

RECHTECK



Ersatzwohnung

Durch einen Umzug in eine neue Wohnung, die der Vermieter den Mietern wegen Sanierung der alten Wohnung als Ersatz anbietet, kommt kein neuer Mietvertrag zustande. Im vom BGH entschiedenen Fall zahlten Mieter eine Nettomiete von 180,53 Euro. Auf Bitten des Vermieters zogen sie im Jahr 2006 in eine diesem ebenfalls gehörende nahezu 35 m² kleinere Wohnung um, da das vorherige Mietobjekt saniert werden sollte. Die Mieter lehnten die Unterzeichnung eines neuen Mietvertrags mit einer ortsüblichen Grundmiete von 442,80 Euro ab und zahlten weiterhin die bisherige Miete. Der Vermieter klagte auf Zahlung der höheren Miete und meinte, durch den Einzug sei ein neuer Mietvertrag zustande gekommen. Zu Unrecht, befand der Bundesgerichtshof (BGH) und wies die Klage ab. Durch die Vereinbarung über den Umzug hätten sich die Parteien lediglich über die Änderung des Mietobjekts, aber nicht auf einen neuen Vertrag geeinigt. Die Beweislast für das Zustandekommen eines neuen Vertrages durch konkludentes Handeln - den Einzug in die neue Wohnung - trägt der Vermieter, der diesen Beweis schuldig blieb. BHG, Urteil vom 21. November 2012, Az. VIII ZR 50/12.

Mietkaution

Hat der insolvente Vermieter eine vom Mieter geleistete Barkaution nicht insolvenzsicher auf ein Sonderkonto eingezahlt, muss der Mieter säumige Mieten aus der Zeit

vor Insolvenzeröffnung trotzdem an den Insolvenzverwalter nachzahlen. Im vom BGH entschiedenen Fall hatte der Mieter eine Werkhalle angemietet und eine Barkaution von 1485 Euro gezahlt. Der Vermieter behielt diese auf seinem Geschäftskonto und meldete später Insolvenz an. Der Insolvenzverwalter verlangte vom Mieter die Nachzahlung der vor Insolvenzeröffnung fällig gewordenen Mieten von insgesamt 597,50 Euro. Der Beklagte weigerte sich, weil die Mietsicherheit nicht insolvenzsicher angelegt worden sei. Zu Unrecht, so der BGH. Will sich der Mieter vor einem Verlust der Mietsicherheit in der Insolvenz seines Vermieters schützen, kann er den Anspruch auf Anlage der Kautions vor Eintritt der Insolvenz durchsetzen. Er kann den Vermieter zwingen, die Kautions auf ein insolvenzfestes Sonderkonto einzuzahlen. Unterlässt er dies, kann er nach Insolvenzeintritt gegenüber berechtigten Mietforderungen des Insolvenzverwalters keine Zurückbehaltungsrechte geltend machen. BGH, Urteil vom 13. Dezember 2012, Az. IX ZR 9/12.

Verträge

Jede Vertragspartei ist grundsätzlich berechtigt, laufende Vertragsverhandlungen jederzeit abzubrechen. Dies stellte das OLG München klar. Die streitenden Parteien hatten vor dem Kaufvertrag zunächst eine Absichtserklärung abgegeben. In dieser verpflichtete sich eine Partei, die Due-Diligence-Kosten der anderen Partei bis zu einem Höchstbetrag zu tragen, falls eine Partei die Verhandlungen abbricht. Nachdem die Verhandlungen tatsächlich abgebrochen wurden, klagte die Partei einen Teil der Kosten erfolgreich ein. OLG München, Urteil vom 19. September 2012, Az. 7 U 736/12.

Rechtsanwalt Frank U. Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge und Partner - Immobilienanwälte in Hannover.