

Titel:

Treuwidriges Berufen des Grundstückserwerbers auf Schriftformmangel des gewerblichen Mietvertrags bei Kenntnis von der tatsächlichen Nutzung und den bestehenden mündlichen Absprachen

Normenketten:

BGB § 242, § 550, § 566

ZPO § 91a

Leitsatz:

Dem Erwerber eines gewerblichen Mietobjekts ist es nach § 242 BGB verwehrt, sich auf einen - wegen der zwischen den bisherigen Mietparteien lediglich mündlich vereinbarten Nutzung von Außenflächen (hier: Parkplätze und Außenlager) durch den Mieter bestehenden - Formmangel des Mietvertrags nach § 550 BGB zu berufen, wenn er vor dem Erwerb das Mietobjekt einschließlich der vom Mieter genutzten Außenflächen persönlich in Augenschein genommen und mit dem Mieter die Nutzung dieser Außenflächen durch diesen besprochen hat. (Rn. 18 und 20 – 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gewerberaummiete, Berufung auf Formmangel, Treuwidrigkeit, Kenntnis des Erwerbers von formwidrig getroffenen Absprachen

Vorinstanz:

LG Nürnberg-Fürth vom 12.01.2026 – 14 O 2660/24

Tenor

1. Das Verfahren des Oberlandesgerichts Nürnberg, Az. 14 W 456/26, wird hinzuverbunden.

Das Verfahren des Oberlandesgerichts Nürnberg, Az. 14 W 370/26, führt.

2. Auf die sofortige Beschwerde der Klägerin wird die Kostenentscheidung des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 12.01.2026, Az. 14 O 2660/24, in Gestalt des Beschlusses vom 18.02.2026, Az. 14 O 2660/24, unter Zurückweisung der sofortigen Beschwerde der Beklagten abgeändert:

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3. Die Beklagte trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Gründe

I.

1

Die Parteien streiten um die Kostentragung für eine ein gewerbliches Mietobjekt betreffende Herausgabewiderklage.

2

Die Klägerin nahm die Beklagte auf Abrechnung und Rückzahlung von (überzahlten) Betriebskosten sowie auf Zahlung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Anspruch. Widerklagend verlangte die Beklagte von der Klägerin die Herausgabe dieses Mietobjekts, nachdem sie den zugrundeliegenden Mietvertrag zuvor mangels Einhaltung der Schriftform gekündigt hatte; denn sowohl die Nutzung von 25 anstelle von 14 Parkplätzen als auch die Nutzung eines Außenlagers durch die Klägerin war mit dem Rechtsvorgänger der Beklagten lediglich mündlich abgesprochen worden.

3

Im weiteren Verlauf erkannte die Beklagte die geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten an; im Übrigen wurden sowohl Klage als auch Widerklage übereinstimmend für erledigt erklärt.

4

Mit den Parteivertretern jeweils am 14.01.2026 zugestellten Urteil wurde die Beklagte ihrem Anerkenntnis entsprechend verurteilt; darüber hinaus wurde erkannt, dass die Klägerin 46% und die Beklagte 54% von den Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat. Zur Begründung führte das Landgericht aus, dass die Klage zulässig und begründet gewesen und eine Kostenaufhebung hinsichtlich der erhobenen Widerklage angezeigt sei, da der diesbezügliche Verfahrensausgang vom offenen Ergebnis einer Beweisaufnahme abgehangen habe.

5

Mit beim Landgericht am 26.01.2026 eingegangenem Schriftsatz vom 23.01.2026 legten die Prozessbevollmächtigten der Klägerin hiergegen sofortige Beschwerde ein und beantragten, die Kostenentscheidung insoweit aufzuheben, als die Kosten der Widerklage teilweise der Klägerin auferlegt wurden; weiter beantragten sie, die gesamten Kosten der Widerklage, also des gesamten Rechtsstreits, der Beklagten aufzuerlegen. Zur Begründung führten sie zusammengefasst aus, dass ein Verstoß gegen das Schriftformgebot nicht vorliege, da der Mietgegenstand hinreichend bestimmbar gewesen sei, da die Klägerin diesen bei Vertragsabschluss bereits genutzt habe.

6

Des Weiteren habe der Geschäftsführer der Beklagten die konkrete Nutzung des Mietobjekts durch die Klägerin bei Erwerb gekannt, so dass sich die Beklagte jedenfalls wegen Rechtsmissbräuchlichkeit nicht auf die fehlende Schriftform berufen könne.

