

Briefing

+ Banking + Finance + Real Estate + Banking + Finance + Real Es

Juli 2009

Seite

- 1 Editorial
- 1 Versorgungssperre bei Gewerberaummieta – Vermieter darf dem Mieter nach beendeten Mietverhältnis die Heizung abstellen
- 3 Kostenerstattungsanspruch des Mieters für aufgrund unwirksamer Mietvertragsklausel durchgeführte Endrenovierung
- 4 Leistung eines Drittschuldners an einen Sicherungsgläubiger nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens
- 5 Interview mit Helmut Schüchl, Knight Frank, München

Editorial

Fokussierung auf das Asset Management ist immer noch eines der zentralen Themen in Zeiten, in denen Investment und Development nicht mehr das Marktgeschehen bestimmen. Auch die Mietverträge sind dabei auf den Prüfstand zu stellen, was auch im Hinblick auf zahlreiche in den vergangenen Monaten ergangene höchstrichterliche Mietrechtsentscheidungen angezeigt ist. Auch in dieser Ausgabe informieren wir Sie über neue Entscheidungen zum Mietrecht, die für die Praxis von weitreichender Bedeutung sind. Ferner haben wir mit Helmut Schüchl, geschäftsführender Gesellschafter von Knight Frank in Deutschland, gesprochen (Interview S. 5), und dabei auch seine Einschätzung zur weiteren Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland in Erfahrung gebracht.



*Thomas Ziegler
Practice Group
Koordinator*

Viel Vergnügen bei der Lektüre wünscht Ihnen

Ihr

Thomas Ziegler

Mietrecht

Versorgungssperre bei Gewerberaummieta – Vermieter darf dem Mieter nach beendeten Mietverhältnis die Heizung abstellen

Der Bundesgerichtshof hat in einem neuen Urteil – gegen die bisher in Rechtsprechung und Literatur überwiegend vertretene Meinung – eine Versorgungssperre durch den Vermieter nach Kündigung des Mietverhältnisses für zulässig erklärt (BGH vom 06.05.2009, XII ZR 137/07). Diese Möglichkeit besteht für den Vermieter jedenfalls bei Gewerberaummieta und zumindest dann, wenn dem Vermieter bei einer fortdauernden Versorgung der Mieträume ein erheblicher Schaden entstehen würde, insbesondere wenn der Vermieter die Versorgungsleistungen mangels geleisteter Vorauszahlungen des Mieters auf eigene Kosten erbringen müsste.

Sachverhalt

Der Entscheidung des Bundesgerichtshofs lag der folgende Sachverhalt zu Grunde: Zwischen den Parteien bestand ein bis zum 31.12.2008 befristeter Mietvertrag über Gewerberaum. Der Vermieter war danach unter anderem zur Versorgung der Mieträumlichkeiten mit Heizenergie verpflichtet.

Der Mieter stellte im Januar 2007 seine Mietzahlungen ein. Der Vermieter kün-



*Gero Martin,
München*

digte am 10.08.2007 das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters fristlos und forderte den Mieter zur Räumung auf. Im Räumungsverfahren drohte der Vermieter dem Mieter die Unterbrechung der Heizungsversorgung an. Gegen diese Androhung wandte sich der Mieter mit einer Unterlassungsklage und begehrte die Feststellung, dass der Vermieter zu einer solchen Versorgungssperre nicht berechtigt sei. Der Bundesgerichtshof gab dem Vermieter Recht und erklärte das angedrohte Abstellen der Heizung für zulässig.

Begründung des Gerichts

Der Bundesgerichtshof begründet seine Auffassung im Wesentlichen wie folgt:

Das Mietverhältnis ist durch die fristlose Kündigung des Vermieters vom 10.08.2007 beendet worden. Der Vermieter ist demnach nicht mehr zu einer (weiteren) Erbringung von Versorgungsleistungen gemäß der mietvertraglichen Vereinbarung verpflichtet.

Grundsätzlich kann auch nach Beendigung des Mietvertrages – im Sinne einer entsprechenden nachvertraglichen Verpflichtung – der Vermieter nach Treu und Glauben zur weiteren Erbringung von Versorgungsleistungen verpflichtet sein, etwa wenn im Falle der Einstellung der Versorgungsleistung eine Gesundheitsgefährdung oder ein besonders hoher Schaden beim Mieter zu besorgen ist. Weiterhin wäre eine Versorgungssperre durch den Vermieter als unzulässig anzusehen, wenn dem Mieter vom Gericht eine Räumungsfrist eingeräumt wurde und für diesen Zeitraum eine Nutzungsentschädigung entrichtet wird. Ebenso ist der Vermieter zu einer Sperre der Versorgungseinrichtungen – etwa, um auf den Mieter Druck auszuüben – nicht berechtigt, wenn der Mieter die betreffenden Leistungen (Wasser, Strom, Heizung) aufgrund eigener Vertragsbeziehungen vom Versorgungsunternehmen direkt bezieht.

