

Rechtliche Probleme bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien

Gewerbemietrecht

Überblick

- Überblick über gesetzliche Regelungen
- Fixierung der Laufzeit (Schriftform)
- Preisklauseln
- Betriebskosten
- Miete und Umsatzsteuer
- Instandsetzung, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen
- Mietsicherheiten
- Konkurrenzschutz
- Mietzweck und Mietmängel
- Änderung des Vertragszwecks
- Zustimmung zu baulichen Änderungen
- Untervermietung
- Nachmieter

	Allgemeine gesetzliche Regelungen
535-548	Allgemeine Vorschriften
535	Mietvertrag
536-541	Vertragsgemäßer Gebrauch, Mängel der Mietsache
542-547	Beendigung des Mietverhältnisses durch (fristlose) Kündigung
548	Verjährung über Schadensersatzansprüche und Verwendungsersatzansprüche

§ 578 Abs. 2 BGB, § 578 Abs. 1 BGB 579 Abs. 2 BGB (Verweisung)

550	Schriftform bei Laufzeit von mehr als 1 Jahr
562-562d	Vermieterpfandrecht
566-567b	Eintritt in das Mietverhältnis durch Kauf der Immobilie
570	Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts des M. gegen Herausgabe Mietsache
552 Abs. 1	VM kann Ausbau Mietereinbauten durch Geldentschädigung abwenden
554 Abs. 1-4	Duldung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
569 Abs. 2	Fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens
569 Abs. 1	Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung
556b Abs. 1	Fälligkeit am 3. Werktag eines Monats

	Gewerbemietrechtliche Regelungen
580	Kündigungsrecht VM und M bei Tod des Mieters
580 a	Kündigungsfristen

	Nicht anwendbare Mietrechtsregelungen für Wohnraum
551	Begrenzung der Anlage von Mietsicherheiten
555	Unwirksamkeit der Vertragsstrafe
556-556b, 560	Vereinbarungen über die Umlage von Betriebskosten
557-559b	Mieterhöhungen (Staffelmiete, Indexmiete, Mietspiegel, Modernisierung)
563-565	Wechsel der Vertragspartei (Tod, Gewerbliche Weitervermietung)
568	Form der Kündigung
573-575a, 577a	Kündigung von Wohnraum, Widerspruchsrecht des Mieters, Beschränkungen bei der Bildung von Wohneigentum

Gewerbemietrecht

Fixierung der Laufzeit

- § 550 BGB: Laufzeit von mehr als 1 Jahr:
Schriftform
 - § 126 Abs. 1 BGB: Eigenhändig durch Namensunterschrift
 - § 126 Abs. 2 BGB: Vertragsunterzeichnung auf derselben **Urkunde**
 - Mehrere Urkunden: Austausch mit einer Unterschrift genügt
- Urkundenbegriff

Auflockerungsrechtsprechung

- BGH-Urteil vom 24.9.1997 (XII ZR 234/95)
 - Aufgabe der Rechtsprechung zur Substanzverletzung
 - Genügend: Optisch einheitliche Urkunde
 - Einheitliche graphische Gestaltung
 - Über Blattende fortlaufender Text
 - Fortlaufende Nummerierung der Überschriften
 - Fortlaufende Paginierung

Anlagen

- BGH-Urteil vom 21.1.1999 (VII ZR 93/97)
 - Anlagen seien wirksam einbezogen, wenn sie mit unterzeichnet sind
- BGH-Urteil vom 29.9.1999 (XII ZR 313/98)
 - Paraphierung der Anlagen genügt
- BGH-Urteil vom 18.12.1999 (XII ZR 253/01)
 - Paraphierung Anlagen nicht notwendig, wenn sich Zugehörigkeit aus Text eindeutig hervorgeht
- BGH-Urteil vom 7.7.1999 (XII ZR 15/97)
 - Anlagen, die nur erläutern oder klarstellen, müssen nicht der Einheitlichkeit der Urkunde genügen

Umfang

- BGH-Urteil vom 24.2.2010, XII ZR 120/06 (ZIV 2010, 23)
 - Wesentlichen Vertragsbestandteile („insbesondere“):
 - Parteien
 - Mietgegenstand
 - Mietzins
 - Dauer

Mietvertragsparteien

Vertragsrubrum

Vermieter:

Mieter:

Vertragsregelungen

Unterschriften

Vermieter:

Mieter:

Vertragsrubrum

- BGH-Urteil vom 11.9.2002 (XII ZR 187/00)
 - Vermieter: Erbengemeinschaft nach Fritz Brause
 - Nicht ersichtlich, wer Vertragspartner ist
 - Erbengemeinschaft ist nicht rechtsfähig
 - Alle Erben hätten namentlich benannt werden müssen

