

Inhaltsverzeichnis

1. Das Wohnraummietrecht
... S. 1
2. Schönheitsreparaturen
... S. 2
3. Nebenkosten
... S. 3
4. Mietminderung
... S. 3
5. Verbotene Eigenmacht
... S. 4
6. Mietverträge über Geschäftsräume
... S. 5
7. Gewerberaummietrecht
... S. 5
8. Konkurrenzschutz
... S. 6
9. Miete im Gewerberaummietrecht
... S. 7
10. Der Maklervertrag
... S. 8

1. Das Wohnraummietrecht

Das Wohnraummietrecht umfasst Mietverhältnisse über Wohnraum. Im Gegensatz hierzu stehen Mietverhältnisse über Gewerberäume oder Mietverhältnisse über andere Sachen, wie beispielsweise Grundstücke oder Garagen.

Für Wohnraummietverhältnisse gelten strengere Gesetzesvorschriften hinsichtlich Abschluss und Beendigung des Mietverhältnisses. So kann ein befristeter Mietvertrag (sog. Zeitmietvertrag) nur noch abgeschlossen werden, wenn eine von drei im Gesetz genannte Voraussetzungen vorliegen. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, ist ein Mietvertrag immer ein Dauermietvertrag.

Auch die Beendigung von Wohnraummietverträgen ist an bestimmte gesetzliche Voraussetzungen gebunden. Ein Wohnraummietvertrag kann in der Regel nicht ohne Grund gekündigt werden, ausgenommen hiervon sind die sog. Einliegerwohnungen.

Bei Mischmietverhältnissen, also solche die sowohl dem Wohnen als

Schönheitsreparaturen

auch der gewerblichen Nutzung dienen, muss im Einzelfall abgewogen werden, welche rechtlichen Regeln anzuwenden sind. Der Bundesgerichtshof sagt jedoch auch, dass im Zweifel Wohnraummietrecht anzuwenden sei.

2. Schönheitsreparaturen

Der Begriff der Schönheitsreparaturen definiert sich aus der Zweiten Berechnungsverordnung und aus dem Mustermietvertrag von 1976. Nur die wenigsten Vertragsparteien wissen, dass das Gesetz die Durchführung von Schönheitsreparaturen dem Aufgabengebiet des Vermieters zuordnet. Denn dieser hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

Heute übernimmt der Mieter aufgrund des Mietvertrages regelmäßig die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen. Bereits die Vertragsgestaltung gleicht einem ju-

ristischen Minenfeld und ist regelmäßig Gegenstand der Rechtsprechung. Der Bundesgerichtshof hat zwischenzeitlich geklärt, dass sog. starre Reparaturfristen unwirksam sind. Auch eine sog. Endrenovierungsklausel bei Auszug ist unwirksam, wenn nicht wenigstens auf den Abnutzungsgrad der Wohnung abgestellt wird. Wenn der Mieter eine unrenovierte Wohnung bezieht, ist die Auferlegung von Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich nicht möglich (BGH VIII ZR 185/14). Auch ein Anspruch auf anteilige Kostentragung nach sog. Quotenabgeltungsklauseln ist nunmehr rechtsunwirksam (BGH VIII ZR 21/13).

Hat man diese Hürde erst überwunden, kommt es häufig zum Streit am Tag der Rückgabe der Wohnung. In diesem Zusammenhang wird dann häufig der Inhalt des Einzugsprotokolls und des Auszugsprotokolls relevant. Mieter und Vermieter streiten häufig, ob Schönheitsreparaturen vertragsgemäß durchgeführt wurden. Teilweise werden aber auch Schadensersatzansprüche wegen

Nebenkosten / Mietminderung

Beschädigung der Wohnung erhoben.

3. Nebenkosten / Betriebskosten

Der Ausdruck der Nebenkosten hat sich im allgemeinen Sprachgebrauch eingebürgert und wird oft auch als die "zweite Miete" bezeichnet. Er wird in einem weiten Sinne verstanden. Gemeint sind alle Zahlungen, die der Mieter neben der Grundmiete erbringen muss, wobei vorwiegend auf regelmäßige Leistungen abgestellt wird. Es werden regelmäßig vom Vermieter die Betriebskosten umgelegt. Daneben sind die Stromkosten und die Kosten für Gas meist an einen dritten Anbieter zu zahlen.

