

Leitsatz

1. Kündigt der Mieter wegen der Einrüstung der Fassade eine Mietminderung in Höhe von 10% an und vollzieht sie anschließend, ohne einen weiteren Vorbehalt zu erklären, so kann der Mieter nachträglich die Miete nicht noch weiter mindern, dem steht § 814 BGB entgegen.

2. Die Einrüstung der Fassade kann eine Mietminderung i.H.v. 20% rechtfertigen.

4. LG Hamburg, Urteil vom 16.11.2018 – 412 HKO 159/17

Leitsatz

Keine Mietminderung bei einem innerstädtischen Geschäft für Möbel und Wohnaccessoires, wenn Laufkundschaft aufgrund verschiedener Baustellen, sowohl vor dem Geschäft, als auch in den umliegenden Straßen ausbleibt, sofern der unmittelbare Zugang zu dem Geschäft unbeeinträchtigt ist und keine "Einkapselung" vorliegt.

B. Minderung

1. LG Saarbrücken, Urteil vom 24. Februar 2018 - 6 O 103/1

Aus den Gründen:

Gem. § 536 Abs. 1 BGB besteht ein Minderungsrecht aber nur, wenn aufgrund des Mangels die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben wird (vgl. BGH, NJW 2011, 514, 515).

Sofern also eine Beheizung der Gewerberäume in bestimmten Zeiträumen (z.B. den Sommermonaten) nicht nötig war, besteht für diese Zeiträume auch kein Minderungsrecht. Hinzu kommt, dass auch in den Wintermonaten nur für die Tage ein Minderungsrecht besteht, in denen die Außentemperatur weniger als 6° Celsius betrug.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte zu 1) das streitgegenständliche Mietobjekt nur gewerblich nutzt, sodass nur die Arbeitstage (Montag bis Samstag) des jeweiligen Monats relevant sind.

Unter Zugrundelegung dieser Prämissen ergibt sich die folgende Anzahl der Tage, an denen die Heizung nicht die ausreichende Leistung erbracht hat, um eine Innentemperatur von 20° Celsius zu erreichen (vgl. dazu die Wetterprotokolle auf Bl. 155 ff., 164 ff., 366 ff. d.A.):

- Februar 2014: 10 Tage
- März 2014: 7 Tage
- April 2014: 0 Tage
- Oktober 2014: 0 Tage
- November 2014: 2 Tage
- Dezember 2014: 13 Tage
- Januar 2015: 22 Tage
- Februar 2015: 24 Tage
- März 2015: 13 Tage
- April 2015: 3 Tage
- Oktober 2015: 6 Tage
- November 2015: 8 Tage
- Dezember 2015: 5 Tage
- Januar 2016: 19 Tage
- Februar 2016: 17 Tage
- März 2016: 19 Tage
- April 2016: 5 Tage

Bei einer Tageanzahl von 0-4 stuft das Gericht den Mangel als unerheblich i.S.d. § 536 Abs. 1 S. 3 BGB ein, sodass kein Minderungsrecht besteht; bei 5-9 Tagen sind 5% Minderung angemessen; bei 10-14 Tagen 10%, bei 15-19 Tagen 15% und bei mehr als 20 Tagen 20%.

C. Fehlende Sicherungseinrichtung als Mangel

1. OLG Hamm, Urteil vom 19.08.2019 – 18 U 145/16

Orientierungssatz

1. Wenn aufgrund von schwerwiegenden Mängeln beim objektbezogenen Brandschutz die konkrete Besorgnis besteht, dass im Fall eines in Zukunft eintretenden Brandes das Gesundheitsrisiko für die Nutzer der Mieträume erheblich erhöht ist, ist regelmäßig die Annahme einer vollständigen Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nicht gerechtfertigt.

2. Soweit aufgrund der Brandschutzmängel in einem Alten- und Pflegeheim eine Minderung um 25 % für berechtigt ist und dabei maßgeblich auf die Gesamtumstände des Einzelfalles und an die objektive Beeinträchtigung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch angeknüpft wird, begründet nach diesen Maßstäben das Fehlen einer für den vertraglich vereinbarten Tierbesatz ausreichenden Notentlüftung eine Minderung der Tauglichkeit von 10 %.

VI. Betriebspflicht/Offenhaltungspflicht

1. OLG Koblenz, Urteil vom 27.06.2019 – 1 U 1471/8 (Präsenzapotheke)

Leitsatz

1. Vereinbaren die Gewerbe-Mietvertrags-Parteien für eine Präsenz-Apotheke eine Betriebspflicht, so hat der Apotheker diese grundsätzlich als Präsenz-Apotheke und nicht als Versand-Apotheke weiterzuführen.

2. Ohne weitere Vereinbarungen trägt der Mieter das Verwendungsrisiko. Dies gilt auch für den Fall, dass die Apotheke nur unrentabel oder auch verlustbringend betrieben werden kann.

3. Ist nur die Betriebspflicht und nicht die Offenhaltungspflicht vertraglich geregelt, so sind die branchenüblichen Öffnungszeiten, die sich aus gesetzlichen Bestimmungen für Apotheken ergeben, über eine ergänzende Vertragsauslegung zugrunde zu legen.

2. LG Schwerin, Urteil vom 22. März 2018 – 21 HK O 42/17

Leitsatz

Wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass die Vermietung zum Zwecke des Betriebes einer Bankfiliale erfolgt und die Mieterin sich verpflichtet hat, ein solches Geschäft während der gesamten Laufzeit des Vertrages zu betreiben, dann wird diese Betriebspflicht verletzt bei Umstellung einer seit Jahren betriebenen Bankfiliale mit Personalservice auf eine reine „Automatenfiliale“.

VII. Mietsicherheiten

A. Bürgschaften

1. OLG Oldenburg, Beschluss vom 09.03.2018 - 11 U 104/17

Sachverhalt

Im Gewerberaummietvertrag ist vereinbart, dass der Mieter eine Mietsicherheit i.H.v. 8.500 Euro zu leisten hat und dass diese Verpflichtung wahlweise durch eine Barkaution oder durch Beibringung einer Bankbürgschaft auf erstes Anfordern erfüllt werden kann. Der Mieter hat dem Vermieter bei Vertragsbeginn eine Mietbürgschaft einer Sparkasse übergeben.

Das Mietverhältnis endet im Mai 2016; die Rückgabe erfolgt im Verlauf des Monats Juni 2016. Im Februar 2017 hat der Vermieter die Sparkasse als Bürgin wegen behaupteter Ansprüche auf Schadensersatz wegen Nicht- oder Schlechterfüllung von Schönheitsreparaturen und anderen Instandsetzungsverpflichtungen in Anspruch genommen. Die Sparkasse hat die Bürgschaftssumme gezahlt und das Konto des Mieters entsprechend belastet. Der Mieter verlangt vom Vermieter Rückzahlung der Bürgschaftssumme: Die Sparkasse habe auf eine verjährte Forderung geleistet. Das Gericht hat zu entscheiden, ob die Einrede der Verjährung durch § 214 Abs. 2 BGB ausgeschlossen wird.

Leitsatz

Die Regelung des § 214 Abs. 2 BGB ist jedenfalls dann nicht anzuwenden, wenn der Bürge aufgrund einer Bürgschaft auf erstes Anfordern geleistet hat.

Aus den Gründen:

1. Hat der Mieter die Sicherheit vereinbarungsgemäß in Form einer Bürgschaft geleistet, so ist der Vermieter gegenüber dem Mieter erst dann berechtigt, den Bürgschaftsbetrag anzufordern, wenn die gesicherte Forderung fällig ist und auch im Übrigen einredefrei besteht (BGH, IBR 2010, 134; IBR 2003, 16). Vorliegend stand der Geltendmachung der Bürgschaft seit dem Januar 2017 die Einrede der Verjährung entgegen.

2. Hat der Vermieter die Leistung nach materiellem Bürgschaftsrecht zu Unrecht erhalten, so steht sowohl dem Bürgen als auch dem Mieter ein eigener originärer Rückforderungsanspruch zu. Hierzu zählt auch der Fall, dass der Bürge auf eine verjährte Forderung des Vermieters geleistet hat.

3. Nach § 214 Abs. 2 Satz 1 BGB kann das zur Befriedigung eines verjährten Anspruchs Geleistete grundsätzlich nicht zurückgefordert werden, auch wenn in Unkenntnis der Verjährung geleistet worden ist. Das Gericht führt hierzu aus, dass § 214 Abs. 2 BGB jedenfalls dann nicht anzuwenden ist, wenn ein Bürge aufgrund einer Bürgschaft auf erstes Anfordern geleistet hat.

Dies beruht auf der Erwägung, dass bei dieser Bürgschaft Einwendungen gegen die materielle Berechtigung der Ansprüche des Begünstigten grundsätzlich erst nach Zahlung durch Rückforderungsklage gegen den Begünstigten geltend gemacht werden können. Bei der Bürgschaft auf erstes Anfordern zahlt der Bürge auf die Anforderung regelmäßig nur unter Vorbehalt; deshalb ist er hinsichtlich der Tatsachen, aus denen sich die Einwendungen ergeben, nicht ausgeschlossen. Gleiches gilt, wenn der Rückforderungsanspruch vom Mieter geltend gemacht wird.