Im konkreten Fall bezog der Mieter die Leistungen jedoch vom Vermieter, der Vermieter musste also eine weitere Versorgung der Räumlichkeiten mangels (Voraus-)Zahlungen des Mieters auf eigene Kosten tätigen, so dass bei einer fortdauernden Versorgungspflicht dem Vermieter ein entsprechender Schaden entstanden wäre. Unter diesen Umständen ist jedenfalls bei der Geschäftsräummieta nach Auffassung des Bundesgerichtshofs der Vermieter – selbst unter Berücksichtigung der auch nach Beendigung des Mietverhältnisses zu beachtenden Grundsätze von Treu und Glauben – zu einer Einstellung der Versorgungsleistungen berechtigt.

Praxishinweis

Der Bundesgerichtshof hat sich mit seiner Entscheidung gegen die bisher in Rechtsprechung und Fachliteratur herrschende Meinung gestellt: zumindest bei Gewerberaum kann nach Beendigung des Mietvertrages eine Unterbrechung der Versorgung der Mieträume mit Wasser, Strom und Heizenergie durch den Vermieter zulässig sein. Dies ist für die mietrechtliche Praxis von erheblicher Bedeutung, kann der Vermieter doch nun nach erfolgter Beendigung des Mietvertrages mittels (der Androhung) einer Versorgungssperre Druck auf den Mieter hinsichtlich einer umgehenden Räumung der Räumlichkeiten ausüben. In jedem Einzelfall ist jedoch vor Androhung oder Umsetzung einer solchen Versorgungssperre eine genaue Prüfung der vom Bundesgerichtshof für diesen Fall ausdrücklich für anwendbar erklärten Grundsätze von Treu und Glauben – also Zumutbarkeit der Versorgungssperre für den Mieter bzw. Unzumutbarkeit der weiteren Versorgung für den Vermieter – erforderlich.

Kostenerstattungsanspruch des Mieters für aufgrund unwirksamer Mietvertragsklausel durchgeführte Endrenovierung



*Christoph Müller,
München*

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 27. Mai 2009 (Az. VIII ZR 302/07) entschieden, dass der Mieter, der im Vertrauen auf die Wirksamkeit einer vertraglich vereinbarten, jedoch unwirksamen Endrenovierungsklausel vor seinem Auszug die von ihm gemietete Wohnung renoviert hat, die ihm hierfür entstandenen Kosten vom Vermieter ersetzt verlangen kann.

Sachverhalt

Nach dem streitgegenständlichen Mietvertrag waren die Mieter verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung dem Vermieter frisch renoviert zu übergeben (sog. Endrenovierungsklausel). Im Vertrauen auf die Wirksamkeit der Klausel führten die Mieter vor der Übergabe der Wohnung an den Vermieter die erforderlichen Malerarbeiten durch. Später verlangten die Mieter unter Berufung auf die Unwirksamkeit der Endrenovierungsklausel von dem Vermieter die Erstattung der ihnen für die Endrenovierung entstandenen Kosten.

Begründung des Gerichts

Der Bundesgerichtshof hat einen entsprechenden Kostenerstattungsanspruch der Mieter im Grundsatz bejaht: Führt ein Mieter auf Grund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheitsreparaturen durch, so erbringt er diese Leistungen ohne rechtlichen Grund und kann daher von dem Vermieter einen entsprechenden Wertersatz wegen einer ungerechtfertigten Bereicherung verlangen. Der Bereicherungsanspruch des Mieters berechnet sich dabei allein nach dem Wert der üblichen, hilfsweise der angemessenen Vergütung für die Durchführung der vorgenommenen Schönheitsreparaturen. Hat der Mieter die Renovierung in Eigenleistung erledigt, so bemisst sich der Anspruch üblicherweise nur nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen. Für die Berechnung des Anspruchs des Mieters kommt es jedoch dagegen nicht darauf an, ob und in welcher Höhe die Renovierungsmaßnahmen auch tatsächlich zu einer Wertsteigerung der Mietwohnung für den Vermieter geführt haben.

