

## Das deutsche Mietrecht aus Investorensicht

von Alexander Bredereck, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

*„Berlin ist der aufregendste Wohnungsmarkt in Europa.“  
Immobilieninvestor im Spiegel, Ausgabe vom 12.11.2011*

## Einführung

- Der nachfolgende Vortrag will potenziellen Investoren einen Überblick darüber verschaffen, welche Risiken, aber auch welche Chancen das deutsche Mietrecht für Vermieter von Immobilien bereithält und Lösungsansätze aufzeigen. Ausdrücklich nicht beabsichtigt ist eine systematische und erschöpfende Darstellung des Mietrechts.
- Weitere Informationen zum Mietrecht im Internet unter [www.mietrechtler-in.de](http://www.mietrechtler-in.de)

## Inhalt

### **Teil 1: Erwerb von vermieteten oder von unvermieteten Objekten?**

1. Erwerb von vermieteten Objekten
2. Erwerb von nichtvermieteten Objekten

### **Teil 2: Wohnraummietrecht**

1. Begriff Wohnraummiete
2. Miete und Nebenkosten
3. Befristungsmöglichkeiten für den Mietvertrag
4. Beendigung des Mietverhältnisses
5. Mängel der Mietsache und Mietminderung
6. Instandsetzung und Modernisierung

## **Teil 3: Gewerberaummietrecht**

1. Begriff Gewerberaummiete
2. Vertragsschluss, Schriftform
3. Begründungs- und Verlängerungsoptionen
4. Miete und Nebenkosten
5. Konkurrenzschutz
6. Betriebspflicht
7. Ausschluss von Rechten des Mieters

## **Fazit und Ausblick**

## 1. Erwerb von vermieteten Objekten

Hier gilt im gesamten Mietrecht der Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete.

§ 566

*Kauf bricht nicht Miete*

*(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.*

*(2) ...*

§ 578

*Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume*

*(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550, 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden.*

*(2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 1, § 554 Abs. 1 bis 4 und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. ...*

Das bedeutet, dass der Erwerber in die Position des Veräußerers als Vermieter einrückt und sämtliche Rechte und Pflichten übernimmt, obwohl er auf deren Ausgestaltung keinen Einfluss hatte.

## 2. Erwerb von nichtvermieteten Objekten

Hier ist der Erwerber in seinen künftigen Handlungen deutlich freier. Insbesondere im Bereich des Wohnraummietrechts kann er sich z.B. auch im Wohnraummietrecht bei der Mietzinsbestimmung am maximal Erzielbaren orientieren.

Probleme treten hier in der Praxis erstmals bei Vertragsschluss auf. Im Wohnraummietrecht sind viele vertragliche Regelungen wegen entsprechender entgegenstehender gesetzlicher Vorschriften unwirksam. Im Gewerbemietrecht kann die Unkenntnis der Rechtsprechung dazu führen, dass der Vermieter sich z.B. im Vertrauen auf den Bestand eines Mietvertrages späteren Überraschungen ausgesetzt sieht.

## Teil 2: Wohnraummietrecht

### 1. Begriff Wohnraummiete

#### Abgrenzung Gewerberaummiete

**Beispielsfall:** *Investor A erwirbt Räumlichkeiten in einem Bürogebäude. Der Mietvertrag trägt die Überschrift „Gewerberaummietvertrag“. In den Zusatzvereinbarungen auf Seite 36 des Vertrages heißt es unter Punkt 29: Der Mieter M ist zur Nutzung der Räumlichkeiten als Wohnraum berechtigt. Der Mietvertrag ist auf zehn Jahre befristet. Die Befristung endet am 31.12.2012. A verlangt am 1.1.2013 von M die Räumung des Objekts. M verweigert dies mit dem Hinweis darauf, dass er die Räume seit Jahren vertragsgemäß und mit Kenntnis des Vermieters als Wohnräume nutzen und die gewerbliche Nutzung nur einen der insgesamt sechs Räume umfasst. Welche Erfolgsaussichten hätte eine Räumungsklage des A?*

