

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Basics: alle wichtigen Regelungen zum Gewerberaummietrecht

- Grundlage bildet das Mietrecht des BGB. Dieses ist in §§ 535 – 580a BGB geregelt.
- Das Mietrecht des BGB hat vornehmlich den Wohnungsmieter im Auge und bezweckt dessen Schutz vor willkürlichen Maßnahmen des Vermieters. Insoweit wird im Mietrecht des BGB vornehmlich **Wohnraummieterschutzrecht** gesehen.
- Gewerberaummieter kann nach der Beendigung des Mietverhältnisses keinen Räumungsschutz beanspruchen auch keinen Bestandsschutz bei Zeitmietverträgen.
- Haben die Parteien mietvertraglich keine Mieterhöhung vereinbart, bleibt die Miete in der gesamten Laufzeit des Gewerbemietvertrages in der vereinbarten Höhe bestehen.
- soziales Schutzbedürfnis besteht im Gewerbemietrecht regelmäßig nicht. Hier bleibt es den Parteien überlassen, die Gegebenheiten mietvertraglich individuell zu regeln. Im Gewerbemietrecht herrscht vorwiegend **Vertragsfreiheit**.
- Das Schutzbedürfnis einer Vertragspartei wird insoweit abgedeckt, als die Rechtsprechung vor allem AGB-Klauseln in Gewerbemietverträgen daraufhin überprüft, ob eine der Vertragsparteien **unangemessen benachteiligt** wird. Dies kann sowohl den Mieter als auch den Vermieter betreffen; den Vermieter beispielsweise dann, wenn der Mieter ein großer Handelskonzern ist und der Vermieter als Einzelperson schützenswert ist.
- Insoweit ergänzt die [Inhaltskontrolle](#) gemäß AGB-Recht das Gewerbemietrecht in der Praxis tiefgreifend. Hier ist insbesondere das **Transparenzgebot** prägend. Unklare Klauseln sind schlichtweg unwirksam.
- Das Gewerbemietrecht spricht das BGB eher beiläufig an. Da auch Gewerberäume zur Nutzung überlassen und somit vermietet werden, gilt Mietrecht. Das BGB unterscheidet Wohnraummietrecht und Gewerbemietrecht nicht als eigenständige Rechtsgebiete.
-

Vertragsabschluss ohne Beratung im Gewerbe ist riskant

Der aufgrund der Vertragsfreiheit im Vergleich zur Wohnraummieta erheblich größere Gestaltungsspielraum in Gewerbemietverträgen erfordert fachkundige Beratung, so dass sich die pauschale Übernahme vorgefertigter Vertragsentwürfe verbietet. Gerade weil Gewerbemietverträge oft **langfristig** abgeschlossen werden, mit erheblichen Investitionen verbunden sind und mithin die wirtschaftliche Existenzgrundlage von Mieter und Vermieter bilden, kommt es auf jedes Detail an.

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Wichtigste Regelungen im BGB:

1. § 580a

Ausgangspunkt und Basis des Gewerbemietrechts ist im Wesentlichen eine einzige Vorschrift des BGB. Dies ist **§ 580a II BGB**. Dort wird für Geschäftsräume eine gegenüber dem Wohnraummietrecht abweichende [Kündigungsfrist](#) vorgegeben. Sie beträgt regelmäßig 6 Monate.

2. § 578 II

Im Übrigen verweist noch **§ 578 II BGB** darauf, dass auf Mietverhältnisse, die keine Wohnräume zum Gegenstand haben, die Vorschriften des § 552 I, § 554 I – IV und § 569 II BGB entsprechend anzuwenden sind. Damit erschöpft sich das Gesetz. In Bezug auf die Gewerberaummieta findet sich keine weitere Regelung. Allenfalls spricht das BGB gewerbliche Mietverhältnisse nur noch indirekt an, insoweit, als es bestimmte Vorschriften nur für „Mietverhältnisse über Wohnraum“ für anwendbar erklärt (z.B. § 549 I BGB).

3. Allgemeingeltende Paragraphen

Alle anderen Vorschriften des BGB-Mietrechts sind im Gewerberaummietrecht nur anwendbar, wenn nicht der soziale Schutz des Mieters von Wohnraum maßgeblich ist. Sie sind insoweit anwendbar, als es um allgemeine mietrechtliche Fragen geht, die Wohnraummieter und Gewerberaummieter gleichermaßen betreffen.

In Wesentlichen sind für Gewerberaummietverträge folgende BGB-Paragraphen wichtig. Sie bilden regelmäßig die Grundlage, auf der im Gewerbemietvertrag eine individuelle Regelung vereinbart wird.

