

Gewerberaummietverträge

*Wie Sie typische Fallstricke
vermeiden*

Was ist ein Gewerberaummietvertrag?

- Räume, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung oder nach der Zielsetzung des Vertrages gewerblichen oder beruflichen Zwecken zu dienen bestimmt sind (Zweckbestimmung),
- aufgrund eines Dauerschuldverhältnisses entgeltlich überlassen werden
- Bedeutung der Zweckbestimmung:
Leistungsumfang Vermieter, Gewährleistung, Konkurrenzschutz, Untermieter, Nachmieter
- schriftliche Festlegung im Mietvertrag und Begleitumstände beim Vertragsabschluss

Abgrenzung zum Wohnraummietvertrag

- Wo liegt der Schwerpunkt des Vertrages?
("Übergewichtstheorie")
- Irrelevant, ob der eine oder andere Teil flächenmäßig überwiegt
- keine ausdrückliche Vereinbarung über die Zweckbestimmung
 - objektive Beschaffenheit der Räume
 - eindeutig zum Wohnen oder für gewerbliche Zwecke bestimmt
- Bsp.: Unternehmen mietet Wohnungen, um diese an Betriebsangehörige weiter zu vermieten
 - Hauptmietverhältnis ist Gewerberaummietverhältnis, Untermietverhältnis ein Vertrag über Wohnraum.

Bedeutung der Abgrenzung

	Wohnraum	Gewerberaum
Ordentliche Kündigung	Nur mit Eigenbedarf	Unbefristeter Vertrag: jederzeit
Kündigungsfristen	3,5,9 Monate je nach Vertragsdauer	3. Werktag eines Quartals zum Ende des nächsten Quartals
Miet-erhöhung	Gesetzlich und vertraglich möglich (Mietspiegel, Modernisierung)	Nur vertraglich, keine gesetzliche Vorgabe
Betriebskosten	Umlage nach § 2 BetrKV	§ 2 BetrKV und darüber hinaus
Instandhaltung/ Instandsetzung	Nur durch Kleinreparaturklausel umlegbar	Umfangreich umlegbar

Exkurs

Zweckentfremdungsverbotsverordnung

RECHTSANWÄLTE

STEEGER

- gilt ab 1. Mai 2014
- Kurzzeitmietverhältnisse von weniger als 2 Monaten Dauer (Vermietungen zu Ferienzwecken)
- Leerstände von mehr als sechs Monaten (verlängerbar bei Modernisierungen)
- wiederholte Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zur Beherbergung
- Verwendung von Wohnraum für gewerbliche oder berufliche Zwecke
- bauliche Veränderungen von Wohnungen, so dass sie nicht mehr bewohnt werden können
- Abriss von Wohnraum
- Haftbar sind nicht nur Eigentümer, sondern auch verbotswidrig handelnde Mieter oder Hausverwalter und Makler
- Sanktion: 500 bis 1.500 € pro Wohnung und Monat

- Letter of Intent:
 - Strukturierung von Vertragsverhandlungen,
 - Fixierung des Planungs- und Verhandlungsstandes,
 - Vereinbarung gegenseitiger Pflichten (Übernahme von Planungskosten, Verpflichtung, das Objekt nicht anzubieten, Verschwiegenheitspflicht)
 - Ausschluss von Schadensersatzforderungen
- Vorvertrag: Verpflichtung, einen Mietvertrag abzuschließen,
 - bestimmt oder bestimmbar und vollständig, so dass im Streitfall der Inhalt des Vertrages richterlich festgestellt werden kann (Mietobjekt, Mietdauer und Mietzins)
 - Schriftformerfordernis des §§ 550, 578 BGB nicht erforderlich
 - besser: Mietvertrag unter einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung

Verschulden bei Vertragsverhandlungen

RECHTSANWÄLTE

STEEGER

- Schadensersatzanspruch wegen Verletzung von Aufklärungspflichten/ falscher Angaben
- z.B.:
 - Vermieter muss einen Mieter, der auf Publikumsverkehr angewiesen ist, darauf hinweisen, dass langfristige Straßensperren bevorstehen
 - Angaben über angeblich erzielbare Umsätze weder Sachmangel noch zugesicherte Eigenschaft (Haftung nur bei Arglist)
 - Mieter hat ungefragt Zweifel an seiner Bonität zu offenbaren, wie z. B. Insolvenzverfahren oder eidesstattliche Versicherung abgegeben oder beantragt
 - Vereinbarung einer erheblich zu niedrigen Nebenkostenvorauszahlung ist keine Zusicherung, dass keine wesentlich höheren Nebenkosten anfallen werden (Ausnahme: Zusicherung)

