



Praxisinfo Immobilienrecht: Aktuelle Rechtsprechung zum Gewerbemietrecht

22. Januar 2020



Das neue Jahr ist schon ein wenig älter. Wir nehmen das – wie immer – gerne zum Anlass, um neue Entwicklungen im gewerblichen Mietrecht Revue passieren zu lassen. Neben praxisrelevanten Entscheidungen stellen wir eine brandaktuelle Gesetzesinitiative vor, die den mietrechtlichen Dauerbrenner Schriftformerfordernis entschärfen will.

1. Grundsteuer

Mit **Wirkung zum 01.01.2025** haben Bundestag und Bundesrat eine **Reform der Grundsteuer** beschlossen. Die Höhe der Grundsteuer wird in Zukunft nach multiplen Faktoren bestimmt, die

dynamisch ausgestaltet sind. Neben dem **Bodenrichtwert** fließen insbesondere auch **Erträge** (z.B. aus Mieteinnahmen), **Art und Alter der Bebauung** sowie **Mietniveaustufen** der jeweiligen Gemeinden in die Berechnung mit ein. Die Bundesländer haben allerdings über eine **Öffnungsklausel** die Möglichkeit, das vorgegebene Bewertungsverfahren für die Grundsteuer abzuändern. Darüber hinaus gibt es weitere Ausnahmeregelungen wie z.B. Steuererleichterungen für sozialen Wohnungsbau.

Vgl. BT-Drucks. 19/11085; BGBl. Teil I Nr. 43 S. 1794 ff.

Ausgangspunkt für diese Reform war eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahre 2018. Die Karlsruher Richter haben entschieden, dass die derzeitige Bemessungsgrundlage der Grundsteuer gegen den Gleichheitssatz verstößt. Zugleich setzte das Gericht dem Gesetzgeber eine **Frist zur Neuregelung bis zum 31.12.2019**.

2. Grunderwerbsteuer

Erwähnenswert ist auch eine Gesetzesinitiative, die es nicht bis zum „Gesetz“ geschafft hat: Die Grunderwerbsteuer war im vergangenen Jahr Gegenstand vielfacher Diskussionen. Die Transaktionen mittels sog. **share deals** wollte der Gesetzgeber mit Wirkung zum 01.01.2020 wesentlich unattraktiver gestalten, um Steuervergünstigungen zu reduzieren. Der **bereits auf den Weg gebrachte Gesetzesentwurf wurde jedoch gestoppt, wie sich einer Pressemitteilung der Bundesregierung vom 24.10.2019 entnehmen lässt**. Eine Neuregelung steht damit weiter aus und ist für das erste Halbjahr 2020 angekündigt. Bis auf weiteres **bleibt es daher bei der geltenden Rechtslage**. Welche Regelungen der Gesetzgeber konkret treffen wird, bleibt abzuwarten.

3. Sachmangel und Mietminderung

Da es sich bei einer Vielzahl bestehender Mietverträgen um sog. **echte Quadratmetermieten** handelt, ist eine Entscheidung des OLG Dresden von praktischer Bedeutung. Im vom Gericht zu entscheidenden Fall vereinbarten die Parteien im Mietvertrag, dass sich die geschuldete Miete aus der Größe des Mietobjekts multipliziert mit einem pro Quadratmeter zu zahlenden Mietpreis berechnet. Im Mietvertrag war eine Fläche von 177 m² zu Grunde gelegt worden, tatsächlich war das Objekt aber nur 164,25 m² groß. Das OLG Dresden entschied - entsprechend seiner bisherigen Rechtsprechung - dass bei echten Quadratmetermieten der Mietzins nach der **tatsächlichen Fläche** zu bestimmen ist, ohne dass es dabei auf die Frage ankommt, ob ein Mangel des Mietobjekts auch unterhalb einer Flächenabweichung von 10 % anzunehmen ist.

