

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Grenzen der Instandhaltungspflicht des Gewerberaummieters

– OLG Frankfurt a. M., Urteil vom 6. November 2020, Az.: 2 U 47/20

→ Nießbrauchbestellung für mehrere Personen – Aufhebbarkeit der Gesamtberechtigung

– BGH, Urteil vom 6. März 2020, Az.: V ZR 329/18

→ Grenzen der Instandhaltungspflicht des Gewerberaummieters

OLG Frankfurt a. M., Urteil vom 6. November 2020, Az.: 2 U 47/20

Formularklauseln im Gewerberaummietrecht zur Instandhaltung sind unwirksam, wenn diese nicht eine Begrenzung der Kostentragungspflicht in der Höhe enthalten.

Die Klägerin schloss mit der Beklagten einen Gewerbemietvertrag im Juli 2007 für die Dauer von zehn Jahren. Dabei mietete die Beklagte von der Klägerin 4 Stockwerke zum Zwecke der Nutzung als Büro und Verwaltungsräume an. Der Mietvertrag enthielt unter anderem folgende Klauseln:

(...) 11.1 Reparaturen und Instandhaltungen an den konstruktiven Teilen („Dach und Fach“) der Mietsache gehen zu Lasten des Vermieters.

11.2 Der Mieter wird innerhalb der Mietsache sowie an technischen Einrichtungen, die ausschließlich ihm zur Verfügung stehen bzw. ausschließlich von ihm genutzt werden, alle notwendig werdenden Reparaturen und Instandhaltungen, die nicht unter Ziffer 11.1 fallen und die nicht durch höherer Gewalt verursacht sind, ordnungsgemäß durchführen und alle Anlagen in gebrauchsfähigem Zustand halten. Hierunter fallen auch alle Schönheitsreparaturen.

(...) 11.3 Glasbruchschäden hat der Mieter auf eigene Kosten unverzüglich zu beseitigen (...).

Die Beklagte gab das Mietobjekt im Juli 2019 an die Klägerin zurück, ohne weitere Arbeiten zur Instandhaltung durchzuführen. Daraufhin beauftragte die Klägerin ein Ingenieurbüro für die Feststellung der erforderlichen Kosten zur Herleitung eines vertragsgemäßen Zustands. Dieses stellte einen Aufwand iHv EUR 240.239,49 fest. Diesen Betrag zzgl der Gutachterkosten bekam die Klägerin erstinstanzlich zugesprochen. Die Beklagte legte hieraufhin Berufung zum OLG ein.

Das OLG gab der Berufung statt und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung an das

LG zurück. Denn entgegen der Ansicht des LG waren nach Auffassung des OLG die Vertragsklauseln in Ziffer 11.2 und 11.3 unwirksam. Dadurch habe die Klägerin gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Schadenersatz wegen des Unterlassens von Instandhaltungsarbeiten und es stehe ihr auch kein Anspruch aus sonstigen Rechtsgründen zu.

Die Klausel in Ziffer 11.2 ist nach Ansicht des OLG unwirksam, da sie die Beklagte als Vertragspartnerin entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteilige. Denn dem Mieter werde durch diese Klausel entgegen der gesetzlich den Vermieter treffenden Instandhaltungspflicht, nicht nur derjenige Instandhaltungsaufwand auferlegt, der ausschließlich durch seinen Mietgebrauch veranlasst ist, sondern auch derjenige, der durch den Vormieter entstanden ist. Es werde nach Ansicht des OLG jeglicher Instandhaltungsstau nicht berücksichtigt. Außerdem fehle es an einer Begrenzung der Kostentragungspflicht der Höhe nach.

Weiterhin sei auch die Klausel in Ziffer 11.3 unwirksam, da hier eine Begrenzung der Beseitigungspflicht für Glasbruchschäden auf durch den Mieter und seine Erfüllungsgehilfen verursachte Schäden fehle.

Fazit:

Mit dieser Entscheidung wurde wieder einmal die eigentliche gesetzliche Wertung des § 535 Abs. 1 BGB berücksichtigt und ein Stück mehr Rechtssicherheit im „Dschungel der AGB-Klauseln im Mietrecht“ geschaffen. Gleichwohl gelten diese Aussagen nicht als allgemeinverbindlich, sondern als Orientierung beim Vertragsabschluss.

→ Nießbrauchbestellung für mehrere Personen – Aufhebbarkeit der Gesamtberechtigung

BGH, Urteil vom 6. März 2020, Az.: V ZR 329/18

Ist an einem Grundstück für mehrere Personen als Gesamtberechtigte ein Nießbrauch bestellt, kann die Aufhebung dieser Gemeinschaft nicht verlangt werden.