Form des Mietvertrages

- Mündlich:
 - mündlich abgeschlossene Mietverträge sind wirksam
→ gesetzliche Regelung gilt: weder Umlage der Nebenkosten, noch Renovierungsverpflichtung
 - wesentliche Einzelheiten des Mietvertrages ausgehandelt, Mieter hat bereits Schlüssel
→ Vertrag durch mündliche Vereinbarung?
 - § 154 Abs. 2 BGB (Auslegungsregel): Wollten die Parteien einen längerfristigen Mietvertrag abschließen, ist davon auszugehen, dass ohne Einhaltung der Schriftform ein Vertrag nicht zustande kommen sollte.
- Konkludent (durch schlüssiges Handeln):
 - Beispiel: Ist ein Vertragsverhältnis beendet und der Mieter zieht nicht aus, zahlt die Miete monatelang weiter und der Vermieter nimmt dies unwidersprochen hin, kommt konkludent ein neuer Mietvertrag zustande.

Schriftform (§§ 578, 550, 126 BGB)

- Beweisfunktion, Warnfunktion, langfristiger Vertrag
- Grund: sonst keine Befristung möglich
- alle wesentlichen Regelungen des Mietvertrages müssen im Vertrag selbst oder in seinen Anlagen schriftlich festgehalten werden
 - Parteien des Mietvertrages, Name des Vertreters, Vertretungsverhältnisse (Vollmacht, Geschäftsführer etc.)
 - Lage des Mietobjektes
 - Mietpreis
 - Mietdauer (Verlängerungsklausel oder/und Optionsrecht konkret)

Was muss ich beachten?

- auf derselben Urkunde (§ 126 Abs. 2 S. 1 BGB) eigenhändige Namensunterschrift
- Unterschriften müssen die Urkunde räumlich abschließen
- Kein E-Mail oder Fax: Annahme des Vertragsangebotes durch Telefax reicht nicht
- Änderung innerhalb des Textes wird von Schriftform umfasst
- Personenmehrheit: auf Vermieter- oder Mieterseite müssen alle unterschreiben,
- bei Unterschrift durch nur einen Gesellschafter oder einen Vertreter Vertreterstellung kennzeichnen

Was muss ich (noch) beachten?

- Mieterwechsel: Vermieter und Nachmieter erstellen Urkunde, die auf den ursprünglichen Mietvertrag Bezug nimmt, einer festen Verbindung dieser beiden Verträge bedarf es nicht (BGH 17.09.1997, NJW 1998, 62)
- Praxistipp: Die feste Verbindung ist gleichwohl zu empfehlen, weil der andere Vertragsteil die Möglichkeit haben muss, vom Inhalt der AGB in zumutbarer Weise Kenntnis zu nehmen
- Annahme mit Änderungen reicht nicht aus , wenn diese nicht wiederum gegengezeichnet werden.(BGH 18.10.2000 NJW 2001, 221)

Was muss ich (noch) beachten?

- Beschreibung des Mietobjekts:
 - hinreichend im Vertrag beschrieben
 - beigefügter Plan als Orientierungsbehelf
 - unschädlich, wenn nicht unterschrieben
 - Fehlen des Planes schädlich, wenn Lage aus dem Mietvertrag nicht ersichtlich
- Nebenräume wie Keller, Lager, Aufenthaltsräume, Umkleideräume und Toiletten, sind wesentlich
- mehrere Vertragsexemplare: jede Partei muss nur die für die andere Seite bestimmte Urkunde unterzeichnen (§ 126 Abs. 2 Satz 2 BGB).
- elektronische Verträge: Parteien signieren jeweils ein gleich lautendes (vollständiges) Vertragsdokument elektronisch

Einheitlichkeit der Urkunde

- frühere Rechtsprechung: mehrere Blätter eines Vertrages, Anlagen, Ergänzungsurkunden fest miteinander verbinden (keine Klemm- oder Heftschiene)
- Aktuell: „Auflockerungsrechtsprechung“: fortlaufende Paginierung, fortlaufende Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitliche graphische Gestaltung
- Nachträge: körperliche Verbindung nicht mehr notwendig, wenn die neue Urkunde selbst die wesentlichen Bestandteile eines Mietvertrages enthält und auf die formgerechte ursprüngliche Urkunde Bezug nimmt

