

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Wahrung der gesetzlichen Schriftform im Mietvertrag

– OLG Dresden, Beschluss vom 26.02.2019, Az.: 5 U 1894/18

→ Ausschluss von Konkurrenzschutz in Kombination mit Betriebspflicht möglich

– KG Berlin, Urteil vom 11.04.2019, Az.: 8 U 147/17

→ Wahrung der gesetzlichen Schriftform im Mietvertrag

OLG Dresden, Beschluss vom 26.02.2019, Az.: 5 U 1894/18

Zur Wahrung der gesetzlichen Schriftform reicht es aus, wenn sich die exakte Lage des Mietgegenstands anhand des Umfangs der tatsächlichen Nutzung ergibt.

Vom Beklagten wurden im Jahre 2001 von der damaligen Grundstückseigentümerin Räume angemietet, die zum Betrieb einer Gaststätte dienten. Im Jahr 2011 schloss der Beklagte ebenfalls mit der damaligen Eigentümerin einen neuen Mietvertrag, in welchen die Klägerin durch Erwerb des Grundstücks im Jahr 2017 eintrat. Nach Ausübung eines Optionsrechts hatte der Mietvertrag eine Festlaufzeit bis einschließlich 30.09.2022. Die Klägerin als neue Vermieterin kündigte jedoch das Mietverhältnis mit der Begründung, dass der Mietvertrag nicht schriftformkonform geschlossen worden sei und mithin als unbefristetes Mietverhältnis gelte. Insbesondere sei der Mietgegenstand als wesentliche Vertragsbedingung nicht ausreichend konkret bezeichnet und die Baubeschreibung, auf welche Bezug genommen wird, fehle im Mietvertrag. Die Klägerin klagte folglich auf Räumung.

Das OLG Dresden sah dies anders und argumentierte, dass die vermieteten Flächen im Mietvertrag ausreichend bestimmt seien. Hierfür genüge es, wenn sich mögliche Zweifel an dem Umfang der Mietflächen anhand des Umfangs der tatsächlichen, bis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses andauernden Nutzung durch die Parteien im Rahmen des vorherigen Mietvertrags, auf welches der Hauptvertrag hinweist, beseitigen lassen. Insbesondere sei der Mietgegenstand durch beigefügte Lagepläne im Zusammenhang

mit der Bezeichnung im Mietvertrag klar bestimmbar. Entgegen der Ansicht der Klägerin sei eine exakte Angabe der Fläche nicht zur Identifizierung des Mietgegenstands notwendig. Die ca.-Angabe im Mietvertrag sei vielmehr ausreichend, da der Vertrag daraufhin hinweist, dass die genaue Fläche noch durch ein Aufmaß bestimmt werden wird. Das OLG Dresden macht schließlich deutlich, dass der Mietgegenstand jedenfalls unter Zugrundelegung der tatsächlichen Nutzung im Rahmen des vorausgegangenen Mietvertrags ausreichend bestimmt sei.

Auch das Argument der Klägerin, es handle sich um einen Schriftformmangel, weil die Baubeschreibung, auf welche der Mietvertrag Bezug nimmt, fehle, hatte keinen Erfolg. Die Baubeschreibung, die regelte, welche Baumaßnahmen mieterseits durchzuführen sind, war bei Vertragsschluss vorhanden, aber inzwischen verloren gegangen. Nach Ansicht des Gerichts sei dies zur Einhaltung der Schriftform nicht relevant, da der entscheidende Zeitpunkt für die Bestimmbarkeit des Mietgegenstands der Vertragsschluss selbst sei.

Fazit:

Entscheidender Zeitpunkt für die Bestimmbarkeit des Mietgegenstands ist der Zeitpunkt des Vertragsschlusses, wogegen spätere Geschehnisse die Wahrung der Schriftform nicht mehr ohne Weiteres in Frage stellen.

→ Ausschluss von Konkurrenzschutz in Kombination mit Betriebspflicht möglich

KG Berlin, Urteil vom 11.04.2019, Az.: 8 U 147/17

Der Ausschluss von Konkurrenz- und Sortimentschutz neben Betriebspflicht und Sortimentsbindung ist formularvertraglich möglich.

Streitgegenständlich ist ein zwischen den Parteien bestehender Mietvertrag über Flächen in einem Einkaufszentrum zum Betrieb eines Fastfood-Restaurants. Im Mietvertrag vereinbarten die Parteien neben der Betriebspflicht und Sortimentsbindung des Mieters auch den Ausschluss von Konkurrenz-, Sortiments- und Branchenschutz. Die beklagte Mieterin kündigte sodann den Mietvertrag außerordentlich und bezog sich dabei auf einen Verstoß gegen das Konkurrenzschutzgebot. Nach Ansicht der Beklagten sei die Regelung im Mietvertrag unwirksam, weil die negativen Effekte der Betriebspflicht und Sortimentsbindung in Kombination mit dem Ausschluss des Konkurrenzschutzes zu einer unangemessenen Benachteiligung der Mieterin führen würden und folglich formularvertraglich nicht vereinbart werden dürften.

Diese Ansicht der Beklagten teilte das KG Berlin nicht. Der Ausschluss von Konkurrenz- und Sortimentsschutz stelle auch kombiniert mit der Betriebspflicht und Sortimentsbindung keine unangemessene Benachteiligung dar. Vielmehr sei die formularmäßige Auferlegung einer Betriebspflicht ebenso wie der formularmäßige Ausschluss von Konkurrenzschutz unbedenklich. Auch führe vorliegend ein Summierungseffekt nicht zur Unwirksamkeit der vereinbarten Betriebspflicht. Ein Summierungseffekt liege lediglich vor, wenn eine an sich hinnehmbare Bestimmung regelmäßig auf eine andere Regelung einen solchen Verstärkungseffekt hat, dass es zu einer Benachteiligung des Klausel-Verwenders führt. Im

streitgegenständlichen Fall sei ein übermäßig verstärkendes Zusammentreffen der Klauseln jedoch nicht der Regelfall, sondern eine atypische Ausnahmesituation. Ein Summierungseffekt komme folglich nicht in Betracht.

Auch der Sinn und Zweck hinter den einzelnen Klauseln spreche gegen diesen Summierungseffekt. Beim Ausschluss von Konkurrenzschutz wolle sich nach Ansicht des KG der Vermieter lediglich gegen einen möglichen Einwand des Mieters absichern, das Geschäft leide in Teilbereichen des Sortiments unter vertragswidrigem Wettbewerb. Die Sortimentsbindung und Betriebspflicht dagegen diene dem Erhalt des Branchenmixes und der Attraktivität des Einkaufszentrums. Die Mieterin könne sich im Ergebnis also nicht auf eine unangemessene Benachteiligung berufen.

Fazit:

Die Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen infolge eines Summierungseffektes kommt nur in Betracht, wenn eine verstärkende Wirkung dem typischen und zu erwartenden Regelfall entspricht.

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, 23. Juli 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
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.