

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Vorkaufsrecht für Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bestätigt

– OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22.10.2019, Az.: 10 B 9.18

→ Beginn und Ende des Gewerberaummietvertrags bestimmbar: Schriftform gewahrt!

– OLG Köln, Urteil vom 29.01.2019, Az.: 22 U 30/17

→ Vorkaufsrecht für Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bestätigt

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22.10.2019,
Az.: 10 B 9.18

Das Land Berlin hat sein Vorkaufsrecht beim Kauf eines Grundstücks, das sich im Gebiet einer Erhaltungssatzung befindet, rechtmäßig ausgeübt.

In der Entscheidung ging es um ein Grundstück, welches mit einem Wohngebäude mit 20 vermieteten Wohnungen bebaut ist und im Gebiet der Erhaltungssatzung „Chamissoplatz“ in Friedrichshain-Kreuzberg liegt. Eine Immobiliengesellschaft hatte das oben bezeichnete Grundstück gekauft. Nach der Erhaltungssatzung hat die Stadt in solch einem Fall jedoch ein Vorkaufsrecht, um Mieterhöhungen zu vermeiden und das soziale Milieu im Viertel zu erhalten. Nachdem das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von seinem Vorkaufsrecht zu Gunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft tatsächlich Gebrauch gemacht hatte, klagte die Immobiliengesellschaft gegen die Ausübung des Vorkaufrechts.

Das Verwaltungsgericht Berlin hat erstinstanzlich die Klage der Immobiliengesellschaft abgewiesen und entschieden, dass der Bezirk das Vorkaufsrecht ausüben darf, weil zu befürchten sei, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ohne die Ausübung des Vorkaufrechts im konkreten Fall gefährdet sei. Es käme nicht darauf an, dass das Grundstück gegenwärtig den Zielen der Erhaltungsverordnung gemäß genutzt werde. Vielmehr sei maßgeblich, ob die zukünftige Entwicklung deren Zielen entspreche. Nach dem Verwaltungsgericht Berlin sei dies vorliegend nicht der Fall. Das Gebiet stehe unter starkem Investitionsdruck, die Mieten seien niedrig und die Umwandlung in Eigentumswohnungen sei zu befürchten.

Dieser Ansicht schließt sich nun auch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg an. Dem Bezirk stehe mit dem Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen ein eigenständiges Instrument zur Sicherung der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu. Dabei handle es

sich nicht um eine Enteignung. Vielmehr stelle es eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums dar. Die Ausübung des Vorkaufrechts für das Mietshaus in der Nähe des Chamissoplatzes werde vor allem durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Ohne dessen Ausübung seien erhaltungswidrige Entwicklungen nach Lage der Dinge vernünftigerweise zu befürchten, insbesondere die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und bauliche Maßnahmen, die geeignet seien, über Mieterhöhungen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu verändern. Auch greife kein gesetzlicher Ausschlussgrund für die Ausübung des Vorkaufrechts ein.

Fazit:

Nach dieser Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg können die Länder den Kommunen ein Vorkaufsrecht für Wohnungen einräumen. Somit ist die mögliche Ausübung von Vorkaufrechten bei Immobilienkäufen stets zu beachten, insbesondere wie hier aus Gründen der „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“, wenn dies durch ein Bauprojekt tangiert werden kann. Abzuwarten bleibt, ob das Bundesverwaltungsgericht Leipzig diese Entscheidung bestätigt.

Hierdurch wurde eine entsprechende Landesverordnung bestätigt. Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache hat das Gericht eine Revision an das Bundesverwaltungsgericht Leipzig zugelassen.

→ Beginn und Ende eines Gewerberaummietvertrags bestimmbar: Schriftform gewahrt!

OLG Köln, Urteil vom 29.01.2019, Az.: 22 U 30/17

Die Schriftform wird gewahrt, wenn die Vertragslaufzeit bestimmbar ist. Beruft sich der Mieter auf ein Sonderkündigungsrecht, so ist er beweispflichtig.