- Verträge anderer Parteien: Nachtrag nach wie vor mit dem Hauptvertrag fest verbinden
- Anlagen:
 - im Mietvertrag auf die Anlagen, in den Anlagen auf den Mietvertrag verweisen
 - jedes Anlageblatt muss von den Parteien unterschrieben werden, wenn wesentlicher Inhalt in Anlage ausgelagert (z. B. Wertsicherungsklausel)
 - wenn nebensächlich (z. B. Hausordnung) wirksam auch ohne Unterschrift auf den lose beigefügten Anlagen

- „Erbengemeinschaft X“ reicht nicht, da die Erbengemeinschaft nicht rechts- und parteifähig ist, einzelne Mitglieder müssen namentlich aufgeführt werden (BGH 11.9.2002 NJW 2002, 3389)
- ungenaue Objektbezeichnung
- unklare oder widersprüchliche Laufzeitangaben, z. B.: Optionsrecht ohne Angabe der Optionszeit oder Widerspruch zwischen langer Laufzeit und Kündigungsmöglichkeit
- Nachtrag unterhalb vorhandener Unterschriften
- Mündliche Vereinbarung einer Mieterhöhung
- Mündliche dauerhafte Mietminderung
- Mündliche Erteilung einer unbeschränkten Untervermieterlaubnis

Salvatorische Klauseln und § 550 BGB

- Vertrag soll nicht insgesamt unwirksam werden, wenn eine einzelne Klausel unwirksam ist → nicht auf den Mangel der Schriftform anwendbar (denn dabei geht es nicht um eine einzelne Vertragsklausel, sondern um den ganzen Vertrag)
- an Stelle der unwirksamen Bestimmung soll eine Vereinbarung treten, die dem ursprünglichen Parteiwillen weitgehend entspricht (Ersetzungsklausel) → unwirksam, weil Verstoß gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion
- Nachträge:
 - Formmangel eines Verlängerungsvertrages tangiert die Wirksamkeit des Ursprungsvertrages nicht, wenn der Änderungsvertrag nicht zugleich Regelungen des Ursprungsvertrages verändert,
 - formwirksamer Nachtrag kann einen wirksamen Mietvertrag entstehen lassen; eine Bezugnahme auf den bisherigen Mietvertrag reicht aus

Folge des Formmangels

- Kündigung ist frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Mietobjektes zulässig (§ 550 Satz 2 BGB)
- Kündigung zum 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres (§ 580 a Abs. 2 BGB)
- Im formunwirksamen Vertrag eventuell vereinbarte Kündigungsfristen sind irrelevant.

- Kündigung ist grundsätzlich kein Verstoß gegen Treu und Glauben (BGH, Urteil vom 22.01.2014 – XII ZR 68/10)
- grundsätzlich hat keiner einen Anspruch auf Nachholung der Form durch schriftlichen Vertragsabschluss
- Aber: absichtliche Herbeiführung des Formmangels ist missbräuchlich:
 - Wird in einem formgerecht abgeschlossenen Mietverhältnis später der Mietzins formlos gesenkt, ist Kündigung des Mieters unwirksam (BGH 02.07.1975 NJW 1975, 1653)

- Konkreter Beginn des Mietverhältnisses
- Vermietung vom Reißbrett: Mietbeginn kann variabel gestaltet werden, z.B.
 - Mietbeginn nach Bezugsfertigstellung
 - Mietbeginn nach Übergabe des Mietobjektes
 - X – Wochen nach Ankündigung des Bezugstermins durch den Vermieter
 - X – Wochen nach Rohbaufertigstellung, etc.
- Wirksam nur, wenn Zeitrahmen fixiert, bis zu dem die Übergabe spätestens zu erfolgen hat (immer frühesten und spätesten Termin)

Optionsrecht

- Recht des Mieters, durch einseitige Erklärung die Verlängerung des Mietvertrages für eine weitere bestimmte Zeitspanne herbeizuführen
- ausdrückliche Erklärung des Mieters erforderlich,
 - genügt nicht, dass der Mieter das Mietverhältnis stillschweigend fortsetzt
 - Schriftform des Hauptvertrages (§ 550 BGB), auch wenn dies nicht ausdrücklich vereinbart wurde
- Wenn keine Frist für die Ausübung des Optionsrechtes oder eine Kündigungsregelung nicht vereinbart, so kann der Mieter das Optionsrecht noch am letzten Tage der Vertragszeit ausüben.
- Kettenwirkung: Hat bei mehrfachem Optionsrecht der Mieter ein Optionsrecht nicht ausgeübt, erlöschen auch die folgenden Optionsrechte
- Optionsrecht verlängert den Vertrag in der bestehenden Form: Mietzins gilt weiter

