

# Gewerbemiete Und Teileigentum

**4-5/09**

**9. Jahrgang**

**Heft 48**

**April/Mai 2009**

**S. 81-156**

**Erscheinungsort Bonn**

## **Beiträge**

**K.-J. Neuhaus: Vermietung von Messeflächen**

**M. H. Kraus: Protestpotential in Wohngebieten**

## **Wirtschaft und Verbände**

**C. M. Stammen: CIMMIT 2009**

**I. Aigner: Anbauverbot Mais MON 810**

**U. Dauth: Vorreiter in Sachen Klimaschutz**

## **Gewerbemiete**

**Wasserschaden (BGH)**

**Index-Mietgleitklausel (BGH)**

**Verjährungshemmung (BGH)**

**Endrenovierungsklausel (BGH)**

**Ladenmiete im EKZ (LG Wiesbaden)**

**Mietwucher; Konkurrenzschutz (LG Düsseldorf)**

**Vorenthaltung; Rücknahmewille (AG Gießen)**

**Schlichtungsklausel im Pachtvertrag (BGH)**

**Pacht; Grundstück mit Schießstand (BGH)**

**Pacht; Reiterhof; Unterverpachtung (BGH)**

**Landpacht; GAP-Reform (BGH)**

**Forstwirtschaft; Losholzberechtigung (BGH)**

**Inwiekenrecht; Observanz (BGH)**

**Maklervertrag; echte Verflechtung (BGH)**

## **Teileigentum**

**Sondernutzungsrecht; Instandsetzungskosten (KG)**

## **Wettbewerb**

**D. Dingeldey: Internet - Umschau Mai 2009**

## **Besteuerung**

**K.-Chr. Callsen: Steuern - Umschau Mai 2009**

## **Magazin**

Rechtsanwalt/Fachanwalt für Mietrecht und Versicherungsrecht Kai-Jochen Neuhaus, Dortmund<sup>1</sup>

## Die Vermietung von Messeflächen und Messeständen

### 1. Überblick

Die Vermietung von Messestandplätzen nimmt eine immer größere Bedeutung ein. *Parteien des Vertrages* sind der Messebetreiber oder die von ihm eingeschaltete Gesellschaft und der Aussteller. Die Parteien können die Überlassung einer konkreten Fläche, also eines *bestimmten Standortes*, oder irgendeines Standortes in der Messehalle vereinbaren. In der Regel hat der Aussteller ein großes Interesse an bestimmten, aus seiner Sicht lukrativeren Standorten. Vermietet werden kann dabei entweder nur die *Grundfläche*, auf der der Mieter dann seinen eigenen Stand errichtet, oder ein kompletter (fertiger) *Messestand*.

### 2. Rechtsnatur des Vertrags

Wird nur die reine Fläche vermietet, handelt es sich um Raummiete i. S. d. § 29a ZPO, weil ein Teil eines Raumes gemietet wird.<sup>2</sup> Liegt der Schwerpunkt hingegen in der Anmietung des Messestandes, liegt keine „reine“ Raummiete vor, wenn die Anmietung der Grundfläche in den Hintergrund tritt.<sup>3</sup> In der Regel handelt es sich dann um einen gemischten Vertrag mit Werk-, Lieferungs- und Mietelementen. Je weniger Bedeutung in einem solchen Mischvertrag die *Dauer der Gebrauchsgewährung* hat, desto weniger liegt der Schwerpunkt im Mietvertragsrecht.<sup>4</sup> Häufig wird aber genau dort der Schwerpunkt liegen, so dass im Zweifel davon auszugehen ist, dass es sich um einen Miet- oder Pachtvertrag handelt, bei dem wiederum der Schwerpunkt der Gebrauchsgewährung in der Überlassung der Grundfläche liegt. Dies deshalb, weil ohne Grundfläche kein Messestand genutzt werden kann.

