

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Nachträgliche Nutzungsbeschränkung ist formlos möglich

– BGH, Urteil vom 11. Oktober 2019, Az.: V ZR 7/19

→ Aufrechnung mit Schadensersatz gegen Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses

– KB Berlin, Urteil vom 2. Dezember 2019, Az.: 8 U 104/17

→ Nachträgliche Nutzungsbeschränkung ist formlos möglich

BGH, Urteil vom 11. Oktober 2019, Az.: V ZR 7/19

Die im Anschluss an einen Grundstückskaufvertrag vereinbarte Nutzungsbeschränkung ist laut BGH nach bindend erklärter Auflassung formlos möglich.

Im vorliegenden Fall kaufte die Klägerin mit notariellem Vertrag vom 7. März 2013 von der Beklagten zwei Grundstücke. Auf diesen bewirtschaftete die Beklagte zuvor ein Werk zur Produktion von Milchpulver. In der notariellen Urkunde erklärten die Parteien zugleich die Auflassung. In einer formlosen Vereinbarung verpflichtete sich die Klägerin anschließend, d.h. nach Abschluss des Kaufvertrags, auf den Kaufgrundstücken zeitlich unbeschränkt keine Verarbeitung von Milch vorzunehmen. Vereinbarungsgemäß soll das Verbot für die Klägerin – als Käuferin und neue Eigentümerin der Grundstücke – gelten, insbesondere aber auch für etwaige Mieter oder Pächter sowie für jeden Rechtsnachfolger. Im August 2014 veräußerte die Klägerin die beiden Grundstücke weiter. Ein Milchverarbeitungsverbot vereinbarte sie dabei nicht. Infolgedessen erklärte die Beklagte den Rücktritt vom Kaufvertrag vom 7. März 2013, wogegen die Klägerin Klage erhob und die Übergabe der Grundstücke forderte. Im Zuge einer sog. Widerklage begehrte die Beklagte wiederum die Bewilligung der Löschung sämtlicher, eingetragener Auflassungsvormerkungen (zugunsten der Klägerin sowie der beiden Grundstückserwerber) Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises.

Nach längerem Rechtsstreit entschied der BGH nun, dass die von den Parteien im April 2013 getroffene Vereinbarung wirksam sei und keiner bestimmten, insbesondere auch keiner notariellen Form bedurfte. Änderungen von Grundstückskaufverträgen seien immer dann formlos möglich, wenn die Auflassung bindend geworden ist. Hiervon ausgenommen seien lediglich solche Vertragsänderungen, durch die Erwerbs- oder Veräußerungspflichten geändert oder neu begründet werden. Vor diesem Hintergrund sei eine notarielle Beurkundung beispielsweise dann erforderlich, wenn die Parteien nach der Auflassung vereinbarten, dass der Verkäufer zum Rückkauf, also zu einer dinglichen Rechtsänderung, verpflichtet ist. Im vorliegenden Fall aber hätten die Parteien mit Vereinbarung des Milchverarbeitungsverbots lediglich

die Möglichkeit zur Nutzung der Grundstücke beschränkt. Dies führe allerdings nicht zu einer Änderung oder Neubegründung von Erwerbs- oder Veräußerungspflichten und sei deshalb nach bindend erklärter Auflassung formlos möglich. Zwar könne ein Verstoß gegen das Verbot Schadensersatzansprüche auslösen und unter bestimmten Voraussetzungen auch ein Rücktrittsrecht der Beklagten begründen, jedoch bleibe die Verpflichtung zur dinglichen Rechtsänderung aus dem Kaufvertrag unberührt. Auch trete keine neue Rückübertragungsverpflichtung hinzu, denn die Rückgewährung der empfangenen Leistungen im Zuge der Ausübung des gesetzlichen Rücktrittsrechts, stelle nur eine gesetzlich angeordnete Rechtsfolge dar.