- § 535 Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrages
- § 536 Mietminderung bei Mängeln der Mietsache (Link: Mietminderung Gewerbemietrecht, Mietminderung bei Flächenabweichung Gewerbemietrecht)
- § 536a Schadensersatzanspruch des Mieters wegen eines Mangels (Garantiehaftung des Vermieters)
- § 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel
- § 536c Mängelanzeige des Mieters
- § 537 Entrichtung der Miete bei Verhinderung des Mieters
- § 538 Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch
- § 539 Ersatz von Aufwendungen und Wegnahmerecht des Mieters
- § 540 Untervermietung
- § 542 Kündigung des Mietverhältnisses

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

- § 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (Link: Fristlose Kündigung Gewerbemietrecht ist nun wenigen Fällen möglich)
- § 544 Mietvertrag über mehr als 30 Jahre
- § 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit
- § 546 Rückgabeverpflichtung des Mieters nach Ablauf des Mietverhältnisses
- § 550 [Schriftform](#) des Mietvertrages
- §§ 549 -561 (Kautions, Barrierefreiheit, [Vorgaben zur Betriebskostenabrechnung](#), Mieterhöhung, Mietspiegel) betreffen ausschließlich den Wohnraummieter
- § 552 II Ausschluss des Wegnahmerechts nur gegen Wertausgleich
- § 554 I – IV Duldungspflicht des Mieters für Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Informationspflicht des Vermieters (Link: Modernisierung in Gewerbemietrecht: sind Kosten unsichtbar?)
- § 562b Selbsthilferecht des Vermieters bei Gefährdung des [Pfandrechts](#)
- § 566 Kauf bricht nicht Miete
- § 566 c Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Miete im Verhältnis zum Erwerber
- § 566d Aufrechnung der Miete gegen eine Forderung des Mieters (Mietminderung, Schadenersatzanspruch) (Link: Gewerbe Mietvertrag: Aufrechnungsverbot im Vertrag)
- § 569 II Fristloser Kündigungsgrund bei Störung des Hausfriedens
- § 580a Kündigungsfrist im Gewerberaummietrecht

Auch im Gewerberaummietrecht gilt die [Heizkostenverordnung](#). Danach ist der Vermieter verpflichtet, mindestens 50 % der Energiekosten verbrauchsabhängig abzurechnen.

Problem: vermietete Einheiten, die nicht abgrenzbar sind, z.B. Hallen mit mehreren Mietern

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Gewerbemietvertrag und Rechtsnachfolge: Was ändert sich?

Rechtsnachfolge im Gewerbemietvertrag

- Rechtsnachfolge bedeutet in der Regel, dass eine Unternehmensnachfolge entweder durch Verkauf des Geschäfts oder durch Aufnahme eines neuen Gesellschafters stattfindet.
- Unter Rechtsnachfolge versteht man im Wesentlichen die Fortführung rechtlicher Beziehungen und Verbindlichkeiten (z.B. Mietverträge, Verträge, Forderungen, Verbindlichkeiten) durch eine andere juristische oder [natürliche Person](#) nach der Auflösung oder Änderung einer juristischen Person (z.B. [GmbH](#), e.K. oder AG).

Arten der Rechtsnachfolge

Grundsätzlich gibt es zwei Hauptarten der Rechtsnachfolge:

- 1. [Gesamtrechtsnachfolge](#): Dabei geht das gesamte Vermögen des Rechtsvorgängers (z.B. einer [GmbH](#)) automatisch und ohne Zustimmung einzelner Gläubiger oder Schuldner auf den Rechtsnachfolger (z.B. eine andere GmbH) über. Zu beachten ist hierbei, dass die [Gesamtrechtsnachfolge](#) zu einer [Universalsukzession](#) führt, bei der etwaige Vor- und Nachteile der übertragenen Rechte und Pflichten gleichermaßen auf den Nachfolger übergehen.
- 2. [Einzelrechtsnachfolge](#): Hierbei wird nur einzelnes Vermögen (Sach- oder Rechtsvermögen) oder ein Teil des Vermögens vom Rechtsvorgänger auf den Rechtsnachfolger übertragen. Dabei sind die Zustimmungen einzelner Gläubiger bzw. Schuldner erforderlich. Ein Beispiel für die [Einzelrechtsnachfolge](#) ist die Übertragung von Forderungen oder das Vermögen einer einzelnen Firma aufgrund eines Kaufvertrags.

Rechtsnachfolge im Gewerbemietvertrag

Die Rechtsnachfolge im Gewerbemietvertrag kann sowohl auf Seiten des Vermieters als auch auf Seiten des Mieters eintreten:

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

- Rechtsnachfolge des Vermieters: Erfolgt die Übertragung des vermieteten Objekts z.B. durch Verkauf oder Schenkung, so tritt der Erwerber gemäß § 566 BGB automatisch in die Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Mietvertrag ein. Dies bedeutet, dass der neue Vermieter die bisherigen vertraglichen Vereinbarungen und Pflichten (z.B. Mängelbeseitigung) gegenüber dem Mieter einhalten muss.
- Rechtsnachfolge des Mieters: Bei einer Rechtsnachfolge auf Seiten des Mieters sind zwei Fälle zu unterscheiden:
 - 1. Der Mieter verkauft das Unternehmen oder tritt seine gewerbliche Position ab: In diesem Fall ist der neue Eigentümer grundsätzlich nicht verpflichtet, den Mietvertrag mit dem alten Mieter weiterzuführen. Jedoch kann der alte Mieter beim Vermieter einen Antrag auf Zustimmung zur Mieterwechsel stellen. Als Vermieter ist es wichtig, diese Zustimmung nicht ohne triftigen Grund zu verweigern, da dies eine mögliche Schadensersatzforderung nach sich ziehen kann.
 - 2. Der Mieter übergibt das Unternehmen aufgrund einer Gesamtrechtsnachfolge an einen Nachfolger: In diesem Fall bleibt der Mietvertrag unverändert bestehen und der Rechtsnachfolger tritt in die Pflichten und Rechte des alten Mieters grundsätzlich ein.