Praxishinweis

Der Bundesgerichtshof setzt mit dieser Entscheidung seine mieterfreundliche Rechtsprechung zur Endrenovierung konsequent fort. Nachdem er in den vergangenen Jahren bereits eine Vielzahl von Schönheitsreparaturklauseln für ungültig erklärt hatte (vgl. hierzu auch unsere Briefings Januar 2008 und Januar 2009), gewährt er nunmehr dem Mieter, der trotz einer unwirksamen Endrenovierungsklausel vor seinem Auszug die Mieträume renoviert hat, einen Erstattungsanspruch gegen den Vermieter. Dies hat naturgemäß erhebliche finanzielle Auswirkungen für Vermieter, deren Mietverträge solche unwirksamen Endrenovierungsklauseln enthalten. Der Erstattungsanspruch des Mieters ist nach den im Bereicherungsrecht geltenden Regelungen jedoch ausgeschlossen, wenn der Mieter die Unwirksamkeit der Endrenovierungsklausel positiv kannte – bloße Zweifel des Mieters an der Wirksamkeit der Klausel reichen diesbezüglich nicht – und dennoch entsprechende Renovierungsarbeiten ausgeführt hat, vgl. § 814 BGB.

Es bleibt abzuwarten, ob der Bundesgerichtshof diese Überlegungen auch auf schon während des laufenden Vertragsverhältnisses vom Mieter – aufgrund einer unwirksamen Klausel – durchgeführte Schönheitsreparaturen übertragen wird. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes zu dieser Konstellation steht derzeit noch aus. Weiterhin ist offen, ob zukünftig auch Vermieter von Gewerberaum die Kosten ihres Mieters für eine aufgrund einer unwirksamen Klausel durchgeführte Endrenovierung erstatten müssen. Der Bundesgerichtshof tendiert in seinen jüngeren Entscheidungen jedoch dazu, die zu Wohnraummietverhältnissen ergangene Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen auch auf ge-

werbliche Mietverhältnisse zu übertragen, da ein gewerblicher Mieter in diesem Zusammenhang ähnlich schützenswert sei wie ein Wohnraummietler. Es ist daher mit einer entsprechenden Anwendung der oben dargelegten Grundsätze auch bei gewerblichen Mietverhältnissen zu rechnen.

In jedem Fall ist vor dem Hintergrund auch dieses neuesten Urteils des Bundesgerichtshofes für Vermieter sowohl von Wohn- als auch von Gewerberaum einmal mehr eine besonders sorgfältige Formulierung von Schönheitsreparaturklauseln in Mietverträgen zwingend erforderlich (vgl. hierzu auch unsere Praxishinweise in den Briefings Januar 2008 und Januar 2009).

Bankrecht, Insolvenzrecht

Leistung eines Drittschuldners an einen Sicherungsgläubiger nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens

Die Leistung eines Drittschuldners an einen Sicherungsgläubiger nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens hat keine schuldbefreiende Wirkung, wenn dem Drittschuldner die Eröffnung des Insolvenzverfahrens bekannt ist und er weiß, dass die Abtretung nur zu Sicherungszwecken erfolgt ist (BGH vom 23. April 2009, IX ZR 65/08).

Sachverhalt



Melanie Kersting,
München

Das auf einem Bankkonto vorhandene Guthaben hat der Kontoinhaber zu Sicherungszwecken an eine Versicherungsgesellschaft abgetreten. Über das Vermögen des Kontoinhabers wurde kurze Zeit später das Insolvenzverfahren eröffnet. Auf entsprechende Aufforderung der Versicherungsgesellschaft zahlte die kontoführende Bank nach Insolvenzeröffnung aus dem Guthaben EUR 31.496,68 an die Versicherungsgesellschaft. Zum Zeitpunkt der Zahlung war der Bank bekannt, dass das Insolvenzverfahren eröffnet worden und dass die Abtretung zu Sicherungszwecken erfolgt war.

Im Zuge der Einziehung des Vermögens und der Ansprüche zur Insolvenzmasse verlangte der Insolvenzverwalter von der Bank Zahlung eines Betrages in Höhe der Auszahlung an die Versicherung.