Miethöhe

- kann die Miete im gewerblichen Bereich weitgehend frei vereinbart werden:
 - Umsatzabhängiger Mietzins (Umsatzmiete)
 - Staffelmiete
 - Indexmiete (Wertsicherungsklausel)
- Grenze: Sittenwidrigkeit und Wucher

Wucher

- auffälliges Missverhältnis: ca. 100%ige Überschreitung des ortsüblichen Mietzinses
- Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche eines anderen
- Folge: Nichtigkeit des Vertrages
- Staffelmiete: wenn während der Mietzeit das Mietpreisniveau sinkt → kein Wucher
- © Ermittlung der ortsüblichen Miete : keine vergleichbaren Tabellen, von Maklerverbänden erstellte Listen, Gutachterausschüsse

- Der Mieter hat als Mietzins einen bestimmten Prozentsatz seines Umsatzes zu entrichten.
- üblicherweise mit bestimmter Mindestmiete vereinbart
- Klauselinhalt:
 - Definition des Umsatzbegriffes,
 - Kombination mit Betriebspflicht,
 - Kontrollrecht durch Einsicht in die Bücher des Mieters,
 - bei Stellung eines Nachmieters oder Untervermietung Erhöhung der Mindestmiete oder Neufestlegung des Prozentsatzes

- Einschränkungen des Wohnraummietrechts:
 - gestaffelter Mietzins nur für einen Zeitraum bis zu zehn Jahren,
 - Mieterhöhung im Übrigen ausgeschlossen,
 - Mietzins muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben und
 - betragsmäßig ausgewiesen sein

gilt für den gewerblichen Bereich nicht, da § 578 BGB darauf nicht verweist.

Wertsicherungsklauseln

- Gleitklausel: Höhe der Miete gebunden an einen bestimmten Wertmaßstab (seit 2003 „Verbraucherpreisindex für Deutschland“)
- Erhöht sich der Lebenshaltungskosten-index um eine bestimmte Punktzahl, so erhöht sich der Mietzins um das entsprechende Prozentverhältnis (Beispiel: 110 auf 114 Punkte = 3,64% Erhöhung)
- bei späterer Kenntnis von der Änderung des Wertmaßstabes – rückwirkende Zahlung, soweit nicht verjährt
- Aufforderungsschreiben kann vereinbart werden, dann erst Fälligkeit nach Zugang

Wertsicherungsklauseln

- Genehmigung nach § 3 Abs.1 PreisKG (in Kraft ab 11.06.2010) erforderlich:
 - Dauer von mindestens zehn Jahren oder
 - Verzicht auf ordentliche Kündigung für mindestens zehn Jahre oder
 - Schuldner hat das Recht, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern

Ⓢ Sonderkündigungsrecht des Vermieters ↔
Kündigungsrecht aus wichtigem Grund

Ⓢ Wegfall des Indexes: ergänzende Vertragsauslegung, Parteien hätten bei Kenntnis der Sachlage im Vertrag geregelt, dass der neue Index an die Stelle des alten treten soll

Wertsicherungsklauseln

- Ⓢ Rücknahme der Kündigung: Abschluss eines neuen Mietvertrages oder Fortsetzung des ursprünglichen Vertrages
- Ⓢ Nachträgliche räumliche Erweiterung:
 - Laufzeit des Vertrages insgesamt verlängern
 - oder im Anschluss an die feste Mietzeit eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit mit Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit,
 - bis 10 Jahre nach Beginn des Zusatzvertrages abgelaufen sind
- Wenn Wertsicherungsklausel ungültig, Pflicht der Partei, in eine Vertragsänderung einzuwilligen (Parteien hätten keine Festmiete für die gesamte Vertragslaufzeit gewollt)

Weitere Klauseln

- Leistungsvorbehalt: Vermieter behält sich vor, die Miete neu festzulegen,
 - Parteien können Verhandlungen über die Neufestsetzung des Mietzinses verlangen oder durch Festsetzung durch einen Dritten (Schiedsgutachter)
- Mieterhöhung nach Modernisierung
 - § 559 BGB nur auf Wohnraummietrecht anwendbar, deshalb Verweis hierauf
 - an einen konkreten Vorteil für Mieter anknüpfen, oder
 - individualvertraglich