Unterschriften

- BGH-Urteil vom 16.7.2003 (XII ZR 65/02)
 - Vermieter: ABCD-GbR, vertreten durch A und B
 - Unterzeichner: A
 - Richtig: A, i.V. A
 - Offen gelassen: Grund des Vertretungsverhältnisses
 - BGH-Urteil vom 6.4.2004 (XII ZR 123/03): Angabe nicht erforderlich, ist nur eine Frage des Zustandekommens
 - Oder: Vertretung ergibt sich aus öff. Register

Laufzeit und Schriftform

Vereinigung	Vertreten durch	Rechtsfähig
Erbengemeinschaft	Alle Erben	Nein
Grundstücksgemeinschaft	Alle Eigentümer	Nein
GbR	Alle Gesellschafter	Teilweise
WEG	WEG-Verwalter	Teilweise
Verein	Vorstand	Ja/Nein
GmbH	Geschäftsführer	Ja
AG	Vorstand	Ja
OHG	Alle Gesellschafter	Ja
KG	Komplentär (phG)	Ja

Laufzeit und Schriftform

Vereinigung	Vertreten durch	Rechtsfähig
GmbH & Co. KG	Verwaltungs-GmbH-GF	Ja
Genossenschaft	Vorstand	Ja
Partnerschaft	Alle Partner	Ja
Stiftung (rechtsfähig)	Vorstand	Ja/Nein

- BGH-Urteil vom 19.9.2007 (XII ZR 121/05), *ZIV 2007, 55*
 - Mieter: GmbH
 - HR: GmbH wird durch beide GF gemeinsam vertreten
 - Hier: Unterzeichnung durch Angestellten mit i.V.
 - BGH: Vertretungsbefugnis ist nur einer Frage des Zustandekommens, nicht der Schriftform

■ Fortsetzung

(BGH-Urteil vom 19.9.2007 (XII ZR 121/05))

- i.V. ist verzichtbar, weil Angestellter am Ende bei „Mieter“ unterzeichnet hat,
- Nach dem Senatsurteil vom 6.4.2005 (XII ZR 123/03) „ist ein klarstellender Zusatz vielmehr nur erforderlich, wenn lediglich einer von mehreren Vermietern oder Mietern oder einer von mehreren Gesellschaftern einer GbR unterschreibt und deshalb ohne einen solchen Zusatz nicht ersichtlich wäre, ob er diese Unterschrift nur für sich selbst oder aber zugleich in Vertretung der anderen leistet.“

- BGH-Urteil vom 7.5.08 (XII ZR 69/06)
 - Anwaltssozietät, mehrere Anwälte
 - Ehefrauen kaufen Haus
 - Anwälte werden Mieter
 - Ein Anwalt unterschreibt als Sozius (Mieter) UND gleichzeitig für Ehefrau als Vermieter OHNE i.V.
 - Unterschrift unter Feld „Mieter“
 - BGH: Mit Unterzeichnung im Feld „Vermieter“ war Stellvertretung offen gelegt

- BGH-Urteil vom 4.11.2009 (XII ZR 86/07), ZIV 2009, 76
 - Mieter: AG
 - Vertretung: 2 Vorstände gemeinsam
 - Unterzeichnung 1 Vorstand unter Rubrik „Mieter“
 - § 78 AktG: Beide Vorstände vertreten AG, ergo nicht klar, ob zur Wirksamkeit eine weitere Unterschrift erforderlich: Keine Schriftform
 - Kritik: Zustandekommen des Vertrages und Schriftform haben nichts mit einander zu tun, Schriftform auch bei verspäteter Annahme gewahrt, Urteil vom 24.2.2010, XII ZR 120/06

- Alle Mieter benennen
- Alle Vermieter benennen
- Bei GbR zusätzlich alle Gesellschafter benennen
- Alle vertretungsberechtigten Personen benennen (prüfen im HR, wenn möglich)
- Alle vertretungsberechtigten Personen unterzeichnen lassen
 - Wenn nicht alle unterzeichnen können, andere mit i.V. unterzeichnen lassen
- Unterschriftenfelder mit „Vermieter“ „Mieter“ bezeichnen

Mietgegenstand

- BGH-Urteil vom 2.11.2005 (XII ZR 233/03)
 - Angabe Flächen im 4. Obergeschoss genügen, wenn M das gesamt 4. OG anmietet, sonst nicht

Mietdauer

- BGH-Urteil vom 2.5.2007 (XII ZR 178/04), [ZIV 2007, 28](#)
 - Neubau: Mietbeginn mit Übergabe
 - Zulässig
 - Mietzeit ist bestimmbar
 - Übergabeprotokoll ist nicht Bestandteil des schriftlichen Mietvertrages

