Deutscher Anwaltverein

Arbeitsgemeinschaft
Mietrecht und Immobilien

HERBSTTAGUNG 2018
AG MIETRECHT UND IMMOBILIEN

am 28. und 29. September in
Amsterdam

Aktuelle Rechtsprechung des XII. Zivilsenats zum Gewerberaummietrecht

Dr. Peter Günter, Richter am Bundesgerichtshof, XII. Zivilsenat,
Karlsruhe

Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Gewerberaummiete

Dr. Peter Günter

BGH, Urt. vom 27. September 2017 - XII ZR 114/16 - NJW 2017, 3772:

- Sogenannte Schriftformheilungsklauseln sind mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Sie können deshalb für sich genommen **eine Vertragspartei** nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen.
- Es verstößt gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen

BGH, Urt. vom 27. September 2017 - XII ZR 114/16 - NJW 2017, 3772:

- Argumente:
  - Bei § 550 BGB handelt es sich um zwingendes Recht
  - Weitere Schutzzwecke (Beweisbarkeit langfristiger Abreden; Schutz vor unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen) würden nicht gewährleistet.
  - Mit Schriftformheilungsklauseln soll die in § 550 BGB enthaltene bewusste gesetzgeberische Entscheidung in unzulässiger Weise umgangen werden.

BGH, Urt. vom 07. März 2018 – XII ZR 129/16 – NJW 2018, 1540

- Dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB kann auch gemäß § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB entsprochen werden, wonach es genügt, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.
- Für die Einhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB ist es dann ausreichend, wenn die Vertragsparteien gleichlautende Vertragsurkunden unterzeichnen. Eines Zugangs dieser Urkunden beim jeweiligen Vertragspartner bedarf es insoweit nicht

BGH, Urt. vom 11. April 2018 – XII ZR 43/17 – NZM 2018, 515

Vertragsklausel:

- Jede Partei kann eine Neufestsetzung der letztmalig geschuldeten Grundmiete verlangen, wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basisjahr 2000 = 100, um mehr als 4 Prozent nach den Feststellungen des statistischen Bundesamtes gegenüber
- aa. dem Zeitpunkt des Mietabschlusses oder
- bb. der letzten Mietänderung erhöht oder erniedrigt.
- (...)
- Ein Verlangen nach Mietanpassung unterhalb der vorgenannten Mindestmiete ist ausgeschlossen.
- b. Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von 6 Wochen ab Eintritt der genannten Indexsteigerung, so erfolgt eine Festsetzung durch einen von der Industrie- und Handelskammer zu benennenden vereidigten Sachverständigen."

BGH, Urt. vom 11. April 2018 – XII ZR 43/17 – NZM 2018, 515

- Die Änderung der Miete, die auf einer Vertragsklausel beruht, wonach eine Vertragspartei bei Vorliegen einer bestimmten Indexänderung eine Neufestsetzung verlangen kann, unterfällt - anders als bei einer Anpassungsautomatik oder einem einseitigen Änderungsrecht - dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB.

BGH, Urt. vom 27. Juni 2018 – XII ZR 79/17 – NZM 2018, 717

- Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser - auch nach Beendigung des Mietverhältnisses - nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen, ohne dass es einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf.

BGH, Urt. vom 12. Juli 2017 – XII ZR 26/16 – NZM 2017, 847

- Bei fehlender Identität zwischen Vermieter und Veräußerer ist § 566 Abs. 1 BGB entsprechend anwendbar, wenn die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung und im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat.

BGH, Urt. vom 06. Dezember 2017 – XII ZR 95/16 – NZM 2018, 203

- Das Vermieterpfandrecht umfasst auch Fahrzeuge des Mieters, die auf dem gemieteten Grundstück regelmäßig abgestellt werden.
- Das Pfandrecht erlischt, wenn das Fahrzeug für die Durchführung einer Fahrt von dem Mietgrundstück - auch nur vorübergehend - entfernt wird. Es entsteht neu, wenn das Fahrzeug später wieder auf dem Grundstück abgestellt wird.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!