Vgl. OLG Dresden, Urteil vom 10.07.2019 – 5 U 151/19

Minderungsrechte müssen auch rechtzeitig geltend gemacht werden: Besteht ein

mangelbedingtes **Minderungsrecht und leistet der Mieter dennoch vorbehaltlos und ungekürzt**, so kann er den zu viel gezahlten Mietzins regelmäßig **nicht zurückfordern**. Wer trotz Kenntnis der Nichtschuld leistet, darf die Leistung nicht zurückfordern. Neu ist an der Auffassung des OLG Brandenburg, dass bei Gewerberaummietern regelmäßig **von dieser Rechtskenntnis auszugehen sei**.

Vgl. OLG Brandenburg, Urteil vom 10.09.2019 – 3 U 73/18

4. Schriftform befristeter Verträge

Mit einem für den Vermieter folgenschweren Mangel der Schriftform hatte sich das OLG Köln zu befassen. Im zu entscheidenden Fall bestand zwischen den Parteien bereits ein befristeter Gewerberaummietvertrag. Dieser sollte, ebenfalls befristet, um eine Lagerfläche erweitert werden. Die Parteien ergänzten daher den bestehenden Mietvertrag unterhalb der Unterschriften, ohne aber diese Ergänzung erneut zu unterschreiben.

Das OLG Köln hat entschieden, dass es zur Wahrung der Schriftform für einen unterhalb vorhandener Unterschriften gesetzten Nachtrag nicht genügt, dass sich die Parteien über den Inhalt dieses Nachtrages einig sind und ihn als durch die vorhandenen Unterschriften gedeckt ansehen. Die Folge hieraus ist, dass der **zunächst formgültig geschlossene ursprüngliche Vertrag nunmehr gleichfalls der Schriftform entbehrt und rückwirkend als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt**.

Vgl. OLG Köln, Urteil vom 04.10.2019 – 1 U 83/18

Es kann nur empfohlen werden, Mietnachträge stets gesondert zu erstellen und entsprechend (erneut) zu unterschreiben.

5. Kommt jetzt das baldige Ende des „Schriftformproblems“?

Nachdem zuletzt das Risiko von auf einen Schriftformverstoß gestützten Kündigungen durch die Absage des BGH an sog. Schriftformheilungsklauseln weitere Brisanz erfahren hatte, scheinen nun die Tage eines der wichtigsten Rechtsprobleme gewerblicher Mietverhältnisse gezählt zu sein. Denn am 20.12.2019 hat der Bundesrat einen **Gesetzentwurf** für ein Gesetz zur **Neuregelung des Schriftformerfordernisses** im Mietrecht eingebracht. Der Gesetzentwurf sieht eine Streichung des bisherigen § 550 BGB vor, aus dem sich bisher die Möglichkeit zu einer Kündigung auch befristeter Mietverträge wegen eines Schriftformverstoßes ableiten ließ. Stattdessen soll zukünftig - nach den Vorstellungen des Bundesrates - dem § 566 BGB ein weiterer Abs. 3 angefügt werden, nach dem künftig **nur noch der Erwerber** bei einem Schriftformverstoß ein Kündigungsrecht nach den gesetzlichen Vorschriften hat. Auch auf Verstöße gegen die Schriftform, die **nach dem Erwerb** erfolgt sind, soll die Kündigung nicht

gestützt werden können. Das Kündigungsrecht soll danach zudem nur **binnen drei Monaten**, nachdem der Erwerber Kenntnis von der ohne Wahrung der erforderlichen Schriftform getroffenen Vereinbarung erlangt hat, erfolgen können. Nach dem Gesetzentwurf wäre also zukünftig die Kündigungsmöglichkeit auf den Erwerber beschränkt. Zudem soll danach der Mieter ein zur Unwirksamkeit der Kündigung führendes Abwendungsrecht erhalten, wenn er binnen zwei Wochen der Kündigung widerspricht und sich zu der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den schriftlich getroffenen Bedingungen bereit erklärt.