Exkurs: Modernisierung

- Fristlose Kündigung bei bevorstehenden Modernisierungsarbeiten möglich:
 - VM kündigte Modernisierung an
 - M wäre hierdurch stark beeinträchtigt gewesen, kündigte vorher außerordentlich gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB wegen Gebrauchsentziehung (Praxis für Neurologie)
 - M verlangt Ersatz der Umzugskosten, der Renovierungskosten und Erstattung der Mietdifferenz für die Restlaufzeit des Vertrages
 - Zu Recht!
 - BGH, Urteil vom 31. Oktober 2012 – XII ZR 126/11

- Mieteinkünfte grundsätzlich umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 12 a UStG)
- Ausnahme: isoliert vermietete Garagen oder Kraftfahrzeugstellplätze
- Option: Vermieter kann seine Mieteinkünfte als umsatzsteuerpflichtig behandeln lassen, wenn der Mieter ausschließlich vorsteuerpflichtige Umsätze tätigt, § 9 Abs. 2 UStG
- Umsatzsteuerfrei sind u.a. Umsätze aus Heilbehandlungen, (Augenoptiker nicht, diese sind Hilfsmittelerbringer), Krankenhausbehandlungen, Theater, Orchester, Kammermusikensembles, Chöre, Schul- und Bildungszweck dienende Leistungen privater Schulen

- Klausel:
 - Pflicht, in den Mieträumen ausschließlich oder zumindest zu 95% (wegen § 148 a UStR) vorsteuerfähige Umsätze zu tätigen
 - Auskunft zu erteilen und Nachweise zu erbringen, da Vermieter dem Finanzamt gegenüber nachweispflichtig ist
 - Schadensersatzpflicht für den Fall dass der Mieter hiergegen verstößt
- Im Gegenzug muss Vermieter Umsatzsteuer gesondert ausweisen und ihm darüber eine (Dauer-) Rechnung erstellen

Betriebskosten

- Im Vertrag Verweis auf § 2 BetrKV
- Sonstige Betriebskosten konkret auführen: z.B. Betrieb, Überprüfung und Wartung von Müllschluckern, Müllabsauganlagen, Abfallsortieranlagen und Müllpressen, Lüftungsanlagen, Blitzschutzanlagen, Feuerlöschern (einschließlich des Austauschs von Löschmitteln), Brand- und Rauchmeldern, Rauchabzügen und Sprinklern, Dachrinnenbeheizung (einschließlich Stromkosten), Entfernung von Laub aus Dachrinnen, Schwimmbad und Sauna, Rückstausicherungen, Notstromanlagen für die Sicherheitsbeleuchtung von Rettungswegen (soweit sie gesetzlich vorgeschrieben sind), Abwasser-Reinigungsanlagen, einschließlich Filter und Ölabscheider (z. B. bei Garagen), Alarmanlagen, Fernsehüberwachung, Gegensprech- und Türöffnungsanlagen

- „Verwaltungskosten“ ebenso wie die der WEG-Verwaltung
 - → bestimmt genug (Definitionen in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV, BGH, Urteil vom 24.02.2010 – XII ZR 69/08) und bedarf keiner Erläuterung,
 - 3% der Bruttomiete sind nicht überhöht (OLG Hamburg), 5% (OLG Frankfurt/M.)
- „Center-Management“ streitig: Umlage nicht näher aufgeschlüsselter Kosten des "Centermanagers" ist intransparent (BGH, Urteil vom 26.09.2012 – XII ZR 112/10), Aufschlüsselung erforderlich
- „Werbegemeinschaft“: streitig, ob der Mieter formularvertraglich verpflichtet werden kann, Mitglied einer Werbegemeinschaft zu werden, Höhe der Beiträge muss bestimmbar sein (z. B. %-Satz der Nettokaltmiete)

Abrechnung der Betriebskosten

- Keine gesetzliche Frist (für Wohnraum § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB)
- Vertraglich: Abrechnung ein Jahr nach Ablauf der Abrechnungsperiode → Jahresfrist ist keine Ausschlussfrist, nur Fälligkeit
- Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, Belegeinsicht, Fotokopien – wie bei Wohnraum
- Korrektur im Nachhinein möglich
- Kein Schuldanerkenntnis durch Auszahlung des Guthabens (BGH, Urt. 10.07.2013 – XII ZR 62/12)

