

Inhaltsübersicht:

- Anm. 1** **Wirksamkeit einer Vormietrecht-Klausel im Gewerberaummietvertrag**
Anmerkung zu OLG Stuttgart, Urteil vom 07.11.2019, 13 U 215/19
von Katrin Dittert, RA'in und FA'in für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, AKD
Anwaltskanzlei Dittert, Berlin
- Anm. 2** **Wirksame Zustellung einer Betriebskostenabrechnung bei Entgegennahme eines Einschreibens vom Dienstleister**
Anmerkung zu LG Cottbus, Urteil vom 27.12.2019, 2 O 136/19
von Simone Bueb, RA'in
- Anm. 3** **Auslegung eines gemäß § 550 Satz 1 BGB formbedürftigen Mietvertrages**
Anmerkung zu OLG Hamm, Urteil vom 05.06.2020, 30 U 163/19
von Prof. Dr. Siegbert Lammel
- Anm. 4** **Nur nachweisliche Hauswart- und Reinigungskosten umlegbar**
Anmerkung zu AG Gelsenkirchen, Urteil vom 22.08.2019, 201 C 229/19
von Frank-Georg Pfeifer, RA
- Anm. 5** **Schriftformerfordernis bei Eigenbedarfsausschluss in Anlage zum Mietvertrag**
Anmerkung zu LG Berlin, Urteil vom 08.01.2020, 65 S 165/19
von Simone Bueb, RA'in

Zitiervorschlag: Dittert, jurisPR-MietR 18/2020 Anm. 1
ISSN 1860-157X

1

Wirksamkeit einer Vormietrecht-Klausel im Gewerberaummietvertrag

Leitsatz:

Die Klausel

„Der Vermieter räumt dem Mieter für den ersten Vermietungsfall nach Vertragsablauf in sinngemäßer Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht ein Vormietrecht ein.“

ist wirksam.

Anmerkung zu OLG Stuttgart, Urteil vom 07.11.2019, 13 U 215/19

von **Katrin Dittert**, RA'in und FA'in für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, AKD Anwaltskanzlei Dittert, Berlin

A. Problemstellung

Das OLG Stuttgart hat sich mit der Frage befasst, ob ein einmaliges Vormietrecht in einem Gewerberaummietvertrag wirksam vereinbart werden kann, und zwar auch dann, wenn es zeitlich unbefristet ist.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Parteien sind Mieter und Vermieter von Geschäftsräumen und streiten darum, ob das im Mietvertrag enthaltene Vormietrecht wirksam ist. Der Mieter übte das Vormietrecht mit Schreiben vom 19.09.2018 aus, nachdem der Vermieter das Mietverhältnis zuvor mit Schreiben vom 23.06.2018 gekündigt hatte und einen Anschlussmietvertrag abgeschlossen hatte. In § 21 des Mietvertrages war zwischen den Parteien das folgende Vormietrecht vereinbart:

„Vormietrecht. Der Vermieter räumt dem Mieter für den ersten Vermietungsfall nach Vertragsablauf in sinngemäßer Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen über das Vorkaufsrecht ein Vormietrecht ein.“

Das OLG Stuttgart hat auf die Berufung der Beklagten das Urteil des Landgerichts dahin abgeändert, dass die Klage abgewiesen wird.

Der Mieter sei nicht zur Räumung und Herausgabe verpflichtet gewesen, da durch die Ausübung des Vormietrechtes zwischen den Parteien ein neuer Mietvertrag zu Stande gekommen sei. Der im Mietvertrag enthaltene § 21 und damit das Vormietrecht seien wirksam. Deren Voraussetzungen haben vorgelegen. Die Vermieterin sei nicht berechtigt gewesen, dieses neu zustande gekommene Mietverhältnis, auch nicht fristlos, zu kündigen.

