

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Mieterhöhung gilt bei Zustimmung des Mieters

– BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019, Az.: VIII ZR 234/18

---

→ Vereinbarung eines Vormietrechts in  
allgemeinen Geschäftsbedingungen

– OLG Stuttgart, Urteil vom 7. November 2019 – 13 U 215/19

## → Mieterhöhung gilt bei Zustimmung des Mieters

---

BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019, Az.: VIII ZR 234/18

Durch die Zustimmung des Mieters zum Mieterhöhungsverlangen kommt eine Vereinbarung über die Mieterhöhung zustande. Dies gilt unabhängig davon, ob das Erhöhungsverlangen formell wirksam war.

Im vorliegenden Fall begehrte der Mieter einer Wohnung vom Vermieter Rückzahlung von Teilen der monatlichen Miete im Zeitraum von 2011 bis 2013. Der Vermieter stellte im Jahr 2011 und 2013 Mieterhöhungsverlangen ausgehend von einer Wohnfläche von 113 qm und blieb dabei jeweils unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Im Jahr 2011 hatte der Mieter dem Erhöhungsverlangen zugestimmt und anschließend die erhöhte Miete gezahlt. 2013 kamen dem Mieter erstmals Zweifel an der Größe der Wohnfläche, die er selbst nur mit knapp 100 qm ermittelte. Er machte sodann geltend, dass er der 2011 begehrten Erhöhung der Miete nicht in dieser Höhe zugestimmt hätte, wenn er die tatsächliche Wohnfläche damals gekannt hätte.

Der BGH entschied, dass der Mieter keine Miete zurückverlangen kann. Eine Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen sei immer eine vertragliche Vereinbarung der Mietparteien über die neue Miethöhe, gleichgültig, ob das Verlangen des Vermieters formell und inhaltlich wirksam war. Die Parteien hätten sich mithin wirksam auf eine Erhöhung der Miete geeinigt. Auf einen Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zur begehrten Mieterhöhung käme es gerade nicht an. Auch rechtfertige, so weiter der BGH, die fälschlicher-

weise zugrunde gelegte Wohnungsgröße keine Anpassung der Mieterhöhungsvereinbarung zu Gunsten des Mieters. Die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis seien lediglich der Grund für die vom Vermieter angestrebte Erhöhung der Miete und der vom Mieter akzeptierten Vertragsanpassung und seien mithin nicht Vertragsinhalt geworden. Nichts anderes ergibt sich aufgrund des beiderseitigen Irrtums der Parteien über die Wohnungsgröße.

Nach Ansicht des BGH führe der beidseitige Kalkulationsirrtum vorliegend nicht zu einem Anspruch auf Vertragsanpassung, da dem Mieter das Festhalten an der Mieterhöhungsvereinbarung selbst nach Abwägung sämtlicher Umstände zumutbar sei. Die Fehlberechnung der Wohnfläche habe sich im entschiedenen Fall nicht zu Lasten des Mieters ausgewirkt, da der Vermieter selbst unter Berücksichtigung der tatsächlichen Fläche der Wohnung die Zustimmung zum Erhöhungsverlangen hätte verlangen können. Denn selbst dann entspreche die Mieterhöhung noch der ortsüblichen Vergleichsmiete.

### Fazit:

Zu beachten ist, dass ein Vertragsanpassungsanspruch des Mieters und folglich ein Rückforderungsanspruch durchaus möglich sind, sofern die Miete aufgrund einer fehlerhaften Flächenangabe oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Allein aus diesem Grund empfiehlt es sich grundlegend immer, die Wohnfläche im Zweifelsfall zunächst durch einen Fachmann bestimmen zu lassen.

## → Vereinbarung eines Vormietrechts in allgemeinen Geschäftsbedingungen

OLG Stuttgart, Urteil vom 7. November 2019 – 13 U 215/19

Das OLG Stuttgart erklärte die Vereinbarung eines Vormietrechts in den allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) eines Gewerberaummietvertrags für wirksam.