Praxishinweis:

Macht der Mieter den Rückforderungsanspruch geltend, so muss der Klageantrag grundsätzlich auf Zahlung an den Bürgen lauten. Ausnahmsweise kann der Mieter Zahlung an sich verlangen, wenn er vom Bürgen im Wege des Rückgriffs in Anspruch genommen wurde. Hiervon war vorliegend auszugehen, weil das Konto des Mieters in Höhe der Bürgschaftssumme belastet wurde.

B. Anspruch auf Mietsicherheit nach Beendigung des Mietverhältnisses

1. OLG Koblenz, Beschluss vom 09.04.2018 – 5 U 1323/17

Leitsatz

Beruft sich der Mieter auf einen Aufhebungsvertrag und eine darin getroffene Abgeltungsabrede bezüglich aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietvertrag, muss er das Zustandekommen und den Umfang der von ihm behaupteten Abrede beweisen.

Der Vermieter hat solange einen Anspruch auf Zahlung der Mietkaution, wie ihm aus dem beendeten Mietvertrag noch Ansprüche gegen den Mieter zustehen, da die Kautionskaution ihren Rechtsgrund letztlich in der Sicherungsabrede findet. Der Anspruch erlischt erst, wenn feststeht, dass aus dem Mietverhältnis keine Ansprüche gegen den Mieter mehr bestehen.

VIII. Schadensersatz und Nachfristsetzung

1. BGH, Urteil vom 27.06.2018 – XII ZR 79/17

Leitsatz

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser - auch nach Beendigung des Mietverhältnisses - nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen, ohne dass es einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf (im Anschluss an BGH Urteil vom 28. Februar 2018, VIII ZR 157/17, NZM 2018, 320).

2. OLG München, Urteil vom 02.5.2019 –32 U 1436/18

Sachverhalt

Der Eigentümer eines Hauses, das als Boardinghaus vornehmlich für sog. Medizintouristen genutzt wird, schließt mit einer GmbH einen Mietvertrag. Gegenstand des Mietvertrags sind die Flächen, die als Boardinghaus genutzt werden. Der Mieter soll das Boardinghaus betreiben und sämtliche Kosten tragen. Der Eigentümer kündigt bereits nach ein paar Monaten das Mietverhältnis fristlos, u. a. wegen rückständiger Mietzahlungen. Da die GmbH die Mietflächen nicht herausgibt, erhebt der Eigentümer Klage auf Räumung und Herausgabe und erlangt einen entsprechenden Vollstreckungstitel. Kurze Zeit vor der beabsichtigten Vollstreckung schließt die GmbH einen Untermietvertrag über die Flächen mit einer AG. Der Geschäftsführer der GmbH und der Aufsichtsrat der AG sind ein und dieselbe natürliche Person. Die Vollstreckung scheitert, da der Gerichtsvollzieher den Besitz der AG an den Flächen feststellt und gegen diese kein Titel vorliegt. Der Eigentümer versucht, gegen die AG einen Titel auf Räumung und Herausgabe im Wege der einstweiligen Verfügung zu erlangen. Dies hat im Berufungsverfahren Erfolg. Kurze Zeit später verschafft der Gerichtsvollzieher dem Eigentümer den Besitz an den Flächen. Der Eigentümer verklagte die GmbH und den Geschäftsführer auf Zahlung von Miete und Nutzungsentschädigung in Höhe von insgesamt ca. 560.000 Euro. Das Landgericht weist die Klage gegen den Geschäftsführer ab. Der Eigentümer geht in Berufung.

Leitsatz

1. Ein Mieter ist dem Vermieter nach § 826 BGB zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er den Erlass eines Räumungsurteils gegen ihn vorhersehen kann und vertragswidrig untervermietet, um die Vollstreckung zu verhindern oder zu erschweren.
2. Ist die Mieterin eine GmbH, kommt eine persönliche Haftung des Geschäftsführers wegen eines Missbrauchs der korporativen Haftungsbeschränkung in Betracht.

Aus den Gründen

Der Abschluss des Untermietvertrags stelle eine sittenwidrige Schadenszufügung zu Lasten des Eigentümers dar. Bei Abschluss des Untermietvertrags war der Mietvertrag schon ca. drei Jahre beendet. Die Untervermietung war damit schon rechtswidrig. Verwerflich sei sie dadurch geworden, dass bei Abschluss des Untermietvertrags die GmbH bereits zur Räumung verurteilt worden war.

IX. Konkurrenzschutz

1. OLG Frankfurt, Urteil vom 12.04.2018 – 2 U 111/17

Leitsatz

Sieht eine Konkurrenzschutzklausel vor, dass keine Praxisflächen an weitere Zahnärzte oder einen Kieferchirurgen vermietet werden dürfen, umfasst diese Klausel auch Kieferorthopäden.

2. OLG Koblenz, Urteil vom 25.04.2018 - 5 U 1161/17

Sachverhalt

Im Gewerberaummietvertrag wurde zu Gunsten des Mieters ein Konkurrenzschutz bezüglich "kein Eisdielenbetrieb" vereinbart. Der Vermieter vermietete später noch eine benachbarte Ladeneinheit an einen türkischen Lebensmittelladen, der dort auch ein kleines Bistro betrieb. Der Mieter sah sich hierdurch in seinem Konkurrenzschutz verletzt und kündigte das Mietverhältnis.

Leitsatz

1. Ein vergleichbares Warenangebot, das sich auch an dieselbe Verbraucher- bzw. Kundengruppe richtet, verletzt einen diesbezüglich gewährten Konkurrenzschutz.
2. Der Konkurrenzschutz einer Eisdielenbesitzerin beschränkt sich grundsätzlich nicht nur auf das Produkt Eis.

Entscheidung

Durch den Betrieb des türkischen Bistros wird der mietvertragliche Konkurrenzschutz des Eisdielenmieters in Bezug auf dessen Hauptartikel verletzt. Der Konkurrenzschutz einer Eisdielenbesitzerin beschränkt sich grundsätzlich nicht nur auf das Produkt Eis. Vielmehr sind dessen spezifisches Angebot und Hauptartikel insgesamt zu ermitteln bzw. auszulegen. Von der Rechtsprechung wurde z. B. eine Überschneidung bei den Hauptartikeln im Verhältnis zwischen einer Imbissstube und einer Pizzeria, zwischen einem Café mit Konditorei und einem italienischen Eissalon, zwischen einer Kantine und einem Café mit Eisdielen sowie auch für den Fall der Vereinbarung eines Konkurrentenschutzes für das Sortiment eines Cafés bei Eröffnung eines Eiscafés angenommen. Auch unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung ist eine Konkurrenzschutzverletzung gegeben. Die Eisdielenbesitzerin und der türkischen Lebensmittelladen mit seinem Bistro befinden sich unmittelbar nebeneinander, wobei sich das Bistro direkt im Eingangsbereich des türkischen Feinkostladens befindet. Beide Mieter bieten Getränke an, die sich zu weiten Teilen decken (insbesondere Kaffee), und halten auch ein Speiseangebot vor, das sich in wesentlichen Teilen überschneidet; sowohl die Eisdielenbesitzerin als auch das Bistro bieten ein Angebot an Süßspeisen (Kaffee, Crêpes, Waffeln), das miteinander übereinstimmt. Das Leistungsangebot des benachbarten Bistros verdeutlicht auch, dass dieses der Erwartungshaltung eines Konsumenten an eine Eisdielenbesitzerin bzw. ein Eiscafé entspricht. Insofern überschneiden sich die angesprochenen Verbrauchergruppen beider Betriebe. Dies stellt eine Verletzung des mietvertraglich vereinbarten Konkurrenzschutzes zu Gunsten des Eisdielenmieters dar.

X. Beendigung des Mietverhältnisses

A. Fristlose/außerordentliche Kündigung

1. BGH, Urteil vom 24. Januar 2018 – XII ZR 120/16

Sachverhalt

Die Klägerin begehrt als Vermieterin vom beklagten Mieter den Ersatz von entgangener Miete.

Zwischen den Parteien bestand seit Juli 2010 ein bis zum 30. Juni 2015 befristeter Mietvertrag über Räume, in denen der Beklagte einen Getränkehandel betrieb, wobei 840 qm auf Lagerraum und 100 qm auf Büroräume entfielen. Als monatliche Nettokaltmiete waren 3.000 € vereinbart, die zuzüglich Umsatzsteuer jeweils im Voraus spätestens am dritten Werktag des Monats zu zahlen waren.

Mit Schreiben vom 28. Januar 2013 erklärte die Klägerin aufgrund von Mietrückständen des Beklagten in Höhe von zwei Monatsmieten die außerordentliche Kündigung mit folgendem Wortlaut:

"Die angemahnte Miete mit Betriebskosten und Umsatzsteuer für Januar 2013, sowie eine Miete lt Vollstreckungsauftrag sind immer noch nicht eingegangen! Wir sprechen nun das Vermieter Pfandrecht, mit allem in gebrauch befindlichen Gegenstände, aus und die fristlose Kündigung! Sie sollten uns die Räume in vertraglichen Zustand bis zum 30.01.2013 heraus geben!"

Unter dem 30. Januar 2013 schrieb die Klägerin dem Beklagten:

"In Verbindung mit dem Schreiben Ihres Rechtsanwaltes sollten Sie uns einen solventen Nachmieter vorstellen! Uns sollten Sie ein Vermietungsschild gestatten! Wie schon Ihrem Anwalt per Fax mitgeteilt hatten Sie vertragsgemäß zur Zeit bis zum 30.06.2015!"

