

I. Aktuelle Rechtsprechung

BGH: Bei Nichträumung der Wohnung trotz wirksamer Kündigung muss der Mieter nachzahlen

Mit Urteil vom 18. Januar 2017 (Az.: VIII ZR 17/16) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein Mieter, der trotz wirksamer Kündigung des Mietvertrages nicht aus seiner Wohnung auszieht, für den Zeitraum nach der Kündigung die aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete („Marktmiete“) zahlen muss.

Zwischen den Parteien bestand ein Mietvertrag über Wohnraum, welchen der Vermieter wirksam kündigte. Nach Ende des Mietverhältnisses verblieb der Mieter noch weitere knapp 18 Monate in der Wohnung. Für diesen Zeitraum zahlte er die vertraglich vereinbarte Miete, welche unter der Marktmiete lag, die der Vermieter jedoch für den Zeitraum verlangte.

Der Bundesgerichtshof gab dem Verlangen des Vermieters Recht. Bei einer wirksamen Kündigung müsse sich ein in der Wohnung verbleibender Mieter hinsichtlich der Miete wie ein neuer Mieter behandeln lassen. Wäre der Mieter zum Zeitpunkt des Vertragsendes ausgezogen, hätte der Vermieter von einem neuen Mieter eine Miete in Höhe der Marktmiete verlangen können.

Daher muss in diesem Fall auch nicht – wie bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete während eines laufenden Mietvertrages erforderlich – ein Bezugs-

zeitraum der vergangenen vier Jahre bei der Berechnung berücksichtigt werden. Ausschlaggebend ist allein die Marktmiete.

Dabei kommt es laut BGH auch nicht darauf an, ob der Vermieter tatsächlich eine Neuvermietung beabsichtige; auch im Falle einer Eigenbedarfskündigung kann er die Marktmiete verlangen, da ihm durch die verwehrte Nutzung der Wohnung eine angemessene Nutzungsentschädigung zusteht.

BGH: Kein Eintritt des Immobilien-erwerbers in ein zwischen den Mietparteien vereinbartes Ankaufsrecht

Am 12. Oktober 2016 (Az.: XII ZR 9/15) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Erwerber einer Immobilie nicht in die Rechte und Pflichten eines mit einem Mietvertrag verbundenen Ankaufsrechts eintritt.

Der Voreigentümer der Immobilie schloss mit seinem gewerblichen Mieter bei Abschluss des Mietvertrages auch eine Vereinbarung, wonach dem Mieter ein Ankaufsrecht im Falle der Veräußerung der Immobilie zustehen sollte. Die vertragliche Vereinbarung zum Ankaufsrecht ließen die Parteien notariell beurkunden und erklärten ausdrücklich, dass die beiden Urkunden (Mietvertrag und Vereinbarung über das Ankaufsrecht) eine wirtschaftliche Einheit bilden sollen. Dingliche Sicherheiten, wie z.B.

eine Vormerkung, wurden nicht ins Grundbuch eingetragen.

Der Erwerber beehrte die gerichtliche Feststellung, dass er nicht kraft Gesetzes in das Ankaufsrecht eingetreten sei. Dem stimmte der BGH zu.

Die entscheidende mietrechtliche Vorschrift des § 566 Abs. 1 BGB („Kauf bricht nicht Miete“) erfasst laut BGH nur solche Rechte und Pflichten, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind. Der Erwerber trete deshalb nicht in Rechte und Pflichten ein, die außerhalb des Mietverhältnisses liegen, selbst wenn sie als zusätzliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt sind. Ein Ankaufsrecht könne nicht als mietrechtlich qualifiziert werden; vielmehr schließen sich Ankauf und Mietverhältnis gegenseitig aus. Der Erwerber ist somit nicht kraft Gesetzes in das Ankaufsrecht eingetreten.

Tipp für die Praxis: Es gilt demnach weiterhin der Grundsatz, dass schuldrechtliche Vereinbarungen nur zwischen den (ursprünglichen) Vertragsparteien gelten. Soll ein Ankaufsrecht auch gegenüber Dritten gesichert werden, ist die Vereinbarung einer Übertragungsverpflichtung auf den neuen Eigentümer erforderlich und ggfs. eine dingliche Sicherung des Ankaufsrechts durch Eintragung im Grundbuch.

OLG Düsseldorf: Eine AGB-Klausel, wonach der Gewerbemieter „ausreichende Versicherungen“ abzuschließen hat, ist unwirksam

Mit Beschluss vom 16. August 2016 (Az.: 24 U 25/16) hat das OLG Düsseldorf entschieden, dass die Verpflichtung eines Gewerbemieters zum Abschluss „ausreichende(r) Versicherungen (z.B. ...)“ durch Allgemeine Geschäftsbedingungen des Vermieters unwirksam ist.

Das OLG begründet seine Entscheidung damit, dass die Klausel die Verpflichtung des Mieters nicht hinreichend bestimmt.