- Klausel: „*gelten als anerkannt, wenn diesen nicht innerhalb einer bestimmten Frist widersprochen wird*“ → dann gültig, wenn angemessene Prüfungsfrist von ≥ 4 Wochen und in Abrechnung ausdrücklich darauf hingewiesen wird.
- Vereinbarung des Anpassungsrechts der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung → wirksam
 - unterliegt nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB (BGH, Urteil vom 05.02.2014 – XII ZR 65/13)

Mietsicherheit (Kaution)

- grundsätzlich Vertragsfreiheit
- Erhöhung der Kaution möglich bei Mieterhöhung
- kann sofort fällig gestellt und Übergabe des Mietobjektes von der Zahlung abhängig gemacht werden
- getrennt vom Vermögen des Vermieters zu verwahren (auch ohne vertragliche Pflicht)
- selbstschuldnerische Bürgschaft unter Ausschluss der Einrede der Vorausklage und der Verwertung vorrangiger Sicherheiten möglich („auf erstes Anfordern“- wie Barkaution)
- juristische Person (AG, GmbH, GmbH & Co. KG) → persönliche Bürgschaft des Geschäftsführers oder Vorstandes

Mietsicherheit (Kaution)

- bei (nicht vereinbarter) Verlängerung des Mietvertrages gilt Bürgschaft nicht weiter!
- Vereinbarung der Unverzinslichkeit der Kaution durch Formulklausel → streitig, ablehnend: LG Düsseldorf, 28.11.2012 - 23 S 34/12: Ausschluss einer Verzinsung ist unangemessene Benachteiligung
- Befriedigung während des Mietverhältnisses möglich: wenn Forderungen entweder rechtskräftig festgestellt oder unstreitig oder offensichtlich begründet sind, dass ein Bestreiten mutwillig erscheint (OLG Düsseldorf, 24.09.2009 – 5 U 5/09, BGH Urteil vom 07.05.2014 – VIII ZR 234/13 – für Wohnraum)

Häufige Klauseln

- Aufrechnungsverbot:
 - zulässig, wenn unbestrittene und rechtskräftig festgestellten Forderungen davon nicht erfasst sind (BGH 16.01.2003 NJW 2003, 1521)
 - zulässig, wenn die Absicht einen Monat vorher angekündigt werden soll (OLG Hamburg 01.10.1997 NZM 1998,264)
- Bestätigungs- und Besichtigungsklauseln:
unwirksam, wenn sie formularmäßig vereinbart werden („*der Mieter hat die Räume eingehend besichtigt und in ordnungsgemäßem Zustand übernommen*“), unzulässige Beweislastverschiebung zu Lasten des Mieters
- Gebrauchs- und Betriebspflicht:
 - wirksam, auch bei Erkrankung des Mieters und auch dann, wenn dieser nur Verluste macht

Häufige Klauseln

- Haftung für Schadensersatz
 - dem Mieter auferlegen, die durch Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker etc. schuldhaft verursacht werden → unwirksam, BGH 15.05.1991 (NJW 1991, 1750) zulässig, soweit die Verantwortlichkeit des Mieters auf Erfüllungsgehilfen i. S. des § BGB § 278 BGB beschränkt ist
 - Haftungsverschärfung zur verschuldensunabhängigen Haftung des Mieters → unwirksam
 - Freizeichnung von nicht vorhersehbaren Schäden und versicherbaren Schäden, Begrenzung der Haftung auf die Versicherungssumme, wenn und soweit die Versicherung die typischen Risiken abdeckt → wirksam, („... für durch Feuer, Rauch, Schmutz, Wasser und Feuchtigkeit entstandenen Schäden, ...“)

Häufige Klauseln

- Haftungsausschluß ohne Verschulden für Anfangsmängel (Garantiehafmung) → wirksam
- Ausschluss der Mietminderung:
 - solange dem Mieter die Möglichkeit verbleibt, seine Rechte durch Klage geltend zu machen → wirksam
 - für Störungen der Versorgung mit Gas, Wasser, Strom oder Störungen technischer Einrichtungen, soweit diese nicht auf Verschulden des Vermieters beruhen → wirksam,
 - für Umweltfehler, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (Baulärm auf Nachbargrundstück)→ wirksam
- Leerstandsklausel: den übrigen Mietern werden die gesamten Nebenkosten der nicht vermieteten Einheiten auferlegt → unwirksam,
- Öffentlich-rechtliche Genehmigungen: betr. des Mietobjekts kann der Vermieter Risiko nicht abwälzen, die Person des Mieters betreffend (Gewerbeerlaubnis) → wirksam