## Mischmietverhältnisse

***Ergebnis Beispielfall 1:** Tatsächlich dürfte es sich um ein so genanntes Mischmietverhältnis handeln, dessen Schwerpunkt aber eindeutig auf dem Wohnraummietrecht liegt. Die falsche Bezeichnung in der Vertragsurkunde schadet nicht, da sich aus dem Vertrag selbst ein Recht des Mieters zur Wohnraumnutzung in dem beanspruchten Umfang ergibt. M kann sich mit Erfolg auf die unwirksame Befristung des Mietvertrages berufen (§ 575 Abs. 1 S. 2 BGB). Es besteht kein Räumungsanspruch. Sämtliche weiteren Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses richten sich nach dem für M günstigeren Wohnraummietrecht.*

**Fazit:** Ein Irrtum über den Charakter eines Mietverhältnisses kann im Hinblick auf die Frage der Anwendbarkeit von Wohnraummietrecht oder Gewerberaummietrecht teuer werden.



## 2. Miete und Nebenkosten

### a. Begriffe

Missverständnisse über die Bedeutung von Bezeichnungen wie Nettomiete, Bruttomiete, Bruttokaltmiete, Bruttowarmmiete usw. sind vorprogrammiert.

## b. Mietstruktur

Ohne ausreichende Vereinbarung geht das deutsche Mietrecht regelmäßig von einer sogenannten Bruttowarmmiete aus. Das bedeutet im Ergebnis, dass der Vermieter die auf dem Grundstück ruhenden Lasten trägt.

Die Umlage von Nebenkosten ist im Wohnungsmietrecht limitiert. Regelungen über die umlegbaren Nebenkosten trifft die Betriebskostenverordnung.

## c. Mieterhöhung

Die Erhöhung der Miete im Wohnungsmietrecht ist von Ausnahmen abgesehen bei Neuvermietung nicht begrenzt. Bei bereits bestehenden Mietverhältnissen gilt grundsätzlich der Mietvertrag und die dortige Vereinbarung der Miethöhe.

## aa. Vertragliche Mieterhöhungsmöglichkeit: Staffelmiete

### *§ 557a Staffelmiete*

*(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).*

*(2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.*

*(3) ...*

*(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

Während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung sind sonstige Erhöhungsmöglichkeiten ausgeschlossen. Das betrifft insbesondere auch die Möglichkeit der Erhöhung der Miete aufgrund einer Modernisierung (§ 559 BGB).

## bb. Gesetzlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten:

### Mieterhöhung nach § 558 BGB

Grundsätzlich kann der Vermieter die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen vom Mieter verlangen, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Miete seit einem Jahr (15 Monate zwischen den letzten Änderungen) unverändert
- Miete wird innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht
- Miete übersteigt nach der Erhöhung nicht die ortsübliche Vergleichsmiete

Weitere Voraussetzung ist das Vorliegen eines formell ordnungsgemäßen Mieterhöhungsverlangens des Vermieters.

## Mieterhöhung nach § 559 BGB

Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparung von Energie oder Wasser bewirken, kann er die jährlichen Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

Die Mieterhöhung muss dem Mieter in Textform erklärt werden. In der Erklärung ist die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und zu erläutern.

## 3. Befristungsmöglichkeiten für den Mietvertrag

Im Bereich des Wohnungsmietrechts ist die Befristung von Mietverträgen nur begrenzt zulässig.

Unwirksame, bzw. unzulässige Befristungen führen dazu, dass das Mietverhältnis als unbefristet gilt.

Nach dem Interesse des Vermieters an einer Befristung sind zwei Fallgruppen zu unterscheiden:

- a. **Der Vermieter möchte das Mietobjekt nach einer bestimmten Zeitspanne wieder zur Verfügung haben.**

Hier bietet sich die Vereinbarung eines so genannten Zeitmietvertrages an.

§ 575

*Zeitmietvertrag*

*(1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit*

*die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,*

*in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will*

*und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.*

...

Die Gründe der Befristung sollten unbedingt im Mietvertrag schriftlich und ausführlich dargelegt werden. Fehler führen auch hier zu einer Unwirksamkeit der Befristung und damit zu einem unbefristeten Mietverhältnis



## **b. Der Vermieter möchte den Mieter für einen bestimmten Zeitraum an den Mietvertrag binden.**

§ 573c

*Fristen der ordentlichen Kündigung*

*(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.*

*(2) ...*

*(3) ...*

*(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

## Der Trick mit der Staffelmiete.

Am ehesten lässt sich ein wirksamer Kündigungsausschluss des Mieters bei einer Neuvermietung durch die Vereinbarung einer Staffelmiete erreichen. Hier hat der Gesetzgeber ein Schlupfloch für Vermieter gelassen. § 557a Abs. 3 BGB gestattet ausdrücklich den Ausschluss des Kündigungsrechts für höchstens vier Jahre nach Abschluss der Staffelmietvereinbarung.