Weitere Aspekte der Rechtsnachfolge im Gewerbemietvertrag

Bei der Rechtsnachfolge im Gewerbemietvertrag sind zusätzlich Aspekte wie Zustimmungserfordernisse, Mietsicherheiten, [Mietkaution](#) und Sonderkündigungsrechte zu beachten:

- Zustimmungserfordernisse: Bei einer Rechtsnachfolge im Gewerbemietvertrag kann es notwendig sein, dass sowohl der Vermieter als auch der Mieter der Nachfolge zustimmen müssen. Dies kann sowohl durch eine ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag selbst oder durch eine gesonderte Vereinbarung erfolgen. Es ist empfehlenswert, diese Zustimmung schriftlich zu erteilen, um möglichen Streitigkeiten vorzubeugen.
- Mietsicherheiten und [Mietkaution](#): Im Rahmen der Rechtsnachfolge stellt sich die Frage, ob bereits geleistete Mietsicherheiten und -kautionen auf den Rechtsnachfolger übergehen oder ob der Nachfolger eine neue Mietsicherheit bzw. Kautions leisten muss. Grundsätzlich sollte der Mietvertrag hierzu klare Regelungen enthalten, um Missverständnisse zu vermeiden. In der Regel sollten geleistete Mietsicherheiten auf den Rechtsnachfolger übergehen, um den Vermieter in seiner wirtschaftlichen Position nicht zu schwächen.

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

- **Sonderkündigungsrechte:** Bei einer Rechtsnachfolge im Mietvertrag stellen sich häufig Fragen zu Sonderkündigungsrechten. Grundsätzlich sollten diese im Mietvertrag geregelt werden, um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Es kann sowohl Sonderkündigungsrechte für den Vermieter als auch für den Mieter geben, z.B. bei einer Änderung der Geschäftsform oder bei der Insolvenz des Mieters. Diese sollten auf jeden Fall im Mietvertrag klar geregelt sein und von beiden Parteien akzeptiert werden.

Praxistipps und FAQs

Praxistipps

- **Tipp 1:** Sowohl Mieter als auch Vermieter sollten sich bei Vertragsabschluss genau überlegen, welche Regelungen zur Rechtsnachfolge im Gewerbemietvertrag getroffen werden sollen und diese entsprechend schriftlich festhalten.
- **Tipp 2:** Bei Unsicherheiten oder unklaren Regelungen im Gewerbemietvertrag sollte man sich frühzeitig anwaltliche Beratung einholen, um möglicherweise kostspielige und zeitraubende Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.
- **Tipp 3:** Im Fall einer Rechtsnachfolge sollten sowohl Vermieter als auch Mieter das Gespräch miteinander suchen, um gemeinsam eine einvernehmliche Lösung zu finden und eventuell vertragliche Anpassungen vorzunehmen.

FAQs

Frage 1: Was passiert beim Tod des Mieters?

- **Antwort:** Im Todesfall eines Gewerbemieters kann das Mietverhältnis aufgrund der Rechtsnachfolge durch die Erben fortgesetzt werden. Allerdings kann der Vermieter oft ein Sonderkündigungsrecht geltend machen. Eine genaue Regelung diesbezüglich sollte im Mietvertrag enthalten sein.

Frage 2: Wie wirkt sich eine Betriebsaufspaltung auf den Gewerbemietvertrag aus?

- **Antwort:** Eine Betriebsaufspaltung kann Änderungen im Gewerbemietvertrag notwendig machen. Es empfiehlt sich, rechtzeitig das Gespräch mit dem Vermieter zu suchen und gegebenenfalls eine vertragliche Anpassung vorzunehmen.

Frage 3: Was geschieht, wenn der Gewerbemieter Insolvenz anmelden muss?

- **Antwort:** Im Falle der Insolvenz des Gewerbemieters kann der Insolvenzverwalter die Rechtsnachfolge antreten und somit das Mietverhältnis fortsetzen. Allerdings kann der Vermieter auch hier oft ein Sonderkündigungsrecht geltend machen. Eine frühzeitige anwaltliche Beratung ist insbesondere in solchen Fällen zu empfehlen.

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Neues im Gewerberaummietrecht

Wann gilt Gewerberaummietrecht, oder hat man nur einen Pachtvertrag abgeschlossen?

Dies ist relevant für die Frage, ob man in der Regel als Vermieter die Erhaltungslast des Mietobjektes trägt oder eben meist der Pächter im Pachtverhältnis. Bei der Pacht stellt der Verpächter nutzerspezifisch eine weitere Ausstattung der Räume zur Verfügung, wie z.B. das Inventar einer Gaststätte. Bei der Miete wird meist nur ein leerer Raum zur Verfügung gestellt und eine allgemeine Ausstattung, wie Strom, Wärme etc. Der Verpächter schuldet also mehr als der Vermieter.

Welche Abgrenzung gilt im Gewerberaummietrecht zu Wohnraummietverhältnissen?

Im Gewerberaummietrecht und im Mietrecht allgemein gilt die Abgrenzung Wohnraummietverhältnisse und Nicht-Wohnraummietverhältnisse. Das Gewerberaummietrecht ist dabei ein Unterfall von den Nicht-Wohnraummietverhältnissen. Zur Abgrenzung kommt es auf den vertraglich vereinbarten Zweck im jeweiligen Vertrag an. Wurde die Wohnung zu **eigenen Wohnzwecken** angemietet, besteht ein **Wohnraummietverhältnis**. Damit kann eine juristische Person kein Wohnraummietverhältnis abschließen, obwohl diese weiter an die eigenen Mitarbeiter vermietet zum Zweck des [Wohnens](#). Mit der juristischen Person besteht vielmehr Gewerberaummietrecht. Ausnahme davon ist, wenn vertraglich im Mietvertrag Regelungen aus dem Wohnraummietrecht vereinbart wurden. Dann besteht doch ein Wohnraummietvertrag, auch mit der juristischen Person.