Begründung des Gerichts

Der Insolvenzverwalter ist nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens berechtigt, zu Sicherungszwecken abgetretene Forderungen von Drittschuldnern einzuziehen. Der BGH hat mehrfach bestätigt, dass das Einziehungsrecht von dem Sicherungsgläubiger auf den Insolvenzverwalter übergeht, mit der Folge, dass der Insolvenzverwalter das alleinige Einziehungsrecht für Forderungen hat, die zu Sicherungszwecken abgetreten wurden. Der BGH hatte bisher noch nicht dazu Stellung genommen, ob eine Zahlung an den Sicherungsgläubiger noch schuldbefreiende Wirkung entfaltet. Diese Frage ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Unter Rückgriff auf vergleichbare, gesetzlich geregelte Fälle, hat der BGH entschieden, dass die Auszahlung keine schuldbefreiende Wirkung hat, wenn die Bank zum Zeitpunkt der Auszahlung Kenntnis von (1) der Natur der Abtretung als Sicherungsabtretung und (2) der Eröffnung des Insolvenzverfahrens hatte. Im Hinblick auf die Kenntnis von der Eröffnung des Insolvenzverfahrens ist positive Kenntnis erforderlich, aber nach öffentlicher Bekanntmachung der Insolvenzeröffnung trägt der Drittschuldner die Beweislast, müsste also gegebenenfalls Beweis für seine Unkenntnis erbringen.

Hinweis

Folglich war die Bank verpflichtet, den Betrag von EUR 31.496,68 an den Insolvenzverwalter zu zahlen, und musste ihrerseits die Versicherung auf Rückzahlung wegen ungerechtfertigter Bereicherung in Anspruch nehmen.

Der BGH hat offen gelassen, ob Leistungen eines Drittschuldners an einen Sicherungsgläubiger während des Eröffnungsverfahrens ebenfalls keine schuldbefreiende Wirkung haben. Nach der Urteilsbegründung wäre damit jedenfalls in den Fällen zu rechnen, wo die Einziehungsbefugnis auf den vorläufigen Insolvenzverwalter übergeht und dem Drittschuldner dies positiv bekannt ist.

„Best Corporate
Property Adviser“



Helmut Schüchl,
Managing Director,
Knight Frank, Munich

Interview

... ist die Auszeichnung, die am 21. April im Rahmen der Property Marketing Awards 2009 an Knight Frank verliehen wurde. Nur wenige Tage zuvor wurde das Bewertungsteam von Knight Frank bei den Property Awards 2009 zum ‚Professional Agency Team of the Year‘ gewählt. In Deutschland ist das Immobilienberatungsunternehmen mit Büros in München und Frankfurt/Main vertreten. Thomas Ziegler sprach mit Helmut Schüchl, Geschäftsführender Gesellschafter von Knight Frank in München:

HKE: Herr Schüchl, herzlichen Glückwunsch zu diesen Auszeichnungen! Welche Bedeutung haben diese Preise für Sie?

HS: *Wir freuen uns über diese Auszeichnungen, denn sie zeigen, dass Dritte den Standard unserer Dienstleistungen sehr hoch bewerten.*

HKE: 2008 war kein einfaches Jahr für die Immobilienwirtschaft. Wie war Ihr Start in das Jahr 2009?

HS: *Wir können in all unseren Geschäftsbereichen, also Vermietung, Investment und Bewertung, einen sehr guten Start ins neue Jahr vermelden. In der Vermietung suchen wir im Alleinauftrag von drei Mandanten allein in München Flächen mit einem Gesamtvolumen von etwa 30.000 Quadratmetern. Mit der Vermietung einer Bürofläche in München an die Regierungsorganisation MIDA (Malaysia Investment Development Authority) haben wir ein Beratungsmandat für den Staat von Malaysia erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt haben wir diesem Kunden gemeinsam mit unserem Frankfurter Büro mehr als 3.300 Quadratmeter Bürofläche vermittelt. Im Investmentbereich verlief das Geschäft in München in den ersten drei bis vier Monaten noch schleppend. In den letzten Wochen konnten wir dann aber zwei Transaktionen tätigen. Wir haben ein Geschäftshaus in der Münchner Innenstadt im Wert von unter 20 Millionen Euro und eine rund 5.000 Quadratmeter große Wohnanlage in Nürnberg vermittelt. In der Bewertung freuen wir uns über eine konstant gute Auftragslage. Darüber hinaus haben wir unser Münchner Team um zwei Kollegen in der Bewertung und einen Kollegen in der Vermietung auf nunmehr 17 Mitarbeiter aufgestockt.*

HKE: An vielen europäischen Standorten haben die Immobilienmärkte ganz erhebliche Preisabschläge hinnehmen müssen, während an den deutschen Top-Standorten die Preisrückgänge eher moderat ausgefallen sind. Welche Bedeutung haben die vergleichsweise niedrigen Anfangsrenditen für die weitere Entwicklung des deutschen Investitionsmarktes?

