

BRIEFING

NEUES AUS DEM MIETRECHT
AUGUST 2017

- ZUR FRAGE DER TREUWIDRIGKEIT EINER ORDENTLICHEN MIETVERTRAGSKÜNDIGUNG NACH GRUNDSTÜCKSERWERB TROTZ KENNNTNIS DES SCHRIFTFORMVERSTOßES.
- EINSEITIGE OPTIONS-AUSÜBUNGSERKLÄRUNG UNTERLIEGT NICHT DEM SCHRIFTFORMERFORDERNIS.



Keine Treuwidrigkeit der Kündigung eines Mietvertrages durch den Erwerber aufgrund Nichtbeachtung der Schriftform, von der der Erwerber durch den Mieter erfuhr

Ein Grundstückserwerber handelt bei der ordentlichen Kündigung eines Mietvertrages nicht treuwidrig, wenn er sich auf einen Schriftformfehler beruft, von dem er vor Kaufvertragsabschluss durch den Mieter erfuhr. Etwas anderes kann gelten, wenn der Erwerber zusätzlich von dem Veräußerer davon erfahren hat.

OLG Celle, Hinweisbeschluss vom 6. Januar 2017,
Az. 2 U 101/16

Der Fall

Zwischen Vermieter und Mieter bestand – neben den Vereinbarungen aus dem schriftlich geschlossenen Mietvertrag – die mündliche Abrede, dass sich die Miete eines gewerblichen Mietvertrages von bestimmter Dauer nach Ablauf eines Jahres ab Übergabe um ca. 1.000 Euro reduziert. Über diesen Umstand wurde der Kläger, der die Liegenschaft im Folgenden erwarb, vor Abschluss des Kaufvertrages durch den Mieter informiert. Nach Eigentumsübergang und Eintritt in den Mietvertrag kündigte der Kläger dennoch den Mietvertrag ordentlich unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform – mit Erfolg.



Die Folgen

Ein nicht das Schriftformerfordernis einhaltender Mietvertrag gilt grundsätzlich als auf unbestimmte Zeit geschlossen und ist ordentlich kündbar, worauf sich der Erwerber nach Abschluss des Kaufvertrages berief. Der Mieter wehrte sich gegen die Kündigung, LG und OLG entschieden im anschließenden Rechtsstreit zweierlei: Zum einen, dass durch die rein mündlich geschlossene Mietreduktionsabrede ein Schriftformverstoß vorlag und zum anderen, dass der Erwerber sich in der konkreten Situation nicht treuwidrig verhält, wenn er sich trotz vorab durch den Mieter erlangter Kenntnis auf diesen Verstoß beruft. Abreden über Mieterhöhungen und Mietreduktionen sind dann vom Schriftformgebot umfasst, wenn sie für die Dauer mindestens eines Jahres geschlossen wurden und nicht vom Vermieter einseitig gekündigt werden können. Die Höhe der Mietänderung selbst ist dabei nicht relevant. Ein treuwidriges Verhalten komme im entschiedenen Fall nicht in Betracht, da das Schriftformerfordernis nach ständiger Rechtsprechung des BGH vorrangig dem Schutz des Grundstückserwerbers davor, sich auf einen Mietvertrag einzulassen, dessen wirtschaftliche Bedingungen sich, etwa in Folge einer Miet-reduzierung, anders als erwartet (und finanziell einkalkuliert) darstellen. Das OLG stellt jedoch ausdrücklich klar, dass es sich als rechtsmissbräuchlich darstellen kann, wenn der Grundstückserwerber zuvor von beiden Mietvertragsparteien über die abweichende Vereinbarung informiert wurde.

Was ist zu tun?

Grundsätzlich dient das Schriftformgebot dem Schutz des Grundstückserwerbers, der sich über sämtliche relevante Vereinbarungen in Mietverträgen, in die er kraft Gesetzes als Vermieter eintritt, vorab informieren können soll. Das Gericht lässt jedoch ausdrücklich die Möglichkeit offen, dem Erwerber für den Fall die ordentliche Kündigungsmöglichkeit zu versagen, in dem er über wesentliche Vereinbarungen (wie etwa der Mietreduktionsabrede) durch beide Mietvertragsparteien informiert wird. Dies ist im Rahmen von Q&A-Prozessen innerhalb der rechtlichen Due Diligence im Vorfeld von Immobilientransaktionen auf Käuferseite zu beachten. Die verkäuferseits zur Verfügung gestellten Informationen und Kenntnisse durch den Käufer können demnach im Einzelfall dazu führen, dass der spätere Erwerber einzelne Mietverhältnisse nicht ordentlich kündigen kann, obwohl eindeutige Schriftformverstöße vorhanden sind.

Auch ist zu beachten, dass Vereinbarungen über die Miethöhe, gleich welcher Betrag, stets dem Schriftformgebot unterliegen. Als essentielle Vertragsbedingungen sollten daher sämtliche Abreden über Mieterhöhungen und Mietreduktionen schriftlich abgeschlossen werden.