Vorgesehen ist zudem, dass das neue Gesetz auch für Bestandsmietverhältnisse Geltung erlangt, sofern die auf den Schriftformverstoß gestützte Kündigung nicht bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zugegangen sind.

Naturgemäß bleibt für das weitere Gesetzgebungsverfahren abzuwarten, ob der Gesetzentwurf wie in der Entwurfsfassung vom 20.12.2019 umgesetzt wird oder die Gesetzesinitiative ggf. auch ganz im Sande verläuft. Ein Ende des „Damoklesschwertes“ der drohenden Schriftformkündigung, die das gewerbliche Mietrecht in den letzten Jahrzehnten maßgeblich geprägt hat, scheint aber zumindest für den Vermieter in greifbarer Nähe. Aus Mietersicht dürfte sich dagegen das Risiko zukünftig zwar reduzieren, die Problematik von Schriftformverstößen aber insbesondere bei einem gesetzlichen Vermieterwechsel keinesfalls ganz auflösen.

6. Beendigung von Mietverhältnissen

Von Relevanz ist auch eine Entscheidung des OLG München zu der nachfolgenden Kündigungskonstellation: In dem zugrundliegenden Fall hatte sich der Eigentümer eines vermieteten Grundstücks beim Verkauf von einem Bevollmächtigten vertreten lassen. In der Vertragsurkunde wurde dem Käufer zugleich das Recht eingeräumt, **vor Eigentumsübergang das Grundstück betreffende Mietverträge zu kündigen**. Bei Vornahme dieser Kündigungen unter Vorlage des notariellen Kaufvertrags sowie einer beglaubigten Abschrift der Vollmacht wiesen einige Mieter diese Kündigungen zurück – zu Recht wie das OLG München entschied.

Es empfiehlt sich daher für den Fall des Erwerbs einer Immobilie unter Gewährung eines vorzeitigen Kündigungsrechts, hierüber eine **gesonderte Original-Vollmachtsurkunde auszustellen** (für jede zu kündigende Partei!) und diese mitsamt der Kündigung im Original zu übermitteln.

Vgl. OLG München, Beschluss vom 21.10.2019 – 7 U 3659/19

Mit der Abwicklung eines beendeten Mietverhältnisses hatte sich der BGH auch Anfang des Jahres 2019 auseinanderzusetzen. Im speziellen ging es um die Frage, wann ein Rückerhalt der Mietsache vorliegt, der die 6-monatige Verjährungsfrist in Gang setzt. Ein solcher liegt

grundsätzlich erst dann vor, wenn der Vermieter einerseits Besitz an der Mietsache erlangt und andererseits der **Mieter zugleich seinen Besitz vollständig und unzweideutig aufgegeben hat**. Eine solche endgültige Besitzaufgabe sahen die Karlsruher Richter im zu entscheidenden Fall **nicht** als gegeben an: Die Parteien vereinbarten im Mietvertrag die Pflicht des Mieters, vorgenommene Einbauten zu entfernen, wobei der Vermieter berechtigt sein sollte, die Einbauten gegen Werterstattung zu übernehmen. Bei zunächst angebotener Rückgabe der Mietsache befanden sich die Einbauten jedoch noch eingebaut in der Mietsache. Der Mieter gab auch zu erkennen, sich über eine mögliche Rückbaupflicht mit dem Vermieter noch abstimmen zu wollen. Hierin sah der BGH keine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe, da der Mieter die Sachherrschaft über die Räume vor Klärung der Rückbaupflicht noch nicht endgültig aufgeben wollte.

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

Ungeachtet dieses vergleichsweise vermieterefreundlichen Urteils gilt: die knappe 6-monatige Verjährungsfrist für Leistungsstörungen bei Rückgabe einer Mietsache ist streng zu verfolgen.