- Optionsausübung auch schriftlich ?
 - Ja, OLG Köln, Urteil vom 29.11.2005 (GuT 2006, 122), OLG Frankfurt/M. Urteil vom 20.5.1998 (NZM 1998, 1006)
- Optionsausübung auch nach Auslaufen der Befristung (Übergang in unbefristetes MV)?
 - Nein, OLG Hamburg, Urteil vom 23.6.1997, NZM 1998, 333, OLG Düsseldorf, Urteil vom 6.9.2007, ZMR 2008, 785

Problemfälle aus der Praxis

- Fall 1:
 - Mieter mietet für 10 Jahre Räume zum Betrieb eines Restaurants
 - Mehrere Mieten kommen zu spät
 - VM kündigt fristlos
 - Mieter entschuldigt sich und führt aus, dass Bank Verspätungen verschuldet hat
 - Parteien „vertragen sich“ VM nimmt Kündigung zurück
 - Einige Monate später kündigt VM ordentlich

- BGH – Urteil vom 24.6.1998 (XII ZR 195/1996)
 - Kündigung ist rechtsgestaltend, das MV wird beendet
 - Rücknahme der Kündigung nicht möglich
 - Vielmehr Vereinbarung neues MV mit Inhalt des vormaligen
 - Neues MV ist mündlich abgeschlossen
 - Schriftform nicht gewahrt

- Fall 2
 - M betreibt ein Fahrradgeschäft und hat hierfür einen Laden für 10 Jahre angemietet
 - Nach 3 Jahren macht ein bundesweit agierender Konkurrent auf und die Geschäfte laufen schlechter
 - M, der in 7 Jahren ohnehin in die Rente gehen will, bittet um eine Reduzierung des Mietzinses um 20%
 - V akzeptiert das
 - Nach 2 Jahren laufen die Geschäfte noch schlechter
 - M kündigt ordentlich unter Hinweis auf die Verletzung der Schriftform

- BGHZ 65, 49 : Partei, die Änderung begünstigt und dieses initiiert kann sich auf Verletzung Schriftform nicht berufen, § 242 BGB
- Ggf. anders, wenn im Gegenzug zur Mietzinsreduzierung Vertragslaufzeit reduziert wird (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 7.4.2005, ZMR 2005, 705)

- Fall 3
- M erkennt, dass seine auf 15 Jahre angemietete Modeboutique auf immer und ewig mehr schlecht als recht Erträge erwirtschaften wird
- M bittet seinen RA um Prüfung, ob er aus dem Mietvertrag vorzeitig „aussteigen“ kann.
- RA sieht im Vertrag eine Bezugnahme auf die aktuell gültige Hausordnung, ohne dass diese beigefügt ist
- RA hält dies für einen Verstoß der Schriftform und rät zur Kündigung
- M kündigt und bekommt postwendend eine Feststellungsklage, in der VM beantragt festzustellen, dass die Kündigung unwirksam ist.

- BGH – Urteil vom 24.2.2010, XII ZR 120/06 (ZIV 2010, 23)
 - Wesentlichen Vertragsbestandteile („insbesondere“):
 - Parteien
 - Mietgegenstand
 - Mietzins
 - Dauer

Gewerbemietrecht

Preisindizes

- Preisklauselgesetz für alle nach dem 13.9.2007 vereinbarten Preisklauseln
 - Preisklauseln zulässig
 - Z.B. Anbindung an VPI
 - Ältere gesetzliche Regelungen für Klauseln in Altverträgen,
 - deren Genehmigung bis 13.9.2007 beantragt oder genehmigt wurden bleiben beim „alten Recht“
 - Alte Preisindizes (stat. Bundesamt) werden automatisch übergeleitet, BGH-Urteil vom 4.3.09, (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#)
 - Voraussetzung: Vertragliche Bindung zumindest des VM für mind. 10 Jahre, § 3 Abs. 3 PrKG

- Schriftform beachten
- § 8 PrKG: Unwirksamkeit erst mit rechtskräftiger gerichtlicher Feststellung

Gewerbemietrecht

Betriebskosten

- Abrechnungsfrist, BGH-Urteil vom 27.1.2010, XII ZR 22/07, [ZIV 2010, 6](#)
 - § 556 Abs. 2 BGB gilt nicht, auch nicht analog
 - Keine Forderungsausschluss nach 12 Monaten
 - Mieter hat aber Zurückbehaltungsrecht bzgl. weiterer Vorauszahlungen
- Sonstige Kosten
 - Verwaltungskosten umlegbar
 - „Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung umlagefähig“, BGH-Urteil vom 9.12.2009, (XII ZR 109/08), [ZIV 2010, 2](#)
 - Centermanagementkosten zumindest dann unwirksam, wenn daneben Kosten der Verwaltung umgelegt werden, BGH-Urteil vom 3.8.2011 (XII ZR 205/09), [ZIV 2011, 58](#)