Das Vormietrecht selbst sei eine Allgemeine Geschäftsbedingung i.S.v. § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB, wobei die Regelung weder überraschend noch intransparent oder unangemessen benachteiligend sei. Gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB könne nämlich eine unangemessene Benachteiligung die Unwirksamkeit der betreffenden Bestimmung zur Folge haben. Zudem verpflichtete das Transparenzgebot den Anwender, die Klausel möglichst klar und überschaubar darzustellen. Nach dem Transparenzgebot müsse die Klausel die wirtschaftlichen Nachteile und Belastungen erkennen lassen und der Verwender dieser Klausel müsse die Voraussetzungen und Rechtsfolgen ganz genau beschreiben. Dies bedeute – auch die ständige Rechtsprechung des BGH spreche hierfür –, dass gegenüber dem Vertragspartner alles verständlich und redlich sei und Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners hierbei zugrunde zu legen seien. Es komme nicht auf die individuelle Interessenlage im Einzelfall an.

Das OLG Stuttgart hat die Revision nicht zugelassen, da die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen.

C. Kontext der Entscheidung

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind Allgemeine Geschäftsbedingungen so auszulegen – und dies einheitlich –, wie sie normalerweise von verständigen und redlichen Vertragspartnern verstanden werden (BGH, Urt. v. 24.11.2017 - LwZR 5/16 Rn. 9 m.w.N. - NJW-RR 2018, 199). Da bereits der Begriff des Vormietrechts ausreichend verständlich ist, ist § 21 des Mietvertrages nicht intransparent. Der Wortlaut

der Vormietklausel ist in jeder Hinsicht eindeutig und lässt keinen Zweifel darüber aufkommen, dass jeder erste Vermietungsfall das Vormietrecht begründen könnte. Denn der durchschnittliche Vertragspartner kann das Vormietrecht nur dahingehend verstehen, dass lediglich jeder erste Vermietungsfall nach einem ordentlichen Vertragsablauf zählt. Zur Beantwortung der Frage, ob die Klausel als wirksam oder als unwirksam anzusehen ist, müssen die Interessen ordentlich gegeneinander abgewogen werden (vgl. Wurmnest in: MünchKomm BGB, 8. Aufl. 2019, § 307 Rn. 35 m.w.N.). Auch in der Literatur werden keinerlei Bedenken gegen eine langfristige Bindung durch ein mehrmaliges formularvertragliches Vormietrecht geäußert (vgl. Leo/Kappus, Vormietrecht kraft Gewerberaummiet-AGB?, NZM 2013, 665; Horst, Sicherung der Ansprüche der Vertragsparteien in der Gewerberaummieta, NZM 2018, 889).

D. Auswirkungen für die Praxis

Ein Vormietrecht ist genauso wie ein Vorkaufrecht regelmäßig zwischen den Vertragsparteien ernst zu nehmen. Bei Übernahme eines solchen Gewerbemietverhältnisses ist darauf zu achten, ob ein solches Vormietrecht bereits ausgeübt wurde oder ob mit der Ausübung noch zu rechnen ist.

2

Wirksame Zustellung einer Betriebskostenabrechnung bei Entgegennahme eines Einschreibens vom Dienstleister

Leitsätze:

1. Der Mieter muss sich das Verhalten des von ihm eingeschalteten Postdienstleisters zurechnen lassen.

2. Hat ein Postdienstleister des Mieters Empfangsvollmacht für Einschreiben, ist der Mieter für die Empfangserklärung vertretungsbefugt.

Anmerkung zu LG Cottbus, Urteil vom 27.12.2019, 2 O 136/19

von **Simone Bueb**, RA'in

A. Problemstellung

Das LG Cottbus hatte sich mit der Frage zu befassen, wann eine Betriebskostenabrechnung dem Mieter wirksam zugestellt ist, wenn diese per Einschreiben/Rückschein zugestellt und von einem Dienstleister angenommen wird, den der Empfänger beauftragt hatte.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Zwischen den Parteien besteht ein Gewerbemietverhältnis. Die Klägerin macht die Zahlung einer Betriebskostenabrechnung und vorgerichtlich entstandener Rechtsanwaltskosten geltend.