Welches Rechtsverhältnis gilt bei einer Wohnungsmiete und einer Garagenmiete?

Wenn die Wohnungsmiete und die Garagenmiete in einer Urkunde beschrieben sind, kommt es auf den Schwerpunkt des Vertrages an, welches Recht einheitlich Anwendung findet. Dabei ist z.B. der jeweilige Anteil an der Miete maßgeblich. Bestehen zwei Urkunden, existieren auch zwei Rechtsverhältnisse.

Wie kann im Gewerbemietrecht ein Vertrag abgeschlossen werden?

Grundsätzlich ist der Abschluss eines Mietvertrags auch **mündlich möglich**. Aus Beweis Zwecken wird jedoch die Schriftform empfohlen.

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Nach § 154 Abs. 2 BGB ist ein Mietvertrag jedoch erst abgeschlossen, wenn die **Beurkundung verabredet** ist, wenn die **Beurkundung** auch erfolgt ist. Dies bedeutet, dass wenn der schriftliche Abschluss des Mietvertrages zwischen den Parteien vereinbart wurde, der Vertrag erst bei schriftlichem Abschluss auch zustande gekommen ist.

Nach § 550 BGB gilt der Mietvertrag von Gesetzes wegen sogar für eine unbestimmte Zeit, wenn keine schriftliche Vereinbarung vorliegt. Die Kündigung des Vertrages ist erst nach einem Jahr für beide Parteien möglich. Dies ist Ausprägung des rechtlichen Prinzips „Kauf bricht nicht Miete“. Der Erwerber einer Immobilie kann erst nach einem Jahr in einem solchen Fall das Mietverhältnis kündigen, wenn kein schriftlicher Mietvertrag vorliegt. § 550 BGB gilt auch im Gewerberaummietrecht und sollte nach seinem damaligen Gesetzeszweck Handwerker und Landwirte schützen bei einem Verkauf der jeweils betreffenden Gewerberäume. Im Gegenzug kann auch ein schriftlicher Mietvertrag vorliegen zum Schutz des Erwerbers. Dieser kann dann bei einem eventuellen Kauf der betreffenden Immobilie in Ruhe überlegen, ob er das Mietverhältnis dann auch mit übernehmen möchte.

Wie sind im Gewerberaummietrecht Verträge formwirksam vereinbart?

Nach § 126 Abs. 2 BGB ist sogar die schriftliche Form für den Abschluss des Mietvertrages vorgesehen. Dies bedeutet, dass die **Unterzeichnung** von beiden Parteien auf **derselben Urkunde** erfolgen muss. Das heißt, Nachträge, die nur aufgrund eines Briefwechsels erfolgt sind, sind damit unwirksam. Dieselbe Urkunde liegt dann noch vor, wenn die einzelnen Regelungen des Mietvertrages sinnhaftig miteinander verbunden sind (wie durch fortlaufende Seitenzahlen oder Paragraphen) und die Unterschriften sich auf die fortlaufenden gedanklichen Verbindungen beziehen.

Ein **Nachtrag zum Mietvertrag** ist dabei **wirksam vereinbart**, wenn

- dieser nummeriert ist,
- eine Bezugnahme zum Mietvertrag enthält,
- den Vermerk enthält, dass im Übrigen alle bisherigen Abreden des Mietvertrages gelten und
- der Nachtrag von beiden Parteien unterschrieben ist.

Welche Grundsätze gelten im Gewerberaummietrecht für die Dauer von Verträgen, bei Bestehen von mehreren Parteien, für das Mietobjekt und für Verlängerungsoptionen?

Auch im Gewerberaummietrecht gilt der Grundsatz des § 550 Abs. 1 BGB: Wenn der Mietvertrag **länger als ein Jahr** gelten soll, muss dieser **schriftlich** abgeschlossen worden sein mit Regelungen über die sog. essentialia negotii (wesentlichen Bestimmungen des Mietvertrages, wie Regelungen zur Miethöhe, zu den Mietparteien, zum Mietobjekt).

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Bei mehreren Parteien des Mietvertrages empfiehlt es sich, um kein Formproblem zu bekommen, dass alle Parteien im Kopf des Mietvertrages aufgeführt sind. Dann kann eine Vertretungsperson auch den Mietvertrag für die anderen Genannten rechtswirksam unterschreiben.

Das Mietobjekt muss zweifelsfrei aus dem Mietvertrag bestimmbar sein. Jedoch reicht auch eine Ineinsichtnahme vor Ort aus. Objektgrenzen müssen aber bestimmbar sein.

Die Verlängerungsoption für Mieter um mehr als ein Jahr muss schriftlich abgeschlossen sein. Die Ausübung der Verlängerungsoption muss nicht schriftlich sein.