Ausübung von Verlängerungsoption ist nicht Bestandteil des Mietvertrages

Die einseitige Optionsausübungserklärung unterliegt nicht dem Schriftformerfordernis; dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag als Form den eingeschriebenen Brief vorsieht. Ebenso nicht schriftformbedürftig sind Vereinbarungen über die Nutzung von Nebenflächen, wenn diese von untergeordneter Bedeutung sind.

OLG Dresden, Urteil vom 22. Februar 2017,
Az. 5 U 961/16



Der Fall

Ein Mietvertrag über Gewerberäume (Kosmetiksalon) aus dem Jahre 1990 sah ein fünfmaliges Optionsrecht auf eine Mietvertragsverlängerung um jeweils 5 Jahre vor, welches der Mieter dem Vermieter 6 Monate vor dem jeweiligen Vertragsende gegenüber dem Vermieter per eingeschriebenem Brief auszuüben hatte. Die erste Optionsausübung 1994 erfolgte noch frist- und formgerecht. Die nachfolgenden Optionsausübungen in den Jahren 2000, 2005, 2010 wurden weder fristgerecht erklärt noch unterschrieben. Dennoch zeichnete der Vermieter die Ausübungserklärungen jeweils zur Bestätigung gegen. Mit Ausnahme eines Nebenraumes, aus dem der Mieter ohne schriftliche Vereinbarung darüber in den 90er Jahren auszog, wurde das Mietverhältnis ohne Unterbrechung fortgeführt, die Miete in gleicher Höhe bezahlt. 2015 kündigte der Vermieter nach erneuter, zwar fristgerechter jedoch nicht unterschriebener Optionsausübungserklärung, nach Fristablauf unter Berufung auf einen Schriftformverstoß das Mietverhältnis ordentlich. Hiergegen wendete sich der Mieter; mit Erfolg.

Die Folgen

Ein nicht das Schriftformerfordernis eingehaltener Mietvertrag gilt grundsätzlich als auf unbestimmte Zeit geschlossen und ist ordentlich kündbar, worauf sich der Vermieter im entschiedenen Fall berief. Das OLG sieht jedoch in der reinen Ausübung von Verlängerungsoptionen einseitige Willenserklärungen, die nicht Bestandteil des Mietvertrages sind und somit nicht dem Schriftformerfordernis unterliegen. Gibt der Mietvertrag den eingeschriebenen Brief als Form vor, sei dies nur als Wirksamkeitserfordernis für die Erklärung vereinbart, der Zugang beim Vermieter könne hingegen anderweitig erfolgen. Dabei genüge eine nicht eigenhändig unterschriebene Erklärung, sofern sich aus ihr ergibt, von wem sie abgegeben wurde. Dies war der Fall, weshalb die Ausübungserklärungen allesamt wirksam waren. Auch die Beendigung der Nutzung von Nebenflächen musste nicht schriftlich beurkundet werden. Dies deshalb, da diese Flächen für den Mietzweck offensichtlich nur von untergeordneter Bedeutung waren und keine Anpassung des Mietzinses erfolgte.

Was ist zu tun?

Das Gericht schiebt Vermietern, die unter Berufung auf einen -vermeintlichen- Schriftformverstoß durch eine nicht unterschriebene Optionsausübung das Mietverhältnis ordentlich kündigen, einen Riegel vor. Bestätigt der Vermieter dem Mieter die Optionsausübungserklärung durch Unterschrift und wird das Mietverhältnis nahtlos ohne Mietanpassung fortgesetzt, darf der Mieter von der Wirksamkeit seiner Optionsausübung ausgehen. Zweifel an der Urheberschaft der Erklärung bestanden keine. Ausgehend vom Zweck des Schriftformerfordernisses (lückenlose Dokumentation, Schutz des Erwerbers u.a.) ist jedoch stets - und insbesondere in Zweifelsfällen! - zum Abschluss eines schriftformgerechten Nachtrages zu raten. Erwerbem sei empfohlen, im Rahmen der rechtlichen Due Diligence bei dem Veräußerer stets Erkundigungen über die Ausübung bzw. Nichtausübung von Verlängerungsoptionen einzuholen, soweit sich dies nicht aus dem vorhandenen Vertragswerk ergibt.

KONTAKT

Sollten Sie Fragen zu diesem Briefing haben, können Sie sich gerne jederzeit an Bettina Krause, Christopher Grawe oder Ihre üblichen Ansprechpartner bei WFW wenden.



BETTINA KRAUSE, LL.M.
Partnerin
München

T +49 89 237 086 0
D +49 89 237 086 155
M +49 151 440 48 693
bkrause@wfw.com



CHRISTOPHER GRAWE, LL.M.
Associate
München

T +49 89 237 086 0
D +49 89 237 086 150
M +49 151 440 48 652
cgrawe@wfw.com