Mit Schreiben vom 4. Februar 2013, das inhaltlich dem ersten Schreiben entsprach, wiederholte die Klägerin die Kündigung und fügte Folgendes an:

"Wir halten fest, dass Sie uns weder die Mieträume übergeben haben, noch Zusagen durch ihren Anwalt einhalten! Darüber hinaus haften Sie bis zur Neuvermietung mit, bis zum 30.06.2015!"

Der **Beklagte** räumte zunächst **nicht**, erklärte aber seinerseits mit Schreiben **vom 22. Februar 2013 die Kündigung zum 31. Mai 2013** und räumte (spätestens) am 3. Juni 2013.

Die Klägerin vermietete ab 15. März 2015 an einen neuen Mieter. Zwei auf Zahlung von Miete und Nutzungsentschädigung für Juni 2013 sowie für den Zeitraum von Juli bis einschließlich November 2013 gerichtete Klagen der Klägerin blieben - bis auf eine Nutzungsentschädigung für den Zeitraum vom 1. bis zum 3. Juni 2013 - ohne Erfolg.

Im vorliegenden Rechtsstreit hat die Klägerin ausgehend von der Monatsmiete von 3.000 € zuzüglich 570 € Umsatzsteuer Zahlung einer Nutzungsentschädigung bzw. eines Kündigungsfolgeschadens für den Zeitraum vom 1. Dezember 2013 bis zum 14. März 2015 in einer Gesamthöhe von 55.162,26 € nebst monatlich gestaffelter Verzugszinsen geltend gemacht. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die vom Senat zugelassene Revision der Klägerin, mit der sie den eingeklagten Anspruch in voller Höhe weiterverfolgt.

Leitsatz

1. Der die stillschweigende Verlängerung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit hindernde Widerspruch kann konkludent, schon vor Beendigung des Mietverhältnisses und damit jedenfalls auch mit der Kündigung erklärt werden. Eine konkludente Widerspruchserklärung muss den Willen, die Fortsetzung des Vertrags abzulehnen, eindeutig zum Ausdruck bringen (im Anschluss an BGH Urteil vom 16. September 1987, VIII ZR 156/86, NJW-RR 1988, 76 und Senatsurteil vom 12. Juli 2006, XII ZR 178/03, NJW-RR 2006, 1385).(Rn.17)

2. In einem Räumungsverlangen kann eine solche konkludente Widerspruchserklärung liegen (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Juli 2006, XII ZR 178/03, NJW-RR 2006, 1385).(Rn.17)

3. Nach einer außerordentlichen Vermieterkündigung eines befristeten Mietverhältnisses kann der Vermieter vom Mieter den Mietausfallschaden auch dann verlangen, wenn es gemäß § 545 BGB zu einer stillschweigenden unbefristeten Vertragsverlängerung kommt und der Mieter in der Folge seinerseits ordentlich kündigt.(Rn.24)

4. Beim Mietausfall als Kündigungsfolgeschaden handelt es sich nicht um ein Entgelt im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG, so dass der Schadensersatz die Umsatzsteuer nicht umfasst (im Anschluss an Senatsurteil vom 23. April 2008, XII ZR 136/05, ZMR 2008, 867).(Rn.25)

Orientierungssatz

Ist eine Weitervermietung erst mehr als 21 Monate nach der Räumung erfolgt, kann ein Verstoß des Vermieters gegen seine Schadensminderungspflicht gegeben sein, für den der Mieter die Beweislast trägt.

2. OLG Dresden, Urteil vom 10. Juli 2019 – 5 U 151/19

Sachverhalt.

Die Parteien schlossen am 01.08.2008 einen Mietvertrag über das streitgegenständliche Objekt zum Betrieb eines Cafés. Das Mietverhältnis sollte danach vom 20.08.2008 bis zum 31.05.2014 laufen, während die Verpflichtung zur Zahlung des Mietzinses am 01.12.2008 beginnen sollte. In § 1 Nr. 1 des Mietvertrages (Mietobjekt) war geregelt:

„Die vermietete Fläche beträgt insgesamt ca. 177 m².

Die Mietfläche ist in den als Anlage 1 beigefügten Grundrissen rot markiert. Diese Lagepläne sind Bestandteil des Mietvertrages.“

Als monatliche Nettokaltmiete war im Wege der Staffelmiete ab dem 01.12.2008 ein Betrag von 885,00 EUR und ab dem 01.08.2011 ein Betrag von 1.239,00 EUR jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer vereinbart. Ferner hieß es in § 4 des Mietvertrages (Mietzins) unter Ziffer 3.:

„Für die Berechnung der Kaltmiete wird die in § 1 angegebene Mietfläche als verbindlich und zutreffend zugrunde gelegt.“

In § 1 des Mietvertrages (Mietobjekt) war dazu unter Nr. 2 geregelt:

„Die Mieträumlichkeiten stehen derzeit noch nicht in der in Ziffer 1 dargestellten Form zur Verfügung, da noch einzelne Baumaßnahmen notwendig sind, die in § 8 Ziffer 2 und 3 dieses Vertrages näher geregelt sind. Die Parteien sind deshalb darüber einig, dass der Vermieter, seine Erfüllungsgehilfen sowie vom Vermieter befugte Dritte berechtigt sind, während der Baumaßnahmen gemäß § 8 Ziff. 2 und 3 dieses Vertrages, längstens jedoch bis zum 30.11.08, die betroffenen Flächen zu betreten.“

Die Beklagte zahlte gemäß § 6 des Mietvertrages eine Kautions in Höhe von 1.500,00 EUR an die Klägerin.

Mit dem Einschreiben vom 11.04.2011 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis außerordentlich zum 30.06.2011. Zur Begründung führte sie aus, die an sie überlassene Mietfläche habe lediglich eine Größe von 154,175 m², was eine Minderfläche von 12,9 % gegenüber der im Mietvertrag enthaltenen Fläche von 177 m² bedeute. Die Fortsetzung des Mietvertrages sei deshalb für sie unzumutbar. Wegen der Berechnung der Mietfläche stütze sich die Beklagte auf die Mietflächenbestimmung nach DIN 277 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs J... H... aus D... vom 16.03.2011.

Die Klägerin wies die außerordentliche Kündigung zurück, da jedenfalls keine Flächenabweichung zu Lasten der Beklagten von mehr als 10 % vorliege.

Leitsatz

1. Die Parteien eines Mietvertrags vereinbaren eine sogenannte echte Quadratmetermiete, wenn sie im Mietvertrag festlegen, dass sich die Miete aus der Größe des Mietobjekts in Quadratmetern multipliziert mit einem pro Quadratmeter zu zahlenden Mietpreis ergibt (Festhaltung Senat, 1. Juli 2014, 5 U 1890/13, NZM 2015, 697).
2. Ist eine echte Quadratmetermiete vereinbart, dann bestimmt sich der Betrag der geschuldeten Miete unmittelbar auf der Grundlage der tatsächlichen Fläche, ohne dass es dabei entscheidend auf die Frage ankommt, ob die dem Mieter nachteilige Flächenabweichung unmittelbar zu einer Reduzierung der Miete führt oder ein Mangel des Mietobjektes i.S.v. § 536 Abs. 1 BGB auch unterhalb einer Flächenabweichung von 10% angenommen wird (Fortführung Senat, 1. Juli 2014, 5 U 1890/13, NZM 2015, 697).
3. Führt eine dem Mieter nachteilige Flächenabweichung bei Vereinbarung einer echten Quadratmetermiete zu einer Reduzierung der Miete, sind regelmäßig auch die Voraussetzungen des benannten Regelbeispiels für eine außerordentliche Kündigung in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB erfüllt. Sowohl bei der Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB als auch bei der außerordentlichen Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB kommt

es auf die Wesentlichkeit der Gebrauchsbeeinträchtigung an (Anschluss BGH, 4. Mai 2005, XII ZR 254/01, NJW 2005, 2152).(Rn.68)

3. OLG Dresden, Beschluss vom 24. September 2018 – 5 U 1055/18 –

Leitsatz

1. Bezugsgröße für den kündigungsrelevanten Zahlungsrückstand im Falle einer außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a oder lit. b BGB ist die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete, auch wenn diese gemäß § 536 Abs. 1 BGB gemindert ist (Anschluss BGH, Urteil vom 27. September 2017, VIII ZR 193/16, NJW 2018, 939).
2. Für die Wirksamkeit einer in einer Klageschrift enthaltenen Kündigung kommt es gemäß § 130 Abs. 1 Satz 1 BGB auf deren Zugang an.

4. OLG Frankfurt, Urteil vom 09.08.2018 - 2 U 9/18

Sachverhalt (stark verkürzt)

Das Land Hessen hatte dem Beklagten zwei Grundstücke überlassen. Mittlerweile gehören diese Grundstücke der klagenden Stadt Wiesbaden. Vereinbart war, dass der Beklagte die Grundstücke als Gartengelände nutzen durfte und er sich im Gegenzug zu deren Pflege verpflichtete. Ein Mietzins war nicht vereinbart. Nach dem Bebauungsplan sind die Flächen als Parkanlagen anzulegen. 2013 informierte der Beklagte die Stadt, dass er die Anlage eines "Biotops mit kleiner Teichanlage" plane. Zwischen den Parteien ist streitig, ob diese Umgestaltungsmaßnahmen genehmigt worden waren. Anschließend erstellte der Beklagte ein betoniertes Becken mit massiven Betonstützwänden und verlegte Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Die Stadt forderte den Beklagten zum Rückbau dieser Baumaßnahmen auf. Nach fruchtlosem Fristablauf kündigte sie den Nutzungsvertrag fristlos. Sie begehrt die Räumung der Grundstücke und den vollständigen Rückbau.

