

RECHTECK

Pflichten des Mieters zur Aufklärung über das Sortiment

Der Mieter eines Ladengeschäfts hat den Vermieter darüber aufzuklären, welche Textilmarken er zum Verkauf anbieten möchte, wenn im Vorfeld Bedenken des Vermieters über eine bestimmte Textilmarke (hier: „Thor-Steinar“) bestehen. Das OLG Dresden hat in seiner Entscheidung zwar daran festgehalten, dass vor Abschluss eines Mietvertrages keine Aufklärungspflichten bestehen. Ausnahmsweise besteht eine solche Pflicht aber, wenn der Vermieter dem Mieter vor Vertragsabschluss signalisiert, dass er Bedenken gegen den Verkauf einer bestimmten Textilmarke hegt und dies für ihn für den Vertragsabschluss von besonderer Bedeutung ist. Äußert der Mieter nicht, dass die Möglichkeit eines „Mono-Stores“ mit nur einer Marke besteht, und erweckt stattdessen den Eindruck, es sollen mehrere Marken angeboten werden, von denen die pro-



blematische nur eine ist, verletzt er seine vorvertragliche Aufklärungspflicht. Dies berechtigt zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund, OLG Dresden, Beschluss vom 27. Juli 2012, Az. 5 U 68/12.

Firmenstempel rechtfertigt alleinige Unterschrift in GbR

Schließt eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) einen langfristigen Mietvertrag über eine Gewerbefläche ab, ist erforderlich, dass alle Gesellschafter diesen unterschreiben. Anderenfalls ist das Schrift-

formerfordernis nicht gewahrt, da dem Vertrag nicht zu entnehmen ist, ob die Unterschriftenleistung bereits abgeschlossen ist. Soll ein Gesellschafter die anderen vertreten, bedarf es eines Vertretungszusatzes. Der BGH hat nun entschieden, dass auch die Unterschrift nur eines Gesellschafters ausreicht, wenn diese mit einem Firmenstempel der GbR versehen ist. Der Firmenstempel stellt einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz dar, der zur Einhaltung der Schriftform genügt. Bei Verwendung eines Stempels im Geschäftsverkehr dürfe der Vertragspartner berechtigterweise davon ausgehen, dass die Unterschrift im Zusammenhang mit dem Stempel die Berechtigung zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft zum Mietvertragsabschluss dokumentiere, so der BGH, Urteil vom 23. Januar 2013, Az. XII ZR 35/11.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge-Immobilienanwälte, Hannover