Die jährliche Abrechnung über die Nebenkosten birgt während des Mietverhältnisses häufig erhebliches Konfliktpotential. Die schwierigen rechtlichen Anforderungen an eine formell ordnungsgemäße Abrechnung tragen hierzu wesentlich bei. Der Bundesgerichtshof stellte

hierzu fest, dass eine Betriebskostenabrechnung dann formell ordnungsgemäß ist, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben i. S. des § 259 BGB enthält und damit den verständigen, betriebswirtschaftlich aber nicht geschulten Durchschnittsmieter in die Lage versetzt, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen

Maßgebend sei allein, dass der Mieter den vom Vermieter bzw. vom Abrechnungsunternehmen gewählten Rechenweg aus der Abrechnung ersehen und anhand der mitgeteilten Faktoren auf seine Richtigkeit hin überprüfen kann.

4. Mietminderung

Die Miete ist gemindert, wenn die Wohnung nicht mehr den vertragsgemäßen Zustand aufweist. Eine Minderung kann aber nicht geltend gemacht werden, wenn der Mieter den Vermieter nicht über den Mangel unterrichtet und infolge dessen

Verbotene Eigenmacht

der Vermieter den Mangel nicht beseitigen konnte. Eine schriftliche Mangelanzeige mit der Aufforderung den Mangel zu beseitigen sollte daher immer erfolgen.

Über die Höhe der Minderung entscheidet notfalls das Gericht durch den Einzelrichter. Dies hat zur Folge, dass bezüglich der konkreten Minderungshöhe erhebliche Rechtsunsicherheiten bestehen. Eine außergerichtliche Einigung über die Minderungshöhe zwischen Mieter und Vermieter kann die Rechtsunsicherheit für beide Parteien vermeiden.

Wer sich bei der Höhe der geminderten Miete verschätzt, zahlt möglicherweise schuldhaft zu wenig Miete. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug ausgesprochen wird. Heute kann daher nicht mehr empfohlen werden, die Miete nicht mehr zu zahlen. Stattdessen sollte die Mietzahlung nur noch unter Vorbehalt eines Zurückbehaltungsrechtes gezahlt werden. Als Beweis Zweck kann dies im Überweisungstext der Bank angegeben wer-

den. Später kann man die überzahlte Miete zurückfordern, ohne sein Mietverhältnis zu gefährden.

5. Verbotene Eigenmacht

Tauscht der Vermieter ohne den Willen des Mieters das Türschloss zur Mietwohnung aus und hindert den Mieter hierdurch am Zugang zur Wohnung, begeht der Vermieter in der Regel eine verbotene Eigenmacht (§ 858 Abs. 1 BGB)! Der Mieter, der hierdurch seinen Besitz verliert, kann im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes Wiedereinräumung des Besitzes verlangen. Selbsthilfe darf der Mieter in den wenigsten Fällen in Anspruch nehmen. Er muss sich gerichtlicher Hilfe bedienen.

Begeht der Vermieter verbotene Eigenmacht, ist der Mieter nicht rechtlos gestellt. Es ist möglich, den Vermieter mittels einstweiligen Rechtsschutzes binnen weniger Stunden durch gerichtliche Entscheidung zu verpflichten, dem ausgesperrten Mieter den Besitz an der Wohnung

Geschäftsraummietverträge

wieder zu verschaffen. Reagiert der Vermieter auch hierauf nicht, kann die einstweilige Verfügung in kurzer Zeit vollstreckt werden.

Um den Zugang zur Wohnung schnellstmöglich wieder herzustellen, ist ein schnelles Handeln erforderlich. Damit die richtigen Anträge zeitnah bei Gericht gestellt werden können, sollte dem beauftragten Rechtsanwalt zeitnah eine eidesstattliche Versicherung am besten im Original übergeben werden können. Dies ist in den meisten Fällen unabdingbar.

Sobald die einstweilige Verfügung ergangen ist, sollte das Original bei Gericht unverzüglich abgeholt und sodann an die zuständigen Gerichtsvollzieher zwecks weiterer Beauftragung weitergeleitet werden. Der Mieter kann somit binnen weniger Stunden wieder Zutritt zu seiner Wohnung erlangen. Wichtig sind ein schnelles Handeln und die richtige Antragstellung, um Verzögerungen zu vermeiden.

6. Mietverträge über Geschäftsräume

Das Gewerberaummietrecht (oder auch Geschäftsraummietrecht) bezeichnete Mietverhältnisse über geschäftlich genutzten Räumen. Im Gegensatz hierzu stehen Mietverhältnisse über Wohnräume oder Mietverhältnisse über andere Sachen, wie beispielsweise Grundstücke oder Garagen.