Orientierungssatz:

Einem Mieter kann fristlos gekündigt werden, wenn er ohne Einverständnis des Vermieters ein betoniertes Schwimmbecken errichtet. Der Mieter ist zudem zum Rückbau verpflichtet.

Aus den Gründen

...Das Landgericht hat aus einem zutreffenden rechtlichen Ansatz sogleich auf § 543 Abs. 1 S. 1 BGB abgestellt und mit zutreffender, vom Senat in jeder Hinsicht geteilter Begründung die Voraussetzung einer außerordentlichen Kündigung als gegeben angesehen. Nach dieser Vorschrift ist jede Vertragspartei bei Vorliegen eines wichtigen Grundes berechtigt, das Mietverhältnis fristlos und außerordentlich zu kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt gemäß § 543 Abs. 1 S. 2 BGB vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interesse die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Als Beispielsfall sieht § 543 Abs. 2

Nr. 2 BGB vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt.

Insofern hat das Landgericht die Feststellung getroffen, dass insbesondere die Veränderung des Grundstücks durch massive Betonarbeiten und entsprechende Leitungsverlegung im Zusammenhang mit dem vom Beklagten als "Gartenteich", "Schwimmteich", "Biotop mit Teich" apostrophierten Wasserbehältnis, welches die Klägerin als "Schwimmbecken" angesehen hat, erheblich verändert wurde und der Beklagte hierdurch die ihm im Rahmen der Gebrauchsüberlassung gemäß § 535 Abs. 1 S. 1 BGB obliegenden Rechte nachhaltig verletzt hat. Es handelt sich bei der entsprechenden Umgestaltung nicht mehr um den vom Mieter nicht zu vertretenden vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gemäß § 538 BGB, sondern um eine entscheidende Umgestaltung, die in die Substanz der Mietsache eingegriffen hat, die damit rechtswidrig war und als objektive Vertragsverletzung angesehen werden kann.

5. OLG Frankfurt, Beschluss vom 11.09.2018 – 2 U 55/18

Sachverhalt

Am 27.09.2017 kam es um ... Uhr auf dem Hof des Objekts zu einer körperlichen Auseinandersetzung zwischen dem Sohn der Klägerin und dem Sohn der Beklagten, deren Hergang im Einzelnen streitig ist. Der Sohn der Beklagten schlug nach den Feststellungen des Landgerichts fünf Mal mit der Faust in Richtung Kopf und Oberkörper des Sohnes der Klägerin ein und trat ihm mindestens einmal mit dem beschuhten Fuß in die Hüfte, als er bereits auf dem Boden lag. Die Beklagte selbst half nicht, sondern filmte stattdessen noch den Vorfall mit ihrem Smartphone. Die Klägerin stellte sich ihrerseits hinzu und filmte das Geschehen und ihre filmende Gegnerin. Der Sohn der Klägerin erlitt infolge der Auseinandersetzung Schürfwunden am Knie, Prellungen an Unterarm und Jochbein verbunden mit Klopf- und Druckschmerz, eine Splitterverletzung an der rechten Handfläche und Taubheitsgefühl und Sehstörungen (vgl. die ärztliche Bescheinigung in der Anlage zur Klageschrift, Bl. 36 d. A.).

Leitsatz

Schwere Pflichtverletzungen des Sohnes eines Mieters können dem Mieter nicht per se zugerechnet werden und rechtfertigen allein keine fristlose Kündigung.

6. KG Berlin, Urteil vom 27. September 2018 – 8 U 145/14

Leitsatz

1. Der Schaden liegt, ungeachtet der noch fehlenden Fertigstellung des Gebäudes, bereits in dem kündigungsbedingtem Wegfall des vertraglichen Anspruchs des Vermieters. Er entsteht jedoch nicht sogleich in Höhe aller Mieten während der Grundmietzeit, sondern sukzessive mit Fälligkeit der jeweils entgangenen Mietzahlung.

2. Der Anspruch auf Ersatz des Mietausfallschadens verringert sich im Wege des Vorteilsausgleichs nicht nur um anderweitig eingenommene Miete, sondern auch um Baukosten, die der Vermieter wegen einer Qualitätsminderung (zwischen tatsächlicher Bauausführung und der dem Schädiger geschuldeten Ausführung) erspart hat. Abgesehen von einer

sekundären Darlegungslast des Vermieters, die jedoch keine erstmalige Erstellung von Kostenermittlungen umfasst, trifft den Mieter die Darlegungs- und Beweislast für solche Einsparungen.

Die Gegenüberstellung grober Kostenschätzungen aus frühen Planungsphasen mit den tatsächlichen Baukosten ist zur Darlegung grundsätzlich nicht geeignet.

3. Mehrkosten der Bauausführung sind nicht per se mit einem Vorteil zu saldieren. Sie wären vom Mieter nur zu ersetzen, wenn sie eine adäquate Folge des Schadensereignisses darstellten würden. Insoweit handelt es sich gegenüber dem Mietausfallsschaden um einen andersartigen Anspruch, der einen anderen Streitgegenstand betrifft.

4. Der monatliche Mietdifferenzschaden ist in Höhe aller Beträge, die bis Schluss der mündlichen Verhandlung fällig geworden sind, zu berücksichtigen. Die Monatsbeträge sind unselbständige und austauschbare Faktoren des identischen und einheitlichen, sich lediglich ständig erhöhenden, Schadens. Der Teilklage kann in der Hauptsache daher aus beliebigen Zeiträumen stattgegeben werden. Eine Festlegung ist nur erforderlich, soweit es für den Zinsanspruch darauf ankommt.

5. Die ersparten Baukosten waren im vorliegenden Fall vollständig auf den Zeitraum des Mietausfallsschadens (Festmietzeit von 20 Jahren) gutzubringen, und hierbei erststellig mit den ältesten Mietausfallbeträgen zu verrechnen, so dass ein Schaden erst anzunehmen war, nachdem die Ersparnis "aufgezehrt" war.

B. Auslegung von Kündigungen

1. OLG Dresden, Urteil vom 28.02.2018 – 5 U 1439/17

Leitsatz

1. Eine empfangsbedürftige Willenserklärung ist gemäß §§ 133, 157 BGB so auszulegen, wie sie der Erklärungsempfänger nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstehen musste. Der Erklärungsempfänger ist verpflichtet, unter Berücksichtigung aller ihm erkennbaren Umstände zu prüfen, was der Erklärende gemeint hat. Entscheidend ist dabei der durch normative Auslegung zu ermittelnde objektive Erklärungswert des Verhaltens des Erklärenden (vergleiche BGH, Urteil vom 5. Oktober 2006, III ZR 166/05, NJW 2006, 3777 und Urteil vom 10. Dezember 2014, VIII ZR 25/14, NZM 2015, 207).(Rn.33)

2. Für das Wirksamwerden einer empfangsbedürftigen Willenserklärung ist - außer dem Zugang beim Erklärungsgegner - erforderlich, aber auch ausreichend, dass sie mit Willen des Erklärenden in den Verkehr gelangt ist, von ihm also begeben wurde, und der Erklärende damit rechnen konnte und gerechnet hat, dass sie (sei es auch auf Umwegen) den richtigen Empfänger erreichen werde (vergleiche BGH, Urteil vom 11. Mai 1978, V ZR 177/77, NJW 1979, 2032; Urteil vom 25. Februar 1983, V ZR 290/81, WM 1983, 712; Urteil vom 18. Dezember 2002, IV ZR 39/02, NJW-RR 2003, 384 und OLG München, Beschluss vom 6. September 2005, 32 Wx 60/05, NZM 2005, 750; Förchler JuS 1980, 796, 797). Die empfangsbedürftige Willenserklärung braucht danach zwar nicht unmittelbar an den Erklärungsgegner abgesandt zu werden; sie kann ihm auch über Dritte zugeleitet werden, doch darf dies nicht mehr oder weniger zufällig, sondern muss zielgerichtet geschehen,

denn es gibt im bürgerlichen Recht keinen dem § 187 ZPO in der Fassung vom 27. Juli 2001 (§ 189 ZPO in der Fassung vom 5. Dezember 2005) für die Heilung von Zustellmängeln entsprechenden Grundsatz (vgl. BGH, a.a.O.).