### 3. Kein Abschlusszwang des Messebetreibers, Vertragsabschluss

Eine Verpflichtung des Messebetreibers, Messeflächen/Messestände zur Verfügung zu stellen, besteht grundsätzlich nicht.<sup>5</sup> Ein so genannter *Abschlusszwang* kann sich nur ganz ausnahmsweise aus § 826 BGB ergeben, wenn ein Vermieter eine Monopolstellung hat und eine Vermietung ohne sachlichen Grund ablehnt, obwohl der Interessent auf die Mietsache angewiesen ist und sie auf keine andere Art und Weise erhalten kann. Liegen bei Messen sachliche Gründe vor, die eine Weigerung rechtfertigen (z. B. notwendige Auswahl der Interessenten wegen nicht ausreichender Platzverhältnisse), fehlt es bereits an diesen Voraussetzungen.<sup>6</sup> In einem solchen Fall bedarf es noch nicht einmal der Angabe der Ablehnungsgründe.<sup>7</sup>

Ein formularmäßiges Hinausschieben der Annahme eines Angebots eines potenziellen Messeausstellers auf Teilnahme an einer Messe bis zu Messebeginn seitens des Messeveranstalters benachteiligt den Aussteller entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen (§ 307 BGB i.V. mit dem Rechtsgedanken aus § 308 Nr. 1 BGB) mit der Folge, dass für die Rechtzeitigkeit der Annahme § 147 Abs. 2 BGB gilt (hier: Kenntnis des antragenden Ausstellers kraft AGB des Messeveranstalters

von einem „zentralen“ Benachrichtigungstermin, zu dem die „Zulassungserklärungen“ zur Messe abgegeben werden sollten).<sup>8</sup>

Die Miete wird üblicherweise tageweise vereinbart, Einmalzahlungen sind zulässig.

Bleibt ein anmietender Aussteller der Messe fern, so schuldet er grundsätzlich dennoch den Mietzins. Dies gilt selbst dann, wenn der Veranstalter den *freigewordenen Platz* an andere Aussteller vergibt, die sonst auf anderen noch freien Standflächen teilgenommen hätten.<sup>9</sup> Denn es gehört zu den Hauptpflichten des Messebetreibers, die Messe attraktiv zu gestalten und dafür zu sorgen, dass an interessanten Standorten keine Lücken entstehen. Hierzu muss, wenn ein Mieter mitteilt, nicht teilnehmen zu wollen, dem Veranstalter die Möglichkeit gegeben werden, ohne Verlust seiner Rechte den freigewordenen Platz in nachträgliche Belegungen einzubeziehen.<sup>10</sup>

### 4. Gewährleistungsrechte des Ausstellers

Erweist sich ein Messestand als ungeeignet für die spezifischen Zwecke des Ausstellers, so handelt es sich grundsätzlich um Gründe, die in seine Sphäre fallen, sodass er nach der allgemeinen Gefahrtragungsregel des § 537 BGB zur Zahlung der Vergütung verpflichtet bleibt.<sup>11</sup> Anders ist dies, wenn dem Messebetreiber/Veranstalter bestimmte Zwecke (etwa die Veranstaltung eines Events, um Messebesucher anzulocken) bekannt waren und er dem Aussteller trotz Erkennens der objektiven Erfordernisse Flächen zugewiesen hat, die diesen Zweck unmöglich machen.

1) Der Autor ist Partner der Kanzlei Kloth Neuhaus Rechtsanwälte und Fachanwälte – Kanzlei für Versicherungs- und Immobilienrecht ([www.kloth-neuhaus.de](http://www.kloth-neuhaus.de)) und Spezialist für Gewerberaummiete. Sein „Handbuch der Geschäftsraummietsache“ ist 2008 in 3. Auflage erschienen. Neuhaus ist Mitglied des GuT-Netzwerks und des Fachausschusses Miet- und WEG-Recht der Rechtsanwaltskammer Hamm und Autor zahlreicher weiterer Publikationen. Daneben ist er als Dozent für Gewerberaummietrecht in der Immobilienbranche tätig. Der Beitrag stellt einen überarbeiteten Auszug aus dem „Handbuch der Geschäftsraummietsache“ des Autors, mit freundlicher Genehmigung des Verlags LexisNexis, Münster ([www.lexisnexis.de](http://www.lexisnexis.de)), dar.

2) Vgl. OLG Düsseldorf, Urt. v. 18. 11. 2004 – 10 U 65/04, GuT 2005, 205 = NJOZ 2005, 3940 und KG, Urt. v. 3. 12. 2001 – 8 U 7200/00, KGR Berlin 2002, 65 = BeckRS 2001 30223034 zur Abgrenzung der Flächenmiete von der Standmiete bzgl. der Verjährung der Mietansprüche nach § 196 BGB a.F.; Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummietsache, 3. Aufl. 2008, Rn. 1883.

