

Kauf bricht Miete nicht. Dieser Grundsatz hat in einem Fall des BGH (8.5.18, VIII ZR 200/17, Abruf-Nr. 201663) den Erwerber eines Hauses überrascht. Der ordentlichen Kündigung wegen Eigenbedarfs hielten die Mieter eine individuelle Vereinbarung über den Verzicht auf die ordentliche Kündigung entgegen. Der BGH sah in der Klausel keine einseitig auferlegte Bedingung, auf die eine Partei keinen Einfluss gehabt hätte. Fehlt es an einer AGB, sei die Vereinbarung unbedenklich. Käufer sollten Mietverträge also stets sorgsam prüfen.

**MERKE** | Eine Hintertür hat der BGH offengehalten: In entsprechender Anwendung von § 544 BGB sei eine Begrenzung des Kündigungsausschlusses auf 30 Jahre bedenkenswert. Hier war die Dauer aber viel kürzer, sodass es darauf nicht ankam.

#### ► Mietrecht

### Verlängerungsoption schlägt Verlängerungsklausel

| Treffen in einem Gewerberaummietvertrag eine Verlängerungsklausel und eine Verlängerungsoption für den Mieter aufeinander und hat der Vermieter der Verlängerung widersprochen, kann der Mieter regelmäßig durch Erklären der Option das Auslaufen des Mietvertrags verhindern. |

So legt das OLG Dresden (15.8.18, 5 U 539/18, Abruf-Nr. 205307) jedenfalls einen Mietvertrag aus, in dem einerseits eine Verlängerungsklausel um 10 Jahre vorgesehen war, wenn nicht eine der Parteien vorzeitig kündigt, andererseits dem Mieter eine zehnjährige Verlängerungsoption eingeräumt wurde, ohne dass ein Rangverhältnis unter den Klauseln bestimmt wurde.

**MERKE** | Die einseitige Verlängerungsoption macht nur Sinn, wenn damit das Kündigungsrecht des Vermieters überwunden wird. Ansonsten hat sie keinen Mehrwert. Die Parteien sollten gut prüfen, ob sie einseitige Rechte einräumen wollen und sich über die dann ergebende Rechtsposition auch im Hinblick auf die Miethöhe und deren Anpassung klar werden. So können die wechselseitigen oder einseitigen Rechte auch von einer höheren oder niedrigeren Miete abhängig gemacht werden.

#### ► Mietwagen

### Wer sich nicht entscheiden kann, der mittelt

| Werden Mietwagenkosten als Schadenersatz aus einem Verkehrsunfall geschuldet, muss keine Entscheidung zwischen den Erhebungen der Schwacke-Liste und der Fraunhofer-Gesellschaft erfolgen. Im Sinne des § 287 ZPO ist auch eine Schätzung auf Grundlage des arithmetischen Mittels der Preise ausreichend. |

Die allgemeinen Berufungskammern des LG Frankfurt am Main haben sich für dieses (künftige) Vorgehen mit fünf Urteilen entschieden (10.10.18, 16 S 218/17, Abruf-Nr. 207226; 14.11.18, 15 S 76/18, Abruf-Nr. 207227; 5.12.18, 1 S



IHR PLUS IM NETZ

fmp.iww.de

Abruf-Nr. 201663



IHR PLUS IM NETZ

fmp.iww.de

Abruf-Nr. 205307

Das sollten die  
Parteien bedenken



IHR PLUS IM NETZ

fmp.iww.de

Abruf-Nr. 207226