Aus den Gründen:

Zwar war es an die Beklagte vermittelt ihrer Vertreterin, der E... KG, adressiert. Sein Erklärungsgehalt erschöpft sich jedoch in der Ankündigung einer Schließung mehrerer Märkte, darunter die des streitgegenständlichen Marktes zum 30.09.2016. Aufgrund der an zwei Stellen verwendeten Formulierung, die Beklagte „vorab“ über bevorstehende Veränderungen „informieren“ zu wollen, lässt sich eine verbindliche Erklärung, der automatischen Verlängerung des Vertrages endgültig zu widersprechen, dem Schreiben nicht mit der erforderlichen Deutlichkeit entnehmen. Allein der in dem Schreiben zum Ausdruck kommende Beendigungswille und die erklärte Absicht, den Markt zu schließen, bedeutet nicht, dass die Klägerin sich bereits zu diesem Zeitpunkt unwiderruflich jeglicher Handlungsmöglichkeiten begeben wollte, was sie aber mit der Erklärung des Widerrufs, dessen Rechtsfolgen - wie bei der Kündigung - nicht durch einseitige Erklärung rückgängig gemacht werden können (vgl. BGH, Urteil vom 24.06.1998 - XII ZR 195/96 -, NJW 1998, 2664; Harke ZMR 2015, 595), getan hätte. Vielmehr spricht neben dem auf eine reine Information zielenden Duktus des Schreibens auch die darin enthaltene Ankündigung, wegen einer vorzeitigen Aufhebung des Mietverhältnisses auf die Beklagte zukommen zu wollen, dagegen, dass eine unmittelbare vertragswirksame Erklärung bereits mit diesem Schreiben abgegeben werden sollte. Denn für die beabsichtigte Schließung des streitgegenständlichen Marktes im A...-Center L... zum 30.09.2016 war gerade keine vorzeitige Aufhebung des Vertrages, sondern lediglich ein fristgemäß der Beklagten bzw. deren Vertreterin, der E... KG, bis 30.09.2015 erklärter Widerspruch gegen die automatische Vertragsverlängerung erforderlich.

Auch mit dem Schreiben vom 18.09.2015 hat die Klägerin der Verlängerung des Gewerberaummietverhältnisses nicht wirksam bis 30.09.2015 widersprochen.

Das als Einschreiben mit Rückschein versandte, bereits im Betreff als Kündigung dreier Mietverträge bezeichnete Schreiben vom 18.09.2015 ist zwar - abgesehen von der Angabe unzutreffender Vertragsdaten hinsichtlich des Außenwerbevertrages - von seinem Erklärungsgehalt eindeutig auf die Beendigung der drei im Betreff genannten Mietverhältnisse gerichtet, weist also einen eindeutigen Erklärungsgehalt auf. Soweit die Klägerin das Mietverhältnis über die SB-Warenhausflächen „kündigt“ ist diese Erklärung jedoch gegenüber der Beklagten nicht wirksam geworden.

C. Kündigung bei mehreren Mietern

1. OLG Frankfurt, Urteil vom 22.03.2018 – 2 U 125/17

Leitsatz

Steht allen Gesellschaftern einer GbR gegen die Gesellschaft gleichfalls ein Anspruch auf Anmietung von Immobilien zu günstigen Konditionen zu, müssen mangels abweichender Regelung im Gesellschaftsvertrag über die Kündigung des Mietvertrags eines Gesellschafters wegen Unwirtschaftlichkeit alle Gesellschafter gemeinsam abstimmen. Ein zum

Stimmrechtsausschluss führender Interessenwiderspruch nur des betroffenen Gesellschafters besteht nicht. Die Kündigung kann daher auch nur von allen gesamtvertretungsberechtigten Gesellschaftern gemeinsam ausgesprochen werden.

2. BGH, Beschluss vom 09.04.2019 - II ZR 139/18

Sachverhalt

Der Vermieter einer gewerblichen Mietfläche kündigt das Mietverhältnis ordentlich. Der Mieter betreibt auf der Mietfläche eine pädagogische Malerwerkstatt für Kinder. Der Vermieter verlangt Herausgabe der Mietfläche. Der Mieter verweigert die Herausgabe und beruft sich dazu auf eine Vereinbarung vom 27.12.1995, die zwischen Vermieter und Mieter besteht. Inhalt der Vereinbarung ist die Verpflichtung des Vermieters, mit dem Mieter nach Beendigung eines Mietvertrags wieder einen Mietvertrag zu den in der Vereinbarung genannten Konditionen abzuschließen. Die Mietfläche, auf die sich die ordentliche Kündigung des Vermieters bezieht, ist von der Vereinbarung umfasst.

Leitsatz

Es stellt eine unzulässige Rechtsausübung dar, wenn der Vermieter einer Sache, der kraft einer Vereinbarung zum Abschluss eines Mietvertrags über diese Sache mit der anderen Seite verpflichtet ist, von dieser die Herausgabe der Sache verlangt, wenn er damit etwas fordert, was er aufgrund einer bestehenden Verpflichtung sofort wieder zurückgeben muss.

D. Aufhebungsvertrag trotz Untermietverhältnis

1. BGH, Urteil vom 18.04.2018 – XII ZR 76/17

Leitsatz

1. Die Parteien eines Mietvertrags können grundsätzlich das Mietverhältnis auch dann jederzeit durch einen Aufhebungsvertrag (§ 311 Abs. 1 BGB) vorzeitig beenden, wenn der Mieter einen Untermietvertrag geschlossen oder einem Dritten auf einer anderen rechtlichen Grundlage die Mietsache zur Nutzung überlassen hat.

2. In diesen Fällen ist der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags in der Regel nicht sittenwidrig, wenn dem Hauptmieter gegen den Dritten ein Kündigungsrecht zusteht, mit dem er dessen Gebrauchsmöglichkeit zeitnah beenden kann.

E. Umdeutung

1. OLG Frankfurt, Urteil vom 08.03.2018 – 2 U 25/17 (nicht rechtskräftig)

Leitsatz

Steht dem gewerblichen Mieter infolge Festlaufzeit des Mietvertrags allein ein außerordentliches Kündigungsrecht zur Verfügung, erklärt er aber ohne einen zur Kündigung berechtigenden wichtigen Grund, den Mietvertrag möglichst bald beenden zu wollen, kann seine Erklärung in einen Antrag auf einvernehmliche Vertragsbeendigung umgedeutet werden. Macht der Vermieter die Entlassung des Mieters aus dem Mietverhältnis davon abhängig, dass dieser den vereinbarten Miet-AGB entsprechend 50% der bis zum Ablauf der nächsterreichbaren ordentlichen Kündigungsfrist zu zahlenden "Gesamtvergütung" leistet und verhält sich der Mieter daraufhin zunächst wie ein beendigungswilliger Mieter, bleibt aber die Zahlung schuldig, kann, selbst wenn die formularvertragliche Regelung Wirksamkeitsbedenken ausgesetzt ist, von einer individualvertraglichen Bestätigung i.S.v. §§ 141 Abs. 2, 305 Abs. 1 Satz 3 BGB ausgegangen werden.

F. Verlängerungsklausel und Option

1. BGH, Urteil vom 14.03.2018 – XII ZR 31/17 (Werbeflächen auf KFZ)

Sachverhalt

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit der klauselmäßigen Verlängerung eines Werbevertrags.

Die Klägerin erwirbt Fahrzeuge, um sie sozialen Organisationen wie Kindergärten, Schulen und Lebenshilfeeinrichtungen kostenlos zur Verfügung zu stellen. Finanziert werden die Fahrzeuge durch Werbeverträge, die die Klägerin mit Sponsoren schließt. Entsprechend schloss sie am **3. September 2010** mit dem Beklagten einen Vertrag über eine Werbefläche auf einem Anhänger, der einer Schule überlassen wurde. Vereinbart war eine **Basislaufzeit von fünf Jahren** zu einem Nettogesamtpreis von 1.000 € zuzüglich Mehrwertsteuer.

In dem Formularvertrag ist unter "Auftragsbedingungen" geregelt:

"... Die Werbelaufzeit beginnt mit der Auslieferung des Fahrzeuges an den Vertragspartner. Der Vertrag verlängert sich automatisch ohne Neubeantragung um weitere 5 Jahre, wenn nicht 3 Monate vor Ablauf des Vertrages schriftlich gekündigt wird. ..."

Die Klägerin lud den Beklagten auf den 14. Januar 2011 zur Fahrzeugübergabe an die Schule ein.

Mit Schreiben vom 15. August 2015 bedankte sich die Klägerin beim Beklagten, dass er sich dafür entschieden habe, auch jetzt wieder die Schule zu unterstützen. Zugleich stellte sie den Gesamtpreis für die nächsten fünf Jahre in Rechnung und kündigte an, diesen Betrag bei Fälligkeit der Rechnung am 23. August 2015 vom Konto des Beklagten einzuziehen. Die Rechnung wurde in der Folgezeit nicht gezahlt.

Mit der Klage verlangt die Klägerin die Vergütung von 1.190 € nebst Zinsen für die verlängerte Vertragslaufzeit. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht die angefochtene Entscheidung aufgehoben und die Klage abgewiesen. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin die begehrte Vergütung weiter.

Leitsatz

Eine Klausel zur automatischen Verlängerung eines Vertrags über Werbeflächen auf Kraftfahrzeugen ist wegen fehlender Transparenz unwirksam, wenn bei Vertragsbeginn nicht eindeutig feststeht, bis wann die Kündigung zur Abwendung der Verlängerung spätestens ausgesprochen werden muss (im Anschluss an Senatsurteil vom 25. Oktober 2017, XII ZR 1/17, NZM 2018, 125).

