

Umsetzung der Rechtsprechung im Gewerberaummietrecht

Die Welt der Wirtschaft ist voller Chancen und Risiken. Gerade bei der Gestaltung von Gewerberaummietverträgen gibt das Gesetz und die Rechtsprechung einen großen gestalterischen Freiraum. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Schädlich, Kanzlei F.E.L.S., Bayreuth stellt einige aktuelle Problemfelder dar.

Fall 1:

Der Vermieter kündigt ein auf 10 Jahre abgeschlossenes Gewerberaummietverhältnis wegen Zahlungsverzug. Der Mieter zahlt unverzüglich sämtliche rückständige Mieten nach. Der Vermieter erklärt, dass mit der Zahlung die Kündigung aus der Welt ist. Was ist hier aus anwaltlicher Sicht beachtlich?

Zunächst ist auf die Rechtsprechung des BGH hinzuweisen, nach der ein einmal durch Kündigung beendetes Mietverhältnis nicht mehr aufleben kann und in der Einigung über die „Fortsetzung“ der Abschluss eines neuen inhaltsgleichen Mietvertrages liegt.

Geht man von einem Neuabschluss aus, ist ein Blick auf Wert-sicherungsklausel des Vertrages zu werfen. Ist eine Automatik-Gleitklausel im Vertrag enthalten, fehlt es nunmehr an der für die Zulässigkeit erforderlichen zehnjährigen Bindung des Vermieters. Die Klausel ist damit unwirksam. Eine neue Vereinbarung/ Nachtrag ist zwingend erforderlich.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob eine Bürgschaft als Mietsicherheit vorhanden ist. Dann wäre ggf. eine neue Mietsicherheit einzufordern, denn die alte Bürgschaft deckt nur die Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis.

Fall 2:

Ein gewerbliches Mustervertragsformular sieht eine Verlängerungsoption von jeweils fünf Jahren vor, die nach dem Vertragstext auch durch Telefax ausgeübt werden kann. Was ist anwaltlich zu raten?

Nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln bedarf auch die Ausübung einer Verlängerungsoption, die zu einer Verlängerung eines gewerblichen Mietvertrages von mehr als einem Jahr führt, der Schriftform. Ein Telefax wahrt diese Form nicht. Man muss aufgrund dessen das Vertragsmuster ändern, um nicht in die Schriftformfalle zu treten.

Fall 3:

Ein Gewerberaummietvertrag enthält folgende Regelungen:

„Der Vermieter prüft nach Ablauf von jeweils drei Jahren, ob das Nutzungsentgelt noch ortsüblich oder sonst angemessen ist.

Rechtsanwalt Michael Schädlich



Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Familienrecht, Scheidungsrecht,
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

Bei einer Änderung setzt er den zusätzlich oder den weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen fest und teilt dem Nutzer die Höhe des künftig zu zahlenden Nutzungsentgelts mit.“

Der Mieter hält den Vertrag wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot für unwirksam. Nach Auffassung des BGH sind entsprechende Klauseln aber wirksam. Das Transparenzgebot, welches eine verständliche Formulierung fordert, die insbesondere den Anlass der Mietänderung, die Bezugsgrößen, sowie den Umfang der Mietanpassung umschreibt, wird durch diesen Wortlaut erfüllt. Für den Mieter wird Zeitpunkt und Anlass für eine Mieterhöhung hinreichend deutlich erkennbar. In der Praxis muss man abwarten, ob der BGH mit seiner Entscheidung die Tür dahingehend öffnen wollte, dass der Verwender von AGBs sich Bestimmungen in größerem Umfang nach billigem Ermessen vorbehalten kann. Es ist aufgrund dessen noch eine gewisse Zurückhaltung angezeigt.

Schon aus diesem kleinen Rechtsprechungsausschnitt wird deutlich:

Nur wer Zusammenhänge erkennt, kann Strukturen schaffen.