### *§ 557a Staffelmiete*

- (1) ...*
- (2) ...*
- (3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.*
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

**Wichtig:** Die Staffelmietvereinbarung sollte unbedingt wirksam sein, da andernfalls auch der befristete Kündigungsausschluss fraglich werden könnte.

## 4. Beendigung des Mietverhältnisses

Wegen der äußerst restriktiven Möglichkeiten, im bestehenden Mietverhältnis die Miete zu erhöhen, haben Vermieter von Immobilien in Zeiten stark steigender Mieten häufig ein Interesse daran, ein Mietverhältnis zu beenden. Der Vorteil: Bei der Neuvermietung kann ein deutlich höherer Mietzins vereinbart werden.

## **a. Beendigungsmöglichkeiten bei vertragstreuem Mieter**

Die einseitige Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt durch den Ausspruch einer Kündigung. Während sich der Mieter, von den oben geschilderten Ausnahmen abgesehen, jederzeit durch Kündigungserklärung mit einer Frist von drei Monaten einseitig ohne Angabe von Gründen vom Mietvertrag lösen kann, benötigt der Vermieter grundsätzlich ein berechtigtes Interesse.

## aa. Eigenbedarfskündigung und Verwertungskündigung

Die in der Praxis bedeutsamsten Kündigungsmöglichkeiten sind in diesem Zusammenhang die sogenannte Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB und die sogenannte Verwertungskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

### *§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters*

*(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.*

*(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn*

- der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,*
- der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder*
- der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.*

...

## Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

Die Gründe, die das Interesse des Vermieters begründen, müssen im Kündigungsschreiben umfassend angegeben werden. Gründe die nicht angegeben sind, werden nur dann berücksichtigt, wenn sie später entstanden sind (§ 574 Abs. 3 BGB).

**Vorsicht Falle:** Der Mieter ist nicht verpflichtet, nach Ausspruch der Kündigung, die mit der gesetzlichen Frist (bis zu sieben Monate) erfolgen muss, zu erklären, ob er die Wohnung bei Ablauf der Kündigungsfrist verlassen wird oder nicht.

**Praxistipp 1:** *Wer eine Eigenbedarfskündigung oder eine Verwertungskündigung plant, sollte unbedingt vor Ausspruch der Kündigung Rechtsrat einholen. Ein notwendig werdender Räumungsprozess wird bereits zu diesem Zeitpunkt entschieden.*

**Praxistipp 2:** *Erklärt der Mieter (unprofessioneller Weise) bereits auf den Zugang des Kündigungsschreibens hin, dass er die Kündigung nicht akzeptiere und dementsprechend zum mutmaßlichen Vertragsende nicht räumen werde, kann und sollte der Vermieter umgehend Klage auf künftige Räumung erheben. Vorteil: Zeitersparnis.*

## **Vorgetäuschter Eigenbedarf**

In der Praxis ist in vielen Fällen der Eigenbedarf des Vermieters nur vorgetäuscht. Der Vermieter sollte hier berücksichtigen, dass er sich in einem solchen Fall schadensersatzpflichtig machen kann.

Das kann teuer werden, da ein Schaden in der Differenz zwischen dem ursprünglichen Mietzins und der vom Mieter für die vergleichbare neue Wohnung zu zahlenden Miete bestehen kann und theoretisch über einen sehr langen Zeitraum vom Vermieter zu zahlen ist.

## **Vorsicht Falle: Sperrfrist nach Umwandlung in Wohnungseigentum**

Gemäß § 577 a Abs. 1 BGB kann sich ein Erwerber auf berechtigte Interessen im Sinne des §§ 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen, wenn an den vermieteten Wohnräumen nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist.

Gemäß §§ 577 Abs. 2 BGB begann diese Frist durch die Landesregierung unter bestimmten Voraussetzungen (ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist besonders gefährdet) auf bis zu zehn Jahre ab verlängert werden.