Aus den Gründen

Unwirksam ist daher, wie der Senat nach Erlass der angefochtenen Entscheidung bereits entschieden hat (Senatsurteil vom 25. Oktober 2017 - XII ZR 1/17 - NZM 2018, 125), eine Klausel zur automatischen Verlängerung eines Werbevertrags, wenn bei Vertragsbeginn nicht eindeutig feststeht, bis wann die Kündigung zur Abwendung der Verlängerung spätestens ausgesprochen werden muss.

b) Nach dem Wortlaut der hier streitigen Klausel verlängert sich der Vertrag um weitere fünf Jahre, wenn nicht drei Monate vor Ablauf des Vertrags schriftlich gekündigt wird. Da die anfängliche Vertragslaufzeit auf fünf Jahre festgelegt ist, liegt der Vertragsablauf fünf Jahre nach Vertragsbeginn, so dass die Kündigungsfrist drei Monate davor endet.

Nicht eindeutig ist hier allerdings der Vertragsbeginn. Nach dem Inhalt des Formularvertrags beginnt die Werbelaufzeit mit der Auslieferung des Fahrzeugs "an den Vertragspartner". Vertragspartner des hier maßgeblichen Vertrags sind die Parteien des Rechtsstreits. An die Klägerin wird das Fahrzeug vom Hersteller ausgeliefert, um es zunächst mit den Werbetexten zu versehen und für die Übergabe an die Institution / den Verein vorzubereiten. Die Schule ist nicht "Vertragspartner" des Vertrags und auch nicht als solcher bezeichnet, sondern als "Institution/Verein". Ob die Auslieferung an die Klägerin oder die Übergabe an die Schule für den Vertragsbeginn maßgeblich ist, bleibt nach dem Vertragsinhalt letztlich unklar. Für die Maßgeblichkeit der Auslieferung an die Klägerin als Vertragspartnerin spricht einerseits der Wortlaut der Klausel, andererseits die Tatsache, dass die Klägerin ab dem Zeitpunkt eigene Aufwendungen für das Fahrzeug zu erbringen und deshalb ein wirtschaftliches Interesse an gleichzeitig beginnenden Einnahmen hat. Für die Maßgeblichkeit der Übergabe an die Schule spricht hingegen, dass erst ab diesem Zeitpunkt das Sponsoring seine Wirkung entfaltet und der Werbeeffect durch Gebrauch

des Fahrzeugs im öffentlichen Verkehrsraum einsetzt (vgl. Senatsurteil vom 25. Oktober 2017 - XII ZR 1/17 - NZM 2018, 125 Rn. 15).

2. OLG Dresden, Urteil vom 15. August 2018 – 5 U 539/18

Sachverhalt

Die Parteien eines Gewerberaummietvertrags über eine Werbetafel an einer Giebefläche streiten über die Beendigung des Mietverhältnisses. Das Mietverhältnis war bis zum 31.12.2017 befristet und enthielt darüber hinaus in § 5 des Vertrags folgende Regelungen:

"... 2. Das Mietverhältnis verlängert sich automatisch um weitere 10 Jahre, wenn es nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten vor Ablauf des Mietvertrags, d. h. bis zum 31.08.2017 gekündigt wird. 3. Dem Mieter wird die Option eingeräumt auf eine Verlängerung des Mietvertrags um weitere 10 Jahre. ..."

Der Vermieter widersprach unter Berufung auf § 5 des Vertrags bereits am 13.03.2014 der Fortsetzung des Mietverhältnisses über den 31.12.2017 hinaus. Die Mieterin übte am 11.05.2017 ihr Optionsrecht für weitere 10 Jahre aus. Ist das Mietverhältnis seit dem 31.12.2017 beendet, so dass die Werbefläche zu beseitigen war, oder setzt es sich für weitere 10 Jahre fort?

Leitsatz

Treffen in einem Gewerberaummietvertrag eine Verlängerungsklausel und eine Verlängerungsoption für den Mieter aufeinander und hat der Vermieter der Verlängerung widersprochen, kann der Mieter regelmäßig durch Erklären der Option das Auslaufen des Mietvertrages verhindern.

Aus den Gründen:

...Im Ergebnis spricht der Wortlaut der Vorschrift des § 5 des Mietvertrages für eine Eigenständigkeit der beiden Regelungen in § 5 Nr. 2 und § 5 Nr. 3, so dass die Optionsausübung des Mieters nicht von der automatischen Verlängerung des Mietvertrages abhängt. Zudem spricht für diese Auslegung auch, dass der Mieter andernfalls ein ihm zur eigenständigen Entscheidung zugewiesenes Recht, nämlich das Optionsrecht, durch eine einseitige Entscheidung des Vermieters verlieren könnte. Schließlich ist auch ein Bedürfnis für die Koppelung des Optionsrechtes an die zuvor erfolgte automatische Verlängerung weder erkennbar noch von der Klägerin dargelegt worden.

Die Beklagte hat das Optionsrecht mit ihrem Schreiben vom 11.05.2017 auch fristgerecht ausgeübt.

Die vertragliche Regelung enthält für das Optionsrecht keine Frist, so dass es grundsätzlich bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausgeübt werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 14.07.1982, VIII ZR 196/81, NJW 1982, 2770; OLG Celle, Urteil vom 12.03.2014, 7 U 164/13 (L), ZMR 2014, 782), was die Beklagte getan hat.

Praxistipp:

Die Kombination der eigenständigen Verlängerungsklausel und eines eigenständigen Optionsrechts ist zulässig und üblich (vgl. BGH, Urteil vom 20.03.1985 - VIII ZR 64/84, IMRRS 2007, 2554; Urteil vom 19.03.1992 - IX ZR 203/91). Wollen die Parteien das eine

vom anderen abhängig machen, bedarf dies einer eindeutigen Regelung. Handelt es sich, wie hier, um eine Kombination von selbstständigen Regelungen mit Kündigungsfrist, hat der Mieter die Frist für die rechtzeitige Ausübung der Option zu beachten. Mangels anderweitiger Vereinbarung endet diese Frist mit Ablauf der Kündigungsfrist, weil beide Vertragspartner mit Ablauf der Kündigungsfrist Gewissheit über das Ende bzw. die Fortsetzung des Mietverhältnisses haben sollen (BGH, a.a.O.).

G. Kündigungsfolgeschäden

1. OLG München, Urteil vom 22.11.2018 – 32 U 1378/18

Leitsatz

1. Der Vermieter verletzt seine Rücksichtnahmepflicht gegenüber dem Mieter, wenn er in einem Rechtsstreit mit dem Mieter - hier über die Wirksamkeit der Ausübung einer Option durch den Mieter - willkürlich Behauptungen ins Blaue hinein aufstellt oder die Sachverhalte keinen Bezug mehr zum Mietverhältnis haben. Diese Pflichtverletzung kann den Mieter zur Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB berechtigen und zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters in Form des Kündigungsfolgeschadens führen.

2. Treffen die Mietvertragsparteien gleichzeitig mit dem Mietvertrag eine Zusatzvereinbarung mit wesentlichen Inhalten (hier: Wertsicherungsklausel), auf die im Mietvertrag nicht verwiesen wird, ist die Zusatzvereinbarung als Nachtrag und nicht als Anlage anzusehen. Die in § 550 Satz 1 BGB vorgeschriebene Schriftform ist bei einem späteren Nachtrag nur gewahrt, wenn auch auf die Zusatzvereinbarung Bezug genommen wird.

3. Der Schadensersatzanspruch des Mieters in Form des Kündigungsfolgeschadens ist unter dem Gesichtspunkt des rechtmäßigen Alternativverhaltens ausgeschlossen, wenn der Vermieter wegen eines Formmangels hätte kündigen können und auch tatsächlich gekündigt hätte. Die Rechtskraft eines Urteils, in dem festgestellt wird, dass sich das Mietverhältnis trotz ordentlicher Kündigung durch Ausübung der Option verlängert hat, steht der Geltendmachung des Einwandes des rechtmäßigen Alternativverhaltens entgegen.

2. KG Berlin, Urteil vom 24. Mai 2018 – 8 U 112/16

Leitsatz

Die Regelung in einem Gewerberaummietvertrag, wonach bei einer von dem Mieter zu vertretenden vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses der Anspruch des Vermieters auf Ersatz der bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit geschuldeten Mieten zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung fällig wird, benachteiligt, wenn die Miete nach den vertraglichen Regelungen monatlich zu zahlen ist, den Mieter unangemessen.

XI. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

A. Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen

1. OLG Dresden, Urteil vom 06.03.2019 – 5 U 1613/18

Leitsatz

1. Die zu Wohnraummietverträgen ergangene höchstrichterliche Rechtsprechung (grundlegend; BGH, Urteil vom 18. März 2018 - VIII ZR 185/14, NJW 2015, 1594), wonach die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung in §§ 535 Abs. 1 Satz 2, 538 BGB den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen bei einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung der Inhaltskontrolle am Maßstab von § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht standhält, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt hat, ist auf gewerbliche Mietverhältnisse zu übertragen (Anschluss OLG Celle, Beschluss vom 13. Juli 2016 - 2 U 45/16, NJW 2016, 3732).

2. Es handelt sich um einen gewerblichen Mietvertrag, wenn zwar Wohnungen angemietet werden, dies aber nicht zu eigenen Wohnzwecken der Mieterin, bei welcher dies als juristische Person schon begrifflich ausgeschlossen ist.

2. OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.07.2019 –24 U 104/18

Sachverhalt

Vermieter und Mieter eines Gewerberaummietvertrags streiten über den Rückgabezustand von Mieträumen. Der Vermieter behauptet einen nicht vertragsgemäßen Zustand, weil das Mietobjekt kontaminiert sei. Er beruft sich auf ein Recht auf Rückgabe in bezugsfertigem bzw. renoviertem Zustand.

Leitsatz

Eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, wonach ein Gewerberaummieter, der ein Objekt unrenoviert übernommen hat, es in einem renovierten (hier: nicht kontaminierten) Zustand zurückzugeben hat, ist unwirksam gem. § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB.

B. Vermieterpfandrecht

1. OLG Frankfurt, Beschluss vom 08.03.2018 – 24 W 63/17

Sachverhalt

Die Parteien sind durch verschiedene Mietverträge miteinander verbunden. Die Vermieter beabsichtigten in Ausübung ihres Vermieterpfandrechts einige von der Mieterin auf dem Gestüt eingestellte Pferde versteigern zu lassen. Die Versteigerung machten sie vier bzw. zwei Tage vor dem Termin auf der Webseite des Auktionators und in einer örtlichen Tageszeitung öffentlich bekannt. Das zuständige Amtsgericht hatte auf Antrag der Mieterin am 07.07.2017 eine einstweilige Verfügung erlassen, mit der den Vermietern

die für den gleichen Tag vorgesehene Versteigerung untersagt wurde. Im anschließenden Rechtfertigungsverfahren vor dem LG Darmstadt erklärten die Parteien das Verfahren übereinstimmend für erledigt. Das Landgericht legt den Vermietern die Kosten des Verfahrens auf, weil die Versteigerung nicht rechtzeitig bekannt gemacht worden und damit rechtswidrig gewesen sei. Hiergegen richtet sich die sofortige Beschwerde der Vermieter.

Leitsatz

Auch bei einer Pfandversteigerung aufgrund eines gesetzlichen Pfandrechts muss die Versteigerung in der Regel mindestens eine Woche und höchstens zwei Wochen vor dem Versteigerungstermin öffentlich bekannt gemacht werden.

Aus den Gründen:

Das zuständige OLG Frankfurt weist die sofortige Beschwerde der Vermieter kostenpflichtig zurück. Nach Auffassung des Beschwerdegerichts sind Amts- und Landgericht zutreffend davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Versteigerung der Pferde rechtswidrig gewesen wäre, weil die Versteigerung zuvor nicht hinreichend öffentlich bekannt gemacht worden ist (§§ 1237, 1243 BGB). Die Bekanntmachung hat unter Berücksichtigung örtlicher Übung oder besonderer Vorschriften für Versteigerer zu erfolgen (vgl. Palandt, 77. Aufl., § 1237 Rz. 1). Die Vorinstanzen sind zunächst richtig davon ausgegangen, dass es Sinn und Zweck der Bekanntmachung ist, eine ausreichende Information der Öffentlichkeit zwecks Ermöglichung einer Teilnahme an der Versteigerung zu gewährleisten. Dabei kann auch der Rechtsgedanke aus der hier zwar nicht anwendbaren, aber einen ähnlichen Sachverhalt regelnden Pfandleihverordnung berücksichtigt werden. Nach § 9 Abs. 4 PfandIV hat der Pfandleiher zu veranlassen, dass die Versteigerung mindestens eine Woche und höchstens zwei Wochen vor dem für die Versteigerung vorgesehenen Zeitpunkt in einer Tageszeitung, in der üblicherweise amtliche Bekanntmachungen veröffentlicht werden, bekannt gemacht wird. Dies erscheint dem Beschwerdegericht auch für eine Versteigerung aufgrund eines gesetzlichen Pfandrechts angemessen.

Praxishinweis

Die Argumentation des Beschwerdegerichts vermag nicht zu überzeugen. Ebenso gut könnte man zur Begründung auch auf den Regelungsgehalt der Vorschriften für das Pfändungspfandrecht zurückgreifen. Trotz der Verweisung in § 804 ZPO findet sich in § 816 Abs. 3 ZPO eine dem § 1237 Abs. 1 Satz 1 BGB entsprechende Regelung, für die § 143 Abs. 1 GVGA noch nähere Anordnungen enthält, wonach die Bekanntmachung spätestens am Tag vor dem Versteigerungstermin zu erfolgen hat; was unter Berücksichtigung der Eigenart der Pfandsache nach Sinn und Zweck der Vorschrift zu unbilligen Ergebnissen führen kann. Die öffentliche Bekanntmachung soll sicherstellen, dass ein großer Bieterkreis erreicht und dadurch ein möglichst günstiges Ergebnis erzielt wird. Da durch die Bekanntmachung insbesondere die Interessen des Schuldners und Drittberechtigter gewahrt werden sollen, erscheint es meines Erachtens sachgerecht, eine angemessene wirtschaftliche Verwertung und damit eine im Einzelfall ausreichende Bekanntmachung als Nebenpflicht des Gläubigers aus dem zu Grunde liegenden Rechtsverhältnis zu begreifen - mit der Folge eines Schadensersatzanspruchs aus § 280 Abs. 1 BGB bei schuldhafter Pflichtverletzung.

2. KG, Urteil vom 08.01.2018 - 8 U 21/17 (Pfändungsschutz)

Leitsatz

Ein Wegfall des Klageanlasses im Sinne von § 269 Abs. 3 Satz 3 ZPO kann auch in einer Eröffnung des Insolvenzverfahrens liegen.

Orientierungssatz

Wenn der Mieter das Pfandrecht des Vermieters vorsätzlich und in rechtswidriger Absicht verletzt und damit den Tatbestand des § 289 StGB (Pfandkehr) auch in subjektiver Hinsicht erfüllt, haftet er dem Vermieter aus unerlaubter Handlung dafür, dass dieser Gegenstände, die seinem Vermieterpfandrecht unterlagen, nicht verwerten konnte, um sich wegen seiner Ansprüche auf Miete und Nutzungsentschädigung zu befriedigen, und zwar in Höhe des Wiederbeschaffungswertes der Gegenstände zu dem Zeitpunkt, als ihre Verwertung durch den Vermieter vereitelt wurde.(Rn.12)(Rn.17)(Rn.23)

3. OLG Koblenz, Urteil vom 25. April 2018 – 5 U 1161/17

Leitsatz

1. Zum Umfang des mietvertraglichen Konkurrenzschutzes für den Betrieb einer Eisdiele (hier: Konkurrenzschutz bejaht bezüglich eines türkischen Spezialitätengeschäfts mit einem Bistro im Eingangsbereich mit dem Angebot von Kaffee, Kuchen, Milchshakes, Crepes, kalten Getränke und andere Waren).

2. Beruft sich der Vermieter auf sein Vermieterpfandrecht, scheidet ein Vorenthalten der Mietsache bei ungeräumter Rückgabe aus.

3. Die vollständige Räumung der Mietsache ist nicht gegeben, wenn der Mieter zwar seine Sachen aus den Räumen entfernt (oder sie in diesen zurücklassen darf), die Schlüssel aber zurückbehält.

C. Verjährung

a. bei Rückgabe der Mietsache

1. BGH, Urteil vom 27.02.2019 – XII ZR 63/18

Leitsatz

Die Verjährung von Ansprüchen des Vermieters beginnt nach § 548 Abs. 1 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Das setzt grundsätzlich zum einen eine Änderung der

Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus. Zum anderen ist eine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters erforderlich (im Anschluss an BGH, Urt. v. 19.11.2003 – XII ZR 68/00 – NZM 2004, 98).

Aus den Gründen

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs setzt der Rückerhalt im Sinne dieser Vorschrift grundsätzlich eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil er erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen. Zum anderen ist erforderlich, dass der Mieter den Besitz vollständig und unzweideutig aufgibt. Dass der Vermieter/Verpächter (vorübergehend) die Möglichkeit erhält, während des (auch nur mittelbaren) Besitzes des Mieters die Mieträume besichtigen zu lassen, genügt nicht (Senatsurteil vom 19. November 2003 - XII ZR 68/00 - NZM 2004, 98, 99 mwN; BGHZ 98, 59, 62 ff. = NJW 1986, 2103, 2104 und BGH Urteil vom 23. Oktober 2013 - VIII ZR 402/12 - NJW 2014, 684 mwN).

Unter Anwendung dieser Grundsätze hat die Verjährung der von der Klägerin erhobenen Ansprüche erst mit dem Ablauf des 8. Februar 2013 begonnen und ist der Verjährungsablauf durch die vor Ablauf von sechs Monaten erfolgte Klageerhebung gehemmt worden. Denn die Klägerin hat die unmittelbare Sachherrschaft über das Mietobjekt erst am 8. Februar 2013 durch förmliche Rückgabe und Aushändigung der Schließmittel zurückerhalten. Zuvor hatte der Beklagte den Besitz noch nicht vollständig und unzweideutig zugunsten der Klägerin aufgegeben.

2. Oberlandesgericht Naumburg, Urteil vom 10. Dezember 2018 – 1 U 25/18

Leitsatz

Das Erlöschen der Rückgabepflicht des Mieters durch Aufgabe des Besitzes an der Mietsache verlangt keine Übergabe der Schlüssel an den Vermieter. Der Mieter muss sich nur auch der Schlüssel entledigen, wofür er die Darlegungs- und Beweislast trägt

b. bei Unterlassungsansprüchen

1. BGH, Urteil vom 19.12.2018 – XII ZR 05/18

Sachverhalt

Der Kläger macht gegen die Beklagte einen mietrechtlichen Unterlassungsanspruch wegen vertragswidriger Nutzung von Gewerberäumen zu Wohnzwecken geltend.