Im vorliegenden Fall hat der Vermieter die Mieterin auf Räumung und Herausgabe der an sie im Jahr 2000 vermieteten Geschäftsräume verklagt. Der von der Mieterin damals gestellte Formularmietvertrag enthielt dabei folgende Klausel: „§ 21 Vormietrecht – Der Vermieter räumt dem Mieter für den ersten Vermietungsfall nach Vertragsablauf in sinngemäßer Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht ein Vormietrecht ein.“ Nachdem die Vermieterin im Juni 2018 das Mietverhältnis gekündigt hat und mit einer anderen Firma einen Anschlussmietvertrag abgeschlossen hatte, übte die Mieterin mit Schreiben vom September 2018 das Vormietrecht aus. Dem entgegnete der Vermieter, dass das Vormietrecht nicht wirksam vereinbart worden sei und verlangte sodann die Räumung und Herausgabe der Geschäftsräume.

Nun entschied das OLG Stuttgart, dass durch die Ausübung des Vormietrechts zwischen den Parteien ein neuer Mietvertrag zustande gekommen sei. Eine Verpflichtung zur Räumung und Herausgabe der Geschäftsräume bestehe für die Mieterin somit nicht. Die das Vormietrecht vorsehende Klausel sei wirksamer Bestandteil des ursprünglichen Mietvertrags gewesen. Auch hätten die Voraussetzungen für die Ausübung des Vormietrechts vorgelegen. Diese Entscheidung begründete das OLG zum einen damit, dass die betreffende AGB-Klausel keineswegs überraschend sei. Die Vereinbarung eines Vormietrechts sei nicht unüblich. Vor allem bei der Anmietung von Supermarktfächen käme ein solches Vormietrecht häufig zur Anwendung. Dies ist insbesondere auf das Interesse des Mieters an einer langfristigen Standortsicherung zurückzuführen.

Zum anderen beachte die das Vormietrecht regelnde Klausel nach Ansicht des OLG's auch das sog. Transparenzgebot, da sie in jeder Hinsicht klar und verständlich ausgestaltet sei.

Maßgeblich hierfür ist, wie die Klausel von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der Beteiligten verstanden wird, wobei die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners zugrunde zu legen ist. Demzufolge sei laut OLG bereits der Begriff des Vormietrechts ausreichend verständlich. Der Wortlaut der Vormietklausel lasse keinen Zweifel darüber aufkommen, dass jeder erste Vermietungsfall nach Vertragsablauf das Vormietrecht begründet. Eines Hinweises darauf, dass das Vormietrecht zeitlich unbefristet gilt, bedurfte es nach Ansicht des OLG vorliegend nicht.

Ferner sei der Vermieter durch die Vormietrechtsklausel nicht unangemessen benachteiligt. Auf Vermieterseite ist zwar vor allem dessen Interesse zu berücksichtigen, seinen Vertragspartner frei wählen zu können und nicht wegen Übersehens des Vormietrechts Schadensersatz leisten zu müssen. Letzteres ist insbesondere dann nicht fernliegend, wenn der erste Vermietungsfall wegen Eigennutzung oder Leerstands erst längere Zeit nach Beendigung des ursprünglichen Mietverhältnisses eintritt. Da auch ein Mietvertrag über mehr als 30 Jahre zulässig ist, sei nach Ansicht des OLG's eine Bindung des Vermieters durch das Vormietrecht auf unbegrenzte Zeit gleichwohl nicht unangemessen benachteiligend.

### Fazit:

Die Vereinbarung eines Vormietrechts in den AGB ist – insbesondere bei Mietverträgen über Gewerberaum – nicht unüblich. Eine solche Klausel ist weder überraschend noch intransparent noch unangemessen benachteiligend. Um sich als Vermieter vor dem Übersehen eines Vormietrechts und der damit verbundenen Gefahr, Schadensersatz leisten zu müssen, zu schützen, empfehlen sich eine genaue Prüfung auch älterer Unterlagen sowie ein Vermerk über das zu beachtende Vormietrecht.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 18. Februar 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-  
prüfungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto: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.