## **Exkurs Berlin:** Verlängerte Sperrfristen in Berliner Bezirken

In folgenden Bezirken gilt seit dem 1.9.2011 eine von der Berliner Landesregierung festgelegte 7-jährige Sperrfrist: Mitte, Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Steglitz-Zehlendorf.

Für Mieter und Vermieter dieser Bezirke gilt folgendes Beispiel: Ein Mieter, der seit dem 1.12.2005 in einer Wohnung lebt, an der am 1.12.2006 Wohnungseigentum geschaffen wurde, ist wegen der verlängerten Sperrfrist bis zum 1.12.2013 vor einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters geschützt. Erst nach dem 1.12.2013 wäre eine Eigenbedarfskündigung bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen möglich.

***Praxistipp:*** Die Sperrfrist gilt nur bei erstmaliger Veräußerung nach Umwandlung.

## **bb. Beendigungsmöglichkeit durch Modernisierung**

Im Falle einer Modernisierung kann der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen gemäß § 559 BGB 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten auf die monatlich zu leistenden Mietzahlungen umlegen. Dies führte in der Vergangenheit häufig dazu, dass Mieter aus wirtschaftlichen Gründen gezwungen waren, ihrerseits das Mietverhältnis zu beenden.

## **cc. Beendigung durch Tod des Mieters**

War der Mieter nicht alleiniger Mieter der Wohnung, wird das Mietverhältnis mit den übrigen Mietern fortgesetzt. Diese können gemäß § 563 a Abs. 2 BGB das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach Kenntniserlangung vom Tod des Mitmieters außerordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist (drei Monate) kündigen.

## **Eintritt von Dritten bei Tod des Mieters gemäß § 563 BGB**

### **Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Erben**

Der Erbe als auch der Vermieter sind in jenem solchen Fall berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist (drei Monate) zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind (§ 564 BGB).

## **b. Beendigungsmöglichkeiten bei Vertragsverletzungen des Mieters**

Ansatzpunkt für eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses können auch Vertragsverletzungen des Mieters sein.

### **aa. Allgemeine formale Voraussetzungen**

Die Kündigung muss grundsätzlich im Namen aller Vertragspartner auf der Vermieterseite ausgesprochen und gegenüber allen Mietern erklärt werden. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen: Mail, Fax oder SMS reichen nicht aus.

Die Kündigungsgründe müssen im Kündigungsschreiben genau dargelegt werden

Der Zugang der Kündigungserklärung beim Mieter muss im Zweifel nachgewiesen werden.

## bb. Kündigungsgründe

Die Kündigungsgründe sind gesetzlich limitiert. Nachfolgend werden die wichtigsten dargestellt.

### aaa. Kündigung wegen Zahlungsverzug

Ist der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit mehr als einer Miete in Verzug oder ist er in einem Zeitraum von mehr als zwei Monaten mit einem Betrag i.H.v.2 Monatsmieten in Verzug, kann das Mietverhältnis fristlos gekündigt werden. Entscheidend ist insoweit immer der Gesamtrückstand zum letzten Zahlungstermin.

### Irrtum bei Mietminderung geht zulasten des Mieters

### Nachträgliche Unwirksamkeit der Kündigung bei Ausgleich der Rückstände durch den Mieter

**Praxistipp:** Es sollte immer „fristlos, hilfsweise ordentlich“ gekündigt werden. Für den Fall, dass die fristlose Kündigung nicht wirksam ist, besteht immer noch die Chance, dass das Mietverhältnis durch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung wirksam beendet wurde.

## **bbb. Kündigung bei wiederholter unpünktlicher Mietzahlung**

Grundsätzlich kommt eine Kündigung auch bei fortlaufend unpünktlicher Mietzahlung in Betracht.

Voraussetzung ist aber, dass der Vermieter zunächst den Mieter abgemahnt hat. Auch der Zugang der Abmahnung muss bewiesen werden.

Nach wirksamer Abmahnung reicht grundsätzlich eine weitere verspätete Mietzahlung aus.