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Aktuelle Rechtsprechung

Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 06.12.2022, 3 U 132/21

Unbestimmter Begriff der "Ausführungsart" in Schönheitsreparaturklausel eines Gewerberaummietvertrags

Unwirksamkeit der gesamten Klausel

Regelt eine Schönheitsreparaturklausel in einem Gewerberaummietvertrag, dass von der bisherigen Ausführungsart nur mit Zustimmung des Vermieters abgewichen werden darf, so ist der Begriff der "Ausführungsart" zu unbestimmt. Die gesamte Klausel ist dann unwirksam. Dies hat das Oberlandesgericht Brandenburg entschieden.

Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel wegen Unbestimmtheit

Das Oberlandesgericht Brandenburg bestätigte die Entscheidung der Vorinstanz. Die Schönheitsreparaturklausel sei unwirksam. In der Rechtsprechung für Wohnraummietverträge sei geklärt, dass eine Formulklausel, wonach der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen darf, gegen das Klarheitsgebot des § 305 c Abs. 2 BGB verstoße. Denn der Begriff "Ausführungsart" sei mehrdeutig. Er könne sich auf die Grundausstattung, die Ausgestaltung im Einzelnen oder auf beides beziehen. Dies gelte auch dann, wenn das Zustimmungserfordernis nur für erhebliche Abweichungen gelten soll.

Interesse des Gewerbemieters an eigener Ausgestaltung der Mieträume

Für die Geschäftsraummiete gelte nach Auffassung des Oberlandesgerichts nichts anderes. Die Unwirksamkeit der Klausel ergebe sich aus § 307 Abs. 1 BGB. Der Mieter von Geschäftsräumen sei in noch stärkerem Maße als der Wohnungsmieter darauf angewiesen, dass er die Räume nach seinen Bedürfnissen gestalten kann. Denn die Ausgestaltung der Räume sei oft Teil des Geschäftskonzepts.

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 24.05.2022, 24 U 368/20

Ausschluss des Minderungsrecht unter Verweis auf Rückzahlungsanspruch in Geschäftsraummietvertrag zulässig

Verbleib des Rückzahlungsanspruchs muss nicht ausdrücklich geregelt sein

Im Rahmen eines Geschäftsraummietvertrags kann das Minderungsrecht aus § 536 BGB ausgeschlossen werden, soweit ein Rückzahlungsanspruch wegen überzahlter Miete verbleibt. Eine ausdrückliche Regelung zum Verbleib des Rückzahlungsanspruchs ist nicht erforderlich.

In dem zugrunde liegenden Fall bestand seit dem Jahr 2019 vor dem Landgericht Wuppertal unter anderem Streit darüber, ob die Mieterin einer Lagerhalle ein Recht zur Mietminderung zusteht. Der Vermieter verneinte dies und verwies auf eine Regelung im Mietvertrag, die lautete: "Der Mieter kann [...] die Miete [nicht] mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen Schadensersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels der Mietsache, den der Vermieter wegen Vorsatz und grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat, und andere Forderungen aus dem Mietverhältnis, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind".

Landgericht bejaht Recht zur Mietminderung

Das Landgericht Wuppertal entschied, dass der Mieterin ein Recht zur Mietminderung zustehe. Die Regelung zum Ausschluss des Minderungsrechts sei wegen § 556 b Abs. 2 BGB unwirksam. Gegen diese Entscheidung richtete sich die Berufung des Vermieters.

Oberlandesgericht bejaht Wirksamkeit des Ausschlusses des Minderungsrechts

Das Oberlandesgericht Düsseldorf entschied zu Gunsten des Vermieters. Das Recht zur Mietminderung nach § 536 Abs. 1 BGB sei wirksam ausgeschlossen. Die Regelung des § 556 b Abs. 2 BGB finde auf gewerbliche Mietverträge keine Anwendung. Minderungsbeschränkungen in Geschäftsraummietverträgen, die den Mieter bei Vorliegen eines Mangels zwecks Sicherung des "Cash-Flows" des Vermieters einstweilen zur Zahlung der vollen Miete verpflichten und ihn wegen der überzahlten Miete auf einen Rückzahlungsanspruch verweisen, benachteiligen den Mieter nicht unangemessen.

Verbleib des Rückzahlungsanspruchs muss nicht ausdrücklich geregelt sein

Es sei zudem unschädlich, so das Oberlandesgericht, wenn die Regelung zur Beschränkung des Minderungsrechts nicht ausdrücklich klarstellt, dass dem Mieter noch ein Bereicherungsanspruch verbleibt. Eine solche ausdrückliche Klarstellung sei grundsätzlich

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Zur Betriebskostenabrechnung

OLG Brandenburg, Urt. v. 23.05.2023 – 3 U 94/22

BGH, Urteil vom 27.01.2010 – XII ZR 22/07, NJW 2010, 1065 Rn. 39

Sachverhalt

Die Klägerin begehrt die Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen für die Jahre 2016, 2017 und 2018. Die Klägerin mietete von der Beklagten ein Gewerbeobjekt zum Betrieb eines Restaurants samt Beherbergung und Veranstaltungen zu einer monatlichen Miete von 1.900 € zzgl. MwSt. Des weiteren vereinbarten die Parteien einen Betriebs- und Heizkostenvorschuss von monatlich 365 € zzgl. MwSt. Nach § 6 (1) Abs. 3, (4) Abs. 1 des Mietvertrags sollte die Beklagte jährlich bis zum Ende des auf die Abrechnungsperiode folgenden Kalenderjahres über die Vorauszahlungen abrechnen. Nach dem Ablauf dieser Frist sollten Nachforderungen des Vermieters aber nicht ausgeschlossen sein.

