



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Einfach vermieten!

Aktuelles aus dem Gewerbemietrecht

Wir laden Sie herzlich ein zum fachlichen und persönlichen Austausch.

Termin: 19. April 2023

Ort: Großer Saal, Ludwig-Erhard-Haus,
Fasanenstraße 85, 10623 Berlin

Programm

10:00 Uhr	Eintreffen der Gäste
10:30 Uhr	Session 1 <ul style="list-style-type: none">• Schriftform – das Neuste in Kürze, RAin Ruth Breiholdt, Hamburg• Neue Herausforderungen – Ukrainekrieg, Preis-, Indexsteigerungen und Covid-19 & Co. aus Vermietersicht, RA Stefan Kühnapfel, Köln
11:30 Uhr	Pause
11:45 Uhr	Session 2 <ul style="list-style-type: none">• High noon! Der säumige Gewerberaummieter – Effektives Forderungsmanagement, RA Frank Weißenborn, Berlin• Auch das noch – Betriebskostenrecht für Vermieter und Asset-Manager in der Gewerberaummiete, RA Dr. Ulrich Leo, Hamburg
12:45 Uhr	Ende der Veranstaltung

Wir dokumentieren unsere Veranstaltungen per Foto und Videoaufnahmen, die wir zur Außendarstellung und Berichterstattung ggf. veröffentlichen. Alle Daten behandeln wir selbstverständlich vertraulich. Mehr dazu finden Sie in unter wir-wanderer.de/datenschutz



WIR·Event
19. April 2023

JETZT ANMELDEN



Breiholdt Nierhaus Schmidt

1. Vorfrage

Wer hat eigentlich zu verantworten, dass WIR – scheinbar größenwahnsinnig - zu einem solchen Spezialthema in einem derart überdimensioniert großen (und sehr schönen) Raum sitzen dürfen?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

2. Vorfrage

Und wer trägt die Verantwortung für den aus den Einladungen ersichtlichen Oberbegriff „Einfach vermieten“, wenn die einzelnen Beiträge dann doch nach kleinteiligem Spezialwissen anmuten?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

WIR Event – 19.04.2023

Einfach vermieten! Aktuelles aus dem Gewerbemietrecht

Schriftform – das Neueste in Kürze

Referentin: RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

§ 550 BGB – Form des Mietvertrages

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

- **Auf Gewerberaummietverhältnisse über § 578 II BGB anwendbar.**

§ 126 Abs. 2 BGB – Schriftform

- Eine einheitliche Vertragsurkunde, die von allen Vertragspartnern unterzeichnet ist
oder
- mehrere gleich lautende Urkunden, wobei jede Partei nur die für die jeweils andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnen muss.

→ Unterschriften

→ einheitliche Vertragsurkunde



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Was ist eine Unterschrift?

- **Unterschrift: individueller Schriftzug, der sich – ohne lesbar sein zu müssen – als Wiedergabe eines Namens darstellt und die Absicht voller Unterschriftsleistung erkennen lässt.**
- **Schriftzug, der als bewusste und gewollte Namensabkürzung erscheint (Handzeichen, Paraphe), ist keine formgültige Unterschrift.**

BGH, Urt. v. 21.02.2008, V ZB 96/07

BGH: Abgrenzung Unterschrift ./ Paraphe

- **Anzulegen ist ein großzügiger Maßstab, wenn im Übrigen an der Autorenschaft und der Absicht, eine volle Unterschrift zu leisten, keine Zweifel bestehen.**
- **Ob ein Schriftzeichen eine Unterschrift oder lediglich eine Abkürzung (Handzeichen, Paraphe) darstellt, beurteilt sich nach dem äußeren Erscheinungsbild. Auch ein stark vereinfachter und nicht lesbarer Namenszug kann als Unterschrift anzuerkennen sein, wenn der Unterzeichner auch sonst in gleicher oder ähnlicher Weise unterschreibt.**

BGH, Urt. v. 10.02.2021, XII ZR 26/20

Personenmehrheit – Schriftform - Grundsatz

Wenn von mehreren Vermietern oder Mietern oder von mehreren Gesellschaftern einer GbR* lediglich einer unterschreibt, ist zur Wahrung der Schriftform ein Vertretungszusatz erforderlich, weil andernfalls nicht ersichtlich wäre, ob der Unterzeichnende die Unterschrift nur für sich selbst oder aber zugleich in Vertretung der anderen leistet.