Mietverträge über Geschäftsräume unterliegen vielfach nicht den strengen Anforderungen wie Mietverträge über Wohnräume. Kündigung von Geschäftsräumen können ohne Grund ausgesprochen werden und enden mit Ablauf der Kündigungsfrist. Mieterhöhungen können im Gegensatz nur gefordert werden, wenn hierzu eine vertragliche Vereinbarung getroffen wurde.

Aufgrund fehlender gesetzlicher Regelungen sollte daher sehr viel Wert auf die vertragliche Ausgestaltung von Gewerberaummietverträgen gelegt werden. Nichts würde einen Gewerbetreibenden schlimmer treffen, wenn plötzlich das Mietverhältnis

Gewerberaummietrecht

gekündigt würde und das Geschäft nach Ablauf der Kündigungsfrist geräumt werden müsste. Andererseits würde sich ohne vertragliche Regelung auch der Mietzins nie ändern können, wenn hierzu keine Vereinbarung getroffen wurde.

Eine nicht weniger bestehende Gefahr besteht, wenn keine Regelungen über einen Konkurrenzschutz vereinbart wurden. Zwar sagt man, dass Konkurrenz das Geschäft belebt. Aber ein Konkurrent im gleichen Haus wirkt sicherlich nicht mehr für das eigene Geschäft förderlich. All diese Beispiele zeigen, dass im Gewerberaummietrecht ein guter Mietvertrag unabdingbar ist, um späteren Ärger und Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

7. Der Mietvertrag im Gewerberaummietrecht

Gewerbemietverhältnisse liegen vor, wenn Räume angemietet werden, um dort einer geschäftlichen, insbesondere gewerblichen oder

anderen beruflichen Tätigkeit nachzugehen, die Räume dem Mieter also anderen als Wohnzwecken dienen. Die Vertragsfreiheit ist im Gewerberaummietrecht stärker ausgeprägt. Dem Inhalt und der Gestaltung der Mietverträge sollte daher eine besondere Beachtung zukommen.

Gewerberaummietverträge werden in der Regel über einen längeren Zeitraum abgeschlossen. Dies ist wichtig, da bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs zulässig ist. In Abweichung zu Wohnraummietverträgen endet das gewerbliche Mietrecht daher nach Ablauf der Vertragslaufzeit oder nach Ausspruch der ordentlichen Kündigung, die keinen Kündigungsgrund bedarf. Eine Regelung über die Vertragslaufzeit ist daher essentiell.

Doch auch wenn eine Regelung über die Vertragslaufzeit getroffen wurde, kann bereits ein Fehler bei der Wahrung der Schriftform ein

Konkurrenzschutz

vorzeitiges ordentliches Kündigungsrecht zur Folge haben. Wird beispielsweise ein Nachtrag zum Mietvertrag ohne Einhaltung der Schriftform getroffen, wird der ursprüngliche Mietvertrag hiervon „infriziert“. Dies hat zur Folge, dass nunmehr der gesamte Mietvertrag unter einem Schriftformmangel leidet und innerhalb der gesetzlichen Fristen gekündigt werden. Für die Partei, die auf ein langjähriges Mietverhältnis vertraut hatte, kann dies schwerwiegende Folgen haben.

Nach einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs kann auch eine sog. Schriftformheilungsklausel hiervon nicht schützen. Wir empfehlen daher bei Beginn, Änderungen und Beendigung des Vertragsverhältnisses anwaltlichen Rat einzuholen.

8. Konkurrenzschutz im Gewerbe- raummietrecht

Ein wichtiger Bestandteil gewerblicher Mietverträge sind Regelungen zum Schutz vor Konkurrenten im

gleichen Mietobjekt. Vielen Vertragsparteien ist hierbei nicht bewusst, dass auch bereits ohne vertragliche Regelungen ein sog. vertragsimmanenter Konkurrenzschutz von der Rechtsprechung angenommen wird. Obwohl die Parteien hierüber also keine vertragliche Regelung getroffen haben, kann sich der Gewerberaummieter gegen unzulässige Konkurrenz im gleichen Mietobjekt rechtlich wehren.