Die Beklagte rechnete mehrfach über die Betriebskosten für die Jahre 2016 bis 2018 ab. Zunächst legte sie mit Schreiben vom 03.11.2017 eine Abrechnung für 2016 vor. Mit Schriftsatz vom 08.03.2020 überreichte sie eine korrigierte Abrechnung für 2016 sowie die Abrechnung für 2017 und 2018. In der Folge korrigierte die Beklagte die Abrechnungen und legte mit Schriftsatz vom 03.11.2021 die endgültigen Fassungen für 2017 und 2018 und mit Schriftsatz vom 03.01.2022 für 2016 vor.

Die Klägerin macht formelle und materielle Fehler der Abrechnungen geltend.

Frage:

Sind die Zahlungsansprüche aus den Betriebskostenabrechnung verjährt oder verwirkt?

Streitentscheidende Norm

§ 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen [...].

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. 3 Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen [...].

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Antwort:

Die Zahlungsansprüche aus den streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnungen sind weder verjährt noch verwirkt.

Die Beklagte war zwar gemäß 6 (4) des Mietvertrages verpflichtet, die Betriebskosten jährlich bis zum Ende des auf die Abrechnungsperiode folgenden Kalenderjahres abzurechnen, ohne dass sie aber nach Ablauf dieser Frist mit der Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen wäre. Diese Regelung geht mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs konform

Entscheidung:

Bei Gewerbemietverhältnissen kann der Vermieter eine Abrechnung korrigieren. Denn da der Vermieter von Gewerberaum für die Abrechnung der Betriebskosten nicht an die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB gebunden ist, bringt er durch die Übersendung der Betriebskostenabrechnung nicht zum Ausdruck, auf eine nachträgliche Geltendmachung weiterer Betriebskosten zu verzichten. Die Möglichkeit, eine Abrechnung zu berichtigen, ist auch kein Anspruch im Sinne des § 194 BGB und unterliegt deshalb als solche nicht der Verjährung. Für einen Nachzahlungsanspruch beginnt die Verjährung erst mit dem Zugang der (berichtigten) Abrechnung. Für Nachforderungen besteht deshalb kaum eine zeitliche Grenze. Im Einzelfall kann allerdings Verwirkung gegeben sein.

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Kündigung aus wichtigem Grund bei falscher Betriebskostenabrechnung

BGH, Urteil vom 06.10.2021, XII ZR 11/20

Sachverhalt

Die Kl. legte auf den Bekl. in den Jahren 2014 und 2015 als Betriebskosten ua Kosten für zusätzliche Brandwachen um, die notwendig waren, weil aufgrund eines Baumangels die Feueralarmübertragung nicht funktionierte. Am 25.7.2015 wies der Bekl. darauf hin, dass die Umlage zu Unrecht erfolgt sei, weil es sich um vorläufige Mängelbeseitigungskosten handele. Durch Anwaltsschreiben eines anderen Mieters vom 25.8.2016 wurde die Kl. außerdem darauf hingewiesen, dass die im Zug der Fertigstellung des Objekts erforderlich gewordene Baufreinreinigung, die „Geschirrl Logistik“ und die Möblierung des Food-Court nicht auf die Mieter umlagefähig seien; Letzteres deshalb, weil die Möblierung bereits gegenüber den Mietern des Food-Court abgerechnet worden sei und es sich deshalb um eine doppelte Umlage handele. Am 10.3.2018 kündigte der Bekl. aus wichtigem Grund und begründete dies mit falschen Betriebskostenabrechnungen durch die Kl. Am 28.6.2018 korrigierte die Kl. die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2014 und 2015.

Frage:

Berechtigte die fehlerhafte Betriebskostenabrechnung durch die Kl. den Bekl. Zur außerordentlichen fristlosen Kündigung?

Streitentscheidende Normen

§ 543 BGB – Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) 1Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. 2Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. [...]

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Entscheidung:

Die fehlerhafte Erstellung einer Betriebskostenabrechnung stellen einen wichtigen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung dar. Eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses kann sich auch daraus ergeben, dass der Vermieter nach entsprechenden Vorhalten des Mieters auf seiner fehlerhaften Abrechnung in nicht mehr vertretbarer Weise beharrt.

Hiervon ist offensichtlich auch das KG im Hinblick auf die vom Bekl. mit Anwaltsschreiben vom 25.7.2015 vorgebrachten und in Erörterungsgesprächen mit der NK-Check vom 12.12.2017 und 1.2.2018 vertieften Einwendungen ausgegangen, nach denen die Kl. weiterhin auf einer Wirksamkeit ihrer fehlerhaften Abrechnung beharrte.

Bedurfte es der Setzung einer zu Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder Abmahnung?

Streitentscheidende Norm

§ 543 BGB – Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(3) 1 Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. 2 Dies gilt nicht, wenn [...]

2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist [...].

