Rödl & Partner

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 11 – 29. Mai 2018

> Mietanpassung nach Indexänderung kann der Schriftform unterliegen

Bundesgerichtshof, Urteil vom 11.04.2018, Az.: XII ZR 43/17

Kann eine Partei nach einer Indexänderung eine Neufestsetzung der Miete verlangen, unterliegt die Mietänderung unter Umständen dem Schriftformerfordernis.

Im zugrunde liegenden Fall stritten die Parteien darüber, ob das Mietverhältnis wegen Nichteinhaltung der Schriftform gekündigt werden kann. Im Mietvertrag war geregelt, dass der Mieter eine Neufestsetzung der Miete verlangen kann, wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 4 % der ursprünglichen oder zuletzt geänderten Miete erhöht oder verringert. Weiterhin war im Mietvertrag geregelt, dass die Nichteinhaltung der Schriftform kein Kündigungsgrund sein soll, viel mehr die Parteien alles Notwendige tun müssen, um den Erfolg des Vertrags herbeizuführen.

Der BGH sprach den Klägern Recht zu. Die Kündigung sei wirksam, da der Mietvertrag nach der letzten Änderung nicht mehr der Schriftform des § 550 BGB genüge. Dies hatte zur Folge, dass der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen galt und somit jederzeit ordentlich gekündigt werden konnte. Die Schriftform sei nur erfüllt, wenn alle für den Vertrag wesentlichen Punkte in diesem geregelt seien und der Vertrag in Form einer unterzeichneten Urkunde vorliegt oder sich aus gleichlautenden Urkunden, die von jeweils einer Partei unterzeichnet wurden, ergibt. Für Vertragsänderungen gelte nichts anderes als für den Ursprungsvertrag. Die Änderung der Miethöhe stellt eine stets wesentliche Vertragsbedingung dar, die somit dem Schriftformerfordernis unterliegt. Hieran ändern auch Schriftformheilungsklauseln nichts, da diese unwirksam sind, (vgl. auch Immobilien-Streiflicht Ausgabe 23 – 14.11.2017).

Ausnahmen von diesem Schriftformerfordernis ergeben sich nur dann, wenn im Mietvertrag ein einseitiges Anpassungsrecht einer Partei geregelt ist, das durch eine einseitige Willenserklärung ausgeübt werden kann, oder die Mietanpassung im Vertrag so geregelt ist, dass sie automatisch per Indexklausel zu einer Mietanpassung führt.

Fazit: Fehlt in einem Mietvertrag eine Anpassungsautomatik oder eine einseitiges Recht zur Mietanpassung, so bedarf eine Mietanpassung nach Indexänderung der Schriftform. Etwaige Schriftformheilungsklauseln im Mietvertrag sind unwirksam.

> Grundstücksgemeinschaften können an ihre Mitglieder vermieten

Bundesgerichtshof, Urteil vom 25.04.2018, Az.: VIII ZR 176/17

Der BGH stellt klar, dass Grundstücksgemeinschaften auch an ihre Mitglieder vermieten können und dies nicht wegen Konfusion unwirksam ist.

Die Kläger verlangen per Feststellungsklage die Feststellung, dass ihr Mietvertrag weder durch Anteilserwerb noch durch Kündigung erloschen ist. Die Klägerin ist Miteigentümerin einer Grundstücksgemeinschaft. Sie erwarb mit dem anderen Kläger zunächst 1/6 und später die Hälfte der Grundstücksgemeinschaft. Von dieser mieteten sie eine Sechs-Zimmer-Wohnung für EUR 900 für unbestimmte Zeit. Eine GbR erwarb später ein Drittel der Gemeinschaft und ist der Ansicht, dass der Mietvertrag ihr gegenüber unwirksam sei, da keine Eintragung hierüber im Grundbuch nach § 1010 BGB erfolgt ist. Weiter erklärte die GbR die Kündigung des Mietvertrags.

Der BGH stellte fest, dass der Mietvertrag wirksam ist und die Kündigung keinen Erfolgt hat. Es sei nämlich unschädlich, dass die Klägerin auf beiden Seiten des Vertrags agierte, nämlich zugleich als Mieter mit dem anderen Kläger und Vermieter als Mitglied der Grundstücksgemeinschaft. Eine sogenannte Konfusion, bei der auf beiden Seiten eine Personenidentität besteht, sodass sich der Vertrag auf eine Person vereinigen würde und dies deswegen zum Erlöschen des Mietvertrags führt, würde hier nämlich nicht vorliegen.

Es liegt hier auch keine bloße Verwaltungsregelung vor, da den Klägern von der Grundstücksgemeinschaft nicht nur die Verwaltung, sondern entgeltlich per Vertrag die Nutzung eingeräumt wurde. Deswegen liegt hier der Schwerpunkt auf einem mietvertraglichen Verhältnis.

In dieses Verhältnis ist die GbR gemäß § 566 BGB („Kauf bricht nicht Miete") eingetreten und muss dies gegen sich gelten lassen. Die Regelung in § 1010 BGB, die besagt, dass der Rechtsnachfolger eines Miteigentümers vorherige Regelungen der Miteigentümer nur gegen sich gelten lassen muss, wenn dies im Grundbruch eingetragen ist, findet hier keine Anwendung. Der Schwerpunkt liegt hier nämlich auf einem Mietvertrag und nicht auf einer bloßen Verwaltungs- und Benutzungsregelung. Deshalb richtet sich der Eintritt des Rechtsnachfolgers nach § 566 BGB, womit keine Eintragung im Grundbuch notwendig ist.

Fazit: Grundstücksgemeinschaften können an ihre Mitglieder wirksam Miteigentum vermieten. Dies entfaltet auch gegenüber Sonderrechtsnachfolgern der jeweiligen Miteigentümer Wirkung.

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, 29. Mai 2018

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.