



Praxisinfo Immobilienrecht: Aktuelle Rechtsprechung zum Gewerberaummietrecht

16. Januar 2019



2018 war ein erneutes Boomjahr für die Immobilienbranche. Gleichzeitig entwickelt sich das Recht weiter, auch wenn der eine oder andere Marktteilnehmer sicher keine Zeit hat neueste Entwicklungen des Rechtsmarkts neben dem Projektgeschäft zu verfolgen. Zwar standen zuletzt im öffentlichen Fokus mehr gesetzgeberische Aktivitäten im Wohnungsmietrecht (Stichwort: Mietrechtsanpassungsgesetz). Tatsächlich aber sind gerade uns und Ihnen immer wieder begehrende Konstellationen aus dem Bereich des gewerblichen Mietrechts Gegenstand der Rechtsprechung gewesen, die wir Ihnen für die tägliche Praxis nicht vorenthalten wollen. Den Jahreswechsel nehmen wir insofern gerne zum Anlass, einige wichtige Entscheidungen insbesondere des letzten Halbjahres 2018 noch einmal in Erinnerung

zu rufen.

1. Schriftformerfordernis

In Anbetracht der weitreichenden Konsequenzen bei einer Nichteinhaltung des Schriftformerfordernisses ist die Wahrung der (gesetzlich genau definierten!) Schriftform ein ebenso wichtiges wie heikles Thema. Bekanntlich gilt ein nicht die Schriftform wahrender Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen – mit der Folge der Kündbarkeit.

Das OLG Rostock hatte in diesem Zusammenhang zu entscheiden, ob es der Schriftform genüge, wenn ein Mietvertrag mit einem mehrgliedrigen Vertretungsorgan von lediglich zwei statt der ausdrücklich im Vertrag genannten drei Geschäftsführer unterzeichnet ist.

Dabei musste sich das Gericht mit der Frage auseinandersetzen, ab wann die **Vertretungsmacht eines Unterzeichners** hinsichtlich der anderen Beteiligten einer **Personenmehrheit** ausreichend ersichtlich und kenntlich gemacht ist. Das OLG Rostock hat dabei die bisherige Rechtsprechung bestätigt, dass als sogenannter „**Vertretungszusatz**“, **regelmäßig der Betriebsstempel**, hierfür genüge. Er lehnte die Argumentation ab, dass trotz Betriebsstempel alle an einer Personenmehrheit beteiligten Personen zu unterzeichnen hätten, wenn diese einzeln im Vertragsrubrum genannt werden.

Vgl. OLG Rostock, Beschluss vom 12.07.2018 - 3 U 23/18

Besonders praxisrelevant ist ein schon etwas älteres Urteil, in dem der BGH sich mit dem **Schriftformerfordernis bei Vertragsänderungen** beschäftigt. Solche unterliegen grundsätzlich demselben Maßstab wie der Ursprungsvertrag. Dabei sind von diesem Schriftformerfordernis lediglich solche Nebenabreden ausgenommen, auf die es den Vertragsparteien nicht wesentlich ankommt, nur von vorübergehender Dauer (1 Jahr) sind oder jederzeit von einer Vertragspartei widerrufen werden können. Das Schriftformerfordernis ist **daher auch für Mietzinsanpassungen, die auf einer Indexänderung beruhen**, zu beachten, sofern es sich nicht um ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht oder eine automatisch zur Mietanpassung führende Indexklausel handelt, sondern die Indexänderung (lediglich) Auslöser für eine Mietanpassungs**vereinbarung** gewesen ist. Denn eine **vertragliche Änderung** der Miete überschreitet regelmäßig die Wesentlichkeitsschwelle i.S.d. § 550 BGB.

Vgl. BGH, Urteil vom 11.04.2018 - XII ZR 43/17

In dem vorstehenden Urteil hat der BGH weiterhin seine Rechtsprechung zur Unwirksamkeit sogenannter „Schriftformheilungsklauseln“ bestätigt.

2. Sachmangel und Mietminderung

In den letzten Monaten gab es einige wichtige Entscheidungen im Bereich mietrechtlicher Gewährleistungsrechte zu der Frage des Sachmangels und der notwendigen Beschaffenheit einer Immobilie.

Besondere Bedeutung kommt dabei aktuell einem Urteil des BGH zur Frage der Bausubstanz und inwiefern **überholte Bauvorschriften und technische Normen** einen Sachmangel begründen können, zu. In den konkreten Fällen ging es um Wärmebrücken in den Außenwänden zweier Gebäude, die in den 60er und 70er Jahre zwar im Einklang mit damaligen Bauvorschriften gebaut wurden, nach heutiger Kenntnis aber dadurch eine erhöhte Gefahr der Schimmelpilzbildung verursachen. Der BGH bestätigte dabei die bisherige Rechtsprechung, dass **grundsätzlich der bautechnische Maßstab, der bei Errichtung des Gebäudes galt, anzulegen** sei. Inwieweit dieses Urteil zum Wohnmietrecht verallgemeinerungsfähig und wie dies in der Praxis zu der Kasuistik des vom Vermieter eines nach BGB unabhängig vom Baujahr geschuldeten „Mindeststandards“ abzugrenzen ist, wird erst die Zukunft zeigen.