Gewerbemietrecht

Miete und Umsatzsteuer

- Umsatzsteuerbarkeit von Gewerbemietflächen
 - Parkplätze, § 4 Nr. 12 S. 2 UStG: Umsatzsteuer
 - Klassische Gewerbeflächen (Büro, Lagerhalle, Restaurant): keine Umsatzsteuer, § 4 Nr. 12 S.1 UStG
 - Umsatzsteuerfrei: Auch Nebenleistungen (hier: Nebenkosten wie Betriebskosten), USt-Anwendererlass vom 1.10.2010 in der Fassung vom 31.12.2011, Ziff. 4.12.1. UstAE

Parkplätze

- Umsatzsteuerpflichtige Entgelte, § 4 Nr. 12 S. 2 UstG
 - Ausnahme: Nebenleistung einer umsatzsteuerfreien Leistung
 - Z.B. Vermietung im Zusammenhang mit Wohnung
 - Unproblematisch: Vermietung mit 2 getrennten Verträgen (4.12.2. Abs. 3 S. 4 UstAE)
 - ABER: Beide Verträge müssen vollständige Identität der Vertragsparteien aufweisen (4.12.2. Abs. 3 S. 6 UstAE)
 - UND: Wohnung und Stellplatz müssen räumliche Nähe aufweisen (4.12.2. Abs. 3 S. 88 UstAE)

- Ausnahme: Kleinunternehmer
 - Weniger als 17.500 € Umsätze p.a., § 19 Abs. 1 UStG
 - Verzicht nach § 19 Abs. 2 UStG (für 5 Jahre bindend)

Sonstige Grundstücke und Grundstücksteile

- Umsatzsteuerfreie Entgelte, § 4 Nr. 12 S. 1 UstG
 - Ausnahme: Option des Vermieters
 - Erklärung ggü. FA (z.B. Abgabe Ust-Voranmeldung)
 - Verwendung des Grundstücks für umsatzsteuerbare Umsätze
 - Beispiele:
 - V vermietet an RA Kanzleiräume
 - RA ist zum Vorsteuerabzug berechtigt: Option zur Ust möglich (+)
 - V vermietet an Zahnarzt Praxisräume
 - Zahnarzt ist nicht zum Vst-Abzug berechtigt: Option zur Ust nicht möglich (-)

- Beispiele (9.2. Abs. 1 UstAE):
- V hat Immobilie mit mehreren Mietern:
 - EG: Bank (-)
 - 1. OG: Arzt (-)
 - 2. OG: RA (+)
 - 3. OG: Schulamt (-)
- Dto. bei Untervermietung:
- V₁ vermietet an V₂; V₂ vermietet
 - EG: an Supermarkt weiter (+)
 - 1-3. OG an Wohnungsmieter weiter (-)

- Betriebskosten sind auch Miete und im Gefolge auch umsatzsteuerpflichtig, BFH-Urteil vom 14.12.1999 (IX R 69/98), DWW 2000, 132
- Keine Umsatzsteuer auf Nutzungsausfallentschädigung wegen verspäteter Rückgabe, BGH-Urteil vom 23.4.2008, XII ZR 136/05
- Keine Umsatzsteuerpflicht bei versehentlich falscher Vereinbarung im Mietvertrag (Vermietung an Krankenkasse), BGH-Urteil vom 21.1.2009, (XII ZR 79/07), ZIV 2009, 32

