

Aktuelle Rechtsprechung im Gewerbemietrecht 2006

Hamburg, den 18.10.2006

Referent:

Rechtsanwalt Matthias W. Kroll, LL.M.

Lehrbeauftragter an der HAW (FHH) Hamburg

Mitglied der ARGE "Mietrecht und WEG" im Deutschen Anwaltverein

Rechtsanwälte Dr. Nietsch & Kroll

Spaldingstr. 110 B (Hanse-Haus), 20097 Hamburg

Tel: +4940/2385690 Fax: +4940/23856910

Mail: kroll@nkr-hamburg.de Website: www.nkr-hamburg.de

Vermieterpfandrecht: Gefährdet die Ausübung des Pfandrechts den Anspruch auf Räumung und Nutzungsentschädigung?

- Übt der Vermieter das Vermieterpfandrecht aus, schuldet der Mieter weder Räumung noch Nutzungsentschädigung.
- Dies gilt auch dann, wenn das Vermieterpfandrecht (hier: Mangels Mietereigentum) nicht wirksam entstanden ist
- Kammergericht, U. v. 14.2.2005 – 8 U 144/04

Versorgungssperre: Darf der Vermieter bei Mietrückständen die Wasserversorgung unterbrechen?

- Selbst wenn dem Vermieter von Gewerberaum ein Zurückbehaltungsrecht an Versorgungsleistungen zusteht, darf er die Wasserversorgung nicht einstellen.
- OLG Saarbrücken, Beschl. V. 25.9.2005 – 8 W 204/05

Einigungsmangel: Kommt der Mietvertrag auch dann zustande, wenn die Baubeschreibung nicht beigefügt ist?

- Bezieht sich ein Mietvertrag über grundlegend zu sanierende Räume auf eine Baubeschreibung, die dem Vertrag nicht beigefügt ist, liegt kein Einigungsmangel vor, wenn der Mietvertrag vollzogen ist.
- Der vom Vermieter geschuldete Bauzustand ergibt sich dann aus dem vereinbarten Nutzungszweck (hier: Umbau einer Kaserne zu Schulzwecken)
- BGH, U. v. 15.6.2005 – XII ZR 82/02

Unwirksame Umsatzsteueroption: Schuldet der Mieter eine entsprechend erhöhte Nettomiete?

- Kann der Vermieter nicht wirksam zur Umsatzsteuer optieren, muss der Mieter trotz vertraglicher Vereinbarung keine Umsatzsteuer auf Miete und Betriebskosten zahlen.
- Eine ergänzende Vertragsauslegung kann im Einzelfall aber ergeben, dass der Mieter eine um den Umsatzsteueranteil erhöhte Nettomiete schuldet (hier: der steuerlich beratene Mieter hätte die Miete zzgl. MwSt akzeptiert)
- OLG D-dorf, U.v.8.12.2005 – 10 U 146/01

Nutzungsausfall nach Räumungsurteil: Entfällt der Anspruch bei fehlendem Besitzwillen des Vermieters?

- Räumt der Mieter nach der Beendigung des Mietvertrages nicht, steht dem Vermieter ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung zu.
- Dieser Anspruch entfällt, wenn sich aus dem Verhalten des Vermieters ergibt, dass er die Rückgabe der Immobilie nicht ernsthaft wünscht (hier: Wenn er den Räumungstitel „längere Zeit“ nicht vollstreckt).
- OLG D-dorf, U.v.1.12.2005 – I-10 U 74/05

Schönheitsreparaturen: Ist ein starrer Fristenplan im Gewerbemietrecht zulässig?

- Auch im Gewerbemietrecht benachteiligt ein starrer Fristenplan für die Ausführung der laufenden Schönheitsreparaturen den Mieter unangemessen und führt zur Unwirksamkeit der Renovierungsklausel gem. § 307 II Nr. 1 BGB
- OLG D-dorf, U. v. 4.5.2006 – I-10 IU 174/05

GmbH i.G.: Wer ist Vertragspartei, wenn die GmbH i.G. nicht eingetragen wird?

- Wird die Mieterin im Mietvertrag falsch bezeichnet (hier: GmbH in Gründung, die nicht eingetragen, also nicht errichtet wird), so ist der wahre Rechtsträger (hier: Vorgesellschaft) berechtigt und verpflichtet.
- Der Gläubiger (hier: Vermieter), der selbst auch Mitgesellschafter ist, muss sich beim Vorgehen gegen einen Gesellschafter seinen eigenen Verlustanteil anrechnen lassen.
- Dies gilt auch für den Zessionar des Gläubigers
- OLG D-dorf, U. v. 28.9.2005 – 10 U 50/05

Schriftformklausel im Formularvertrag: Sind nachträgliche mündliche Individualabreden unwirksam?

- Auch bei langfristigen Gewerberaummietverhältnissen haben nachträgliche mündliche Individualvereinbarungen Vorrang vor formularmäßigen Schriftformklauseln.
- BGH, U.v.21.9.2005 – NJW 2006, S. 138

Schriftform: Welche Formanforderungen bestehen für die Zustimmung zum Mieterwechsel?

