

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Wahrung der Schriftform bei Mietverträgen erst durch Anlage

– BGH, Urteil vom 29. Januar 2021, Az.: V ZR 139/19

→ Transparenz bei Indexmietvereinbarung für Wohnraum

– BGH, Urteil vom 26. Mai 2021, Az.: VIII ZR 42/20

→ Wahrung der Schriftform bei Mietverträgen erst durch Anlage

BGH, Urteil vom 29. Januar 2021, Az.: V ZR 139/19

Für die Einhaltung der Schriftform ist es nicht erforderlich, dass die erste Vertragsurkunde selbst alle Schriftformvoraussetzungen erfüllt.

Die Parteien schlossen einen Vertrag über eine Fläche zum Zwecke des Betriebs eines Geldautomaten gegen eine monatliche Miete. Das Vertragsformular enthält auf der Vorderseite Angaben zum Standort, zu den Vertragsparteien und zur Höhe der Miete und ist abschließend von beiden Parteien unterschrieben. Auf der von den Parteien nicht unterzeichneten Rückseite des Vertragsformulars befinden sich die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) der Beklagten. Nach diesen beginnt das Mietverhältnis mit der Inbetriebnahme des Geldautomaten und endet grundsätzlich mit Ablauf des Monats, in dem das Mietverhältnis fünf Jahre bestand. Es verlängert sich nach Ablauf der Festlaufzeit oder der Verlängerungsperiode jedes Mal um zwölf Monate, wenn es nicht spätestens sechs Monate zuvor gekündigt wird. Einige Wochen später unterzeichneten die Parteien eine Anlage, die mit „Anlage 1 zum Mietvertrag. Das eingezeichnete Objekt kennzeichnet die Mietfläche nach § 1.1 des Vertrags“ überschrieben ist und eine Fotomontage zeigt, bei der der geplante Geldautomat in einer Ansicht der Hausfassade eingefügt ist. Der Geldautomat wurde im September 2015 in Betrieb genommen. Mit einem der Beklagten am 29. August 2017 zugegangenen Schreiben erklärte der Vermieter unter Berufung auf einen Schriftformmangel die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Nach Ansicht des BGH wahrt der Mietvertrag unter Berücksichtigung der von den Parteien unterzeichneten Anlage 1 die für die Wirksamkeit der vereinbarten Laufzeit von mehr als einem Jahr erforderliche schriftliche Form. Das Mietverhältnis ist daher mit einer Laufzeit von zunächst fünf Jahren ab Inbetriebnahme des Geldautomaten schriftformkonform abgeschlossen, so dass die vom Vermieter im August 2017 erklärte ordentliche Kündigung nicht zu einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags geführt hat.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist die Schriftform des § 550 BGB nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere den Mietge-

genstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses – aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, müssen die Parteien zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen. Dazu bedarf es keiner körperlichen Verbindung dieser Schriftstücke. Vielmehr genügt für die Einheit der Urkunde die bloße gedankliche Verbindung, die allerdings in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen muss. Zur Schriftform gehört auch, dass die Urkunde von den Vertragsparteien eigenhändig unterzeichnet wird und die beiderseitigen Unterschriften den gesamten Vertragsinhalt decken und den Vertragstext räumlich abschließen. Allerdings ist es für die Einhaltung der Schriftform nicht erforderlich, dass schon die erste Vertragsurkunde selbst alle Schriftformvoraussetzungen erfüllt. Vielmehr genügt es, wenn diese Voraussetzungen durch eine nachfolgende Änderungsvereinbarung gemeinsam mit der in Bezug genommenen ersten Vertragsurkunde erfüllt werden. Zwar genügte hier die eigentliche Vertragsurkunde dem Schriftformerfordernis nicht, da diese lediglich auf der Vorderseite unterzeichnet worden ist. Die Unterschriften schließen damit nicht den vollständigen Vertragsinhalt ab. Die Vorderseite enthält auch keinen ausreichenden Verweis auf die Rückseite. Allerdings wird die für die Wirksamkeit der vereinbarten Laufzeit erforderliche Schriftform des Mietvertrags durch die später von beiden Parteien unterzeichnete Anlage 1 gewahrt. Diese Anlage nimmt ausdrücklich Bezug auf den schriftlichen Vertrag, indem in der Überschrift der Anlage 1 der streitgegenständliche Vertrag, die Parteien und der Mietgegenstand benannt werden. Zudem ist der Nachtrag als Anlage 1 zum Mietvertrag bezeichnet.