Unter § 6 des Vertrages haben die Parteien bezüglich der Nebenkosten vereinbart, dass über diese jährlich abzurechnen ist und zwar innerhalb von 12 Monaten nach Ablauf des Kalenderjahres. Die Klägerin erstellte zum 20.12.2018 die Betriebskostenabrechnung für 2017 über insgesamt 29.845,94 Euro. Dieser Betrag ist zwischen den Parteien unstrittig. Die Zustellung an die Beklagte durch Einschreiben/Rückschein wurde an die Deutsche Post beauftragt. Nachweislich des Rückscheins erfolgte die Übergabe am 24.12.2018 an eine Person, die den Rückschein mit dem Zusatz „i.A.“ unterschrieb. Die Beklagte beauftragte einen Dritten als Postdienstleister, der werktags zur Postfiliale fuhr, dort die an die Beklagte adressierte Post abholte und dann in die Poststelle der Beklagten brachte. Für Einschreiben hatte der Dienstleister von der Beklagten die Vollmacht erhalten, bei Abholung in der Postfiliale für die Entgegennahme zu unterzeichnen. Da die Firma der Beklagten am 24.12.2018 wegen Betriebsferien geschlossen war, holte der beauftragte Dienstleister die Post an diesem Tage nicht aus der Postfiliale ab, sondern erst wieder am 27.12.2018. Im Postbuch der Beklagten ist der Eingang dieses Einschreibens jedoch erst am 03.01.2019 vermerkt worden.

Das LG Cottbus hat der Klage stattgegeben.

Das Landgericht ist der Ansicht, dass die Betriebskostenabrechnung der Beklagten wirksam und fristgemäß zugestellt wurde. Die Postabholung der Beklagten erfolgte werktags durch den von ihr beauftragten Dienstleister; für Einschreiben habe eine Empfangsvollmacht am Ort der Postfiliale vorgelegen. Die Zuständigkeit der Deutschen Post ende also mit Auslieferung der Post in der Postfiliale und der Bereitlegung zur Abholung durch den von der Beklagten beauftragten Postdienstleister.

Danach wäre dieser verpflichtet gewesen, das werktags in der Postfiliale eingegangene Einschreiben entgegenzunehmen. Dem sei dieser nicht nachgekommen, weil eine Übergabe der Post an die Beklagte vor dem 27.12.2018 nicht möglich gewesen sei. Der Postdienstleister sei durch die Empfangsvollmacht für Einschreiben auch vertretungsgefugt gewesen.

Wenn die Beklagte den Zugang und Erhalt der Post wie dargestellt organisiere, habe sie auch dafür Sorge zu tragen, dass die Zustellung auch tatsächlich erfolgen könne. Erledige sie dies nicht, sei entweder von einer der Beklagten zuzurechnenden Zustellungsverweigerung auszugehen mit der Folge, dass die Zustellung für den 24.12.2018 als erfolgt gelte, oder die Zustellung gelte als mit Eingang und Bewilligung zur Abholung durch den Postdienstleister der Beklagten in der Postfiliale der Deutschen Post erfolgt, dies war am 27.12.2018. Beide Ansätze kommen zum gleichen Ergebnis. Die Gewährung der Entgegennahme der Post in der Filiale der Deutschen Post sei der Zustellung gleichzusetzen, denn nur die Beklagte bzw. ihr Vertreter habe es in der Hand, ob und wann Einschreiben entgegengenommen werden. Der Empfangs- und Machtbereich sei daher an den Ort der Filiale der Deutschen Post vorverlagert.

Warum der Eingang der Post erst am 03.01.2019 im Posteingangsbuch der Beklagten vermerkt worden sei, könne dahingestellt bleiben. Denn allein der Eingang und die Bereitlegung zur Abholung in der Postfiliale werktags seien für den Zugang maßgeblich.

C. Kontext der Entscheidung

Der Entscheidung des LG Cottbus ist nichts entgegengesetzt. Wird eine Person zur Abholung

der Post und etwaiger Einschreiben bevollmächtigt und verzögert der Bevollmächtigte die Abholung, weil er erst an den folgenden Tagen das Einschreiben entgegennimmt, so muss sich der Auftraggeber dies zurechnen lassen. Dies entspricht den Zugangsregelungen der höchstgerichtlichen Rechtsprechung.

