

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Rücksichtnahmepflichten des Vermieters und Schriftformerfordernis

– OLG München, Urteil vom 22.11.2018, Az.: 32 U 1376/18

→ Rücksichtnahmepflichten des Vermieters und Schriftformerfordernis

OLG München, Urteil vom 22.11.2018, Az.: 32 U 1376/18

Das Oberlandesgericht befasste sich in dieser Entscheidung mit Aussagen des Vermieters ins Blaue hinein und Schriftformerfordernissen bei Nachträgen.

Der Kläger ist Mieter von Räumen, die zum Betrieb einer Zahnarztpraxis an diesen vermietet sind. Der Mietvertrag wurde 28.05.2004 zusammen mit einer weiteren Vereinbarung geschlossen und sah ein Optionsrecht um weitere 5 Jahre Mietzeit vor. Im Jahr 2007 schlossen die Parteien nach Kündigungserklärung des Klägers eine Zusatzvereinbarung, in der es hieß, dass Herr S. aus der Kündigung keine Rechte mehr herleiten kann. Mit Schreiben im Jahr 2013 übte der Kläger sein Optionsrecht aus. Der Beklagte kündigte dem Kläger im Jahr 2014 wegen Eigenbedarfs. Der Kläger klagte hiergegen und wollte festgestellt wissen, dass das Mietverhältnis nicht beendet sei. Der Beklagte trug vor, dass der Kläger sich nicht an die Hausordnung halte, die Praxisräume nicht in ordentlichem Zustand halte und den Patienten exorbitante Rechnungen stelle. Der Kläger kündigte hieraufhin außerordentlich und begründete dies mit den beleidigenden und rufschädigenden Äußerungen, die der Beklagte im Prozess getätigt hatte.

Das OLG München sprach dem Kläger Recht zu, da dieser durch die Äußerungen des Beklagten im Prozess zur Kündigung veranlasst wurde. Hierdurch lag ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung vor. Deswegen habe der Kläger auch einen Anspruch auf seinen Kündigungsfolgeschaden. Die Mietvertragspartei, die durch eine von ihr zu vertretende Vertragsverletzung die andere Partei zu ihrer wirksamen außerordentlichen Kündigung veranlasst hat, ist dieser Partei zum Ersatz des hierdurch verursachten Schadens verpflichtet. Die Äußerungen des Beklagten zeugen von einem zerrütteten Verhältnis der Parteien und stellen in ihrer Gesamtheit einen wichtigen Grund zur außerordentlichen Kündigung dar, da auch Äußerungen einer Partei im Rahmen eines

Rechtsstreits die Vertrauensgrundlage zerstören können. Zwar dürfe im Prozess auch im scharfen Ton Verhaltensweisen der anderen Partei vorgetragen werden, soweit dies erforderlich ist, allerdings bildet der Prozessstoff die Grenze für den Vortrag. Für die Kündigung dürfe auch insgesamt zum Verhalten der Partei vorgetragen werden, um die Unzumutbarkeit des Festhaltens am Mietvertrag festzustellen. Allerdings wird die Grenze des Zulässigen überschritten, wenn Aussagen ins Blaue hinein getätigt werden oder Aussagen keinen Bezug mehr zum Mietverhältnis haben. Die Aussagen des Beklagten bezüglich des Verhaltens des Klägers hatten keinen Zusammenhang zur ordentlichen Kündigung und somit zum Prozessstoff. Der Vermieter verletzt weiter seine mietvertraglichen Pflichten, wenn das Prozessverhalten darauf ausgerichtet ist, den Mieter unabhängig von der Klärung einer streitigen Rechtsfrage durch Vorwürfe und herabsetzende Äußerungen zum Auszug zu bewegen. Zieht der Mieter deswegen aus und hat hieraus Vermögens-einbußen, so kann er diese vom Vermieter als Kündigungsfolgeschaden verlangen. Im vorliegenden Fall verneinte das Gericht jedoch einen solchen Schaden, da der Kläger nicht ausreichend dargelegt hatte, dass die ordentlichen Kündigungen des Beklagten ursächlich waren für die Schäden des Klägers.

Daneben entschied das Oberlandesgericht, dass die Vereinbarung vom Jahre 2007 und somit der Mietvertrag samt Nachtrag formnichtig seien. Die Vereinbarung nehme keinen Bezug auf die weitere Vereinbarung zum Mietvertrag aus dem Jahre 2004. Diese Vereinbarung zum Mietvertrag wurde zwar zeitgleich mit dem Mietvertrag geschlossen, allerdings ist sie mangels Bezugs des Mietvertrags auf diese Vereinbarung nicht als Anlage zum Mietvertrag, sondern als eigenständiger Nachtrag zu behandeln. Auf diesen müssen spätere Nachträge ausdrücklich Bezug nehmen, sofern die Nachträge wesentliche Vertragsbedingungen enthalten. Da dieser Bezug fehlte, sei der Mietvertrag samt Nachträge formnichtig.

Fazit:

Um sich nicht schadensersatzpflichtig zu machen, sollte der Vermieter seinen Prozessvortrag auf den Prozessstoff beschränken und keine Aussagen ins Blaue hinein tätigen. Bei Abreden neben dem Mietvertrag sollten diese als Nachträge bezeichnet und alle vorherigen Nachträge einbezogen 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, 8. Januar 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

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.