

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Keine Schriftformbedürftigkeit bei
Optionsausübung

– BGH, Urteil vom 21.11.2018, Az.: XII ZR 78/17

→ Auch die Telefonleitung muss vom Vermieter
instand gehalten werden

– BGH, Urteil vom 05.12.2018, Az.: VIII ZR 17/18

→ Keine Schriftformbedürftigkeit bei Optionsausübung

BGH, Urteil vom 21.11.2018, Az.: XII ZR 78/17

Die Ausübung einer mietvertraglich geregelten Verlängerungsoption ist nicht schriftformbedürftig.

Die Beklagte hatte das 640qm große Gewerbeobjekt mit schriftlichem Vertrag vom 01. Februar 2006 vom damaligen Grundstückseigentümer auf zehn Jahre befristet gemietet. Der Mietvertrag enthielt eine Optionsklausel, die der Beklagten die Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere zehn Jahre ermöglichte, sofern sie das Optionsrecht spätestens fünf Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit ausübe. Außerdem enthielt der Vertrag eine Schriftformklausel, wonach nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dem Schriftformerfordernis unterlägen. Ab Juni 2014 wurde das Objekt von einem Zwangsverwalter verwaltet. Im August übermittelte die Beklagte diesem zur Ausübung des Optionsrechts ein Computerfax, das keine Unterschrift enthielt. Die Klägerin erstand das Objekt im Januar 2015 und kündigte das Mietverhältnis mit dem Argument, dass die Optionsausübung nicht der gesetzlichen Schriftform genügt habe.

Der BGH sprach der Beklagten Recht zu. Zum einen komme durch die Optionsausübung kein neuer Vertrag zustande, sondern es werde lediglich ein neuer Zeitabschnitt hinzugefügt, daher sei die gesetzliche Schriftform nicht einschlägig. Zum anderen ergebe sich auch nichts Gegenteiliges aus der Schriftformklausel des Mietvertrags, denn diese setze „Änderungen und Ergänzungen“ voraus, welche durch die Optionsausübung jedoch gerade nicht bewirkt werden. Die Beklagte habe vielmehr mittels eines ihr ein-

geräumten einseitigen Gestaltungsrechts die Mietdauer verlängert. Ferner enthalte die das Optionsrecht regelnde Klausel im Mietvertrag auch keinerlei Formerfordernisse. Der Zweck eines Schriftformerfordernisses sei der Übereilungsschutz und die Beweisbarkeit der Vereinbarung. Aufgrund der Schriftformbedürftigkeit des Mietvertrags seien letztere Zwecke auch gewährleistet. Die Ausübung des Optionsrechts als einseitige Gestaltungserklärung sei dagegen von diesem auf den Vertragsschluss von Mietverträgen beschränkten Schutzzweck nicht erfasst.

Schließlich stellte der BGH heraus, dass eine Option zur Verlängerung eines Mietvertrags während der für das vermietete Grundstück bestehenden Zwangsverwaltung gegenüber dem Zwangsverwalter auszuüben ist.

Fazit:

Vermieter haben auch eine nicht schriftformkonform ausgeübte Verlängerungsoption gegen sich gelten zu lassen. Dies ist auch dann der Fall, wenn der Mietvertrag eine allgemeine Schriftformklausel enthält.

→ Auch die Telefonleitung muss vom Vermieter instand gehalten werden

BGH, Urteil vom 05.12.2018, Az.: VIII ZR 17/18

Die Instandhaltungspflicht des Vermieters erstreckt sich auch auf die nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausbereiche, die dem Mietgebrauch unterliegen.

Die Klägerin ist seit 2011 Mieterin einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Erdgeschosswohnung, welche seit Mietbeginn mit einem Telefonanschluss ausgestattet ist. Nachdem die Klägerin im Jahr 2015 einen Defekt an der Telefonleitung beim Vermieter anzeigte und erfolglos zur Instandsetzung aufforderte, behalf sie sich mit einem Kabel, das vom Hausmeisteranschluss über ein gekipptes Fenster von außen in ihr Schlafzimmer verläuft. Nach einem eingeholten Kostenvoranschlag wurde für die Instandsetzung der Telefonleitung ein Betrag in Höhe von 262,10 € errechnet. Der Vermieter wollte für diese Kosten nicht aufkommen.

Der BGH entschied zugunsten der Mieterin. Der Umfang der Pflicht des Vermieters zur Gebrauchserhaltung richte sich danach, was die Parteien als vertragsgemäß vereinbart haben. Wenn es – wie im vorliegenden Fall – an einer vertraglichen Vereinbarung fehle, sei der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand nach den gesamten Umständen des Mietverhält-

nisses und den daraus – gegebenenfalls in ergänzender Auslegung – abzuleitenden Standards zu bestimmen. Hierzu zählen insbesondere die beabsichtigte Nutzung sowie die Verkehrsanschauung unter Beachtung des Grundsatzes von Treu und Glauben. Der Mieter einer Wohnung könne folglich erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht. Dies bedeutet, dass zum vertragsgemäßen Gebrauch die Überlassung und hiermit korrelierend auch die Instandhaltung einer funktionsfähigen Telefonanschlusseinrichtung zählt. Außerdem stellte der BGH fest, dass die teilweise vertretene Auffassung, bei einem späteren Defekt des Anschlusskabels habe der Vermieter lediglich eine Duldungspflicht hinsichtlich der Reparatur durch den Mieter, nicht mehr haltbar ist.

Fazit:

Der Vermieter muss sicherstellen, dass auch der nicht ausdrücklich mitvermietete Telefonanschluss funktioniert. Der BGH beseitigt somit Schwebezustände hinsichtlich der Mängelbehebung und stärkt erneut die Mieterrechte.

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, 05. Februar 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.