Fazit:

Werden Anlagen zu Mietverträgen ausgelagert, muss die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke durch Bezugnahme kenntlich gemacht werden. Ist diese Urkundeneinheit hergestellt, so genügt es für die Einhaltung der Schriftform, wenn die beiderseitige Unterzeichnung erst in einer Anlage zum Mietvertrag erfolgt.

→ Transparenz bei Indexmietvereinbarung für Wohnraum

BGH, Urteil vom 26. Mai 2021, Az.: VIII ZR 42/20

Eine formularmäßige Indexierungsklausel ist auch dann für den Mieter transparent, wenn sie kein Basisjahr und keine Wartefrist festlegt.

Der Kläger ist Vermieter einer Wohnung in Ravensburg. Das Mietverhältnis mit dem beklagten Mieter bestand seit 2007. Für den März 2018 erklärte der Vermieter eine Mieterhöhung um EUR 120 gestützt auf eine mit dem Mieter vereinbarte Indexmietklausel. Der Beklagte zahlte jedoch weiter die nicht erhöhte Miete. Der Vermieter klagte deshalb auf Zahlung des aufgelaufenen Rückstandes und auf zukünftige Zahlung des erhöhten Betrages. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Mieters wurde vom Landgericht zurückgewiesen. Mit der Revision zum BGH möchte der beklagte Mieter weiterhin die Klage abweisen lassen.

Der BGH gab der Klage des Vermieters jedoch ebenfalls statt. Die Klausel sei nicht intransparent für den Mieter und halte somit einer AGB-Prüfung nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB stand. Folgende Gesichtspunkte wurden vom BGH beleuchtet: Zum einen komme es auf eine Angabe des Beginns des Jahreszeitraums in welchem nach Klausel und Gesetz der Mietzins unverändert bleiben muss nicht an, da dies keine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Klausel selbst, sondern ein Tatbestandsmerkmal für die konkrete Erhöhungserklärung sei. Nach dem Landgericht wäre dies aber außerdem aufgrund von Vertragsauslegung ersichtlich der Mietbeginn, da für die Gebrauchsüberlassung die Miete geschuldet ist und nicht etwa der Abschluss des Mietvertrags.

Weiterhin muss auch kein Basisjahr angegeben werden, da die Auslegung des Vertrages auch hier ergebe, dass das Jahr des Mietbeginns gemeint sei. Der Wortlaut des Gesetzes verlange dies nicht. Die Berechnung der Mieterhöhung muss in der Klausel nicht erläutert werden. Auf-

grund der Methodik bei der Berechnung und Umbasierung der Indizes sind alte Indizes bei Umbasierung auf ein neues Basisjahr nicht mehr mit den neuen vergleichbar. Mithin ist jeweils auf den zum Zeitpunkt der Erhöhungserklärung geltenden Index abzustellen. Zudem sei aufgrund der Formulierung „Miete“ hinreichend klar, dass die Betriebskostenvorauszahlung nicht umfasst werde, da diese variabel ist und somit grundsätzlich nicht mindestens ein Jahr unverändert bleiben kann. Weiterhin sind diese Kosten nicht für die Gebrauchsüberlassung als Hauptleistung an sich zu zahlen. Außerdem sei § 560 BGB zu beachten, nachdem die Parteien Betriebskostenvorschüsse unabhängig vom Index anpassen können. Auch die fehlende Angabe, ob der Jahres- oder Monatsverbraucherpreisindex relevant ist, sei nicht zu beanstanden. Aufgrund der miettypischen Ausgestaltung mit monatlicher Zahlung sei die Auslegung dahingehend eindeutig, dass der Monatsindex relevant ist. Bei Abstellen auf den Jahresdurchschnitt würde außerdem kein aktueller Wert bei Zugangserklärung zugrunde liegen, sondern der Jahresdurchschnitt entweder des vorigen Jahres oder der bisher im laufenden Jahr ermittelten Werte. In der Klausel wurde eine Bagatellgrenze von 3 % vereinbart. Unterhalb einer Erhöhung des Index um 3 % sei eine Erhöhung ausgeschlossen. Für das konkrete Erhöhungsverlangen hat der BGH klargestellt, dass diese Grenze nicht verhindert, eine Gesamterhöhung nach einem längeren Zeitraum vorzunehmen. Es muss nicht stufenweise für jede Überschreitung eine Erhöhung geltend gemacht werden, sondern es darf der Gesamtzeitraum bis zur letzten Erhöhung betrachtet werden.

Fazit:

Eine Indexmiete ist im Wohnraummietrecht selten anzutreffen. Jedoch ist nach dem vorliegenden BGH-Urteil ersichtlich, dass eine solche in der Vertragsgestaltung durchaus in Erwägung gezogen werden kann.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



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



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



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

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 31. August 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft
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:
Johannes Gruber/ 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.