## **ccc. Kündigung wegen erheblicher Vertragsverletzungen und nachhaltiger Störung des Hausfriedens**

Auch sonstige Vertragsverletzungen, wie z.B. Beleidigungen des Vermieters oder seiner Angestellten, Straftaten zum Nachteil des Vermieters o.ä. kommen grundsätzlich als Kündigungsgrund in Betracht. In weniger schweren Fällen wird regelmäßig eine vorherige Abmahnung erforderlich sein.

## **ddd. Zwangsvollstreckung**

Auch wer im Räumungsprozess obsiegt hat, kann im Rahmen der Zwangsvollstreckung noch auf Hindernisse stoßen. Der Mieter hat verschiedene Möglichkeiten, (befristeten) Räumungsschutz zu beantragen. Allerdings lässt sich feststellen, dass die Rechtsprechung in den letzten Jahren zum Nachteil der Mieter hier recht radikal geworden ist. So soll auch der drohende Selbstmord eines Mieters bei Auszug kein die Vollstreckung dauerhaft hindernder Umstand sein.



## 5. Mängel der Mietsache und Mietminderung

Liegen Mängel der Mietsache vor, treffen den Vermieter umfassende Pflichten. Außerdem ist möglicherweise der Mietzins gemindert.

### a. mietrechtlicher Mangelbegriff

Ein Mangel liegt regelmäßig (nur) dann vor, wenn

- der tatsächliche Zustand der Mietsache von der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit abweicht (im Mietvertrag ist vereinbart, dass die Wohnung einen Herd hat, tatsächlich hat sie keinen) oder
- der Standard nicht erreicht wird, den der Mieter erwarten darf (der Mieter zieht in einen Neubau, der über keinerlei Trittschallisolierung verfügt) oder
- die Mietsache nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet ist (es regnet durchs Dach des Hauses in die Wohnung).

## **b. Rechte des Mieters**

Im Falle des Vorliegens von Mietmängeln kommen umfassende Rechte des Mieters in Betracht:

**aa. Instandsetzung**

**bb. Ersatzvornahme**

**cc. Mietminderung**

Die Mietminderung hängt nicht davon ab, dass der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist. Der Mieter kann also grundsätzlich die Mietminderung auch rückwirkend geltend machen. Allerdings ist hierbei zu prüfen, ob in einer vorbehaltlosen Zahlung des Mieters möglicherweise ein Anerkenntnis liegt und Rückforderungen daher ausgeschlossen sind.

Der Mieter wird daher beim Vorliegen von Mängeln seine Zahlungen generell unter Vorbehalt leisten.

Weiter ist der Mieter dann nicht berechtigt, eine Mietminderung geltend zu machen, wenn er dem Vermieter den Mangel nicht angezeigt.

## 6. Instandsetzung und Modernisierung

Die Rechte des Vermieters unterscheiden sich maßgeblich danach, ob es sich um notwendige Instandsetzungsmaßnahmen handelt oder um vom Vermieter gewünschte Modernisierungen.

### a. Instandsetzungsmaßnahmen

Instandsetzungsmaßnahmen sind nur solche Maßnahmen, die zur Beseitigung von Mängeln der Mietsache, bzw. der Ermöglichung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache notwendig sind. Solche Maßnahmen muss der Mieter dulden

Umstritten ist, ob der Mieter auch verpflichtet ist, auf Baufreiheit herzustellen, d.h. z.B. seine Möbel aus dem Zimmer, in dem Baumaßnahmen notwendig sind, zu entfernen.

Kosten der Instandsetzung können nicht auf die Mieter umgelegt werden.

## **b. Modernisierungsmaßnahmen**

Modernisierungsmaßnahmen dienen der Verbesserung der Mietsache, der Einsparung von Energie oder Wasser oder der Schaffung neuen Wohnraums.

Der Mieter muss solche Maßnahmen nur dulden, wenn der Vermieter ihm diese in Textform drei Monate zuvor mitgeteilt hat.

Hierbei muss der Vermieter die Art der beabsichtigten Maßnahme sowie die voraussichtlichen Umfang und Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung mitteilen.

## **Teil 3: Gewerberaummietrecht**

### **1. Begriff Gewerberaummietvertrag**

Zur Abgrenzung vom Wohnraummietvertrag und zur Bedeutung der Abgrenzung siehe oben Teil 1.

### **Abgrenzung zum Pachtvertrag**

## 2. Vertragsschluss, Schriftform

Mietverträge mit einer Laufzeit von länger als einem Jahr bedürfen gemäß §§ 550 S. 1, 578 Abs. 2 S. 1 BGB der Schriftform.