Laut dem OLG geht aus der Klausel weder hervor, welche Versicherungsabschlüsse von dem Mieter erwartet werden, noch in welchem Umfang die Versicherungen zu erfolgen hätten (z.B. Höhe des Versicherungsschutzes). Auch der Zusatz der Klausel „z.B.“ ist nur beispielhaft und konkretisiert die Klausel nicht hinreichend genug. Durch die Klausel wird dem Mieter vielmehr das Risiko aufgebürdet, nicht gemäß den Anforderungen des Vermieters versichert zu sein oder den Versicherungsschutz – aus Unsicherheit über den geforderten Inhalt und Umfang – zu weit auszudehnen, was kostenmäßig zu seinen Lasten geht. Die Klausel verstößt damit gegen das Transparenzgebot, benachteiligt den Mieter unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 BGB und ist somit unwirksam.

II. News für die Praxis

Deutschlandweite Rauchwarnmelderpflicht seit 2017

Seit dem 1. Januar 2017 ist die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern bei Neu- oder Umbauten in allen Bundesländern verpflichtend.

Die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern in Bestandsgebäuden (Nachrüstung) wird bis zum 31. Dezember 2020 in allen Bundesländern (mit Ausnahme von Sachsen) verpflichtend sein.

Dabei unterscheiden sich die in den einzelnen Bundesländern geltenden Stichtage stark voneinander. So besteht die Pflicht zur Ausstattung mit Rauchwarnmelder bei Neu- oder Umbauten im Saarland bereits seit 2004, in Berlin dagegen erst seit 2017.

Die Nachrüstung von Bestandsgebäuden ist beispielsweise in Hessen bereits seit dem 31. Dezember 2014 und in Nordrhein-Westfalen seit dem 31. Dezember 2016 verpflichtend, während in Bayern die Pflicht zur Nachrüstung erst am 31. Dezember 2017 eintritt.

Neben den Stichtagen unterscheidet sich auch die nähere Ausgestaltung der jeweiligen Verpflichtungen zur Ausstattung mit Rauchwarnmeldern von Bundesland zu Bundesland.

Beispielsweise wurde zwar in allen Landesbauordnungen festgelegt, dass mindestens Schlafräume, Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mit

mindestens einem Rauchwarnmelder ausgestattet sein müssen. In Berlin und Brandenburg müssen darüber hinaus auch alle weiteren Aufenthaltsräume (mit Ausnahme der Küchen) mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet sein.

Schließlich ist auch die Pflicht zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder bundeslandverschieden zwischen Eigentümer und Bewohner verteilt.

Die Verantwortlichkeit für den Einbau der Rauchwarnmelder ist nicht ausdrücklich in allen Landesbauordnungen dem Eigentümer zugeordnet, beispielsweise nicht in den Landesbauordnungen von Berlin und Hamburg.

Diese Thematik kann auch Auswirkungen auf die WEG haben; z.B., ob der Einbau auf Beschluss der WEG erfolgt, wem die Rauchmelder gehören oder wer für diese (bzw. deren Fehlfunktion) haftet.

Tipp für die Praxis: Anhand der beschriebenen Beispiele wird die Erforderlichkeit deutlich, sich entsprechend der landesrechtlichen Vorgaben zu informieren. Hierbei sollte insbesondere in Erfahrung gebracht werden, ob und ab wann eine Nachrüstung für Bestandsgebäude verpflichtend ist, welche Räume jeweils mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet werden müssen und wer für den Einbau und die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder verantwortlich ist.

Neue Stellplatzsatzung in Frankfurt am Main

In Frankfurt am Main gilt seit dem 1. Februar 2017 eine neue Stellplatzsatzung, welche teils erhebliche Änderungen gegenüber der alten Satzung vom 9. Juli 1998 enthält.

Die neue Stellplatzsatzung soll vor allem eine höhere Flexibilität bieten, sowohl im Hinblick auf die Anzahl der zu

errichtenden Stellplätze als auch auf die Möglichkeiten bei der Ablöse von Stellplätzen.

Eine weitere Zielsetzung der Stellplatzsatzung ist die Begrünung der Stadt, die durch die Verpflichtung, ab einer bestimmte Anzahl von Stellplätzen Grünanlagen zu pflanzen, erreicht werden soll.

Zu diesen und allen weiteren Fragen rund um das Immobilienrecht steht Ihnen unser Frankfurter Real Estate Team jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner:



Dr. Anja Disput
Partner

Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP
Moritz-von-Schwind-Haus
Bockenheimer Anlage 3
60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 247576 0
E-Mail: adisput@curtis.com



Dr. Oliver M. Hübner, LL.M. (Edinburgh)
Partner

Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP
Moritz-von-Schwind-Haus
Bockenheimer Anlage 3
60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0)69 247576 0
E-Mail: ohuebner@curtis.com

**Unser Real Estate Team wird auch in diesem Jahr wieder die MIPIM besuchen.
Über ein Treffen mit Ihnen würden wir uns sehr freuen!**