Im streitgegenständlichen Fall begehrt die Klägerin die Feststellung, dass das zwischen ihr und der Beklagten bestehende Mietverhältnis über das in einem Einkaufszentrum im 1. OG gelegene Schuhfachgeschäft durch die von der Klägerin ausgesprochene ordentliche Kündigung vom 02.07.2015 zum 31.12.2015 beendet worden ist. Ihre Kündigung stützte sie einerseits auf das sich aus dem Mietvertrag ergebende Sonderkündigungsrecht, wonach der Mieter das Recht der Kündigung hat, wenn über einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten 30 % der gesamten Handelsfläche leer stehen. Andererseits verwies die Klägerin auf die Nichteinhaltung der Schriftform. Das Mietende, welches laut Mietvertrag 10 Jahre nach Übergabe der Mietfläche sein sollte, sei nach Ansicht der Klägerin nicht bestimmt genug und berechtige sie zu einer vorzeitigen Kündigung.

Das Oberlandesgericht Köln entschied, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis nicht aufgrund der Kündigung der Klägerin beendet worden sei. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts habe die Klägerin nicht hinreichend dargelegt und nachgewiesen, dass im Zeitpunkt der Kündigung ein Leerstand der Handelsflächen von mindestens 30 % vorlag. Die Klägerin hatte erstinstanzlich auf der Basis des von der Maklerin vor Abschluss des Mietvertrages übergebenen Exposés die Gesamthandelsfläche im EG, 1. und 2. OG mit ca. 20.000 qm geschätzt und die Leerstandsquote auf über 30 % beziffert. Zu diesem Zeitpunkt war das Gebäude jedoch noch nicht errichtet. Laut Oberlandesgericht komme es maßgeblich auf den Zustand bei Übergabe des Mietobjekts im Jahr 2008 an. Hier sei tatsächlich eine Gesamteinzelhandelsfläche von ca. 17.893,19 qm vorhanden gewesen. Unter Berücksichtigung der in den von der Beklagten vorgelegten Plänen enthaltenen Flächengrößen der leer stehenden Läden ergebe sich somit eine Leerstandsquote von nur unter 18 %.

Ferner entschied das Oberlandesgericht Köln, dass die erforderliche Schriftform eingehalten worden sei und damit kein unbefristetes Mietverhältnis vorliege, da die Parteien eine Vertragslaufzeit von 10 Jahren ab der Übergabe der Mietfläche vereinbart haben. Die Übergabe erfolgte unstreitig am 02.09.2008. Laut Vertrag endet dieser somit frühestens am 01.09.2018. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts könne sich die Klägerin nicht auf die Nichteinhaltung der Schriftform in Bezug auf die fehlende Angabe des Übergabezeitpunkts und damit die Unwirksamkeit der vereinbarten Vertragslaufzeit berufen. Die Schriftform werde bereits gewahrt, wenn sich Beginn und Ende der Mietzeit im Zeitpunkt des Vertragschlusses in hinreichender Weise aus der Vertragsurkunde ergeben. Dies sei laut BGH auch dann der Fall, wenn in dem Mietvertrag bestimmt ist, dass das Mietverhältnis mit der Übergabe beginnen soll. Insbesondere stellt die Vereinbarung einer Laufzeit von 10 Jahren in Gewerberaummietverträgen keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, zumal eine längere Laufzeit auch dem Interesse des Mieters an Planungssicherheit entspricht. Nach Ansicht des OLG bleibe eine solche Klausel auch dann wirksam, wenn der Mietvertrag weitere unwirksame Klauseln mit Regelungen enthält, wonach dem Vermieter das unbedingte und unbefristete Recht zur Mitteilung eines anderen Übergabetermins und damit auch das Recht zur freien Bestimmung des Übergabetermins nach eigenem Belieben zusteht und dem Mieter kein Anspruch auf einen bestimmten Termin bzw. bei einer Verzögerung der Übergabe keinerlei Ansprüche/Rechte zustehen sollen.

Fazit:

Der Mieter, der sich auf das im Gewerberaummietvertrag vereinbarte Sonderkündigungsrecht beruft, ist hinsichtlich dem Vorliegen der dafür erforderlichen Voraussetzungen darlegungs- und beweispflichtig. Außerdem sollte zur Wahrung der Schriftform bei Abschluss eines Mietvertrags oder ggf. nachträglich durch einen Nachtrag der genaue Zeitpunkt von Beginn und Ende des Mietverhältnisses formgerecht festgehalten 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, 12. November 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.