3) Vgl. OLG Düsseldorf, Urt. v. 18. 11. 2004 a. a. O. und KG, Urt. v. 3. 12. 2001 a. a. O.

4) Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummietsache, 3. Aufl. 2008, Rn. 2282.

5) Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummietsache, 3. Aufl. 2008, Rn. 2283.

6) LG Köln, Urt. v. 10. 2. 1949 – 23 O 130/48, NJW 1949, 715.

7) LG Köln, Urt. v. 10. 2. 1949 a. a. O.

8) BGH, Urt. v. 19. 12. 2007 – XII ZR 13/06, GuT 2008, 119 = NZM 2008, 206 = IMR 2008, 118 = MDR 2008, 442.

9) OLG Köln, Urt. v. 7. 6. 1990 – 1 U 56/89, NJW-RR 1990, 1232.

10) OLG Köln, Urt. v. 7. 6. 1990 a. a. O.

11) Neuhaus, Handbuch der Geschäftsraummietsache, 3. Aufl. 2008, Rn. 2286.

Ist der Messestand *objektiv mangelhaft*, d. h. weicht der Ist-vom vertraglichen Soll-Zustand ab, hat der Aussteller die Rechte der §§ 536 ff. BGB und ggf. einen aus § 280 BGB folgenden Schadensersatzanspruch.

Beispiele:

Fehlender Stromanschluss; keine Standsicherheit („wackelig“). Nicht aber: weiter Weg zu den allgemeinen Toiletten.

Ein Mangel ist grundsätzlich auch die nicht abgesprochene Zuweisung eines schlechteren Platzes, wenn ein konkreter Standort vereinbart war (siehe dazu auch nachfolgend).

### 5. Kündigung und Fernbleiben des Ausstellers

Weist der Messebetreiber dem Aussteller einen *anderen Platz als vereinbart* zu, hat dieser nach Abmahnung das Recht, den Vertrag gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen Nichtgewährung des Gebrauchs fristlos zu kündigen. Die Fristsetzung kann entfallen, wenn die anderweitige Zuweisung so kurz vor Eröffnung der Messe erfolgt, dass die Mietsache für den Aussteller in Folge der Nichtgewährung des Gebrauchs uninteressant wird (§ 543 Abs. 3 S. 3 BGB). Die Fristsetzung ist auch dann entbehrlich, wenn der Vermieter die Beeinträchtigungen nicht mehr beseitigen kann, weil der Messeplatz bereits von einem anderen Aussteller besetzt worden ist.

AGB-Klauseln des Messeveranstalters/Betreibers, durch die dieser sich vorbehält, den Mietern *nach seiner Wahl andere Standplätze als den zugesagten* zuzuweisen, sind gemäß § 307 BGB grundsätzlich unwirksam. Das allgemeine Verbot des Änderungsvorbehalts aus § 308 Nr. 4 BGB gilt über § 307 BGB auch für den kaufmännischen Verkehr. Abänderungsvorbehalte sind deshalb nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen einer einseitigen Änderung im Einzelnen hinreichend konkretisiert sind und keine Abweichungen möglich werden, die zu La-

sten des Kunden nicht unerheblich nachteilige Veränderungen gestatten.<sup>12</sup> Der Mieter, der sich grundlos weigert, den Mietvertrag zu erfüllen, verstößt gegen Treu und Glauben, wenn er sich gegenüber dem Mietzinsanspruch des Vermieters, der den Messestand wegen dieser vertragswidrigen Weigerung des Mieters weitervermietet hat, auf § 537 Abs. 2 BGB beruft.<sup>13</sup>

Liegt der Schwerpunkt des Messevertrages – wie regelmäßig – in der zeitlich begrenzten Überlassung der Flächen bzw. des Standes, gilt für die *Kündigungsfrist* Folgendes:

Es handelt sich nicht um Geschäftsräume i. S. d. § 580 Abs. 2 BGB, weil diese Räume lediglich einen Unterfall der Räume in § 580 a Abs. 1 BGB darstellen und weil der Schutzzweck des Abs. 2 (längere Kündigungsfrist zur Sicherstellung der geschäftlichen Tätigkeit) ersichtlich nicht bei Messeständen passt. Messestände und die dazugehörigen Flächen sind deshalb *Teile von Räumen gemäß § 580 a Abs. 1 BGB* bzw. – wenn es schwerpunktmäßig (auch) um die Errichtung und Überlassung des reinen Messestandes geht – bewegliche Sachen i. S. d. § 580 a Abs. 3 BGB.

