

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 22 – 2. November 2016

### > Löschung von Rechten liquidierter Gesellschaften

**OLG München, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 34 Wx 424/15**

An der Schnittstelle zum Gesellschaftsrecht hat das OLG München kürzlich entschieden, dass zur Löschung von Rechten (vermeintlich) liquidierter Gesellschaften die Zustimmung des Nachtragsliquidators notwendig ist.

In dem zu entscheidenden Fall war im Jahre 1980 ein subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht und im Jahr 1997 nach Liquidation der Gesellschaft das Erlöschen der Firma im Handelsregister eingetragen worden. Als die Grundstückseigentümerin nun dieses Recht löschen lassen wollte, legte sie dafür einen amtlich beglaubigten Handelsregisterauszug zum Nachweis vor, aus dem das Erlöschen ersichtlich ist.

Die Löschung wurde – wie zu erwarten – zurückgewiesen. Statt des Auszugs sei die Löschungsbewilligung der GmbH vorzulegen. Diese sei ggf. durch einen Nachtragsliquidator abzugeben. Das OLG München führt zur Begründung aus, dass an den Nachweis der Unrichtigkeit strenge Anforderungen zu stellen sind – anders sei der Rechtsschutz über das Grundbuch nicht gewährleistet. Solange Aktivvermögen vorhanden ist, besteht eine Liquidationsgesellschaft gesellschaftsrechtlich fort. Die Löschung im Handelsregister wirkt dann ausschließlich deklaratorisch. Also darf zur Löschung eines Rechts auch nicht genügen, nur das (fälschliche) Erlöschen der Firma im Handelsregister nachzuweisen. Wurden nämlich bei der Liquidation – wie vorliegend – Rechte übersehen, muss der mühsame Weg über die Nachtragsliquidation gewählt werden.

**Fazit:** Die Nachtragsliquidation ist mit erheblichem Aufwand verbunden, gerade wenn keinem der vor 20 (!) Jahren Beteiligten ein Vorgang mehr bewusst sein dürfte. Bei der Bewilligung von subjektiv-persönlichen Rechten für Gesellschaften könnte jedoch schon in der Gestaltung vorgesorgt werden. Beispielsweise könnte der Eigentümer fordern, die Löschung des Rechts aufschiebend bedingt

auf die Löschung im Handelsregister zu bewilligen und sich eine entsprechende Vollmacht einräumen lassen.

### > Mietpreisbremse – Gericht darf einfachen Mietspiegel heranziehen

**AG Lichtenberg, Urteil vom 28.09.2016, Az.: 2 C 202/16**

Mit dem am 28.09.2016 verkündeten Urteil ergeht eines der ersten Urteile zur sogenannten Mietpreisbremse. Danach kann der Mieter zu viel gezahlte Miete vom Vermieter zurückfordern, wenn die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 % übersteigt. Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, kann das Gericht auf den örtlichen (vorliegend Berliner) Mietspiegel zurückgreifen. Ob es sich dabei um einen qualifizierten oder einen einfachen Mietspiegel handelt, ist dabei unerheblich.

Im zu entscheidenden Fall hatten sich die Mieter bereits im Vorfeld des Vertragsschlusses mit dem Hinweis, dass die zu zahlende Miete im Hinblick auf die in Berlin geltende Mietenbegrenzungsverordnung zu hoch sei, an die Vermieterin gewandt und eine Verringerung der Miete gefordert. Weil die Vermieterin sich auf eine Reduzierung der Miete nicht einließ, erhoben die Mieter Klage auf Rückzahlung der überhöhten Miete.

Mit Erfolg! Das AG Lichtenberg gibt den Mietern in vollem Umfang Recht. Mit der Mietenbegrenzungsverordnung war das Gebiet, in dem die betroffene Wohnung liegt, zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt worden, gem. § 556 d Abs. 1 BGB. Entsprechend durfte die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen. Entgegen der Auffassung der Vermieterin kann das Gericht auch einen sog. einfachen Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranziehen. Dem einfachen Mietspiegel kommt dabei, so das Amtsgericht, zwar nicht die dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene Vermutungswirkung zu, er stellt aber ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Ver-

## Immobilien-Streiflicht

gleichsmiete zutreffend wiedergeben. Der Vermieter kann diese Indizwirkung nur erschüttern, wenn er substantiierte Einwendungen gegen den Erkenntniswert des Mietspiegels erhebt.

**Fazit:** Das Amtsgericht Lichtenberg hat mit der Entscheidung ein deutliches Signal für die konsequente Anwendung der Mietpreisbremse gesendet. Zudem stärkt das Urteil den Beweiswert des sog. einfachen Mietspiegels erheblich.

Inwieweit dieses Urteil des AG Lichtenberg auch künftige Entscheidungen zur Mietpreisbremse prägen wird, bleibt abzuwarten.

### 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, 2. November 2016

**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.