Häufige Klauseln

- Ausschluss Konkurrenzschutzpflicht: → wirksam, kann eingeschränkt oder ausgeschlossen, räumlich ausgedehnt werden
- Verlängerung Kündigungsfristen: können sowohl verlängert als auch verkürzt werden, für beide Vertragspartner gleichermaßen, Verkürzung darf nicht zu weit gehen
- Ausschluß fristlose Kündigung: → unwirksam,
 - auch nicht wesentlich einschränken
 - Eröffnung des Insolvenzverfahrens als Kündigungsgrund → unwirksam, wegen der Kündigungssperre des § 112 InsO
 - Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse als Kündigungsgrund → wirksam

Häufige Klauseln

- Verbot Anbringung von Reklame an der Außenfassade, Schilder, Warenautomaten → wirksam
- Einwilligungsvorbehalt → wirksam, mit Ausnahme von üblichen Firmen oder Praxisschildern
- Abwälzung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten → wirksam,
 - soweit durch den Mietgebrauch veranlasst, im Risikobereich des Mieters, auf das Innere des Mietobjektes beschränkt,
 - an gemeinschaftlich genutzten Gegenständen nur ohne „Dach und Fach“,
 - wenn eine Kostenbegrenzung auf $\leq 10\%$ der Jahresnettomiete vereinbart ist
- wenn Gegenstände durch den Verschleiß des Vormieters reparaturbedürftig sind, wird der Mieter unangemessen benachteiligt

Häufige Klauseln

- „Dach und Fach“ umfasst grundsätzlich:
 - Dach,
 - Außenmauerwerk
 - Rohrleitungen im Außenmauerwerk
 - Außenfassade, soweit mit dem Außenmauerwerk fest verbunden (nicht bewegliche Markisen, Jalousien, etc.)
 - tragende Wände
 - Fundament
 - Rohrleitungen im oder unter dem Fundament
 - Keller- und Geschossdecken

Häufige Klauseln

- Tilgungsbestimmungen: → wirksam: Zahlungen ohne Zweckbestimmung zuerst auf Kosten dann auf Zinsen, auch: zuerst auf Nebenkosten und dann auf den Mietzins
- Untervermietung: Ausschluss des Sonderkündigungsrechts des Mieters bei Verweigerung der Untermiet-erlaubnis durch den Vermieter → unwirksam
- Verjährung:
 - Vereinbarungen über die Verjährung → wirksam, jedoch nicht mehr als eine Verdoppelung der kurzen Verjährungsfrist
 - Beginn der Verjährung durch Verschiebung der Fälligkeit auf einen späteren Zeitpunkt → unwirksam
- Verpflichtung, bestimmte Versicherungen abzuschließen → wirksam: Betriebshaftpflichtversicherung, Brand-, Glas-, Schlüsselerlustversicherung, wenn der Vermieter daran ein berechtigtes Interesse hat

Häufige Klauseln

- Vertragsstrafe grundsätzlich zulässig, sofern die Höhe der Strafe in Verhältnis zur Schwere des Vertragsverstoßes des Mieters steht und der Grad seines Verschuldens berücksichtigt wird,
 - z.B. schuldhafte Verletzung der Betriebspflicht,
 - zugunsten des Mieters bei verspäteter Übergabe des Mietobjektes
- Vollmachtsklauseln: mehrere Mieter können sich gegenseitig bevollmächtigen,
 - Willenserklärungen des Vermieters entgegenezunehmen, → wirksam
 - Willenserklärungen gegenüber dem Vermieter für alle Mieter abzugeben, → umstritten, wenn der Kernbereich des Mietverhältnisses berührt wird
- Zugangsfiktionen: Kündigung gegenüber einem Mieter gilt als den anderen Mietern gegenüber zugegangen → unwirksam

Umbau, Einbau von Einrichtungen/ Rückbau

- Überlegungen bei Vertragsabschluss und vor jeder Genehmigung:
 - Wer trägt die Kosten von Um- oder Einbauten?
 - Wer hat für Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung zu sorgen (z. B. Einbau eines Lastenaufzuges)?
 - Entstehen neue Betriebskosten und wer trägt sie?
 - Rückbau durch Mieter bei Mietende?
 - Sicherung des Rückbaus durch zusätzliche Mietsicherheit?
 - Hat der Mieter ein Wegnahmerecht?
 - Muss der Mieter die Um- und Einbauten im Objekt lassen?
- Barrierefreiheit: § 554 a BGB gilt nur für Wohnraum

