



Breiholdt Nierhaus Schmidt

29. Pantaenius-Immobilientagung – 17. November 2022, Hamburg

Aktuelle Rechtsprechung zur Geschäftsraummiete

Referentin: RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Geschäftsraummiete - Schnittmenge zur Wohnraummiete

§ 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

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.**

Sprechen wir noch ´mal über Flächen ...

- **MV Räume zum Betrieb Ballettschule, Bruttomiete 4.900 €.**
- **§ 1 „Mieträume“ Bezugnahme auf Grundriss (A1), in dem Räume gekennzeichnet, Gesamtfläche danach ca. 300 m².**
- **Später teilt V mit, dass nicht Fläche gem. A1, sondern eine infolge Umbauarbeiten um ca. 10 m² kleinere Fläche übergeben wurde. V bittet M erfolglos um Unterzeichn. Nachtrag mit neuer A1.**
- **Feststellungsklage M, Miete um 10 % gemindert.**
- **Mit Erfolg?**
- **BGH, Urt. v. 25.11.2020, XII ZR 40/19**

- **Lösung nach BGH: Nö!**
- **Voraussetz. Minderung: Mangel = für M nachteilige Abweichung Ist- von Sollbeschaffenheit.**
- **(+) bei Flächenabweichung zu Lasten M um mehr 10 %: tatsächl. Vermut., dass erheb. Tauglichkeitsminderung (+).**
- **Gilt auch bei Verkleinerung durch Umbauarbeiten nach MV.**
- **Geringere Flächenabweichung: Minder. (+), wenn M darlegt + ggf. beweist, dass tatsächl. Gebrauchsbeeinträchtigt. (+).**
- **Abstrakte Behaupt., man hätte 4 Schüler mehr unterrichten können, reicht nicht.**

Kosten Müllmanagement umlegbar?

- Im Gewerbemietvertrag wird die Umlage der Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV auf den M vereinbart.
- V beauftragt externen Dienstleister für „Behältermanagement“, der Restmüll auf nach Satzung fehlerhafte Mülltrennung prüft und ggf. von Hand nachsortiert.
- Dessen Kosten legt er in BKA auf M um, der nicht zahlt.
- Weigert sich M zu Recht?
- vgl. BGH, Urt. v. 05.10.2022, VIII ZR 117/21

... nur Klarheit für einen Teilausschnitt ...

- Lösung nach BGH: Nein, er muss zahlen!
- Aber eben auch NUR:
- *„Die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand sind im Wohnraummietverhältnis gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV auf den Mieter umlegbare Betriebskosten.“*
- Dann erst Recht bei Geschäftsraum.

Fristlose Kündigung ohne Abmahnung

Fall: In BKA 2014 und 2015 legte V Kosten um für zusätzl. Brandwachen, da wg. Baumangels Feueralarmübetrag. ohne Funktion.

M wies V wg. „Mangelbeseitigungskosten“ auf fehlende Umlagefähigkeit hin + RA-Schreiben eines anderen

M: Kosten der „Baufeinreinigung“ doppelt umgelegt.

V beharrt auf Durchsetzung seiner BKA-Forderungen.

M kündigt fristlos.

Mit Erfolg?

BGH, Urt. v. 06.10.2021, XII ZR 11/20

Lösung: (+)

- **§ 543 I BGB – wichtiger Grund:**
- **Vermögensdelikte zum Nachteil M = stets wichtiger Grund.**
- **Unredlichkeiten V bei Abrechnung BK können wichtiger Grund sein, wenn Fortsetzung für M infolge Pflichtverletzung unzumutbar.**
- **Bei Erstellung BKA evtl. Versehen/Rechtsirrtum → nicht unzumutbar. → ...**

- **Beharren in nicht mehr vertretbarer Weise nach entsprechenden Vorhalten → Unzumutbarkeit: (+)**
- **Aber: fehlende Abmahnung, § 543 III 1 BGB ?**
- **Abmahnung entbehrl., wenn sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung beiderseitiger Interessen gerechtfertigt.**
- **Hier (+), wenn V bereits im Zeitpunkt Kündig. bedingten Vorsatz hatte, falsche BKA ggf. mit wahrheitswidrigen Angaben zu verteidigen.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Jetzt noch **EXKLUSIVES** Gewerberaummietrecht!