BGH, Urt. v. 06.04.2005, XII ZR 132/03

- * oder nur eines der zur gemeinschaftlichen Vertretung berufenen Organmitglieder**

(Firmen-) Stempel – Schriftform gewahrt

- **(Firmen-) Stempel bei Unterschrift des Gesellschafters weist Unterschreibenden als unterschreibungsberechtigt für Ges. aus.**
- **Geschäftsverkehr misst Firmen- /Betriebsstempel Legitimationswirkung bei.**
- **Nach äußerer Form dokumentiert Unterschreibender für dieses Geschäfts alleinvertretungsberechtigt zu sein + in diesem Sinne handeln zu wollen.**

→ Schriftform gewahrt!

BGH, Urt. v. 23.01.2013, XII ZR 35/11

(Firmen-) Stempel – Schriftform verfehlt – I.

- **Nach dem Rubrum eines Nachtrages sollte die M-GmbH durch zwei gesamtvertretungsberechtigte GmbH-GF vertreten werden. Der Nachtrag wies für die M-GmbH zwei Unterschriftsfelder mit maschinenschriftlicher Namensangabe auf, ein GF unterschrieb auf seinem Feld mit Firmenstempel.**
- Schriftform verfehlt!**

BGH, Urt. v. 26.02.2020, XII ZR 51/19

→ ...

Klarstellungen zum Grundsatz

- Nur wenn nach Erscheinungsbild der Urkunde, Unterschrift in Eigenschaft als Mitglied des mehrgliedrigen Organs, liegt Schriftformmangel bei Fehlen weiterer Unterschriften vor.
- Nur dann erweckt Urkunde Anschein, es könnten noch weitere Unterschriften fehlen.
- Nimmt Unterzeichner nach Erscheinungsbild für sich allein Berechtigung zum Abschluss Rechtsgeschäft in Anspruch und ist dies durch Zusatz kenntlich gemacht (z.B. durch Firmenstempel) → kein Schriftformmangel. → ...



- **Das Hinzusetzen eines (Firmen-)Stempels zu der Unterschrift eines von mehreren gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführern weist denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, dann nicht als allein unterschriftsberechtigt für die Gesellschaft aus, wenn die Urkunde aufgrund ihres sonstigen Erscheinungsbilds nicht den Eindruck der Vollständigkeit erweckt (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 23. Januar 2013 - XII ZR 35/11 - NJW 2013, 1082)
BGH, Urt. v. 26.02.2020, XII ZR 51/19**

(Firmen-) Stempel – Schriftform verfehlt – II.

- **Langfristiger MV mit Personenmehrheit Mieter-GmbH + natürlicher Person Herr S.**
 - **Unterschrift GFin der Mieter-GmbH + Firmenstempel.**
 - **„vertreten durch Gfin“ bezog sich nur auf Mieter-GmbH.**
 - **Stempel zeigt nur, dass GFin für GmbH handelt.**
 - **Zusatz, dass GFin auch Herrn S vertritt, der seinerseits nicht durch GFin vertreten wird, fehlte.**
- Schriftform verfehlt!**

KG, Urt. v. 13.01.2022, 8 U 205/19

Was ist „wesentlich“

- **Langfristiger MV über Büroräume. Infolge von Umbauarbeiten kam es zu Lärmbelästigungen. Im Gespräch einigte man sich auf Mietminderung von 15 % für 10/2017 bis 12/2017 und auf Minderung von 10 % für 01/2018 bis 06/2018. Anfang 06/2018 einigten sich V und M per E-Mail-Korrespondenz auf 10 % bis Abschluss der Maßnahmen.**
- **V kündigte wg. Schriftformmängeln vorzeitig.**
- **Mit Erfolg?**
BGH Urt. v. 15.09.2021, XII ZR 60/20

- **Entscheidung nach BGH: ohne Erfolg.**
- **Schriftformbedürftig nur wesentliche Abreden.**
- **Wesentlich nur, wenn Abreden zu einer Bindung der Parteien für einen Zeitraum führen, der 1 Jahr übersteigt.**
- **Vorliegend Laufzeiten kürzer.**
- **Dabei sei jede Abrede für sich zu betrachten; Zeiträume jeder Abrede seien nicht zu addieren.**

In eigener Sache ...

- **Kündigungsausschluss im GewerbeMV bis 01.10.2019.
„M kann MV bis 01.10.2024 verlängern, indem er V diese Absicht 6 Monate vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich mitteilt.“**
 - **Mit E-Mail vom 10.04.2019 übt M gegenüber V Option aus und fragt, „ob das so reiche“. V antwortet per Mail „reicht“.**
 - **Erwerber kündigt wg. Schriftformmängeln vorzeitig.**
 - **Mit Erfolg?**
- Hans. OLG Hamburg, Beschluss v. 18.08.2022, 4 W 44/22**

... ich verstand die Welt nicht mehr !

