

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 6 – 09. Dezember 2014

> Mietminderung trotz vorbehaltloser Ausübung einer Verlängerungsoption möglich

BGH, Urteil vom 05.11.2014, Az.: XII ZR 15/12

Behält sich der Mieter bei Verlängerung des Mietverhältnisses durch einseitige Optionsausübung die zu diesem Zeitpunkt bekannten Mängelrechte nicht vor, so ist er mit der Geltendmachung einer Mietminderung nicht ausgeschlossen.

In der Entscheidung ging es um eine Option, die einer Partei das Recht einräumt, das bestehende Mietverhältnis durch einseitige Erklärung um eine bestimmte Zeit zu verlängern. Durch ihre Ausübung kommt kein neuer Vertrag zustande. Vielmehr wirkt sie unmittelbar auf das bestehende Mietverhältnis ein, indem sie lediglich die ursprünglich vereinbarte Vertragslaufzeit ändert und ihr einen neuen Zeitabschnitt hinzufügt. Im Übrigen wird der Mietvertrag aber - ebenso wie bei der Fortsetzung eines Mietverhältnisses aufgrund eines Verlängerungsmechanismus - mit demselben Vertragsinhalt fortgesetzt und die Identität des Vertrags bleibt erhalten.

Fazit: Entgegen der bisher herrschenden Meinung in Literatur und Praxis behält also der Mieter alle Rechte bei Vertragsverlängerung. In der Verlängerung liegt keine Akzeptanz des aktuellen mangelhaften Zustandes für den neuen Zeitraum als vertragsgemäß. Die Anerkennung des Zustandes sollte daher gesondert vom Mieter verlangt werden.

> AGB-Vermutung trotz Berufen auf eine Individualvereinbarung

BGH, Urteil vom 20.03.2014, Az.: VII ZR 248/13

Berufen sich die Parteien (hier eines Generalunternehmervertrages) ausschließlich darauf, dass über eine vorformu-

lierte Klausel „ernsthaft und ausgiebig verhandelt wurde“, schließt dies eine Inhaltskontrolle nach den §§ 305 ff. BGB nicht aus.

In der Entscheidung ging es darum, dass die Vertragspartner regelten, der Vertrag sei insgesamt individuell ausgehandelt. Es ließ sich nicht mehr feststellen, welche Partei die Klausel eingebracht hatte. Das Gericht stellte fest, dass gerade dies auf ein Kräfteungleichgewicht, also die wirtschaftliche Überlegenheit einer Partei hindeutet. Die Inhaltskontrolle nach den §§ 305 ff. BGB dient dem Ausgleich ungleicher Verhandlungspositionen. Es soll verhindert werden, dass der Verwender seine Gestaltungsmacht einseitig ausnutzt. Eine Inhaltskontrolle wird nicht dadurch verhindert, dass die Parteien eine bestimmte Qualität der Verhandlungen vereinbaren, die tatsächlich nicht erreicht ist. Auch im unternehmerischen Rechtsverkehr stehen die §§ 305 ff. BGB nicht zur Disposition.

Fazit: Individualvertragliche Vereinbarungen unterliegen sehr restriktiver Prüfungsmaßstäbe. Einer Regelung müssen immer noch weitere Komponenten hinzutreten, damit eine Individualvereinbarung bejaht werden kann. Die Entscheidung unterstreicht jedoch die Tendenz in der Rechtsprechung, auch komplexe Verträge unter strengen AGB-Vorgaben zu beurteilen.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+49 (40) 22 92 97 - 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 09. Dezember 2014

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de

harald.reitze@roedl.de

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.