Die Parteien sind geschiedene Eheleute und waren je hälftig Miteigentümer eines Grundstücks. Dieses übertrugen sie im Jahre 1995 unter dem Vorbehalt eines unentgeltlichen lebzeitigen Nießbrauchs, der ihnen gemeinschaftlich „als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB“ zusteht, auf ihre Kinder. Der Nießbrauch sollte dem Längerlebenden allein zustehen und mit dessen Tod erlöschen. Zum Zwecke der Auflösung der Gemeinschaft an dem zugunsten der Parteien im Grundbuch eingetragenen Nießbrauch, verlangte der von der Beklagten die Duldung der Zwangsversteigerung gem. § 749 Abs. 1 BGB unter den Beteiligten.

Der BGH hat die Klage nunmehr letztinstanzlich abgewiesen. Nach seiner Auffassung stehe dem Kläger ein derartiger Anspruch gem. § 749 Abs. 1 BGB zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft nicht zu.

Nach §§ 749 ff. BGB könne jeder Teilhaber einer Gemeinschaft nach Bruchteilen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Grundsätzlich könne auch ein Nießbrauch mehreren Berechtigten in Bruchteilsgemeinschaft zustehen. Die im streitgegenständlichen Fall vereinbarte Gesamtberechtigung gem. § 428 BGB unterscheide sich zur Bruchteilsgemeinschaft jedoch dahingehend, dass jedem Gesamtberechtigten ein eigener Anspruch auf die ganze Leistung zukomme. Bei einem solchen Nießbrauch dulde der Eigentümer die Ziehung der Nutzungen der Sache durch den jeweiligen Berechtigten. Dies gewährleiste, dass dem Längerlebenden das ganze Recht allein zustehe. Insoweit sei §§ 749 ff. BGB nicht unmittelbar anwendbar.

Eine entsprechende Anwendung der §§ 749 ff. BGB könne bei einer Nutzungsgemeinschaft allenfalls im Innenverhältnis zwischen mehreren Nießbrauchern im Gesamtberechtigungsverhältnis, insbesondere für die Nutzung und Verwaltung des Grundstücks erfolgen (also in Bezug auf die Kostentragung gemeinschaftlich genutzter An-

lagen, Ausübungsregelungen und Unterhaltspflichten). Grund hierfür sei, dass § 428 BGB lediglich das Außenverhältnis zum Schuldner regle und gerade nicht das Verhältnis der Gesamtberechtigten untereinander. Gleichwohl stellt der BGH klar, dass eine entsprechende Anwendung der §§ 749 ff. BGB auf die Aufhebung einer Gemeinschaft mit Gesamtberechtigung am Nießbrauchrecht nicht möglich sei. Sinn und Zweck der Einräumung eines Nießbrauchs für mehrere Gesamtberechtigten nach § 428 BGB sei nämlich regelmäßig die Schaffung eines unerziehbaren Rechts.

Vor diesem Hintergrund führt der BGH weiter aus, dass mangels abweichender Vereinbarung auch keine Kündigung des Nießbrauchs in Betracht käme. In der Nießbrauchbestellung im Zuge der vorweggenommenen Erbfolge komme der Wille der Parteien zum Ausdruck, den Nießbraucher – auch bei der Begründung einer Gesamtberechtigung – dauerhaft zu sichern. Ferner komme in der Bestellung des Rechts mit zwei auf den ganzen Nießbrauch bezogenen Berechtigungen weiter zum Ausdruck, dass diese dauerhaft nebeneinander bestehen sollen und die Gesamtberechtigung eben nicht aufhebbar sein solle. Ebenso wenig könne die Aufhebung der Gemeinschaft aus wichtigem Grund, beispielsweise wegen schwerer Verfehlungen gegeneinander, verlangt werden. Dies liege daran, dass eine solche Verfehlung gerade nicht das von § 428 BGB geregelte Außenverhältnis der Berechtigten gegenüber dem Eigentümer betreffe.

Fazit:

Soweit also die Parteien keine abweichenden Vereinbarungen getroffen haben, kann im Falle der Bestellung eines Nießbrauchrechts an einem Grundstück für mehrere Personen als Gesamtberechtigten die Gesamtberechtigung nicht gem. §§ 749 ff. BGB aufgehoben werden. Soll eine nachträgliche Beendigung der Gemeinschaft also möglich sein, empfiehlt es sich somit, dies explizit zu regeln.

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, 8. Dezember 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft
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.