7. Gewerberaummiete vs. Wohnraummiete

Die Einordnung eines Mietvertrages ist immer wieder Gegenstand von Entscheidungen und hat zum Teil erhebliche Auswirkungen, da die anzuwendenden Vorschriften im Wohnraummietrecht strengere Vorgaben beinhalten. So hat der BGH jüngst entschieden, dass ein Mietvertrag einer Gemeinde, die in dem Mietobjekt ihr **zugewiesene Flüchtlinge unterbringen** will, **kein Wohnraummietvertrag** ist. Dies gilt auch unabhängig von einer anderslautenden Bezeichnung der Parteien.

Vgl. BGH, Urteil vom 23.10.2019 – XII ZR 125/18

8. Umsatzsteuerpflichtigkeit Abfindungszahlungen

Aus steuerlicher Sicht von praktischem Interesse ist auch eine Entscheidung des BFH aus dem vergangenen Jahr. Die Münchner Richter mussten sich mit der Frage auseinandersetzen, ob einer **Abfindungszahlung** an einen Vermieter, der einer **vorzeitigen Mietvertragsauflösung** zugestimmt hat, eine **umsatzsteuerbare Leistung** oder ein **bloßer Schadensersatzanspruch** zu Grunde liegt. Nach Annahme der ersten Alternative befasste sich der BFH sodann mit der Frage, ob diese Leistung (als steuerlich relevanter Anknüpfungspunkt) umsatzsteuerpflichtig war, was er letztlich bejaht hat. Entscheidend war der Umstand, dass der Vermieter auf die Steuerfreiheit der Vermietung verzichtet, also zur Umsatzsteuerpflicht optiert hatte. Diese Option zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung bildet bei gewerblichen Miet- oder Pachtverhältnissen den Regelfall. Hätte der Vermieter steuerfrei vermietet, wäre auch die vorzeitige Mietvertragsauflösung gegen Abfindungszahlung steuerfrei erfolgt.

Insofern besteht ein Gleichlauf zum sich hierauf beziehenden Verzicht und der in diesem Zusammenhang geleisteten Zahlung.

Im Ergebnis hat der BFH zugunsten der Staatskasse angenommen, dass eine solche Abfindungszahlung ein umsatzsteuerpflichtiges Entgelt darstellt: Der Umsatzsteuer unterliegen Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt. Ein solcher entgeltlicher Leistungsaustausch liegt auch vor, wenn ein Steuerpflichtiger auf eine ihm – auf gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage – zustehende Rechtsposition gegen Entgelt verzichtet.

Vgl. BFH, Beschluss vom 22.05.2019 – XI R 20/17

9. Betriebskosten

Zu Beginn des Jahres 2019 befasste sich der BGH mit Streitigkeiten hinsichtlich der Verteilung von Heizkosten im Gewerberaummietverhältnis. Im zu entscheidenden Fall rechnete der Vermieter die Kosten für „**Heizung über Lüftung**“ verbrauchsunabhängig als Umlage über die Fläche ab. Der BGH legte jedoch die entsprechende Klausel im Mietvertrag, wonach eine Abrechnung nach „messtechnischer **Ausstattungen zur Verbrauchserfassung** nach dem gemäß §§ 7, 10 der HeizkostenVO bestimmten Abrechnungsmaßstab“ zu erfolgen habe **entgegen** der vom Vermieter gewählten Vorgehensweise aus.

Nach § 10 der HeizkostenVO kann durch rechtsgeschäftliche Bestimmung der Abrechnungsmaßstab verändert und damit eine **Überschreitung** der in §§ 7, 8 HeizkostenVO vorgesehenen Höchstsätze für **verbauchsabhängige Anteile** vorgenommen werden. Der BGH nahm daher – im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung – mit der mietvertraglichen Formulierung eine (nur) verbrauchsabhängige Abrechnungsmethode als zulässig vereinbart an.

Bei der Gewerberaummieta können daher gem. § 10 HeizkostenVO auch rein verbrauchsabhängige Kostenverteilungen vereinbart werden.

Vgl. BGH, Urteil vom 30.01.2019 - XII ZR 46/18

Für Fragen zum Thema steht Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserer **Praxisgruppe Immobilienwirtschaftsrecht** gerne zur Verfügung.