

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Keine Duldungspflicht von Umbaumaßnahmen bei bestehendem Mietvertrag

– OLG Frankfurt, Urteil vom 12.03.2019, Az.: 2 U 3/19

→ Vorverlagerte Fälligkeit der Miete benachteiligt Mieter unangemessen

– KG Berlin, Urteil vom 24.05.2018, Az.: 8 U 112/16

→ Keine Duldungspflicht von Umbaumaßnahmen bei bestehendem Mietvertrag

OLG Frankfurt, Urteil vom 12.03.2019, Az.: 2 U 3/19

Ein Mieter kann bei entsprechend vereinbartem Mietzweck vom Vermieter verlangen, dass dieser keine lärm- und staubintensiven Umbaumaßnahmen durchführt.

Im Streitgegenständlichen Fall mietete eine Rechtsanwaltskanzlei Räume im 4. Obergeschoss eines Gebäudes im Frankfurter Stadtteil Westend. Das Mietverhältnis hat eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2023. Im Jahr 2018 hatte eine Bank das Gebäude erworben und bat die Kanzlei auch mit Angebot einer Abstandszahlung um frühzeitigen Auszug. Die Rechtsanwaltskanzlei stimmte dem vorzeitigen Mietende jedoch nicht zu und verblieb in den Räumen. Im November 2018 wurde dann seitens der vermietenden Bank mit umfangreichen Sanierungs- und Umbauarbeiten im Erdgeschoss des Gebäudes begonnen. Die Kanzlei nimmt die Vermieterin auf Unterlassen ebendieser Entkernungs- und Umbaumaßnahmen in Anspruch. Dagegen erließ bereits das LG Frankfurt am Main eine einstweilige Verfügung.

Das OLG Frankfurt am Main entschied nun ebenfalls, dass die Klägerin das Unterlassen der Umbauarbeiten verlangen könne. Der seitens der Bank geplante Abbruch von Innenwänden sowie andere Entkernungsmaßnahmen gehe mit massivem Lärm und Erschütterungen einher, die die Kanzlei in ihrem mietvertraglichen Besitzrecht beeinträchtige. Der vertraglich festgelegte Nutzungszweck der Räume liege in dem Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei und eines Notariats. Der Gebrauch der Räume sei der Mieterin bis zum 31.12.2023 zugesichert und müsse ihr bis dahin

auch gewährt werden. Insbesondere müsse nach Ansicht des OLG gewährleistet sein, dass die mit dem Nutzungszweck zusammenhängenden geistig-gedanklichen Tätigkeiten ungestört ausgeübt werden können. Die Bank habe Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Verschmutzungen oder ähnlichem zu unterlassen.

Schließlich handele es sich bei den vorgenommenen Entkernungsarbeiten auch nicht um gewöhnliche Renovierungsmaßnahmen, die ein Mieter dulden müsse. Darüber hinaus, so stellt das OLG fest, ist die Kanzlei als Mieterin auch nicht verpflichtet, die massiven Umbauarbeiten zeitweise außerhalb der üblichen Bürozeiten oder am Wochenende hinzunehmen. Aufgrund des Mietvertrags sei die Mieterin ausdrücklich zur umfassenden Nutzung des Mietobjekts, ohne jegliche zeitliche Einschränkung berechtigt. Es sei bekannt, dass Rechtsanwälte und Notare gerade nicht nur während der gewöhnlichen Bürozeiten arbeiten, sondern auch in späten Abendstunden sowie an Wochenenden oder Feiertagen und daher zu keiner Zeit derartige Arbeiten durchgeführt werden dürfen.

Fazit:

Bei der Vornahme von großen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen gilt es zu berücksichtigen, dass geistige Tätigkeiten weiterhin ungestört durchgeführt werden können, soweit sich dies aus dem Mietzweck ergibt.

→ Vorverlagerte Fälligkeit der Miete benachteiligt Mieter unangemessen

KG Berlin, Urteil vom 24.05.2018, Az.: 8 U 112/16

Eine Klausel im Gewerberaummietvertrag, wonach bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses die ausstehende Miete sofort fällig wird, ist unwirksam.

Die Beklagte war Mieterin einer Ladenfläche in einem Einkaufszentrum. Der Mietvertrag über die Gewerberäume zwischen den Parteien war für eine Dauer von 10 Jahren fest geschlossen und nicht ordentlich kündbar. Mit Kündigung vom 09.12.2014 kündigte die Klägerin den Mietvertrag außerordentlich, da die Beklagte mit zwei Monatsmieten in Verzug war. Trotz vorheriger Ankündigung der Räumung zum 27.02.2015, hatte die Beklagte die Ladenräume erst zum 04.03.2015 geräumt. Die Klägerin begehrte nun von der Beklagten Ersatz des Mietausfallschadens vom 01.03.2015 bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit. Zur Fälligkeit der Miete berief sich die Klägerin auf eine Klausel im Mietvertrag, wonach die bis zum Vertragsende ausstehende Miete mit Zugang der Kündigung sofort zur Zahlung fällig wird.

Das Kammergericht Berlin (KG) entschied, dass der Klägerin der Schadensersatz betreffend der ausgefallenen Mieteinnahmen zwar zustünde, diese sich bezüglich der Fälligkeit aber nicht auf die Klausel im Mietvertrag stützen könne. Die Vertragsklausel widerspreche mietrechtlichen Vorschriften, wodurch der Mieter unangemessen benachteiligt werde. Jeder Schadensersatzanspruch wird nach Ansicht des KG erst mit seiner Entstehung fällig. Die der Klägerin entgangene

Miete wäre bei weiterem Bestehen des Mietverhältnisses periodisch, nämlich monatlich, fällig geworden. Nichts anderes müsse auch für die Fälligkeit des Schadensersatzanspruches gelten. Insbesondere bei einer verhältnismäßig langen Vertragslaufzeit von 10 Jahren, wie im vorliegenden Fall, benachteilige eine Vorverlagerung der Fälligkeit sämtlicher geschuldeter Mietzahlungen den Mieter unangemessen. Denn im Falle einer Kündigung zu Beginn des Mietverhältnisses, würde auf einen Schlag ein unangemessen hoher Betrag sofort zur Zahlung fällig werden. Da der Vermieter von Gewerberaum grundsätzlich mit der Miete die laufenden Kosten des Mietobjekts und nicht die Investitionskosten finanziert, sei hier der Mieter gegenüber den Interessen des Vermieters schutzbedürftiger und eine Vorverlagerung der Fälligkeit unwirksam.

Fazit:

Beim Abschluss von Mietverträgen sind Klauseln zu vermeiden, die den Mieter unangemessen benachteiligen, indem die Fälligkeit von Mietzahlungen oder Schadensersatzansprüchen auf einen festen Termin vorverlagert werden.

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, 2. April 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.