Üblicherweise sind Verträge über Messeflächen bzw. Messestände als Zeitmietverträge formuliert, sodass die ordentliche Kündigung für die Dauer der Messe ausgeschlossen wird. Ist dies nicht der Fall und wird die Miete wie üblich tageweise gezahlt, sind die Kündigungsfristen für die Abmietung der Fläche oder eines Standes identisch gemäß § 580 a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BGB, nämlich an jedem Tag zum Ablauf des folgenden Tages.

<sup>12</sup>) OLG Köln, Urf. v. 7. 6. 1990 a. a. O.

<sup>13</sup>) BGH, Urf. v. 19. 12. 2007 – XII ZR 13/06, GuT 2008, 119 = NZM 2008, 206 = IMR 2008, 118 = MDR 2008, 442.

Dr. Mario H. Kraus, Berlin

## Gefahr in unserer Mitte?

### Zum Umgang mit Protestpotential in Wohngebieten

#### Irgendwas ist immer ...

Problemlagen und Sozialkonflikte in Wohngebieten sind miteinander verweben, entwickeln sich zeitabhängig und setzen Lösungsversuchen vielschichtige Sozialdynamiken entgegen. Dies beeinflusst das Tagesgeschäft der Wohnungs- und Gewerbevermietung wie in folgendem Beispiel. Das Berliner Wohngebiet Fennpfuhl/Anton-Saefkow-Platz (ca. 30 000 Einwohner) im Bezirk Lichtenberg (ca. 260 000 Einwohner) entstand vor etwa dreißig Jahren als „besseres“ Wohnviertel mit Großbebauung (Elfgeschoss und 22geschossige Punktbauten in „Plattenbauweise“), die bereits bestehende fünfgeschossige Wohnanlagen und Altbauzeilen ergänzte. Das Gebiet mit einem großen Park – darin ein See – und weiteren Grünflächen wird vom östlichen S-Bahn-Ring, drei wichtigen Durchgangsstraßen sowie Straßenbahn- und Buslinien erschlossen. Die meisten Wohnanlagen gehören mit der landeseigenen HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft sowie der Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg zwei der großen Berliner Unternehmen, weitere werden privat bewirtschaftet. Knapp zwanzig Jahre seit der Wiedervereinigung brachten einen Wandel der Sozialstruktur: Heute gibt es schrumpfende „Altmieterschaft“ neben einem wachsenden zugewanderten Bevölkerungsanteil, Familien mit Kindern und Einkommen neben Familien mit ersteren und Mangel

an letzterem. Seit 2006 häuften sich Beschwerden über Vandalismus und Verwahrlosung, aber auch Drogenhandel, der auf die Nähe des S-Bahn-Ringes als Transport- und Fluchtweg der Szene zurückzuführen war. Zum allgemeinen Missfallen und der schlechten Stimmung trug die Schließung des örtlichen Kaufhauses bei; das Gebiet hatte nun eine dritte Großruine – neben einem einst beliebten Seerestaurant aus der Vorwendezeit und einem Hotelrohbau aus der Nachwendezeit.

#### Weisungen von oben?

Im März 2007 erschienen Pressemitteilungen über Pläne der Senatsverwaltung für Justiz, im Wohngebiet für zwei Jahre eine Offene Vollzugeinrichtung für männliche Strafgefangene einzurichten, da am Stammstandort Düppel im Süden Berlins ein dringend benötigter Neubau entstehen sollte. Wie die Entscheidungen auf Senatsebene und die Verständigung zwischen Senat und Bezirk tatsächlich abliefen, war von der Basis aus nicht zu erkennen: Die Berliner Bezirke sind lediglich weisungsabhängige Verwaltungseinheiten des Landes, und bei dem Ausweichobjekt handelt es sich um Landeseigentum. Zu Protesten wäre es an anderen Übergangsstandorten auch gekommen; rechtliche Maßnahmen sind jedoch nur denen möglich, die durch nachweisbare (und hier nicht abzuschende) Schad-