7

Mit beim Landgericht am 27.01.2026 eingegangenem Schriftsatz vom selben Tag legten die Prozessbevollmächtigten der Beklagten ebenfalls sofortige Beschwerde gegen die Kostenentscheidung ein und beantragten, diese dahingehend zu ändern, dass die Beklagte allenfalls 8% der Kosten zu tragen hat. Zur Begründung führten sie zusammengefasst aus, dass eine Beweisaufnahme hinsichtlich der erhobenen Widerklage nicht erforderlich gewesen wäre, da die Beklagte lediglich vom tatsächlichen Nutzungsumfang des Mietobjekts Kenntnis gehabt habe, nicht jedoch von der zugrunde liegenden mündlichen Vereinbarung zwischen der Klägerin und dem Rechtsvorgänger der Beklagten hinsichtlich der Parkplätze und des Außenlagers.

8

Mit Beschluss vom 18.02.2026 half das Landgericht der sofortigen Beschwerde der Klägerin nicht ab und legte die Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vor. Demgegenüber half es der sofortigen Beschwerde der Beklagten ab und änderte die angegriffene Kostenentscheidung dahingehend ab, dass die Klägerin 92% und die Beklagte 8% von den Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat.

9

Gegen diesen den Prozessbevollmächtigten der Klägerin am 03.03.2026 zugestellten Beschluss haben diese mit Schriftsatz vom 11.03.2026, eingegangen bei Gericht am selben Tag, sofortige Beschwerde eingelegt und diese mit demselben Schriftsatz begründet.

10

Mit Beschluss vom 12.03.2026 half das Landgericht der sofortigen Beschwerde der Klägerin nicht ab und legte auch diese Sache dem Oberlandesgericht zur Entscheidung vor. Diese Sache trägt das Az. 14 W 456/26.

11

Die Beklagte beantragt,

auch diese sofortige Beschwerde zurückzuweisen.

II.

12

Die zulässigen sofortigen Beschwerden der Klägerin sind begründet.

13

1. Die sofortigen Beschwerden der Klägerin sind zulässig, insbesondere nach § 91a Abs. 2 ZPO statthaft und fristgerecht erhoben (§ 569 Abs. 1 ZPO).

14

2. Die sofortigen Beschwerden der Klägerin sind begründet, so dass die angegriffene Kostenentscheidung wie tenoriert abzuändern ist.

15

a. Nach § 91a Abs. 1 Satz 1 ZPO entscheidet das Gericht bei übereinstimmender Erledigungserklärung über die Kosten des Rechtsstreits unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen.

16

Entscheidend hierfür ist, welcher Verfahrensausgang ohne die Erledigung zu erwarten gewesen wäre. In der Regel trägt derjenige die Kosten, dem sie nach den allgemeinen kostenrechtlichen Bestimmungen aufzuerlegen gewesen wären. Ist der Prozessausgang ungewiss, so sind die Kosten gegeneinander aufzuheben (vgl. Zöller/Althammer, ZPO, 36. Aufl., § 91a Rn. 24). b.

17

Im Streitfall war die erhobene Widerklage zwar zulässig, aber unbegründet.

18

Dabei kann dahinstehen, ob ein Verstoß gegen das in § 550 BGB geregelte Schriftformgebot überhaupt vorliegt. Denn der Beklagten ist es jedenfalls gemäß § 242 BGB verwehrt, sich auf den behaupteten Formmangel zu berufen.

19

Zwar verstößt die Berufung auf den Formmangel im Regelfall nicht gegen § 242 BGB, da ein nicht am Vertrag beteiligter Dritter durch die Form geschützt werden soll. Deshalb kann der Einwand treuwidrigen Verhaltens grundsätzlich auch nicht gegenüber dem Grundstückserwerber erhoben werden. Das gilt jedoch nur insoweit, wie der Schutzzweck der Norm, die Information des Dritten sicherzustellen, berührt ist (Schmidt-Futterer/Lammel, Mietrecht, 17. Aufl., § 550 Rn. 84).

20

Vorliegend hat der Geschäftsführer der Beklagten das Mietobjekt einschließlich der klägerseits genutzten Außenflächen vor dessen Erwerb unstreitig persönlich in Augenschein genommen. Dabei haben die Geschäftsführer der Parteien – ebenso unstreitig – die klägerische Nutzung sowohl der Parkplätze als auch des Außenlagers besprochen. Dem Normzweck des § 550 BGB (vgl. ausführlich hierzu BeckOGK/Harke, BGB, Stand: 01.01.2026, § 550 Rn. 2 ff.) ist im Streitfall daher Genüge getan.

21

Soweit das Landgericht in diesem Zusammenhang meint, dass aus der Kenntnis, welche Flächen tatsächlich genutzt werden, noch nicht die Kenntnis vom Inhalt der mietvertraglichen Vereinbarung folgt, entkräftet dies den Einwand treuwidrigen Verhaltens nicht. Denn die Beklagte musste angesichts des ihr bekannten Mietvertrags (Anlage K 1) und angesichts der vor Ort besprochenen klägerischen Nutzung der Außenflächen davon ausgehen, dass diese Außenflächen mit vermietet sind.

III.

22

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

23

Die Rechtsbeschwerde ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen für eine Zulassung nach § 574 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 ZPO nicht erfüllt sind.