Betriebspflicht und Kombinationen

Fall: Von V gestellter formularmäßigen Mietvertrag über Ladenlokal in EKZ zum Betrieb eines hochwertigen Fast Food Restaurants im Bereich Kartoffelspeisen. Einerseits Betriebspflicht der M mit Sortimentsbindung andererseits Ausschluss Konkurrenz-, Sortiments- und Branchenschutzes für M vereinbart.

- **Vereinbarung Betriebspflicht mit Sortimentsbindung wirksam?**
- **Ist der Ausschluss des Konkurrenz-, Sortiments- und Branchenschutzes wirksam?**

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

Lösung: Beide Vereinbarungen unwirksam.

- **Nach § 307 I BGB unwirksam, unangemessene Benachteiligung, nach § 307 II BGB (+), wenn ABG mit wesentlichen Grundgedanken des Gesetzes, nicht vereinbar oder wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass Erreichung Vertragszweck gefährdet.**
- **Im Regelfall: Vereinbarung Betriebs- und Offenhaltungspflicht per se nicht nach § 307 BGB unwirksam. (BGH, NJW-RR 1992, 1032; ZMR 2010, 596) → ...**

- **Gleiches gilt für AGB, Sortimentsbindung.
(BGH, NJW 2000, 1714; ZMR 2010, 596)**
- **AGB-mäßige Ausschluss Konkurrenzschutz per se nicht unwirksam. (BGH, ZMR 2010, 596)**
- **Kombination dieser Klauseln unter Einschluss einer Sortimentsbindung → unangemessenen Benachteiligung (+).**
- **Wg. Ausschluss Konkurrenzschutz, da Beschränkung der Hauptleistungspflichten des V.**

→ ...

- **Ausschluss Konkurrenzschutz → V ermöglicht sich, Konkurrenten mit gleichem oder ähnlichem Sortiment in unmittelbarer Nachbarschaft Flächen zu überlassen, wodurch Umsatz und Geschäftskalkulation M gefährdet sein können.**
- **Ist M durch Betriebspflicht mit Sortimentsbindung gebunden → keine Möglichkeit, durch Änderung oder Erweiterung eigenen Angebots auf Konkurrenzsituation zu reagieren oder jdf. Kosten durch Reduzierung Öffnungszeiten zu minimieren.**

„Zugabe“

- Präzisierung durch den BGH:
- *„Die formularvertraglich vereinbarte Betriebs- und Offenhaltungspflicht des Mieters eines Ladengeschäfts in einem Einkaufszentrum stellt auch im Zusammenspiel mit fehlendem Konkurrenzschutz keine unangemessene Benachteiligung dar, wenn sie mit keiner **hinreichend konkreten** Sortimentsbindung verbunden ist.“*

BGH, Urt. v. 06.10.2021, XII ZR 11/20

→ ...

- **Schwierige Abgrenzung zwischen „enger“ und „vager“ Sortimentsbindung.**
- **BGH-Fall: „Einzelhandelsgeschäft für den Verkauf von Fan-, Lizenz- und Geschenkartikel und Accessoires“**
- ***„Die vereinbarte Nutzung ... eröffnet ... ein breites Spektrum an zB (bedruckten) Kleidungsstücken, Haushaltswaren, Schmuck und Kleinigkeiten, kunstgewerblichen Gegenständen, Artikeln zur Wohnungsgestaltung, Scherzartikeln und Souvenirs sowie etwa Handtaschen, Halstüchern und Gür-***
→ ...

- ***teilen, aus dem der Mieter sein Angebot zusammenstellen und damit einer sich bietenden Konkurrenzsituation ausweichen kann. Auch wenn sich aus der Bezeichnung auf eine vage abgrenzbare Sortimentsbeschränkung schließen ließe, hätte diese Beschränkung eine diffuse und umfänglich kaum begrenzbare Reichweite. Im Umfang einer derart äußerst vage getroffenen Zweck- und Sortimentsbestimmung ist es der Kl. nicht zumutbar, dem Bekl. Sortiments- und Konkurrenzschutz zu gewähren, und benachteiligen die Klauseln den Bekl. nicht unangemessen. ... → ...***

- ***Ein – als Kehrseite der Sortimentsbindung vereinbarter – Sortiments- und Konkurrenzschutz würde folglich für die KI. ein Risiko bergen, das die Vermietbarkeit der übrigen Ladengeschäfte im Einkaufszentrum nachhaltig beeinträchtigen würde.“***