Gewerbemietrecht

Mietsicherheiten

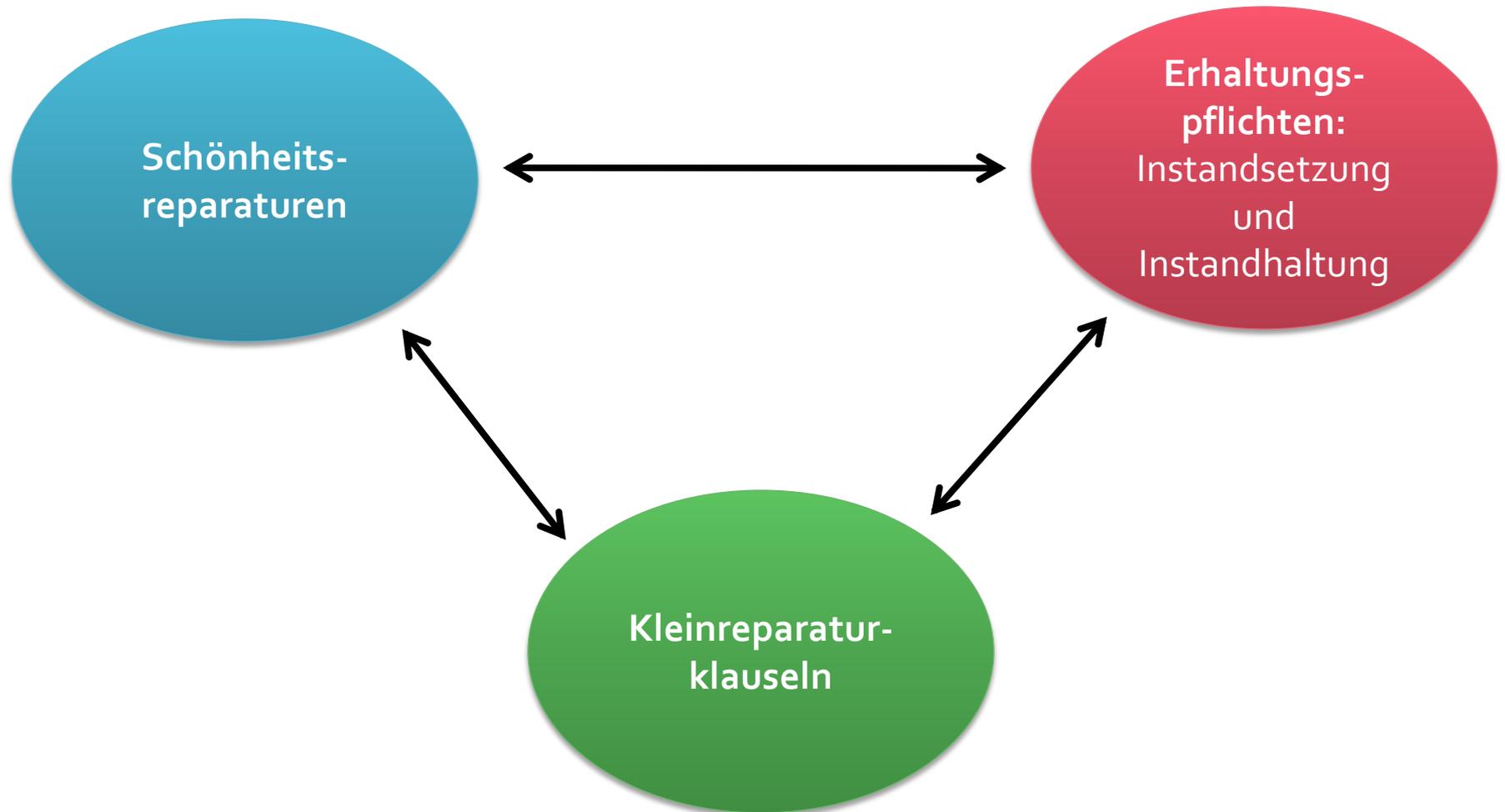
- OLG Brandenburg, Beschluss vom 4.9.2006 (ZMR 2006, 854), ZIV 2006, 89
 - 7-fache Monatsmiete als Kautions ist nicht sittenwidrig
- § 551 BGB gilt nicht, aber
 - Verzinsungspflicht, BGH Urteil vom 21.9.1994, XII ZR 77/93 (NJW 1994, 3287)
 - Getrennte Anlage: Ohne Vereinbarung im Mietvertrag keine Pflicht, BGH-Urteil vom 2.4.08 (5 StR 354/07), ZIV 2008, 62: Keine strafbare Untreue nach § 266 StGB ohne vertragliche Treuhänderstellung
- Wiederauffüllungsanspruch des Vermieters nach Inanspruchnahme, OLG Düsseldorf Urteil vom 19.5.05, GuT 2006, 265

- BGH-Urteil vom 5.7.1990 (IX ZR 294/89), NJW-RR 1990, 1265
 - Bürgschaft auf erstes Anfordern können nur von Versicherungen und Banken gestellt werden
- BGH-Urteil vom 8.3.2001 (IX ZR 236/00), NJW 2001, 1857
 - Auf die dem Hauptschuldner zustehenden Einreden kann Bürge nicht formularvertraglich verzichten

Gewerbemietrecht

Instandsetzung, Instandhaltung und
Schönheitsreparaturen

Instandsetzung, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen



Schönheitsreparaturklauseln

- Was sind Schönheitsreparaturen?
 - Anlage 3 zu § 27 II. BV: Legaldefinition
- BGH Urteil vom 8.10.2008 (XII ZR 84706), [ZIV 2008, 60](#): Starre Schönheitsreparaturfristen sind unwirksam
- BGH Urteil vom 18.3.2009 (XII ZR 200/06), [ZIV 2009, 20](#): Endrenovierungsverpflichtung neben der Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen ist unwirksam
- KG Berlin, Urteil vom 9.12.2010 (10 U 66/10), [ZIV 2011, 21](#): Verkappte Fachhandwerkerklausel unwirksam

Klauseln zur Instandhaltung und Instandsetzung

- AGB-Problem wie bei Schönheitsreparaturklausel
 - Keine geltungserhaltende Reduktion
 - Unwirksamkeit führt zur Vornahmepflicht beim VM
 - ERGO: Weniger ist mehr
- Differenzierung nach betroffenen Bereichen:
 - Dach und Fach
 - Gemeinschaftsflächen
 - Mieterfläche i.e.S.