Wird die Schriftform nicht gewahrt, ist der Vertrag zwar wirksam. Er kann aber (frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache) mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Gemäß § 580 a Abs. 2 BGB ist ein Mietverhältnis über Geschäftsräume ordentlich spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig. Die Kündigungsfrist beträgt daher je nach Ausspruch der Kündigung zwischen knapp sechs und neun Monaten.

Die Anforderungen der Rechtsprechung an die Einhaltung der Schriftform sind enorm. Insbesondere müssen auch Anlagen zum Mietvertrag mit diesem fest verbunden oder aber auf diesen ausdrücklich Bezug nehmen und gesondert unterzeichnet werden.

## **Beispiel 1:**

*Die Parteien schließen einen der Schriftform genügenden Geschäftsraummietvertrag über vier Räume ab. Später werden dem Mieter vom Vermieter weitere vier, dem Objekt benachbarte Räume, überlassen. Der Mieter verbindet die Räumlichkeiten durch einen Wanddurchbruch und überweist ab diesem Zeitpunkt die doppelte Miete. Das Mietverhältnis wird als einheitliches behandelt, die Betriebskosten werden insgesamt für das ganze Objekt abgerechnet. Wird hier kein neuer Vertrag geschlossen, ist die Schriftform des gesamten Vertrages beseitigt. Der Mieter und der Vermieter können sich nun jeweils mit der gesetzlichen Kündigungsfrist vom gesamten Vertrag lösen.*

## **Beispiel 2:**

*Die Parteien vereinbaren in einem Gewerberaummietvertrag eine Nettomiete und Vorauszahlungen auf die Nebenkosten. Im späteren Verlauf schließt der Mieter nach und nach selbstständige Verträge mit den Versorgern (Bewachungsunternehmen, Wärmeversorger, usw.). Entsprechend zahlt der Mieter die Kosten direkt an die Versorger und leistet folgerichtig auch keine Vorauszahlungen zu diesen Positionen mehr an den Vermieter. Nach der Rechtsprechung zerstört auch eine solche abweichende Vereinbarung, jedenfalls wenn sie im Ergebnis zu einer wesentlichen Vertragsänderung führt, die Schriftform.*



Die Schriftform ist jedenfalls dann gewahrt, wenn sich alle wesentlichen vertraglichen Regelungen in einer einheitlichen Urkunde befinden und diese Urkunde von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wird (Prinzip der Einheitlichkeit der Vertragsurkunde).

***Praxistipp:*** Es empfiehlt sich, bei späteren Vertragsänderungen den konkreten Vertrag komplett mit allen Anlagen neu auszufertigen und von beiden Vertragsparteien erneut unterzeichnen zu lassen. Auch wenn dies in der Praxis regelmäßig Umstände bereitet: Der Aufwand lohnt sich. Es gibt Anwälte die behaupten, nahezu jeden Gewerberaummietvertrag über die Schriftform "knacken" zu können.

## **3. Begründungs- und Verlängerungsoptionen**

**Mietvorvertrag**

**Vormietrecht**

**Anmietrecht**

**Begründungsoption (Abschlussoption)**

## 4. Miete und Nebenkosten

Umsatzmiete

Indexmiete

## Nebenkosten

Nebenkosten können in wesentlich größerem Umfang als im Wohnraummietrecht auf den Mieter umgelegt werden (z.B. Kosten des Center-Managements). Auch hier gelten allerdings bei Formularverträgen das Transparenzgebot des §§ 307 BGB und die Unklarheitenregel des § 305 c BGB.

Die umzulegende Kostenposition sollte also so genau beschrieben sein, dass der Mieter abschätzen kann, welche ungefähren Kosten entstehen bzw. welche Leistungen unter der Position abgerechnet werden.

Umgelegt werden können nur die Kosten, deren Umlage im Vertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Fehlt eine (wirksame) Vereinbarung verbleibt die Verpflichtung zur Kostentragung beim Vermieter.

## 5. Konkurrenzschutz

Zur Vermeidung von Streitigkeiten empfehlen sich im Gewerberaummietvertrag klare Regelungen zum Konkurrenzschutz.