Vgl. BGH, Urteil vom 05.12.2018 - VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18

Das OLG Rostock setzte sich mit einem weiteren „Dauerbrenner“, nämlich der Frage des Einflusses der Standards der Arbeitsstättenrichtlinien auf die Sollbeschaffenheit von Gewerbemieträumen auseinander. Eine **Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs** liege bei einem Modegeschäft dann vor, wenn das Raumklima nicht zwischen 20- und 26°C liege. Dabei stellt der Senat auf die in der **Arbeitsschutzverordnung** angegebenen Werte, jedoch auch auf die Zwecke eines Modegeschäftes ab und vermeidet ein allzu deutliches Bekenntnis zu einer generalisierenden Aussage der mietvertraglichen Bedeutung der Arbeitsstättenrichtlinien. Mietvertragsparteien ist jedenfalls **für die Praxis** dringend eine **ausdrückliche Regelung** des Themas zu empfehlen.

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

Ebenso praxisrelevant ist ein Urteil des Kammergerichts in Berlin. Wenn ein Mieter eine Mietminderung nur in Höhe von 10% ausspreche und keinen weiteren Vorbehalt erkläre, könne er den Betrag der Minderung nicht im Wege der Rückforderung einer sogenannten ungerechtfertigten Bereicherung auf 25% erhöhen. Danach wäre generell eine „nachträgliche Erhöhung“ einer Mietminderung nicht durchsetzbar – jedenfalls, wenn die ursprüngliche Minderung nicht mit einem Vorbehalt verbunden war.

Vgl. KG, Urteil vom 27.08.2018 - 8 U 193/16

3. Nebenkosten

Betriebskosten müssen in Mietverträge so klar geregelt sein, dass es dem Mieter möglich

gemacht wird, zumindest ein grobes Bild davon zu haben, welche zusätzlichen Kosten neben der Grundmiete auf ihn zukommen. Ein Mietvertrag, wonach der Mieter „sämtliche Betriebskosten“ zu tragen habe, genüge der notwendigen Bestimmtheit nicht. Die Legaldefinition von „Betriebskosten“ im Wohnraummietrecht in § 556 BGB sei nicht ohne weiteres auf das Gewerbemietrecht übertragbar – so jedenfalls das OLG Celle.

Vgl. OLG Celle, Urteil vom 09.11.2018 – 2 U 81/18

4. Kündigung

Wird ein Reißbrettmietvertrag **vor Beendigung der Bauphase** ohne Vorliegen eines Grundes **mieterseits gekündigt**, macht sich der Mieter schadenersatzpflichtig. Der Schadensersatz wird dann sukzessive mit der fiktiven Fälligkeit der Miete fällig. Der kündigende Mieter kann jedoch darlegen, dass dieser Schaden, um den Betrag anderweitig eingenommene Miete und spezifischer Baukosten, die der Vermieter für den Mieter vorgenommen hätte und somit erspart wird, zu verringern ist.

Vgl. KG, Urteil vom 27.09.2018 – 8 U 145/14

In einem Gewerbemietvertrag gibt es die Möglichkeit, eine Verlängerungsklausel oder eine Verlängerungsoption zu vereinbaren. Solche Klauseln sehen regelmäßig vor, dass eine Verlängerung dann eintritt, wenn beide Parteien nicht kündigen. Die Option kann ohne Zustimmung des Vermieters durch den Mieter ausgeübt werden. **Wird beides in einem Mietvertrag vereinbart, hat die mieterfreundlichere Verlängerungsoption** Vorrang. Das Urteil ist praxisrelevant, da auch in marktgängigen Mietverträgen immer wieder Verlängerungs- und Kündigungsoptionen vereinbart und hinsichtlich der jeweils relevanten Fristen nicht aufeinander abgestimmt sind, und oft eine ausdrückliche Vorrangklausel vergessen wird.

Vgl. OLG Dresden, Urteil vom 15.08.2018 – 5 U 539/18

5. Gewerberaummiete vs. Wohnraummiete

Die Einordnung eines Mietvertrages kann zum Teil erhebliche Auswirkungen haben, da die anzuwendenden Vorschriften im Wohnraummietrecht viel strengere Vorgaben beinhalten. Dabei bestätigte das Landgericht Mainz die bisherige Rechtsprechung dahingehend, dass es allein auf den **vertragsmäßig vereinbarten Zweck** ankommt - selbst die Bezeichnung im Mietvertrag ändere hieran nichts. In dem vorliegenden Verfahren ging es um die Vermietung einer Wohnung an eine GmbH, welche diese selbst an ihren Geschäftsführer weitervermieten wollte. Die Anmietung einer Immobilie zum Zwecke ihrer Weitervermietung führt nach Auffassung des LG Mainz zwangsläufig dazu, dass die Vorschriften des Gewerberaummietrechts anzuwenden sind.

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

Für Fragen zum Thema steht Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserer [Praxisgruppe Immobilienwirtschaftsrecht](#) gerne zur Verfügung.