HS: *Im europäischen Vergleich gilt Deutschland als eher stabiler Markt. In den Boomjahren waren die Preissteigerungen moderater als beispielsweise in Großbritannien, entsprechend sind die Abschläge in rezessiven Marktphasen auch geringer. Grundsätzlich ist und bleibt Deutschland als größte Volkswirtschaft in Europa mit einem entsprechend großen und mittlerweile auch recht transparenten Immobilienmarkt ein attraktiver Investitionsstandort. Das gilt vor allem für die sechs/sieben großen Bürohochburgen. Hier waren die Preisabschläge in Bestlagen weitaus geringer als in den Mittelstädten.*

HKE: Beobachten Sie auch regionale Sonderentwicklungen?

HS: *Ja, in Städten wie München oder Hamburg sind die Preise für hochwertige Objekte in innerstädtischen Lagen mit gewachsenem Umfeld wie beispielsweise innerhalb des Münchner Altstadtrings nahezu stabil geblieben.*

HKE: Der „Exportweltmeister“ Deutschland hat unter der weltweiten Wirtschaftskrise besonders zu leiden. Welche Auswirkung hat der Rückgang der Wirtschaftsleistung auf den deutschen Büromietenmarkt?

HS: Die Nachfrage nach Büroflächen ist gedämpft. Im ersten Halbjahr 2009 betrug die Vermietungsleistung in München nur etwa 260.000 Quadratmeter, was einem Rückgang von über 30 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Mieten sind im Stadtgebiet wie im Umland leicht rückläufig. Das Marktgeschehen wird von kleineren Vermietungen bestimmt, die im ersten Halbjahr etwa drei Viertel des Gesamtumsatzes ausmachten. Die Leerstandsquote wird langsam aber stetig steigen.

HKE: Wie wirkt sich das auf den Investmentmarkt in diesem Segment aus?

HS: Die Preise für mittlere Objekte bis circa 50 Millionen Euro in Bestlagen sollten in München relativ stabil bleiben. Bürohäuser in Nebenlagen werden dagegen weiter an Wert verlieren, nach unserer Prognose etwa um das ein- bis anderthalbfache der Jahresmiete. Größere Liegenschaften sind auf Grund der Kreditklemme derzeit kaum vermittelbar.

Kontakt

Für weitergehende Informationen kontaktieren Sie bitte:

Thomas Ziegler
Practice Group Koordinator
Tel ++49 (0) 89 545 65 316
t.ziegler@heisse-kursawe.com
www.heisse-kursawe.com

Eine vollständige Liste aller Büros von Eversheds International Limited finden Sie unter www.eversheds.com

HKE: Und wie schätzen Sie die mittel- bis langfristige Entwicklung ein?

HS: Für 2010 gehen wir in München in der Bürovermietung von einer Nachfrage aus, die unter dem Durchschnitt der letzten Jahre liegen und sich sehr langsam wieder konsolidieren wird. Der Markt für spekulative Projektentwicklungen wird nahezu zum Erliegen kommen, nur Projekte mit ausreichender Vorvermietung oder solche in hervorragender Innenstadt-Lage zu realistischen Mietpreisen werden finanziert werden. Im Münchner Investmentbereich rechnen wir 2010 im Vergleich zu 2009 mit einem steigenden Transaktionsvolumen, das an die Werte von 2003 bis 2005 mit einem jährlichen Umsatz von etwa 1,4 Milliarden Euro anknüpfen sollte.

HKE: Herr Schüchl, vielen Dank für das Gespräch.

Diese Veröffentlichung hat den Stand 30. Juli 2009. Die darin enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und ohne vorherige Beratung im Einzelfall nicht als Entscheidungsgrundlage geeignet. Insbesondere ersetzen sie keine rechtliche Beratung im Einzelfall. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen wird keine Haftung übernommen.

© Heisse Kursawe Eversheds Rechtsanwälte Partnerschaft

Als redaktioneller Ansprechpartner im Sinne des § 55 RStV steht Ihnen zur Verfügung: Daniela Vogt, Heisse Kursawe Eversheds Rechtsanwälte Partnerschaft, Maximiliansplatz 5, 80333 München, Deutschland, d.vogt@heisse-kursawe.com

Heisse Kursawe Eversheds Rechtsanwälte Partnerschaft mit Sitz in München ist im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1 eingetragen. Partner von Heisse Kursawe Eversheds sind nur die im vorgenannten Partnerschaftsregister eingetragenen Anwälte.

Heisse Kursawe Eversheds ist Mitglied von Eversheds International Limited.