- Die Schriftform eines langfristigen Mietvertrages ist gewahrt, wenn der Vermieter mit dem Altmietler schriftlich vereinbart, dass der Neumietler in den Vertrag eintritt und
- wenn dieser der Vertragsübernahme formlos zustimmt (Anschl. An BGH, 12.3.2003 – XII ZR 18/00 betr. Zustimmung des Mieters zum Vermieterwechsel)
- BGH, U. v. 20.4.2005 - XII ZR 29/02

Haftet der Vermieter auch für zugesicherte Eigenschaften, die in der Präambel enthalten sind?

- Der Vermieter haftet auch für zugesicherte Eigenschaften, die in einer Präambel enthalten sind.
- Es muss sich allerdings um generell zusicherungsfähige Eigenschaften handeln.
- Eine quantitativ und qualitativ hochwertige Mieterstruktur ist keine zusicherungsfähige Eigenschaft
- BGH, U.v.21.9.2005 – XII ZR 66/03

Schriftform: Genügt für die Ausübung der Option ein Telefax?

- Die Verlängerungsoption für einen Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen wurde, bedarf der Schriftform
- Die Übermittlung dieser Option per Fax genügt dem Schriftformerfordernis nicht.
- OLG Köln. U.v.29.11.2005 – 22 U 105/05

Schriftform: Ist die Form gewahrt, wenn der Mietvertrag durch konkludentes Handeln zustande kommt?

- Die gesetzliche Schriftform ist auch dann gewahrt, wenn beide Parteien den Mietvertrag unterzeichnet haben (Einhaltung der „äußeren Form“).
- Dies gilt jedenfalls dann, wenn dem Antragenden die schriftliche Annahme verspätet zugeht und der Mietvertrag deshalb erst durch konkludentes Handeln (einvernehmlicher Vollzug) zustande kommt.
- OLG Hamm, U.v.23.11.2005 -30 U 45/05

Schriftform: Genügt die Unterschrift des Bevollmächtigten einer natürlichen Person auch ohne Vertretungszusatz?

- Die Schriftform ist gewahrt, wenn ein Vertreter den Mietvertrag für eine natürliche Person ohne Vertretungszusatz unterzeichnet.
- Anders ist es bei Vertretung mehrerer Personen oder einer GbR. Dort muss klargestellt sein, für wen der Vertreter handelt.
- OLG Hamm, U.v.23.11.2005 – 30 U 45/05

Schriftform: Übersicht hinsichtlich der Notwendigkeit eines Vertreterzusatzes

Vertragspartei	vertreten durch	Vertr.-zusatz erforderlich?	Gericht	Entscheidung, Datum	Az.
Einzel-Person	Vertreter	Nein	OLG Hamm	25.11.2005	30U45/05
KG	Prokurist	Nein	OLG Köln	28.4.2005	1 W 10/05
GmbH	Bevollm. (nicht GF)	Nein	BGH	06.04.2005	XII ZR 132/03
GmbH	GF ohne AlleinVM	Offen			
Erbengemeinschaft	Bevollm.	Ja	BGH	11.9.2002	XII ZR 187/00
GbR	Gesellschafter	Ja	BGH	05.11.2003	XII ZR 134/02

Mieterumbauten: Wie ist der Mieter zu entschädigen, wenn der langfristige Mietvertrag vorzeitig endet?

- Dem Mieter steht ein Ausgleich für sein Umbauten zu, wenn sein langjähriger, befristeter Mietvertrag vorzeitig endet.
- Der Bereicherungsanspruch richtet sich nach dem Mehrertrag, den der Vermieter aufgrund der Mieterumbauten bis zum ursprünglich vorgesehenen Ende des Mietvertrages erzielen kann.
- Unmaßgeblich ist demgegenüber der Wert der Mieterinvestitionen oder die umbaubedingte Erhöhung des Verkehrswerts.
- Der maßgebliche Ausgleichsbetrag ist abzuzinsen.
- BGH, U.v.5.1.2005 –XII ZR 43/02

Mieterumbauten bei vorzeitiger Vertragsbeendigung: Wer schuldet den Ausgleich beim Vermieterwechsel? Entfällt der Ausgleich bei Gebäudemängeln?

- Dem Mieter steht ein Ausgleich für seine Umbauten zu, wenn sein langjähriger, befristeter Mietvertrag vorzeitig endet.
- Diesen Bereicherungsausgleich schuldet nach einem Vermieterwechsel der neue Vermieter, der die Mietsache vorzeitig zurückerhält.
- Eine Bereicherung des Vermieters liegt auch dann vor, wenn der Vermieter den umbaubedingt höheren Mietertrag wegen erheblicher Mängel nicht erzielen kann.
- BGH, U.v.5.10.2005 – XI ZR 43/02



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Rückfragen und Präsentation anfordern:

Rechtsanwalt Matthias W. Kroll, LL.M.

Lehrbeauftragter an der HAW (FHH) Hamburg

Mitglied der ARGE "Mietrecht und WEG" im Deutschen Anwaltverein

Rechtsanwälte Dr. Nietsch & Kroll

Spaldingstr. 110 B (Hanse-Haus), 20097 Hamburg

Tel: +4940/2385690 Fax: +4940/23856910

Mail: kroll@nkr-hamburg.de Website: www.nkr-hamburg.de