- Dach und Fach
 - OLG Rostock, Urteil vom 10.9.2009 (3 U 287/08), NZM 2010, 42:
 - Dach und Fach umfasst die Dachsubstanz und tragende Gebäudeteile einschließlich tragender Wände
 - Übertragung durch Individualvereinbarung möglich
- Gemeinschaftsflächen
 - BGH-Urteil vom 6.4.05 (XII ZR 158/01): Die formularmäßige Übertragung der Instandsetzung und Instandhaltung ist ohne Kostenbeschränkung unwirksam
 - Neuhaus: Handbuch der Geschäftsraummiete: Vorschlag: 10%, Rz. 1571
 - D.i. nahezu Kleinreparaturklausel

- Mietflächen
 - Wohl keine betragsmäßigen Beschränkungen erforderlich, BGH-Urteil vom 6.4.05 (XII ZR 158/01)
- Sonstige Schranken
 - Ausschluss der Erhaltungspflicht bei Schäden, die NICHT auf Mietgebrauch beruhen (z.B. Schäden durch Brand), BGH-Urteil vom 25.2.1987, XII ZR 88/1986
 - Keine Erhaltungspflicht, für anfängliche Schäden (OLG Düsseldorf, Urteil vom 25.2.1999, NZM 2000, 464, OLG Naumburg, Urteil vom 12.8.1999, NZM 2000, 1183)

Gewerbemietrecht

Zustimmung zu baulichen Änderungen

- Zustimmungsbedürftigkeit VM zu baulichen Änderungen durch ?
 - Grundsätzlich ja, auch wenn kein Genehmigungsvorbehalt in MV vereinbart, BGH-Urteil vom 26.6.1974 (VIII ZR 43/73), NJW 1974, 1463
 - Ausnahme: unwesentliche Maßnahmen
 - Wesentliche Maßnahmen
 - Feste Einbauten
 - Einfluss auf andere Mietbereiche
 - Außenbildänderungen der Immobilie
 - Erhebliche Eingriffe in Statik

- Rückgabe wie erhalten
- BGH-Urteil vom 8.7.1981 (VIII ZR 326/80)
NJW-RR 1981, 2564
 - Wegnahmebefugnis des Mieters (§ 539 BGB) korrespondiert mit Wegnahmeverpflichtung bzw. Rückgabepflicht § 546 BGB)
 - Pflicht entfällt, wenn Rückbauergebnisse durch geplanten Umbau des VM zunichte gemacht werden (BGH-Urteil vom 23.10.1985, (VIII ZR 231/84), NJW 1986, 309

- Zustimmung zum Umbau des VM hebt Rückbauverpflichtung von Mieter nicht auf
 - BGH-Urteil vom 17.3.1999 (XII ZR 101/97), NZM 1999, 478

Gewerbemietrecht

Konkurrenzschutz

- Auch ohne vertragliche Regelung „vertragsimmanenter“ Konkurrenzschutz des Mieters (BGH Urteil vom 7.12.1977, (VIII ZR 101/76), WUM 1978, 187, BGHZ 70, 79)
- Voraussetzung: Mietzweck
 - Nicht ausreichend: „für gewerbliche Zwecke“
- Einschränkung und Ausdehnung des Konkurrenzschutzes AGB-rechtlich zulässig
- Bei vermieteten Teileigentum kein immanenter Schutz in der Immobilie (OLG Brandenburg, Urteil vom 10.6.2009, (3 U 169/08), GUT 2009, 216)

- BGH-Urteil vom 11.1.2012 (XII ZR 40/10), ZIV 2012, 1
 - Anmietung HNO-Arztpraxis
 - Anmietung Optiker
 - Erweiterung auf Hörgeräte
 - HNO-Arzt beginnt mit Vertrieb von Hörgeräten
 - Vermieter muss Mieter nicht vor jeden fühlbaren Wettbewerb schützen

- Ungleiches kann nicht konkurrieren
 - Vergleich des Hauptsortiments
 - Vergleich der beworbenen Verbrauchergruppe
 - Gesamtwürdigung nach der Verkehrsauffassung (BGH-Urteil vom 3.7.1985 (VIII ZR 128/94), WuM 1985, 1175)

■ Reichweite

- Selbes Haus oder Grundstück des VM (BGH-Urteil vom 26.1.1955, VI ZR 274/53, ZMR 1955, 200)
- Ggf. auch nebeneinander liegende Grundstücke, nicht aber weiter entfernte Grundstücke (OLG Hamm, Urteil vom 6.11.1990 (7 U 135/90) NJW-RR 1991, 975)
- Vertraglich weitergehende Regelungen möglich