Auch ohne **eine** vertragliche Regelung kann ein so genannter **vertragsimmanenter Konkurrenzschutz** zugunsten des Mieters bestehen. Das gilt z.B. dann, wenn der Mieter bei Anmietung einziger Anbieter einer bestimmten Leistung in einem größeren Objekt ist.

Der vertragsimmanente Konkurrenzschutz kann im Gewerberaummietvertrag mittels Allgemeiner Geschäftsbedingungen ausgeschlossen werden

## 6. Betriebspflicht

Die Betriebspflicht ist die Pflicht des Mieters, das für das angemietete Objekt vorgesehene Geschäft tatsächlich zu betreiben, also z.B. einen Laden offen zu halten.

**Beispielsfall:** Mieter M hat in einem Einkaufscenter eine Teilfläche von Vermieter V zum Betrieb eines Blumengeschäfts gemietet. Im Hochsommer laufen die Geschäfte schlecht, niemand kauft Blumen. M beschließt seine Laden in den Monaten Juli und August zu schließen und ans Meer zu fahren. V verweist auf den Mietvertrag, in dem eine Betriebspflicht geregelt ist. Muss M das Geschäft offen halten, obwohl ihn die Einstellung einer Ersatzkraft im Ergebnis mehr kosten würde, als das Geschäft in den beiden Monaten insgesamt einbringt?

Grundsätzlich hat der Mieter nur ein Gebrauchsrecht. Eine Betriebspflicht besteht nicht. Er kann das Objekt also auch leer stehen lassen. Ohne ausdrückliche Vereinbarung ist in der Regel nicht von einer Betriebspflicht auszugehen. Ausnahmen sind hier allenfalls in Einkaufszentren denkbar.

In einem Geschäftsraummietvertrag kann eine Betriebspflicht (auch als Allgemeine Geschäftsbedingung) wirksam vereinbart werden.

Verstößt der Mieter gegen eine bestehende Betriebspflicht, kann dies für den Vermieter (gegebenenfalls nach einer Abmahnung) ein Recht zur fristlosen Kündigung begründen. Der Vermieter kann den Mieter aber auch auf Erfüllung der Betriebspflicht in Anspruch nehmen.

## 7. Ausschluss von Rechten des Mieters

Im Gewerberaummietrecht können die Rechte des Mieters durch Allgemeine Geschäftsbedingungen wesentlich weitergehend beschränkt werden, als dies im Wohnraummietrecht zulässig ist.

Die Vereinbarung eines Aufrechnungsverbotes ist nur zulässig, wenn die Aufrechnung mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen zulässig bleibt.

Zulässig sind auch Klauseln, die die Aufrechnung nur unter bestimmten Voraussetzungen zulassen.

Leistungsverweigerungs- und Zurückbehaltungsrechte können formularmäßig beschränkt werden.

Neben der Beschränkung von Mieterrechten werden dem Mieter im Gewerbemietrecht häufig auch Pflichten zur Erhaltung/Instandsetzung der Mietsache übertragen.



## Fazit und Ausblick

Investoren sollten sich darüber im Klaren sein, dass der Erwerb von Mietwohnungen neben den derzeitigen Chancen im Hinblick auf sichere Geldanlage und Wertsteigerungen auch erhebliche Risiken beinhaltet. Das deutsche Mietrecht verschafft Mietern einen zuverlässigen Schutz vor einer renditeorientierten Durchsetzung der Vermieterinteressen.

In der Praxis hat so mancher Vermieter schon viel Geld und Zeit investiert und sich trotzdem an einem seine Interessen konsequent verfolgenden und gut beratenen Mieter „die Zähne ausgebissen“. In letzter Zeit ist gerade in Berlin zu beobachten, dass Käufer einzelner Wohnungen, die ihrerseits ihren ständigen Aufenthalt im Ausland haben, mit der Verwaltung Ihres Eigentums überfordert sind.

Hier werden oft die aufgrund der Rechtssituation im Heimatland gebildeten Vorstellungen auf das deutsche Mietrecht übertragen. Das führt zu oft enttäuschten Erwartungen, manchmal zu gravierenden finanziellen Einbußen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Weitere Informationen zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht oder zum Thema Immobilienkauf finden Sie unter:

**[www.mietrechtler-in.de](http://www.mietrechtler-in.de)**