

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Schriftformmangel bei Unterzeichnung eines Mietvertrages durch nur einen Gesellschafter einer GbR-Gesellschaft

– OLG Hamburg, Urteil vom 20.12.2018, Az.: 4 U 60/18

→ Rechtsmissbräuchliche Umgehung von Kündigungsschutzvorschriften

– LG München I, Urteil vom 10.07.2019, Az.: 14 S 15871/18

→ Schriftformmangel bei Unterzeichnung eines Mietvertrages durch nur einen Gesellschafter einer GbR-Gesellschaft

OLG Hamburg, Urteil vom 20.12.2018, Az.: 4 U 60/18

Ein gewerblicher Mietvertrag, den nur einer von mehreren GbR-Gesellschaftern unterzeichnet, ist u.U. ordentlich kündbar, da ein Schriftformmangel vorliegt. Dies sogar, wenn der Schriftformmangel durch die kündigende Partei selbst herbeigeführt wurde.

Eine aus zwei Personen bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) verlängerte mehrfach einen mit den Vermietern bestehenden Mietvertrag über Büroräume. Bei der letzten Verlängerung unterzeichnete nur einer der beiden Gesellschafter, ohne durch Vertretungszusatz auf die Vertretung der GbR hinzuweisen. Im Jahre 2017 erfolgte dann die Kündigung des Mietvertrages durch die GbR. Diese wies im Rahmen der Kündigung die Vermieter auf den Formmangel hin und stützte sich auch hierauf.

Das OLG Hamburg bestätigte die Entscheidung des LG Hamburg, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung wirksam beendet wurde. Bei einer GbR müssten alle Gesellschafter unterzeichnen, solange kein Vertretungszusatz angebracht oder kein Firmenstempel benutzt wurde. Es

muss deutlich gemacht werden, dass der Unterzeichnende in Vertretung handelte. Dies lässt sich nicht schon daraus schließen, dass in der Streitgegenständlichen Vereinbarung sowohl im Rubrum als auch in der Unterschriftenzeile die GbR aufgeführt sei. Vielmehr hätte dies durch einen geeigneten Vertretungszusatz bei der Unterschrift eindeutig kenntlich gemacht werden müssen.

Die Berufung auf diesen Mangel sei auch nicht treuwidrig, obwohl dieser schuldhaft von der GbR verursacht worden ist. Die Treuwidrigkeit und somit der Ausschluss der Berufung auf den Formmangel ist nur bei Arglist der Fall, wofür es hier jedoch keinerlei Anzeichen gab. Mit dieser Entscheidung folgt das OLG Hamburg der gängigen Meinung.

Fazit:

Schriftformmängel sind in nahezu jeder (immobilienbezogenen) Transaktion auf die eine oder andere Weise von maßgeblicher Bedeutung. Die Einfallstore für Schriftformverstöße sind schier endlos, was sich auch an der Fülle der hierzu ergangenen Entscheidungen widerspiegelt.

→ Rechtsmissbräuchliche Umgehung von Kündigungsschutzvorschriften

LG München I, Urteil vom 10.07.2019, Az.: 14 S 15871/18

Die Eigenbedarfskündigung einer Wohnung durch eine AG, die zu diesem Zweck einen Miteigentumsanteil auf eine natürliche Person überträgt, ist unwirksam.

Ausgangspunkt des Klageverfahrens war, dass eine Aktiengesellschaft (AG) die Mieterin aus ihrer Eigentumswohnung kündigen wollte. Die Kündigung sollte hierbei auf den Kündigungsgrund des Eigenbedarfs gestützt werden. Da sich eine Aktiengesellschaft als juristische Person für eine Kündigung jedoch nicht auf einen Eigenbedarf berufen kann, übertrug die AG durch Schenkung einen geringfügigen Eigentumsanteil an der Eigentumswohnung auf die Tochter eines Vorstandsmitglieds. Daraufhin kündigten die AG und die Tochter des Vorstandsmitglieds gemeinsam das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs.

Das LG München I stellte in dem folgenden Räumungsrechtsstreit fest, dass eine Kündigung seitens der AG wegen Eigenbedarfs rechtlich nicht möglich sei, da diese eine Mietsache

nicht als Wohnung nutzen könne. Die Grundsätze einer Eigenbedarfskündigung stehen juristischen Personen nicht zu. Hinsichtlich der Klage der Tochter des Vorstandsmitglieds entschied das Landgericht, dass ihr eine Kündigungsmöglichkeit nicht zustehe, da die geschaffene Eigentumskonstellation lediglich der Umgehung des gesetzlichen Kündigungsschutzes diene. Dies war hier der Fall, da die Tochter des Vorstandsmitglieds erkenntlich nur wegen der Möglichkeit, aufgrund Eigenbedarfs kündigen zu können, einen geringen Eigentumsanteil an der Eigentumswohnung übertragen erhalten hat.

Fazit:

Die Grenzen bei der Beurteilung eines Umgehungsgeschäftes sind selbstverständlich stark abhängig vom Einzelfall. Mit einer entsprechenden juristischen Vorbereitung kann derartigen Entscheidungen ggf. vorgebeugt 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, 10. 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.