Gewerbemietrecht

Mietzweck und Mietmängel

- BGH-Urteil vom 24.10.2007 (XII ZR 24/06):
 - „Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume den in Frage kommenden technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen. Der Mieter hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen“
 - Bauordnungsbehörde: Genehmigung als Karosseriewerkstatt
 - Bauordnungsbehörde: Jetzt: Cateringbetrieb
 - Unterlassungsverfügung

- Mieter: Fristlose Kündigung
- BGH: Die Klausel hält einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB nicht stand, „weil sie eine Haftung des Vermieters auch für den Fall ausschließt, dass die erforderliche behördliche Genehmigung für den vom Mieter vorgesehenen Gewerbebetrieb aus Gründen versagt wird, die ausschließlich auf der **Beschaffenheit oder der Lage des Mietobjekts** beruhen. **Damit** sind nach der Klausel im Falle der Verweigerung der Genehmigung nicht nur **Gewährleistungsrechte** des Mieters, sondern auch dessen **Befugnis zur fristlosen Kündigung** des Mietvertrages **ausgeschlossen.**“

- BGH-Urteil vom 13.7.2011 (XII ZR 189/09), [ZIV 2011, 41](#)
 - „Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und Gebrauchsbeschränkungen, die dem vertragsgemäßen Gebrauch eines Pachtobjektes entgegen stehen, begründen nach der Rechtsprechung des BGH allerdings nur dann einen Sachmangel im Sinne der § 536 ff. BGB, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit der Pachtsache beruhen und **nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Pächters** Ihre Ursache haben.“
 - Dto. BGH- Urteil vom 15.10.08 (XII ZR 1/07), [ZIV 2009, 7](#)
 - Dto. BGH-Urteil vom 24.10.07 (XII ZR 24/06)

- Kein SE des Mieters bei sicherer Kenntnis der fehlenden Genehmigungsfähigkeit
 - Nutzung eines Wohnraum-Bungalows als Swinger – Club, OLG Düsseldorf, Urteil vom 12.5.2005 (I 10 U 190/04), ZMR 2005, 707

- **Stellplatz**
 - OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.6.1998 (10 U 177/87), OLGZ 1988, 482
 - Der Vermieter leistet insoweit keine Gewähr dafür, dass die vermieteten Geschäftsräume den in Frage kommenden allgemeinen **technischen** Anforderungen sowie den **behördlichen** und anderen Vorschriften entsprechend; etwa daraus resultierende Auflagen und ähnliches hat der Mieter auf eigene Kosten zu erfüllen.

- Urteil: „Für die mangelnde Konzessionsfähigkeit im Zeitpunkt der Fertigstellung des Mietobjektes hat der Beklagte als Vermieter einzustehen. Diese ist nicht etwa abbedungen worden“
- Die Klausel verstösst gegen die wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 AGBG (= § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB)).
- Sie ist daher eng auszulegen, dass der Vermietung jedenfalls für die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen, an welche die Erteilung der Konzession geknüpft ist, zu sorgen hat
 - Bedenklich, Gesetz ordnet Unwirksamkeit an (Grund: s.o. technische Anforderungen)

- Mietzweck bestimmt maßgeblich Mangelrisiko
- Haftungsrisiko: Vermietung „ zu jedem behördlich zulässigen Zweck“
 - KG Berlin, Beschluss vom 20.5.09 (8 U 38/09), GUT 2009, 305; Mietzweck Wellnesszentrum, Umnutzung der Kellerräume von Lager- in Ruheräume
 - Mangel: Schimmel an der Wand, Rattengeruch

- BGH-Urteil vom 23.4.2008 (XII ZR 62/06), [ZIV 2008, 47](#)
 - „Eine Minderung der Miete ist ausgeschlossen, wenn durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z.B. Verkehrsumleitungen, Straßensperren, Bauarbeiten in der Nachbarschaft usw.) die gewerbliche Nutzung der Räume beeinträchtigt wird“
 - Klausel ist unwirksam
- BGH – Urteil vom 12.3.2008 (XII ZR 147/05), [ZIV 2008, 32](#):
 - Formularmäßiger Ausschluss des Minderungsrecht des Mieters, wenn Vermieter Mängel nicht **vorsätzlich oder grob fahrlässig** zu vertreten hat, ist unwirksam.

