

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 11 – 02. Juni 2015

### > Schriftformheilungsklausel in Geschäftsraummietverträgen

**OLG Frankfurt, Urteil vom 27.02.2015, Az.: 2 U 144/14**

Das OLG Frankfurt hat sich in seiner Entscheidung mit der Frage befasst, ob formularmäßige Schriftformheilungsklauseln in Geschäftsraummietverträgen den Vertragspartner des Verwenders unzulässig benachteiligen und in der Folge unwirksam sind.

Derartige Klauseln sollen eine Heilung von Schriftformverstößen gewährleisten, die sich bei Abschluss oder während des laufenden Mietverhältnisses ergeben. Das Gericht ist der Auffassung, dass formularmäßige Schriftformheilungsklauseln zum relevanten Zeitpunkt des Vertragsabschlusses dem berechtigten Bedürfnis beider Mietvertragsparteien entsprechen und daher keine Benachteiligung des Vertragspartners darstellen.

Die Entscheidung wird damit begründet, dass sich die Interessen beider Parteien bezüglich der Vertragslaufzeit regelmäßig erst nach Vertragsschluss ergeben. Aufgrund dieser Erwägung soll eine Schriftformheilungsklausel nur dann für nicht anwendbar gehalten werden, wenn ein Grundstückserwerber – gerade entgegen § 550 BGB – an einer ordentlichen Kündigung des Mietvertrages wegen eines durch den Voreigentümer verursachten Formverstößes gehindert wäre.

**Fazit:** Das Urteil des OLG Frankfurt ist nur eines von vielen rund um das Thema Schriftformheilungsklauseln. Die Wirksamkeit einer Schriftformheilungsklausel im Rahmen eines Formularmietvertrages ist noch nicht abschließend höchstrichterlich entschieden. Solange keine gegenteilige höchstrichterliche Rechtsprechung ergangen ist, sollte in einem Mietvertrag auf das Vorhandensein einer Schriftformheilungsklausel geachtet werden.

### > Anwendbarkeit des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) auch vor dessen Inkrafttreten im Jahr 1999

**OLG Karlsruhe, Urteil vom 19.12.2014, Az.: 8 U 83/12**

Das OLG Karlsruhe hat in einer aktuellen Entscheidung zu dem zeitlichen Anwendungsbereich des BBodSchG von 1999 Stellung genommen.

Es entschied dabei, dass die Anwendung des Gesetzes jedenfalls dann keine unzulässige gesetzliche Rückwirkung darstellt, wenn eine gegenwärtige Umweltgefahr zu beseitigen ist und die Sanierung des Bodens nach Inkrafttreten des BBodSchG erfolgt.

Das Gericht geht in seiner Begründung auf den Telos des Gesetzes zurück. Neben der Sicherung der Bodenfunktion ist es das Ziel, auch in der Vergangenheit beeinträchtigte Bodenfunktionen wiederherzustellen. Unerheblich ist daher, dass die Ursache der Kontamination – im aktuellen Fall, durch den Betrieb eines Gaswerks von 1843 bis 1910 – einen erheblichen Zeitraum vor Inkrafttreten des BBodSchG verursacht wurde.

**Fazit:** Die Existenz von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des BBodSchG und deren Beseitigung kann im Rahmen von Immobilientransaktionen von erheblicher Bedeutung sein. Es empfiehlt sich daher stets, diese Thematik im Rahmen einer Due Diligence Prüfung nicht außer Acht zu lassen und durch entsprechende Regelungen im Grundstückskaufvertrag abzusichern.

**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 &amp; 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, 02. Juni 2015****Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft 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.