D. Auswirkungen für die Praxis

Wenn man einen Dritten mit der Abholung seiner Post beauftragt und bevollmächtigt und die Postfiliale hat davon Kenntnis, so muss man sich das Verhalten des Dritten anrechnen lassen. Insbesondere gilt die Post als zugegangen, wenn diese in der Postfiliale zur Abholung bereit liegt.

3

Auslegung eines gemäß § 550 Satz 1 BGB formbedürftigen Mietvertrages

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Bei der Bewertung eines nach § 550 BGB formbedürftigen Mietvertrages ist strikt zu trennen zwischen der äußeren Form und dem durch die Form dokumentierten Inhalt.

Anmerkung zu OLG Hamm, Urteil vom 05.06.2020, 30 U 163/19

von **Prof. Dr. Siegbert Lammel**

A. Problemstellung

Kann ein Mangel der Form eines nach § 550 BGB formbedürftigen Mietvertrages durch Auslegung geheilt werden?

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Eine Gewerberaummietlerin klagt auf Feststellung, dass der zwischen den Parteien langfristige fest abgeschlossene Mietvertrag durch ihre vorzeitige Kündigung aufgelöst worden sei. Ihr Kündigungsrecht leitet sie aus verschiedenen ihrer Ansicht nach vorliegenden Formmängeln her: Das Vertragsende sei nicht genau be-

stimmt, ebenso wenig die Indexklausel; in den Nachträgen sei nicht deutlich auf die Kette bis zum Ursprungsvertrag hingewiesen; ein Nachtragsvertrag, auf den verwiesen sei, existiere überhaupt nicht.

Während das Landgericht der Klage stattgegeben hatte, änderte das OLG Hamm auf die Berufung das Urteil und wies die Klage ab.

Das Oberlandesgericht hielt die Einwände der Klägerin für nicht durchgreifend, da die von ihr gerügten Unklarheiten in den Verträgen durch Auslegung zu beseitigen seien. Das gelte sowohl für den vorgesehenen Beendigungszeitpunkt des Mietvertrages wie auch für die Indexklausel und den in Bezug genommenen (aber nicht existierenden) Nachtrag; bei letzterem handele es sich um eine unschädliche falsa demonstratio.

C. Kontext der Entscheidung

Dieser Fall ist ein Musterbeispiel für den Missbrauch der Formvorschrift des § 550 BGB. Diese Norm soll einen potenziellen Grundstückserwerber, auf den kraft Gesetzes bestehende Mietverträge übergehen, über den Inhalt dieser Verträge informieren. Deshalb muss alles, was die Parteien vereinbart hatten, formgerecht niedergelegt werden, damit dieser formelle Text seinen Informationszweck erfüllen kann. Davon strikt zu trennen ist aber der Inhalt, der niedergelegt worden ist. Dieser kann missverständlich, widersprüchlich oder von Irrtum behaftet sein. Das ändert aber nichts daran, dass die Form als solche gewahrt ist. Die Einhaltung der Form sichert nur den Gegenstand der Vereinbarung, sie sichert aber nicht deren Richtigkeit.

Deshalb war der Vortrag der Klägerin über die – angeblichen – Unklarheiten des Mietvertrages schon nicht schlüssig; sie rechtfertigten nicht den Vorwurf mangelnder Form und daraus folgendes (vorzeitiges) Kündigungsrecht. Die Ausführungen des OLG Hamm zur Auslegung des Vertrages mögen zwar nützlich gewesen sein, im Hinblick auf das Klagebegehren aber überflüssig. Die Klage war von vornherein unbegründet.

D. Auswirkungen für die Praxis

Die zweckgerichtete Prüfung des klägerischen Vortrags auf seine Relevanz für die Anwendung des § 550 BGB hätte ein umfangreiches und kostenträchtiges Verfahren ersparen können. Die Dogmatik des BGB stellt keine wissenschaftliche Spielerei dar, sondern ist durchaus hilfreich für die Lösung praktischer Fälle.