- Kündigung wegen Zahlungsverzugs:
 - unwirksam, wenn der Vermieter vor Zugang der Kündigung vollständig befriedigt wird
 - unwirksam, wenn der Mieter unverzüglich nach Zugang wirksam die Aufrechnung mit einer Gegenforderung erklärt (Obergrenze 2 Wochen)
 - Aufrechnungslage muss vor Zugang der Kündigung bestanden haben
- Auszug des Mieters aufgrund der ungerechtfertigten fristlosen Kündigung → Schadenersatzansprüche wegen Pflichtverletzung (§ 280 Abs. 1 BGB), es sei denn, es sei ohne weiteres erkennbar gewesen, dass die fristlose Kündigung unbegründet war
- Kein Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechtes bei Mieterinvestitionen für Ladenausbau und Einrichtungen, Renovierung etc.

- Sonderkündigungsrechte:
 - Mietvertrag über mehr als 30 Jahre
 - Tod des Mieters (§ 580 BGB)
 - Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung
 - Kündigung wegen beabsichtigter Verbesserung der Mieträume (Mieter)
 - Erlöschen des Nießbrauches, Erbbaurechtes, Nacherbfolge
 - Zwangsversteigerung
 - Insolvenz des Mieters (Insolvenzverwalter)

- Rückbaupflicht besteht auch dann,
 - wenn die Einbauten mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen worden sind
 - wenn sie der Mieter vom Vormieter übernommen hat
 - nicht jedoch, wenn sie der Vormieter einfach im Objekt zurückgelassen hat → Annahme, dass die Einbauten Bestandteil des Mietobjektes sind
- Abnahmeprotokoll:
 - Klarstellung, ob Tatsachenfeststellungen
 - Vorbehalt, dass Mängel des Objektes, die später entdeckt werden, vom Vermieter noch nachträglich reklamiert werden können,
 - rechtsverbindliche Erklärungen, ein negatives Schuldanerkenntnis, Verzicht auf weitere Mängelrügen
 - Wenn keine Anhaltspunkte, wird davon ausgegangen, dass der Vermieter mit der Geltendmachung nicht vermerkter Mängel ausgeschlossen ist

- Rückgabe vor Mietende:
 - bei Betriebspflicht scheidet eine vorzeitige Rückgabe aus
 - sonst möglich
 - Folge: kurze Verjährungsfrist beginnt! - auch ohne Anspruchsentstehung (BGH, Urt. 08.01.2014 – XII ZR 12/13)
- keine Rückgabe
 - Schlüsselübergabe an den Hausmeister, der nicht vom Vermieter bevollmächtigt ist (Kenntnis des Hauswarts wird nur ausnahmsweise zugerechnet (BGH, Urteil vom 23.10.2013 – VIII ZR 402/12)
 - an einen Makler, den der Vermieter mit der Nachmietersuche beauftragt hat,
 - wenn der Mieter sie an einen Rechtsanwalt unter Treuhandauflagen schickt
 - wenn der Vermieter die Annahme der Schlüssel wegen des vertragswidrigen Zustandes abgelehnt hat, Vermieter gerät dann in Annahmeverzug, die Rückgabepflicht des Mieters bleibt aber erhalten, bis dieser den Besitz an der Sache aufgibt

- Keine einstweilige Räumungsverfügung im Gewerberaummietverhältnis (KG Berlin, Beschluss vom 05. September 2013 – 8 W 64/13) :
 - § 940a Abs. 2 ZPO auf Gewerberaummietverhältnisse nicht anwendbar
 - der Gesetzgeber wollte offenbar nur den Wohnraumvermieter schützen
 - Anders als der Vermieter von Gewerberaum habe der Vermieter von Wohnraum beim Betreiben der Räumung nicht nur mit einem ihm nicht bekannten Untermieter, sondern darüber hinaus mit in der Wohnung lebenden Ehegatten, Lebensgefährten, Angehörigen zu rechnen.
- Dem Gewerberaumvermieter bleibt nur die Räumungsklage.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rechtsanwälte Steeger

Rechtsanwältin Katja Krüger

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Leipziger Str. 124, 10117 Berlin

Tel.: 030-263 91 280

E-Mail: krueger@ra-steeger.de

© Katja Krüger

Stand: Oktober 2014