Entscheidung:

Nach § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB bedurfte es keiner Abmahnung, wenn die Kl. zum Zeitpunkt der Kündigung bereits einen zumindest bedingten Vorsatz gefasst hatte, ihre falsche Abrechnung ggf. mit wahrheitswidrigen Angaben zu verteidigen. Im Hinblick darauf hätte sich das KG die Frage vorlegen müssen, ob das Prozessverhalten der Kl. darauf schließen lässt, dass sie schon im Kündigungszeitpunkt am 10.3.2018 nicht bereit war, berechtigten Einwendungen gegen ihre Abrechnung nachzugeben, sondern dass sie die Abrechnungsfehler mit allen Mitteln bis hin zu falschem und irreführendem

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Prozessvortrag zu vertuschen beabsichtigte. Die Kl. hat nämlich nicht geltend gemacht, ihre Vertuschungsabsicht erst nach dem Erhalt der Kündigungserklärung vom 10.3.2018 entwickelt zu haben. Bestand ein entsprechender Täuschungs- und Schädigungsvorsatz der Kl. aber bereits zum Kündigungszeitpunkt, wozu das KG Feststellungen zu treffen hat, stellt diese innere Tatsache einen besonderen Grund dar, der die sofortige Kündigung unter Abwägung der beiderseitigen Interessen rechtfertigte.

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Zur außerordentlichen Kündigung bei öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkung

OLG Dresden, Hinweisbeschluss vom 27.03.2023, 5 U 2520/20

Sachverhalt

Die Klägerin nimmt die Beklagte aus einem inzwischen beendeten Mietverhältnis über Gewerberäume auf Zahlung rückständiger Miete in Anspruch.

Die Beschreibung der Mieträume erfolgte in § 1 des Mietvertrages wie folgt: „Vermietet wird eine Werkstatt mit einer Fläche von 264,5 m² und anteilig 5,0 m² für die vorhandene Toilette/Dusche zum Betreiben einer Werkstatt für Elektro-, Holz-, Metallverarbeitung und IT-Werkstatt für das Berufliche Trainingszentrum. “Die monatliche Bruttomiete betrug aufgrund der Ergänzungsvereinbarung vom 01./15.06.2015 ab dem 01.01.2017 2.331,98 EUR.

Im Rahmen einer Brandverhütungsschau Anfang 2020 stellte das Bauaufsichtsamt fest, dass sich die Nutzung der Mieträume durch die Beklagte nicht im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung halte und zudem brandschutzrechtliche Mängel bestünden, weil die Räume nicht über einen zweiten Rettungsweg verfügten. Die Klägerin erhielt eine entsprechende bauaufsichtliche Mitteilung. Die Klägerin kündigte gegenüber der Bauaufsicht an, eine bauliche Lösung des brandschutz- technischen Problems erarbeiten und diese vorlegen zu wollen, ergriff aber gleichwohl keine entsprechenden baulichen Maßnahmen. Daraufhin teilte das Bauaufsichtsamt der Klägerin mit, aufgrund der brandschutztechnischen Mängel, des Fehlens des zweiten Rettungsweges, bestehe eine konkrete Gefahrenlage für die Nutzer der Räume, weswegen beabsichtigt sei, die Nutzung der Mieträume zu untersagen. Nachdem eine Abhilfe durch bauliche Maßnahmen nicht erfolgt war, ordnete das Bauaufsichtsamt gegenüber der Beklagten die Nutzungsuntersagung für die von der Beklagten angemieteten Räume und den Sofortvollzug dieser Maßnahme an.

Die Beklagte kündigte daraufhin mit Schreiben vom 30.06.2021 das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis außerordentlich und fristlos, hilfsweise ordentlich zum 31.12.2021. Die Klägerin akzeptierte die ordentliche Kündigung zum 31.12.2021, wies aber die außerordentliche und fristlose Kündigung zurück. Die Beklagte räumte das Mietobjekt zum 30.06.2021 und zahlte ab diesem Zeitpunkt keine Miete mehr an die Klägerin.

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Frage:

Ist die Mietsache mangelhaft, sodass die Beklagte zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt war?

Streitentscheidende Normen

§ 536 BGB – Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. [...]

§ 543 BGB – Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. [...]

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird, [...]

Entscheidung:

Die außerordentliche Kündigung der Beklagten vom 30.06.2021 hat das Mietverhältnis der Parteien mit sofortiger Wirkung beendet, weil zugunsten der Beklagten ein wichtiger Grund für die außerordentliche Kündigung i.S.v. § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB gegeben war.

Außer reinen Beschaffenheitsfehlern der Mietsache können auch behördliche Beschränkungen und Gebrauchshindernisse die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch in einer Weise aufheben oder mindern, dass sie einen Mangel i.S.v. § 536 BGB begründen. Dies gilt allerdings nur dann, wenn

- die behördlichen Beschränkungen und Gebrauchshindernisse auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhen und
- nicht in den persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben.

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Außerdem muss

- der Mieter durch die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen und Gebrauchshindernisse in seinem vertragsgemäßen Gebrauch auch tatsächlich eingeschränkt werden.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt, denn der Beklagten wurde die Nutzung der Mieträume durch den sofort vollziehbaren Bescheid vom 01.04.2021 untersagt. Der Annahme eines Mangels i.S.v. § 536 BGB steht dabei nicht entgegen, dass der Bescheid vom 01.04.2021 im Zeitpunkt der Kündigungserklärung vom 30.06.2021 noch nicht bestandskräftig war und die aufschiebende Wirkung eines dagegen gerichteten Widerspruches durch einen Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO hätte wiederhergestellt werden können. Es kann zwar im Grundsatz dem Mieter zugemutet werden, behördliche Anordnungen betreffend den Gebrauch der Mietsache auf ihre Rechtmäßigkeit hin zu überprüfen. Auf das Risiko eines verwaltungsgerichtlichen Rechtsstreites mit ungewissem Ausgang muss sich der Mieter aber jedenfalls dann nicht einlassen, wenn die Behörde bereits eine sofortige Untersagung der Nutzung der Mietsache verfügt hat und der Gegenstand der ordnungsbehördlichen Beanstandungen außerhalb des Einwirkungsbereiches des Mieters liegt.