4

Nur nachweisliche Hauswart- und Reinigungskosten umlegbar

Orientierungssätze zur Anmerkung:

1. Bestreitet der Mieter im Rahmen seines Einwendungsrechtes nach § 556 Abs. 3 BGB, dass Hausmeisterarbeiten ausgeführt wurden, so sind Hauswartkosten i.S.d. § 2 Nr. 14 BetrKV nur umlegbar, wenn der Vermieter vorträgt und im Bestreitensfalle beweist, dass tatsächlich konkretisierbare Hausmeistertätigkeiten durch einen Hauswart ausgeführt wurden. Diesem Erfordernis wird nicht lediglich durch die Vorlage von Rechnungen oder eines Anstellungsvertrages genügt. Unzureichend ist weiter die Behauptung, der Hauswart habe „Tätigkeiten entfaltet.“

2. Auch bei Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung i.S.d. § 2 Nr. 9 BetrKV, Dachrinnenreinigung sowie den Arbeiten an einer Außenanlage muss dargelegt und im Bestreitensfalle bewiesen werden, dass diese Arbeiten auch ausgeführt wurden. Ein Beweis für die Ausführung der vorgenannten Reinigungsarbeiten wird nicht dadurch entbehrlich, dass die aufgrund eines (amtlichen) Grundbesitzabgabenbescheides erhobenen Kosten für Winterdienst und Straßenreinigung umlegbar sind

Anmerkung zu AG Gelsenkirchen, Urteil vom 22.08.2019, 201 C 229/19

von **Frank-Georg Pfeifer**, RA

A. Problemstellung

Vor dem AG Gelsenkirchen stritten Vermieterin und Mieterin darüber, welche Hauswarte- und Reinigungskosten tatsächlich angefallen und von der Mieterin zu übernehmen sind.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die klagende Vermieterin und die beklagte Mieterin stritten im Rahmen der von der Vermieterin selbst erstellten Betriebskostenabrechnung namentlich um die Frage, welche Hauswarte- und Reinigungskosten tatsächlich angefallen sind. Die Klägerin verlangt mit Betriebskostenabrechnungen für 2016 und 2017 u.a. Nachzahlungen für Hausmeisterleistungen, Dachrinnenreinigung, Hausreinigung, Ungezieferbeseitigung sowie Arbeiten an einer Außenanlage. Die beklagte Mieterin hat binnen Jahresfrist (§ 556 Abs. 3 BGB) Einwendungen gegen die Abrechnungen 2016 und 2017 erhoben. Sie hat bestritten, dass 2016 und 2017 u.a. eine Hausmeisterleistung ausgeübt wurde.

Das AG Gelsenkirchen hat die Klage der Vermieterin abgewiesen.

Nach Auffassung des Amtsgerichts hat die Vermieterin keinen Anspruch auf Nachzahlung von Nebenkosten aus den Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2016 und 2017.

1. Hausmeistertätigkeit

Der allgemein gehaltene Vortrag der Klägerin, Herr X habe Tätigkeiten entfaltet, genüge nicht. Auch führe im Hinblick auf die bestrittene Hausmeistertätigkeit die Existenz von Belegen nicht automatisch dazu, dass diese Nebenkosten (gemeint: Betriebskosten) auch umgelegt werden könnten. Betriebskosten könnten nur dann umgelegt werden, wenn die Leistungen auch erbracht wurden, nicht nur, wenn Rechnungen vorliegen.

Auf das Bestreiten seitens der beklagten Mieterin hätte die Klägerin vortragen müssen, wann und für welche konkreten Dienstleistungen Herr X am konkreten Mietobjekt in den Abrechnungsjahren 2016 und 2017 tätig war. Dieser Substantiierungspflicht werde nicht durch die Vorlage lediglich eines Anstellungsvertrages genügt. Denn dieser Vertrag lasse keinen Schluss dar-

auf zu, dass der Arbeitnehmer einzelne, konkret auf das streitgegenständliche Objekt bezogene Hausmeisterleistungen erbracht habe. Hierzu habe die Klägerin trotz Bestreitens nicht vorgebracht.