- **LG Hamburg, Beschluss v. 26.04.2022, 334 O 97/21:
Nein!**
- **MV sei bis 01.10.2024 durch Optionsausübung verlängert.**
- **Ob E-Mail vertragl. vereinbarte Form wahrt, kann wg. Vereinbar., verfristete + ggf. formwidrige Optionsausübung gelten zu lassen, dahinstehen.**
- **Vereinbar. nicht formwidrig, da vom Schutzzweck des § 550 BGB nicht umfasst.**
- **Wg. Optionsvereinbarung im MV hat Erwerber Anlass zur Nachfrage!** → ...

... und nun ist die Welt wieder in Ordnung !

- **Hans OLG: Doch !**
- **Optionsrecht = einseitiges Gestaltungsrecht, ursprüngl. vereinbarte Laufzeit zu verlängern, ≠ Vertragsänderung.**
- **Option innerhalb vertragl. vorgesehener Frist auszuüben, anderenfalls erlischt Optionsrecht.**
- **Nachträgliche Vereinbarung, verfristete Option soll wirken, ist (zweiseitige) Verlängerungsvereinbarung, für die § 550 BGB gilt.**

Und weil die es können: noch 1 x Hans. OLG

- **Im laufenden langfristigen MV verständigen sich die Parteien wie folgt:**
 - **statt am 3. Werktag ist die NKM am 5. Tag des jeweiligen Monats und**
 - **statt am 3. Werktag ist die BKV am 15. Tag des jeweiligen Monats zu zahlen.**
- **V kündigt wg. Schriftformmangel, M hält Abrede für unwesentlich und Kündigung zudem für treuwidrig.**
- **Hans. OLG Hamburg, Beschluss v. 14.01.2023, 4 U 141/22**

- **Hans OLG: Nein + Nein !**
 - **Auch Änderungen der Fälligkeit sind wesentlich ... hat schon der BGH gesagt (Urt. V. 19.09.2007, XII ZR 198/05; Beschluss v. 27.02.2002, XII ZR 189/99).**
 - **Erwerbers schützenswertes Interesse an sicherer Kenntnis über Voraussetzungen Zahlungsverzugskündigung.**
 - ➔ **Unerhebl., ob geringfügige oder weiträumige Verschiebung.**
 - **Auch BKV, da sie als Teil der Miete kündigungsrelevant.**
 - **Veränderung Fälligkeit nicht vgl.bar einseitige Anpassung.**
- ➔ ...

- **Treuwidrig handelt, wer eine später getroffene Abrede, die lediglich ihm vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihm inzwischen lästig gewordenen Mietvertrag zu lösen (vgl. BGH, Urt. V. 25.11.2015, XII ZR 114/14).**
- **Verschiebung keine Vergünstig., sondern nachteilig für V, der dadurch länger in Vorleistung tritt.**
- **Mangels Vorliegen des Umstandsmoments, trotz Zeitablauf von 6 Jahren seit formwidriger Abrede → keine Verwirkung des Kündigungsrechts.**

Umbaumaßnahmen in Berlin – wesentlich?

- **Im langfristigen MV: M führt in Anlage 13.1 zum MV aufgeführte Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten durch. Hier-von abweichende baul. Veränderungen bedürfen Zustimm. des V, nur verweigerbar bei wichtigem Grund.**
- **Geändert durch schriftliche Zustimmung V zum Bauantrag, mit dem Grundriss EG eingereicht, der stark von Grundriss EG MV abwich = erhebl. Änderung Raumaufteilung durch Umplanung zahlreicher Trennwände.**
- **Schriftformmangel?
KG, Beschluss v. 16.03.2023, 8 U 178/22 (rechtskräftig???)**

- **Antwort KG: Kündigung wg. Schriftformmangel (+)!**
- **Schon BGH NJW 2016, 311 Rn. 29: bei Vereinbarungen zu Um- + Ausbauarbeiten, Vornahmepflicht + Kostenlast liegt Annahme nicht fern, dass diese vertragswesentlich.**
- **Für Erwerber bedeutsam, ob er den im schriftl. MV vereinbarten Zustand + ggf. entsprechende Um- oder Rückbau-maßnahmen verlangen kann.**
- **Zustand i.d.R. relevant für bereicherungsrechtl. Ansprüche M bei vorzeitiger Beendigung MV + wertsteigernden Investitionen des M. → ...**



- **Vertragl. vorgesehene Zustimmung ändert daran nichts.**
- **Nicht einseitige Genehmigung V für Erweiterung eines Umbaurechts des M.**
- **MV Regelung (M führt auf eigene Kosten durch), enthält Rechte und Pflichten beider Parteien und kann nur durch zweiseitige Vereinbarung geändert werden.**
- **Etwaige Änderung beiderseitiger Rechte und Pflichten muss für Erwerber erkennbar sein.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Aufwärmprogramm absolviert, ...

... dann geht es jetzt in die Vollen!