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Und eigentlich ...
müssten wir über
Corona reden!**

BGH, Urt. v. 12.01.2022, XII ZR 8/21

- a) Die durch die COVID-19-Pandemie bedingte Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts führt nicht zu einem Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dem Vermieter wird dadurch die vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch nicht ganz oder teilweise unmöglich.**
- b) Im Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie beruht, kommt grundsätzlich ein Anspruch ...**

- b) ... des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht.**
- c) Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, verbietet sich eine pauschale Betrachtungsweise. Maßgeblich sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls. Daher sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat.**

BGH, Urt. v. 16.02.2022, XII ZR 17/21

- a) Zur Geltendmachung der Gewerberaummiete durch den Vermieter und des Einwands der Störung der Geschäftsgrundlage durch den Mieter im Urkundenprozess.**
- b) bis d) wie im Urt. v.12.01.2022.**

BGH, Urt. v. 02.03.2022, XII ZR 36/21

- a) Kann eine Hochzeitsfeier aufgrund der zu diesem Zeitpunkt zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie geltenden Maßnahmen nicht wie geplant durchgeführt werden, wird dem Vermieter der hierfür gemieteten Räumlichkeiten die von ihm geschuldete Leistung nicht unmöglich (...).**
- b) Der Umstand, dass die Durchführung einer Hochzeitsfeier mit der geplanten Bewirtung von 70 Personen aufgrund verschiedener Regelungen in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Corona-Schutzverordnung nicht zulässig war, führt nicht zu einem Mangel des Mietgegenstands im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB.**

- c) Für einen Mieter, der Räume zur Durchführung einer Veranstaltung gemietet hat, kommt grundsätzlich ein Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht, wenn die Veranstaltung aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht in der geplanten Form stattfinden kann (...).**
- d) Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar und wie dem ggf. zu begegnen ist, verbietet sich eine pauschale Betrachtungsweise. Maßgeblich sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls.**

BGH, Urt. v. 13.07.2022, XII ZR 75/21

- a) **Eine** durch die COVID-19-Pandemie bedingte **Betriebsbeschränkung** eines Einzelhandelsgeschäfts führt nicht zu einem Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dem Vermieter wird dadurch die vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch nicht ganz oder teilweise unmöglich.
- b) ... § 313 (...).

- c) Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat. Zudem ist zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang der Mieter in der Zeit der Nutzungsbeschränkung Aufwendungen, etwa infolge geleisteter Kurzarbeit, erspart hat.**

Aber: BGH, Urt. v. 04.05.2022, XII ZR 64/21

- a) Während der Zeit der Schließung eines Fitnessstudios aufgrund der hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie war es dem Betreiber rechtlich unmöglich, dem Nutzungsberechtigten die Möglichkeit zur vertragsgemäßen Nutzung des Fitnessstudios zu gewähren und damit seine vertraglich geschuldete Hauptleistungspflicht zu erfüllen. Für den Zeitraum der Schließung hat der Nutzungsberechtigte einen Anspruch auf Rückzahlung der entrichteten Monatsbeiträge, sofern der Betreiber von der „Gutscheinelösung“ nach Art. 240 § 5 Abs. 2 EGBGB keinen Gebrauch gemacht hat.

- b) Eine Anpassung vertraglicher Verpflichtungen an die tatsächlichen Umstände kommt grundsätzlich dann nicht in Betracht, wenn das Gesetz in den Vorschriften über die Unmöglichkeit der Leistung die Folge der Vertragsstörung bestimmt. Daher scheidet eine Anwendung des § 313 BGB aus, soweit der Tatbestand des § 275 Abs. 1 BGB erfüllt ist.**
- c) Bei Art. 240 § 5 EGBGB handelt es sich um eine spezialgesetzliche Regelung, die die gesetzlichen Rechtsfolgen der Unmöglichkeit modifiziert und in ihrem Geltungsbereich die Anwendung des § 313 BGB ausschließt.**

- d) **Der Betreiber eines Fitnessstudios hat deshalb gegen seinen Vertragspartner keinen Anspruch auf eine Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage dahingehend, dass die vereinbarte Vertragslaufzeit um den Zeitraum einer pandemiebedingten Schließung des Fitnessstudios verlängert wird.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Schon fertig!