Mit Vertrag vom 28. Mai 2010 mietete die Beklagte von der damaligen Eigentümerin des Gebäudes das Erdgeschoss (275 qm), das erste Obergeschoss (205 qm), drei Kellerräume (75 qm) sowie eine anteilige Fläche des Eingangsbereichs im Erdgeschoss (ca. 20 qm). Mietbeginn war der 1. Juni 2010. In § 2 des Mietvertrags heißt es: "Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros".

Der Kläger erwarb die Immobilie von der damaligen Vermieterin. Die Beklagte nutzt seit Bezug der Immobilie das gesamte erste Obergeschoss zu Wohnzwecken. Einen auf den 2. Mai 2011 datierten Nachtrag zum Mietvertrag, der ihr rückwirkend die Nutzung des ersten Obergeschosses zu Wohnzwecken erlaubt hätte, unterzeichnete die Beklagte nicht. Mit Schreiben vom 14. Juli 2016 forderte der Kläger die Beklagte unter Fristsetzung bis zum 29. Juli 2016 auf, die Nutzung des ersten Obergeschosses zu Wohnzwecken zu unterlassen.

Leitsatz

Der aus § 541 BGB folgende Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache verjährt während des laufenden Mietverhältnisses nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert.

Aus den Gründen

Der aus § 541 BGB folgende Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache verjährt während des laufenden Mietverhältnisses nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert.

aa) Der Bundesgerichtshof hat für den Bereich des Wohnungseigentumsrechts bereits entschieden, dass bei einer zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit als Wohnraum der Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer aus § 1004 Abs. 1 BGB bzw. § 15 Abs. 3 WEG nicht verjährt, solange die Nutzung andauert (BGH Urteil vom 8. Mai 2015 - V ZR 178/14 - NJW-RR 2015, 781 Rn. 9; vgl. auch BGH Beschluss vom 16. Juni 2011 - V ZA 1/11 - ZMR 2011, 967 Rn. 7). Zur Begründung wurde dabei im Wesentlichen darauf abgestellt, dass in diesem Fall der Schwerpunkt der Störung nicht vornehmlich in der Aufnahme der zweckwidrigen Nutzung liegt, sondern die übrigen Wohnungseigentümer in gleicher Weise dadurch beeinträchtigt werden, dass die zweckwidrige Nutzung dauerhaft aufrechterhalten wird (BGH Urteil vom 8. Mai 2015 - V ZR 178/14 - NJW-RR 2015, 781 Rn. 9).

c. bei Betriebskostenabrechnungen

1. OLG Frankfurt, Urteil vom 10.01.2019 – 2 U 109/17

Leitsatz

Das Recht des Vermieters, über die Betriebskosten abzurechnen, verjährt drei Jahre nach Beginn der Abrechnungsreife (§ 195 BGB); vor Ablauf dieser Verjährungsfrist kommt eine Verwirkung äußerst selten in Betracht.

D. Bauliche Veränderungen

1. OLG Naumburg, Urteil vom 22.01.2018 1 U 108/17

Leitsatz

1. Vom Mieter eingebrachte Sachen sind in der Regel dann keine Einrichtungen, wenn sie erforderlich waren, um die Mietsache überhaupt erst in den vertragsgemäßen Zustand zu versetzen.

2. Eine eingebaute Außentür, die die Mieträume vom übrigen Einkaufszentrum erst abtrennt, stellt somit keine Einrichtung im Sinne des § 539 Abs. 2 BGB dar.

XII. Prozessuales

A. Räumungsverfügung bei Gewerberaum

Derzeit ist noch umstritten, ob diese Vorschriften nur im Wohnraummietrecht oder auch in der Gewerberaummietsache anwendbar sind. In der Praxis besteht aufgrund der recht langen Verfahrensdauer auch in Gewerberaummietsachen ein Bedürfnis, kurzfristig einen Räumungstitel durchzusetzen. Die Mehrzahl der Gerichte lehnt eine analoge Anwendung zumindest des Absatzes 2 aber ab. Sie begründet dies mit dem Wortlaut und der systematischen Stellung von § 940a ZPO. Dieser trägt die Überschrift „Räumung von Wohnraum“. In den Absätzen 1 bis 3, in denen dann die Voraussetzungen dargelegt werden, die für eine einstweilige Räumung gegeben sein müssen, wird jeweils ausdrücklich von „Räumung von Wohnraum“ gesprochen. Deshalb sei Absatz 2 der Vorschrift nicht auf Gewerberaum anwendbar. Die neuere OLG-Rechtsprechung lehnt eine analoge Anwendung des § 940a ZPO ab, übernimmt aber dessen „gesetzliche Wertung“.

1. OLG Frankfurt, Urteil vom 13.09.2019 – 2 U 61/19

Leitsatz

1. Wenn die Voraussetzungen des für Wohnraum geltenden § 940a Abs. 2 ZPO vorliegen (Vermieter hat Räumungstitel gegen Mieter, aber ein Dritter nutzt das Mietobjekt, was der Vermieter

erst nach Erlass des Räumungsurteils erfährt), kann auch die Räumung von Gewerberaum per einstweiliger Verfügung angeordnet werden.

2. § 940a Abs. 2 ZPO ist zwar weder direkt noch analog auf Gewerberäume anwendbar. Die Wertung ist aber übertragbar.

2. **KG, Beschluss vom 09.05.2019 – 8 W 28/19**

Leitsatz

Eine Räumungsverfügung ist unter Berücksichtigung der gesetzgeberischen Wertung der Vorschriften der §§ 940, 940a ZPO auch für gewerblich genutzte Räume zulässig (im Anschluss an OLG München, Beschluss vom 12. Dezember 2017 – 32 W 1939/17, MDR 2018,427).

3. **OLG Dresden, Urteil vom 29. November 2017 – 5 U 1337/17**

Leitsatz

Die für Wohnraummietverhältnisse geltende Vorschrift des § 940a Abs. 2 ZPO ist auf Mietverhältnisse über Gewerberaum weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar. Möglich ist im Bereich der Gewerberaummieta aber eine auf §§ 935, 940 ZPO gestützte Räumungsverfügung, wenn die Voraussetzungen des § 940a Abs. 2 ZPO erfüllt sind.(Rn.20)

Entgegen:

KG Berlin, 5. September 2013, 8 W 64/13, NZM 2013, 791; OLG München, 10. April 2014, 23 U 773/14, NZM 2015, 167 und OLG Celle, 24. November 2014, 2 W 237/14, NJW 2015, 711;

Anschluss an:

LG Hamburg, 27. Juni 2013, 334 O 104/13, NJW 2013, 3666 und LG Krefeld, 8. März 2016, 2 S 60/15, ZMR 2016, 448.

B. Feststellungsklagen

1. **OLG Köln, Urteil vom 12.04.2019 – 1 U 82/19**

Orientierungssatz

1. Wird eine Kündigung "aus formellen und materiellen Gründen" zurückgewiesen, liegt ohne weitere Hinweise hierin keine Zurückweisung nach § 174 BGB wegen fehlender Vollmacht.

2. Eine Vertragsklausel, die den Versand der Kündigung durch eingeschriebenen Brief fordert, ist regelmäßig dahin auszulegen, dass der Zugang auch anderweitig nachgewiesen werden kann und der Versandart keine konstitutive Bedeutung zukommt.

3. Anders als im arbeitsrechtlichen Kündigungsschutzprozess nach § 4 KSchG kann bei einem Streit wegen der Kündigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses im Rahmen einer

Feststellungsklage nach § 256 ZPO nur dessen (Fort-)Bestand zum Gegenstand der begehrten Feststellung gemacht werden, nicht aber die Wirksamkeit der Kündigung, die bloße Vorfrage hierzu ist.

4. Leistet der Schuldner unter Vorbehalt, um den Einwand des § 814 BGB auszuschließen, ist eine Feststellungsklage dahingehend, dass eine Verpflichtung zur vorbehaltlosen Zahlung besteht, bereits unzulässig.

XIII. Sonstiges

A. Auskunftsanspruch des Mieters auf Name und Adresse des Vermieters

1. LG Dortmund, Beschluss vom 18.03.2019 – 1 S 9/19

Sachverhalt

Die Mieter haben mit einer GbR einen Mietvertrag abgeschlossen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses wollen die Mieter gegen die Vermieter-GbR bzw. deren Gesellschafter gerichtlich vorgehen. Hierfür benötigen sie auch die Namen und eine ladungsfähige Anschrift der Gesellschafter. Diese Auskunft wird ihnen auf Nachfrage seitens der von der Vermieter-GbR beauftragten Hausverwaltung mit dem Einwand nicht gegeben, dass doch erst einmal eine Vollstreckung unter der Adresse der GbR erfolgen könne. Zumal die Hausverwaltung auch aus datenschutzrechtlichen Gründen die Daten nicht herausgeben dürfe.

Leitsatz

Die Mieter haben einen Anspruch darauf, die Namen und Adressen der Gesellschafter der vermietenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zu erfahren.