Nach Ansicht des BGH habe die Beklagte auch kein Recht zum Rücktritt vom Kaufvertrag, auch nicht über eine Auslegung der Vereinbarung vom April 2013. Diese lasse lediglich erkennen, dass ein Verstoß gegen das Milchverarbeitungsverbot durch den Mieter, Pächter oder Käufer, der Klägerin zuzurechnen ist. Nicht aber, dass ihr die Weiterveräußerung der Grundstücke ohne Weitergabe des Verbots untersagt worden ist. Verpflichtet habe sich die Klägerin nur dahingehend, selbst keine Milch auf den Grundstücken zu verarbeiten. Aus dem Wortlaut der Vereinbarung, wonach das Verbot daneben auch für Mieter, Pächter und jeden Rechtsnachfolger gilt, ergebe sich zwar, dass die Klägerin als Nebenpflicht dafür zu sorgen habe, dass auch diese das Verbot beachten. Auf welche Weise sie die Einhaltung des Verbots durchsetzt und die ihr obliegende Nebenpflicht erfüllt, sei der Vereinbarung aber nicht zu entnehmen und damit der Klägerin überlassen. Da auf den Grundstücken auch tatsächlich keine Milchverarbeitung stattfindet, liege auch keine das Rücktrittsrecht begründende Pflichtverletzung vor.

Fazit:

Grundsätzlich ist eine nachträglich vereinbarte Nutzungsbeschränkung formlos möglich. Möchte man den Käufer dazu verpflichten, im Falle der Vermietung, Verpachtung oder Weiterveräußerung das jeweilige Nutzungsverbot weiterzugeben, so bedarf es diesbezüglich einer ausdrücklichen Regelung. Hierdurch ist in jedem Falle eine effektive Durchsetzung des Verbots gewährleistet.

→ Aufrechnung mit Schadensersatz gegen Kautionsrückzahlung nach Beendigung des Mietverhältnisses

KB Berlin, Urteil vom 2. Dezember 2019, Az.: 8 U 104/17

Die Aufrechnung mit einer Schadensersatzforderung gegen den Kautionsanspruch des Mieters erfordert rechtzeitige Umstellung auf eine Forderung in Geld. Erklärt der Vermieter gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters die Aufrechnung mit einem Schadensersatzanspruch wegen Beschädigung der Mietsache, so setzt dies voraus, dass vor Eintritt der Verjährung ein Schadensersatzanspruch auf Geldzahlung bestanden hat.

Der Mieter hatte den Vermieter auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung gerichtlich in Anspruch genommen. Erst in der Klageerwiderung hierzu erklärte der Vermieter mit den – weitestgehend – unstrittigen Mangelbeseitigungsansprüchen die Aufrechnung. Das erfolgte aber weit später als innerhalb der kurzen gesetzlichen Verjährungsfrist von 6 Monaten.

Zwar regeln die Aufrechnungs- und die Verjährungsvorschriften des BGB, dass auch nach Eintritt der Verjährung die Aufrechnung erklärt werden kann. Dazu müssten sich die beiden zur Aufrechnung gebrachten Ansprüche aber in unverjährter Zeit „gleichartig“ gegenübergestellt haben. Der Schadensersatzanspruch ist nach dem Gesetz jedoch zunächst nicht auf Zahlung, sondern auf Wiederherstellung des Zustands vor dem

Eingriff durch den Schädiger gerichtet (= sog. Naturalrestitution). Zwischen diesem Anspruch auf Naturalrestitution und dem Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung fehlt es also an der geforderten Gleichartigkeit.

Nach Ansicht des KG Berlin liegt Gleichartigkeit erst dann vor, wenn der Vermieter vom Mangelbeseitigungsanspruch zum Schadensersatzanspruch (in Geld) übergegangen ist. Zwar kann der Geschädigte nach dem Gesetz statt der Herstellung den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen. Hierbei handelt es sich jedoch um einen Fall der sog. Ersatzbefugnis des Gläubigers, die einer ausdrücklichen Ausübung bedarf. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter diese Erklärung bis zum Verjährungseintritt aber nicht geltend gemacht.

Fazit:

Die kurze Verjährungsfrist des Mietrechtes ist bekanntlich nicht vertraglich verlängerbar. Umso wichtiger ist es, mit den Ansprüchen aus dem beendeten Mietverhältnis richtig umzugehen. Dazu ist im Falle der Aufrechnung mit einer Barkautionsrückzahlung neben der Aufforderung zur Mangelbeseitigung auch ein ausdrücklicher Übergang zum Schadensersatz (in Geld) erforderlich.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 17. März 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.