2. Weitere Reinigungsarbeiten

Auch bzgl. der weiteren bestrittenen Arbeiten besage die Existenz von Rechnungen und Belegen nicht, dass Tätigkeiten auch ausgeführt wurden. Die Klägerin hätte daher darlegen und nachweisen müssen, dass die einzelnen Tätigkeiten wie Dachrinnenreinigung, Ungezieferbeseitigung, Hausreinigung und Arbeiten an einer Außenanlage auch ausgeführt wurden. Ein solcher Beweis werde nicht dadurch entbehrlich, dass die aufgrund eines (amtlichen) Grundbesitzabgabenbescheides erhobenen Kosten für Winterdienst und Straßenreinigung umlegbar seien.

C. Kontext der Entscheidung

Zwar kann der Mieter nicht verlangen, dass vom Vermieter beschäftigte Hausmeister und Reinigungskräfte Stundennachweise führen (LG Karlsruhe, Urt. v. 28.04.1995 - 9 S 199/94 - WuM 1996, 230). Anders der Vermieter: Dieser ist gut beraten, schon vor Vertragsschluss bzw. vor Vertragsverlängerung mit dem Reinigungsunternehmen oder dem Hauswart darauf hinzuwirken, dass die verschiedenen Positionen (Reinigung des Treppenhauses, des Aufzugsfahrkorb und der Zuwegungen auf dem Privatgrundstück usw.) getrennt ausgewiesen werden und nachvollziehbar rapportiert werden. So gesehen können zum Nachweis geleisteter Arbeiten sehr wohl Stundenzettel mit Angabe der vorgenommenen Arbeiten und des Zeitaufwandes geführt werden (LG Mönchengladbach, Beschl. v. 08.01.2013 - 2 S 97/12 - WuM 2013, 376): Die Vorlage von Stundenzetteln reicht aus, da „die Anforderungen an eine Dokumentation der Hausmeistertätigkeit - anders als die Anforderungen an die Dokumentation von Ärzten - beschränkt sind.“

Andererseits dürfen sich Stundenzettel nicht global auf mehrere Gebäude beziehen (AG Münster, Urt. v. 10.06.2016 - 61 C 3254/15 - WuM 2016, 499). Des Weiteren ist im Einzelnen aufschlüsseln, welche Kosten auf die umlagefähige Hauswarttätigkeit einerseits und auf nicht um-

lagefähige Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungstätigkeiten andererseits entfallen (LG Berlin, Urt. v. 06.07.2012 - 63 S 434/11 - Grundeigentum 2012, 1565).

Dies harmonisiert mit der unionsrechtlich gebotenen Erfassung von Arbeitszeiten nach der Richtlinie 2003/88/EG (vgl. Leist, jurisPR-ArbR 22/2019 Anm. 1 unter D.I): In – künftigen – Vollzug und nach den Vorgaben des Unionsrechtes sind also Arbeitgeber zur allgemeinen Erfassung der Arbeitszeit durch ein „objektives, verlässliches und zugängliches System“ zu verpflichten. Freilich löst ein einseitiges Protokollieren per Stundenzettel bisweilen die Erwiderung aus, was „in Wahrheit gemacht wurde, steht auf einem ganz anderen Blatt“ (AG Hoyerswerda, Urt. v. 15.07.2014 - 1 C 113/14). Um solch eine „Aussage-gegen-Aussage-Situation“ zu vermeiden, regt Leist (jurisPR-ArbR 22/2019 Anm. 1 unter D.III.1) ein „System der grundsätzlich beiderseitigen Bestätigung“ an. Freilich sollten die Stundenzettel bzw. Stundennachweise z.B. in zeitlicher Reihenfolge abgeheftet werden. Denn bei einer Einsichtnahme könnte ansonsten der durchschnittliche Mieter angesichts einer Vielzahl von Rechnungen, Stundenzetteln usw. „alsbald vor der unübersichtlichen Fülle des Materials kapitulieren“ (Blank, WuM 2016, 173 zu II.).

