

Mietvertrag & Spendenabrede

Räumungsanspruch beim Ausbleiben von Spendengeldern des Vermieters?
OLG Frankfurt am Main, Urteil 07.11.2023 [Aktenzeichen 2 U 115/22]

Wer wünscht sich das nicht: Der Vermieter verpflichtet sich, an den gemeinnützigen Mieter eine Spende zu zahlen, die dieser zur Begleichung der Mietzahlungen verwendet. Das Oberlandesgericht Frankfurt/Main (OLG) hat sich mit den Folgen einer solchen aus steuerlichen Gründen getroffenen Vereinbarung auseinandergesetzt.

Eine steuerbegünstigte Stiftung betrieb in einem gemieteten Gebäude ein Museum. Kurz nach Abschluss des Mietvertrags vereinbarten die Vermieterin und die Stiftung in einem gesonderten Dokument, dass die Vermieterin jährlich eine Spende etwa in Höhe der vereinbarten Jahresmiete an die Stiftung zahlt. Aus den Spendengeldern wollte die Stiftung, die über kein nennenswertes Vermögen verfügt, die Miete bezahlen.

Später wurde das Gebäude an eine Immobiliengesellschaft verkauft. Die Kaufvertragsparteien vereinbarten die Übernahme der Spendenverpflichtung durch die Käuferin und neue Vermieterin. Diese überwies die Spendengelder jedoch nicht mehr, so dass die Stiftung die Miete nicht mehr zahlen konnte.

Daraufhin kündigte die neue Vermieterin den Mietvertrag wegen Zahlungsverzugs und klagte die rückständige Miete ein.

Das OLG hat die Klage abgewiesen. Die Stiftung sei nicht mit den Mieten in Verzug geraten. Die zwischen der ursprünglichen Vermieterin und der Stiftung getroffene Spendenvereinbarung stelle eine mietrechtliche Abrede über Höhe und Fälligkeit der Miete dar.

Damit sei diese Vereinbarung auf die Käuferin der vermieteten Räumlichkeiten übergegangen und binde sie („Kauf bricht nicht Miete“).

Inhaltlich handele es sich bei der Spendenvereinbarung um eine verdeckte Vereinbarung über die Miethöhe. Mit der als Spende deklarierten Zahlung sei die zunächst vereinbarte Miete zurückgezahlt und damit die tatsächlich vereinbarte Miete um die Höhe der Spendenverpflichtung reduziert worden.

Die Parteien hätten sich auf diese Weise die Gemeinnützigkeit der Stiftung zunutze gemacht, indem der tatsächlich nicht verlangte Mietanteil über die Deklaration als Spende einer steuerlichen Privilegierung habe zugeführt werden können.

Den Beteiligten sei es darum gegangen, sich durch die Vereinbarung einer bestimmten Miethöhe einerseits und der späteren Spendenvereinbarung andererseits besondere

steuerliche Umstände, die mit der Abzugsfähigkeit von Spenden einhergehen, zunutze zu machen.

Hinweis Die Entscheidung ist nicht rechtskräftig. Mit einer Nichtzulassungsbeschwerde strebt die Klägerin die Zulassung der Revision beim Bundesgerichtshof an.