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Kündigung und Räumungsklage: zur Herausgabebereitschaft bei Vertragsende

BGH, Beschluss vom 28.06.2023, XII ZB 537/22

Sachverhalt:

Der Gewerberaumvermieter kündigte das unbefristete Mietverhältnis ordentlich zum 30.09.2022. Er forderte vor Beendigung des Mietverhältnisses den Mieter mehrfach schriftlich auf, ihm die fristgerechte Räumung zum 30.09.2022 zu bestätigen. Hierauf reagierte der Mieter nicht, sodass der Vermieter im Juli 2022 Klage auf künftige Räumung erhoben. Unter Protest gegen die Kostenlast erkannte der Mieter den Räumungsanspruch an. Der Beklagte hat dabei geltend gemacht, dem Kläger keinen Anlass zur Klageerhebung gegeben zu haben und angekündigt, die Mieträume pünktlich zum Vertragsende geräumt herauszugeben.

Frage:

Muss der Mieter sich auf Verlangen des Vermieters zu seiner Räumungsbereitschaft erklären?

Streitentscheidende Norm

§ 91 ZPO – Grundsatz und Umfang der Kostenpflicht(1) 1Die unterliegende Partei hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, insbesondere die dem Gegner erwachsenen Kosten zu erstatten, soweit sie zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendig waren. [...]

§ 93 ZPO – Kosten bei sofortigem Anerkenntnis

Hat der Beklagte nicht durch sein Verhalten zur Erhebung der Klage Veranlassung gegeben, so fallen dem Kläger die Prozesskosten zur Last, wenn der Beklagte den Anspruch sofort anerkennt.

Entscheidung:

Der auf künftige Räumung verklagte Mieter von Gewerberäumen ist zur Vermeidung der Kostenfolge des § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO nicht gehalten, sich auf eine Aufforderung des Vermieters zu seiner Bereitschaft zu erklären, die Mieträume bei Vertragsende an

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

den Vermieter herauszugeben. Allein durch sein Schweigen auf eine solche Aufforderung des Vermieters gibt er noch keine Veranlassung zur Klageerhebung im Sinne von § 93 ZPO. Zwar liegt bei einem ungestörten Vertragsverhältnis nach allgemeinen Gepflogenheiten nahe, dass die Vertragspartner auf Fragen des anderen Vertragsteils in irgendeiner Weise reagieren, und sei es nur mit der Mitteilung, dass die Frage (derzeit) nicht beantwortet werden könne. Aus dem Ausbleiben einer Reaktion kann dennoch ohne Hinzutreten weiterer Umstände nicht auf eine fehlende Erfüllungsbereitschaft geschlossen werden, weil dieses auf vielfältigen Gründen beruhen kann. Mangels einer Verpflichtung des Schuldners, sich zu seiner Erfüllungsbereitschaft zum Fälligkeitszeitpunkt zu erklären, ist das bloße Schweigen auf eine derartige Anfrage mithin im Regelfall nicht als Ausdruck des Fehlens der Erfüllungsbereitschaft zu deuten.

Neues aus dem Gewerberaummietrecht

Mietkaution bei Insolvenz des Mieters

BGH, Urteil vom 27.01.2022, IX ZR 44/21

Sachverhalt

Die Schuldnerin mietete von der Bekl. Gewerberäume nebst Stellplätzen. Als Mietsicherheit verpfändete die Schuldnerin der Bekl. das auf einem Sparkonto bei der D. enthaltene Guthaben. Am 1.2.2019 wurde über das Vermögen der Schuldnerin das Insolvenzverfahren eröffnet und der Kl. zum Insolvenzverwalter bestellt. Dieser kündigte noch am gleichen Tag nach § 109 I 1 InsO das Mietverhältnis „fristgerecht zum 30.4.2019, hilfsweise zum nächstmöglichen Termin“. Die Mietsache wurde der Bekl. am 20.5.2019 zurückgegeben und von ihr jedenfalls bis Dezember 2019 nicht anderweitig vermietet. Die Bekl. ließ sich am 5.7.2019 das Sparguthaben auszahlen. Diesen Geldbetrag verlangte der Kl. nebst Zinsen von der Bekl. zurück. Die Parteien stritten darüber, ob die Bekl. an der Mietsicherheit ein Recht auf abgesonderte Befriedigung hatte und ob sie das Sparguthaben für Schadensersatzansprüche gem. § 109 I 3 InsO wegen der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses, hilfsweise für etwaige Schadensersatzansprüche wegen unterlassener Reparaturen oder höchst hilfsweise für etwaige Schadensersatzansprüche wegen der Entfernung einer Telefon- und Serveranlage verwerten durfte.

Frage

Ist die Bekl. zur abgesonderten Befriedigung berechtigt und sichert das vertragliche Pfandrecht auch den Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses?

Entscheidung

Hat ein gewerblicher Mieter ein Sparguthaben für alle Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung wirksam verpfändet und macht der Verwalter in dem Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, sichert das vertragliche Pfandrecht auch den Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses. Der Vermieter ist zur abgesonderten Befriedigung berechtigt.

BVIZ e.V.

Arbeitsgruppentag: Workshop Recht

06.05.2024

Neues aus dem Gewerberaummietrecht