D. Auswirkungen für die Praxis

Die Angaben zu den Hauswartkosten, Reinigungsarbeiten usw. müssen dem Wirtschaftlichkeitsgebot gerecht werden. Insoweit sind bezüglich der Höhe des Stundenlohnes neben – je nach Fall verpflichtenden – Tarifverträgen auch die aktuellen Mindestlohnbestimmungen zu beachten.

Vor diesem Hintergrund hatte das LG Hannover (Urt. v. 04.01.2008 - 441 C 739/07 - WuM 2010, 450) für im Jahre 2005 ausgeführte Reinigungsarbeiten ohne besondere Qualifikationsmerkmale einen Stundenlohn von 15 Euro brutto für angemessen erklärt. Ein Stundenlohn von 55 Euro für im Jahre 2006 ausgeführte Treppenhaus-Reinigungsarbeiten war dagegen auch früher und ist auch heute noch überhöht (AG Berlin-Schöneberg, Urt. v. 21.02.2008 - 109 C 257/07 - MM 2008, 299).

5

Schriftformerfordernis bei Eigenbedarfsausschluss in Anlage zum Mietvertrag

Leitsätze:

1. In der Zusammenschau von schriftlichem Mietvertrag und Anlage (keine Nachtragsurkunde) muss der Erwerber sich zuverlässig ein Bild über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten verschaffen können.

2. Selbst wenn sich eine Kündigungsbeschränkung dem Wortlaut nach auf einen namentlich bezeichneten Vermieter bezieht, bindet diese den Erwerber, wenn kein Anhaltspunkt besteht, dass die Parteien des Mietvertrages die Kündigungsbeschränkung konkludent nur für den Zeitraum hätten vereinbaren wollen, in dem die Wohnung im Eigentum der benannten Person stand.

Anmerkung zu LG Berlin, Urteil vom 08.01.2020, 65 S 165/19

von **Simone Bueb**, RA'in

A. Problemstellung

Das LG Berlin musste sich mit der Berufung eines Klägers auf Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung auseinandersetzen. Fraglich war, ob der klagende Vermieter wegen Eigenbedarfs kündigen konnte, weil ein Schriftformmangel vorlag, oder ob die Kündigung wegen Eigenbedarfs wirksam ausgeschlossen war.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Der Kläger erwarb eine Wohnung, bei welcher der Vorvermieter mit dem beklagten Mieter im Anhang zum Mietvertrag vereinbart hatte, dass der Vorvermieter auf die Kündigung wegen Eigenbedarfs für mehr als ein Jahr verzichtet. Der Kläger war der Ansicht, dass dieser Anhang nicht der Schriftform genüge und daher mangelhaft sei und kündigte den Mieter wegen Eigenbedarfs. Als dieser nicht auszog, erhob er Räu-

mungsklage. Das AG Neukölln hatte die Klage abgewiesen.

Das LG Berlin hat die Berufung des klagenden Vermieters gegen das Urteil des Amtsgerichts zurückgewiesen.

Das zwischen dem Kläger und dem Beklagten bestehende Mietverhältnis sei nicht durch die auf Eigenbedarf gestützte Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB beendet worden. Der Kündigung stehe der Anhang zum Mietvertrag entgegen, in welchem der Ausschluss der Kündigung vereinbart worden sei. Diesen müsse der Erwerber nach § 566 Abs. 1 BGB gegen sich gelten lassen. Diese Vereinbarung sei auch wirksam, da sie die Schriftform nach den §§ 550, 126 BGB wahre.

