



GEWERBEMIETVERTRAG: KEINE GENEHMIGUNGSFIKTION AUTOMATISCHER WERTSICHERUNG BEI SCHRIFTFORMMÄNGELN

03.08.2005 Fachinformation

Das OLG Rostock hatte sich mit der Frage der Genehmigungsfiktion einer automatischen Wertsicherungsvereinbarung bei einem Schriftformmangel auseinanderzusetzen. Es hat entschieden, dass es keine automatische Genehmigungsfiktion geben kann, wenn die von den Parteien erstrebte langfristige Bindung durch das Fehlen der gesetzlich gebotenen Schriftform scheitert. Das OLG Rostock hat mit Urteil vom 10. Januar 2005 (3 U 61/04), veröffentlicht in NZM 2005 Seite 506 f., entschieden, dass die Genehmigung einer automatischen Wertsicherungsvereinbarung in einem Immobilienmietvertrag nicht fingiert wird, wenn die von den Parteien erstrebte langfristige Bindung wegen Fehlens der gesetzlich gebotenen Schriftform scheitert. Im zu entscheidenden Fall war folgende Vertragsklausel vereinbart: „§ 3 Mietzins Die Vertragspartner sind berechtigt, eine Mietzinsanpassung auf Antrag einer Partei zu verlangen, wenn der Preisindex für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushaltes mit mittlerem Einkommen in der Bundesrepublik Deutschland (1985 = 100), veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden, um mehr als 10 Prozent gegenüber der jeweils letzten Ausgangsbasis gestiegen oder gefallen ist. ... Nach Erreichen oder Überschreiten von 10 Prozent gegenüber dem Stand am Tag der Ausgangsbasis ändert sich die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis, und zwar vom Beginn des auf die maßgebliche Veränderung folgenden Kalendermonates an.“ Die Parteien stritten im zu entscheidenden Fall um die Rechtsfrage, ob sich die zu zahlende Miete auf Grundlage dieser Vertragsklausel erhöht habe. Die Beklagten bestritten dies, weil die Wertsicherungsklausel im § 3 Abs. 2 Mietvertrag nicht wirksam sei. Die Genehmigungsfiktion des § 4 Abs. 1 Preisklauselverordnung (PrKV) greife nicht, weil die Vermieterin nicht für mindestens zehn Jahre auf die ordentliche Kündigung verzichtet habe. Sie sei nämlich gemäß § 8 des Mietvertrages berechtigt, vor Ablauf der vereinbarten Zeit zu kündigen, wenn sie selbst beabsichtige, den Verbrauchermarkt zu schließen oder nicht mehr zu betreiben. Das Gericht hat entschieden, dass die Genehmigungsfiktion des § 4 PrKV nicht greift, da die Mietvertragsparteien bei Abschluss ihres Untermietvertrages die gemäß § 566 BGB (a.F.) gebotene Schriftform, die auch bei einem Untermietvertrag zu befolgen sei, nicht eingehalten haben. Die fehlende Schriftform hielt das Gericht jedoch im Rahmen des § 4 PrKV für relevant, da die PrKV die frühere Praxis zur Genehmigung von Wertsicherungsklauseln ersetze. Gemäß § 3 des zwischenzeitlich aufgehobenen Währungsgesetzes bedurfte jede automatische Wertsicherungsklausel der Einzelgenehmigung der Deutschen Bundesbank bzw. der zuständigen Landeszentralbank. Für diese Genehmigung war es üblich, mit dem Genehmigungsantrag den schriftlichen Mietvertrag vorzulegen. Die Bank prüfte dann nach, ob die Vereinbarung zur Vertragsdauer auf eine mindestens 10-jährige Bindung hinauslief, ohne zu bedenken, dass die aus dem Vertragswortlaut folgende langfristige Bindung an einem Formmangel scheitern kann. Das Gericht hat entschieden, dass die Tatsache, dass die Vertragsparteien den Formverstoß und die daraus folgende ordentliche Kündigung nicht bedacht haben, ohne Belang sei, da die Genehmigungsfiktion des § 4 PrKV an die objektiv gegebene langfristige vertragliche Bindung anknüpfe und nicht an ihre dahingehend übereinstimmende Vorstellung. Die Wertsicherungsklausel war damit unwirksam. Jedoch hat das Gericht dem Kläger dennoch einen Zahlungsanspruch für eine erhöhte Miete zugesprochen, allerdings nicht in vollem Umfang. Der Mietvertrag enthielt eine salvatorische Klausel, sodass der Vertrag ergänzend unter Berücksichtigung des Willens der Vertragsparteien und der beiderseitigen Interessen auszulegen war. Das Gericht hat daher § 3 Abs. 2 des Mietvertrages in dem Sinne umgedeutet, dass jede Partei bei

Erreichen der Anpassungsvoraussetzungen eine Mietänderung verlangen könne. Diesen Ausweg eröffnet die Rechtsprechung, wenn es unbillig wäre, ein Mietverhältnis, an das die Parteien langfristig ohne Lösungsmöglichkeit gebunden sind, mit einer unveränderten Miete aufrecht zu erhalten. Diese Konstellation hielt das Gericht jedoch nicht für gegeben, weil beide Parteien den Vertrag kündigen oder durch eine Vertragsänderung eine Mietanpassung herbeiführen konnten. Dennoch hielt das Gericht eine ergänzende Vertragsauslegung für geboten, da die Vertragsparteien im Vertrag zum Ausdruck gebracht haben, dass sie sich langfristig gebunden fühlten und die bei Vertragsschluss ausgehandelte Miete nicht unverändert bleiben solle. Die Vertragsauslegung darf im Ergebnis jedoch nicht dazu führen, dass sie der unwirksamen automatischen Wertsicherung gleich kommt, sondern es muss eine Billigkeitserwägung stattfinden. Diesbezüglich hat das Gericht ausgeführt, dass nicht außer Acht bleiben dürfe, dass der Anstieg der Lebenshaltungskosten nicht mit der Entwicklung des Preisniveaus für gewerblich genutzte Mietflächen übereinstimme, sondern die Entwicklung gegenläufig sei. Die Lösung müsse die beiderseitigen Interessen berücksichtigen und das vertragliche Äquivalenzverhältnis wahren. Der Senat hielt daher eine Anhebung der Miete um die Hälfte des von der Klägerin errechneten Betrages für angemessen, also um 5,04 Prozent. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des OLG Rostock vom 10.01.2005

Downloads

29512_14-05%20genehmigungsf

162

PDF

<https://bbu.de/beitraege/gewerbemietvertrag-keine-genehmigungsfiktion-automatischer-wertsicherung-bei-schriftformaengeln>