

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Räumung von Gewerberaum in Zukunft auch per einstweiliger Verfügung möglich?

– OLG Frankfurt, Urteil vom 13.09.2019 – 2 U 61/19

→ Kein gesetzlicher Übergang einer vereinbarten Abstandszahlung auf den Erwerber

– OLG Jena, Urteil vom 01.08.2019, Az.: 4 U 858/18

→ Räumung von Gewerberaum in Zukunft auch per einstweiliger Verfügung möglich?

OLG Frankfurt, Urteil vom 13.09.2019 – 2 U 61/19

Eine einstweilige Verfügung gegen Dritte, die im Besitz der Mietsache, jedoch nicht im Räumungstitel aufgeführt sind, ist auch bei Gewerberäumen möglich.

In dem zugrunde liegenden Fall kündigte der Vermieter eines Gewerberaums in einem Einkaufscenter seinem Mieter wegen Zahlungsverzugs in Höhe von EUR 200.000,00 fristlos und verklagte ihn auf Räumung und Herausgabe der Mietsache. Am Tag der Vollstreckung des Räumungstitels teilte der Mieter dem Gerichtsvollzieher mit, dass er die Mietsache an einen Untermieter mit einem Untermietvertrag übertragen habe. Die Zwangsräumung konnte daher nicht durchgeführt werden, weil der Untermieter im Titel nicht angegeben ist.

Das OLG Frankfurt hat entschieden, dass dem Gewerberaumvermieter ein Anspruch auf Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Räumung und Herausgabe gegen den aktuellen Untermieter besteht. Nach dem im Wohnraummietrecht geltenden § 940a Abs. 2 ZPO soll die Räumungsvollstreckung erleichtert werden, wenn im Räumungstitel nicht aufgeführte Personen Besitz erlangen und der Vermieter mangels Kenntnis hiervon keine Möglichkeit hatte, seine Klage auch auf diese zu erstrecken. Diese Vorschrift ist weder direkt noch analog auf Gewerberäume anwendbar. Aber Achtung: Das OLG Frankfurt sieht es anders. Demnach soll die gesetzliche Wertung auch bei Gewerberaum zu berücksichtigen sein. Hinzu kommt nämlich in diesem Fall, dass erhebliche

Mietrückstände bestehen und gezielt die Zwangsräumung verhindert wurde. Damit ist zu befürchten, dass auch künftig ein effektiver Rechtsschutz durch das Hauptsacheverfahren nicht gewährleistet werden kann.

Der Umgehungsversuch mancher Mieter, den Besitz unmittelbar vor dem Räumungstermin auf einen Dritten zu übertragen, um einer Räumung zu entgehen, kann nach dieser aktuellen Entscheidung keine langfristige Lösung mehr herbeiführen. Bereits im Jahr 2013 hat der Gesetzgeber für Wohnraummietrecht genau diese Problematik erkannt und Abhilfe geschaffen. Wohl unstrittig ist diese ZPO-Vorschrift weder direkt noch analog auf Gewerberäume anwendbar. Bislang ist noch streitig, ob der Rechtsgedanke aus § 940a Abs. 2 ZPO auf das gewerbliche Mietrecht übertragbar ist. Hier scheint ein Meinungswandel stattzufinden. Während die ältere Rechtsprechung dies ablehnt, hält es die aktuelle Rechtsprechung für möglich.

Fazit:

Mit seiner Entscheidung schließt sich das OLG Frankfurt der neuen Rechtsprechung an und verstärkt somit die Vermieterrechte. Diese Rechtsauffassung ist auch zu begrüßen, da andernfalls kein effektiver Rechtsschutz gewährleistet wäre. Ob sich der Bundesgerichtshof dieser Entscheidung anschließt, ist derzeit offen, aber wohl anzunehmen.

→ Kein gesetzlicher Übergang einer vereinbarten Abstandszahlung auf den Erwerber

OLG Jena, Urteil vom 01.08.2019, Az.: 4 U 858/18

Die vertragliche Pflicht des Vermieters zur Abstandszahlung für eine vorzeitige Vertragsauflösung wird nicht von § 566 BGB umfasst.

Inhalt des Verfahrens war die Forderung einer ehemaligen Mieterin auf Zahlung einer Abstandssumme gegen ihren ehemaligen Vermieter. Zuvor hatten sich die Parteien auf eine vorzeitige Beendigung ihres Mietverhältnisses sowie auf eine Abstandszahlung des beklagten ehemaligen Vermieters geeinigt. Daraufhin verlangte die Klägerin ohne Erfolg die vereinbarte Zahlung vom Beklagten. Dieser veräußerte das betreffende Grundstück nach der Vereinbarung über die Abstandszahlung, jedoch vor Beendigung des Mietverhältnisses, an einen neuen Erwerber.

Das OLG Jena räumte nun jedoch der Klägerin einen Anspruch auf Zahlung der Abstandssumme gegenüber dem Beklagten ein. Die Veräußerung des Grundstücks durch den Beklagten habe keinerlei Auswirkung, denn der Anspruch der Klägerin sei nicht gemäß § 566 BGB auf den Erwerber übergegangen. Diese Vorschrift umfasse nämlich nur solche Rechte und Pflichten, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stünden. Die Vereinbarung einer Abstandszahlung für die vorzeitige Vertragsauflösung gehöre folglich

nicht dazu, da sie nur in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stünde. Zusätzlich sei eine mietrechtliche Qualifizierung ebenfalls zu verneinen, weil die Abstandszahlung gerade nicht den Fortbestand des Mietverhältnisses bezwecke, sondern dieses ersetzen sollte. Für einen untrennbaren Zusammenhang der Abstandszahlung mit dem Mietvertrag bestehen keine Anhaltspunkte, denn hierfür reiche es nicht aus, dass die Parteien zwischen der vorzeitigen Vertragsbeendigung und der Abstandszahlung einen rechtlich untrennbaren Zusammenhang hergestellt hätten.

Fazit:

Wenn dem Mieter ein Anspruch auf Zahlung der Abstandssumme zusteht, muss er sich an diejenige Partei wenden, mit der er die entsprechende Vereinbarung getroffen hat. Allgemein gehen nach der gesetzlichen Regelung nur solche Rechte und Pflichten auf den Erwerber über, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen.

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, 29. Oktober 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.