Das Berufen des Klägers auf die Entscheidung des BGH vom 04.04.2007 (VIII ZR 223/06 - WuM 2007, 272-274) habe keinen Erfolg, da dieser Entscheidung ein anderer Sachverhalt zugrunde gelegen habe. In dem vom BGH entschiedenen Fall haben die Parteien zwei unterschiedliche Versionen der im Mietvertrag angekündigten Anlage vorgelegt, wobei es sich bei beiden Versionen um einzelne lose Blätter mit der Überschrift „§ 27 – Sonstige Vereinbarungen“ handelte, dies ohne weitere Hinweise auf ein bestimmtes Mietverhältnis und ohne Unterschriften.

In vorliegendem Fall werde im Anhang jedoch ausdrücklich Bezug auf den Mietvertrag genommen, auf einzelne, genau bezeichnete Paragraphen des Mietvertrages verwiesen und diese ergänzend geregelt. Die im hiesigen Mietvertrag vorgelegte Anlage sei von beiden Parteien mit Datum und Paraphe versehen und jeweils mit vollständigem Namen unterschrieben. So habe sich der klagende Erwerber zuverlässig ein Bild über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten verschaffen können, wobei sich schon aufgrund der Formulierung in § 20 des Mietvertrages ergebe, dass es bei den Regelungen des Mietvertrages verbleibe, soweit sie nicht anders geregelt oder konkretisiert werden.

Damit werden die vom BGH entwickelten Anforderungen an die Schriftform eines Ausschlusses der Kündigung wegen Eigenbedarfs eingehalten. Diese Grundsätze seien vom BGH sogar als geklärt angesehen (BGH, Beschl. v. 24.01.2012 - VIII ZR 235/11 - NZM 2012, 502). Diesen Anfor-

derungen werde die streitgegenständliche Anlage gerecht.

Auch sei der Kläger in den Kündigungsausschluss eingetreten. Die namentliche Nennung des vorherigen Vermieters bedinge nicht, dass der Erwerber die Kündigung aussprechen könne. Hier werde in der Anlage zum Mietvertrag – ganz allgemein – die Kündigung des „Vermieters“ wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen. Ein Anhaltspunkt für eine nach den Maßstäben des BGH erforderliche Beschränkung des Kündigungsschutzes sei weder vorgetragen noch ersichtlich. Das Amtsgericht habe daher frei von Rechtsfehlern richtig entschieden und die Klage des neuen Vermieters auf Räumung abgewiesen.

C. Kontext der Entscheidung

Die Entscheidung des Landgerichts ist nicht zu beanstanden. Sie hält sich an die höchstrichterliche Rechtsprechung zum Ausschluss der Eigenbedarfskündigung und der Schriftform. Die vorgenannten Grundsätze wurden vom BGH sogar als geklärt angesehen (BGH, Beschl. v. 24.01.2012 - VIII ZR 235/11 - NZM 2012, 502).

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist bei Auslagerung wesentlicher Bestandteile des Mietvertrages in andere Schriftstücke die Urkundeneinheit gewahrt, wenn die Zusammengehörigkeit der Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich gemacht wurde, was durch eine Verbindung mit dem Mietvertrag geschehen kann oder (alternativ) durch eine Unterzeichnung und Bezugnahme auf den Hauptvertrag.

Höchstrichterlich geklärt ist, dass selbst dann, wenn sich eine Kündigungsbeschränkung dem Wortlaut nach auf einen namentlich bezeichneten Vermieter bezieht, diese den Erwerber bindet, wenn kein Anhaltspunkt besteht, dass die Parteien des Mietvertrages die Kündigungsbeschränkung konkludent nur für den Zeitraum hätten vereinbaren wollen, in dem die Wohnung im Eigentum der benannten Person stand (BGH, Urt. v. 16.10.2013 - VIII ZR 57/13 - WuM 2013, 739).

D. Auswirkungen für die Praxis

Der Erwerber einer bewohnten Wohnung muss die zugrunde liegenden Verträge und deren Anlagen und Anhänge genau prüfen. Wenn sich daraus für ihn unmissverständlich die Rechte und Pflichten gegenüber dem Mieter ergeben, liegt kein Schriftformmangel vor und der Erwerber tritt an die Stelle des Veräußerers.