Für den Gewerberaummieter ist zu meist höchste Eile geboten, wenn er von einer Vertragsanbahnung zwischen seinem Konkurrent und Vermieter erfährt. Der Gewerberaummieter sieht sich in dieser Konstellation meist mit Maßnahmen im Eilrechtsschutz konfrontiert.

Für beide Vertragsparteien im gewerblichen Mietrecht ist es daher sehr wichtig, sich über eine vertragliche Regelung zum Konkurrenzschutz zu einigen. Die Interessen des Mieters auf einen weiten Schutz vor Konkurrenz und die Interessen des Vermieters, seine übrigen Flächen weiterhin uneingeschränkt vermieten zu können, müssen in Ausgleich gebracht werden. Hierbei

Mietzins

müssen aber alle Mietverträge des Mietobjektes in Ausgleich gebracht werden.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Verletzung der in einem Gewerberaummietvertrag vereinbarten Konkurrenzschutzklausel durch den Vermieter einen Mangel der Mietsache darstellt, der zur Mietminderung führen kann. Wir empfehlen daher bei Fragen zur vertraglichen Ausgestaltung von Konkurrenzschutzklauseln anwaltlichen Rat herbeizuziehen. Bei einer bevorstehenden Verletzung von Konkurrenzschutzklauseln sollte zudem schnellstmöglich gehandelt werden.

9. Die Miete im Gewerberaummietrecht

Anders als im Wohnraummietrecht bestehen im Bereich der Gewerberaummieta (Geschäftsraummieta) für eine Mietanpassung keine gesetzlichen Fesseln. Dies hat aber auch zur Folge, dass ohne vertragliche Regelung eine Anpassung der Miete regelmäßig nicht erfolgen

kann. Bei langjährigen Mietverträgen würde sich der Mietzins somit nicht ändern. Bei unwirksamen Mietänderungsklauseln ist folglich mit schwerwiegenden wirtschaftlichen Nachteilen zu rechnen.

Mietänderungsklauseln können auf vielfältige Weise eine Anpassung der Miete während der Vertragslaufzeit ermöglichen. Mit der sog. Staffelmietvereinbarung wird die geschuldete Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe bereits im Voraus vereinbart. Mit den Wertsicherungsklauseln wird die Miete an eine bestimmte Vergleichsgröße gekoppelt und entsprechend automatisch erhöht oder reduziert. Eine typische Vergleichsgröße ist der Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes. Allerdings unterliegt eine solche Regelung gesetzlichen Restriktionen. Ihre Verwendung sollte daher zuvor geprüft werden. Eine weitere Regelung ist die Umsatzmiete. Hiernach wird der Mietzins an den Umsatz des gewerblichen Mieters gekoppelt. Die Verwendung solcher Klauseln sollte zuvor rechtlich geprüft werden, um Nachteile zu vermeiden.

Maklervertrag

Bei den häufig langjährigen Vertragslaufzeiten im gewerblichen Mietrecht, müssen die Parteien vorausschauende Regelungen über die Höhe der Miete treffen. Vertragslaufzeiten von mehr als 10 Jahren sind keine Seltenheit. Daher sollte dem Bereich der Miethöhe und der Mietentwicklung ein entsprechendes Gewicht bei der Vertragsgestaltung zugemessen werden. Gerne beraten wir Sie über alle Fragen des gewerblichen Mietrechtes in unsere Kanzlei.

10. Maklervertrag

In vielen Städten werden Wohnungen zur Miete oder zum Verkauf durch Makler vermittelt. Für seine Vermittlungstätigkeit verlangt der Makler eine Gebühr. Die rechtlichen Grundlagen für den Mäklerlohn finden sich u. a. in wenigen Vorschriften in den §§ 652 ff. BGB und im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (WoVermRG).

Man unterscheidet zwischen der Nachweistätigkeit und der Vermittlungstätigkeit. Ist eine Nachweistätigkeit vereinbart, erhält der Makler seinen Lohnanspruch allein durch den Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrages oder Mietvertrages. Ist eine Vermittlungstätigkeit vereinbart erhält der Makler seinen Lohnanspruch, wenn er den Kaufvertrag bzw. den Mietvertrag vermittelt.

Ab dem 1. Juni 2015 ist es dem Makler verboten, vom Wohnungssuchenden für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen eine Courtage zu fordern, sich versprechen zu lassen oder anzunehmen. Das vom Gesetzgeber entsprechende Gesetz wurde am 21.04.2015 im Bundesgesetzblatt verkündet und kann somit ab 01.06.2015 in Kraft treten.