Gewerbemietrecht

Änderung des Vertragszwecks

- Änderung des Vertragszwecks grundsätzlich zulässig, wenn für VM **zumutbar**
 - BGH-Urteil vom 14.12.1960 (VIII ZR 17/60), NJW 1961, 307
- Nicht zumutbar
 - Umwandlung Büro in Kinderarztpraxis, OLG Düss., Urteil vom 20.9.1995 (3 Wx 259/95), ZMR 1996, 39
 - Umwandlung Laden in Stehpizza, OLG Düss., Urteil vom 21.12.1992, (3 Wx 464/92), NJW-RR 1993, 587

- OLG Düsseldorf, Urteil vom 5.9.2002 (24 U 207/01), NZM 2003, 945
 - Vermietung an Technologiezentrum mit Untervermietungserlaubnis zum gleichen Zweck
 - Untervermietung an Staatsanwaltschaft + Call-Center
 - OLG: Unterlassungsanspruch VM

- Zumutbare Änderungen
 - Milchbar erweitert auf alkoholische Getränke, BGH-Urteil vom 8.10.1957 (VIII ZR 47/56), NJW 1957, 1853
 - Friseur erweitert auf Sport- und Modeartikel, OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.6.1995, (10 U 44/95), ZMR 1996, 258

Gewerbemietrecht

Untervermietung

- § 540 BGB: Gebrauchsüberlassung
 - Im Ggs. zu § 553 BGB (Wohnraum) kein Anspruch auf Genehmigung
 - VM kann Untermieterlaubnis ohne sachliche Gründe ablehnen
 - RF: M kann außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen
 - ABER: Gibt es einen sachlichen Grund, dann gibt es kein Sonderkündigungsrecht

- Sachliche Gründe zur Versagung UM-erlaubnis
 - M will UM weitergehenden Gebrauch einräumen, als ihm selbst im MV gestattet ist, OLG Düsseldorf, Urteil vom 2.8.07, I 10 U 148/06, GuT 2008, 122
 - ERGO: Mietzweck ist für VM wichtiges Instrument zur Beschränkung Untermiete
 - UM würde gegen Konkurrenzschutzzusagen des VM verstoßen
 - Wichtiger Grund in der Person des UM
 - Vorherige Streitigkeiten mit VM oder anderen Mietern
 - Liquidität, streitig; RGZ 74, 176: unerheblich, weil VM von M und nicht von UM Miete erhält

- Genehmigung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden, BGHZ 89, 309
 - Generelle UM-Erlaubnis in MV für Damenboutique
 - Widerruf nach Untervermietung an Sexshop
 - BGH: Zulässig, weil Ansehen des Geschäftshauses geschädigt würde

- Anforderungen an UM-Erlaubnis Anfrage des Mieters
 - Wesentliche Bedingungen müssen benannt werden (BGH-Urteil vom 15.11.06, XII ZR 92/04), [ZIV 2007, 5](#)
 - Benennung eines konkreten Interessenten
 - Miethöhe
 - Vertragsdauer
 - Gewerbe des UM (wg. Konkurrenzschutz)
 - Bei Objekt mit Betriebspflicht zusätzlich
 - Wirtschaftliche Situation

- Vermieter hat angemessene Überlegungsfrist
- LG Berlin: Schweigen stellt Ablehnung dar, Urteil vom 24.11.2000, 64 S 237/00 (NZM 2001, 231)
- VM kann Genehmigung von Untermietzuschlag abhängig machen, wenn sachlicher Grund vorliegt
 - Zusätzliche Abnutzung der Mietsache
 - Zusätzlicher Aufwand für VM
- VM hat **keinen** Anspruch auf Auskehr der Miete oder Mehrerlös bei unberechtigter Untervermietung, BGH-Urteil vom 13.12.1995, XII ZR 194/93 (NJW 1996, 838), erst Recht nicht bei berechtigter UVM, BGH-Urteil vom 12.8.09 (XII ZR 76/08), [ZIV 2009, 63](#)

Gewerbemietrecht

Nachmietergestellung

- Anspruch auf Nachmietergestellung
 - Wenn zumutbar, OLG Frankfurt/M., Urteil vom 20.1.2000, (1 U 215/98), MDR 2000, 825
- Formulärmäßiges Recht auf Nachmietergestellung
 - BGH-Urteil v. 16.2.1995 (XII ZR 162/01) grundsätzlich zulässig
- Formulärmäßiger Ausschluss auf Nachmietergestellung
 - Zweifelhaft, wohl aber zulässig
 - Anforderungen formulieren (Neuhaus, Handbuch Geschäftsraummiete, 4. A. 2613)
 - Schutzwürdiges und dringendes Interesse des M
 - Umstände sind nicht von M. verursacht
 - Nachmieter geeignet und zumutbar

- BGH-Urteil vom 29.4.1992 (XII ZR 221/90), NJW-RR 1992, 1032
 - Formularklausel: VM ist bei vorzeitiger **Beendigung** MV nicht verpflichtet Nachmieter zu akzeptieren
 - Unwirksam, wenn nicht Einschränkung auf sachliche Gründe

Vielen Dank für Ihr Interesse !

www.Kanzlei-Schultze.de

Hinweis: Soweit Entscheidungen aus der GuT – Gewerbe- und Teileigentum zitiert wurden, können diese unter www.Prewest.de herunter geladen werden.