

v. Einem & Partner

Rechtsanwälte | Notare

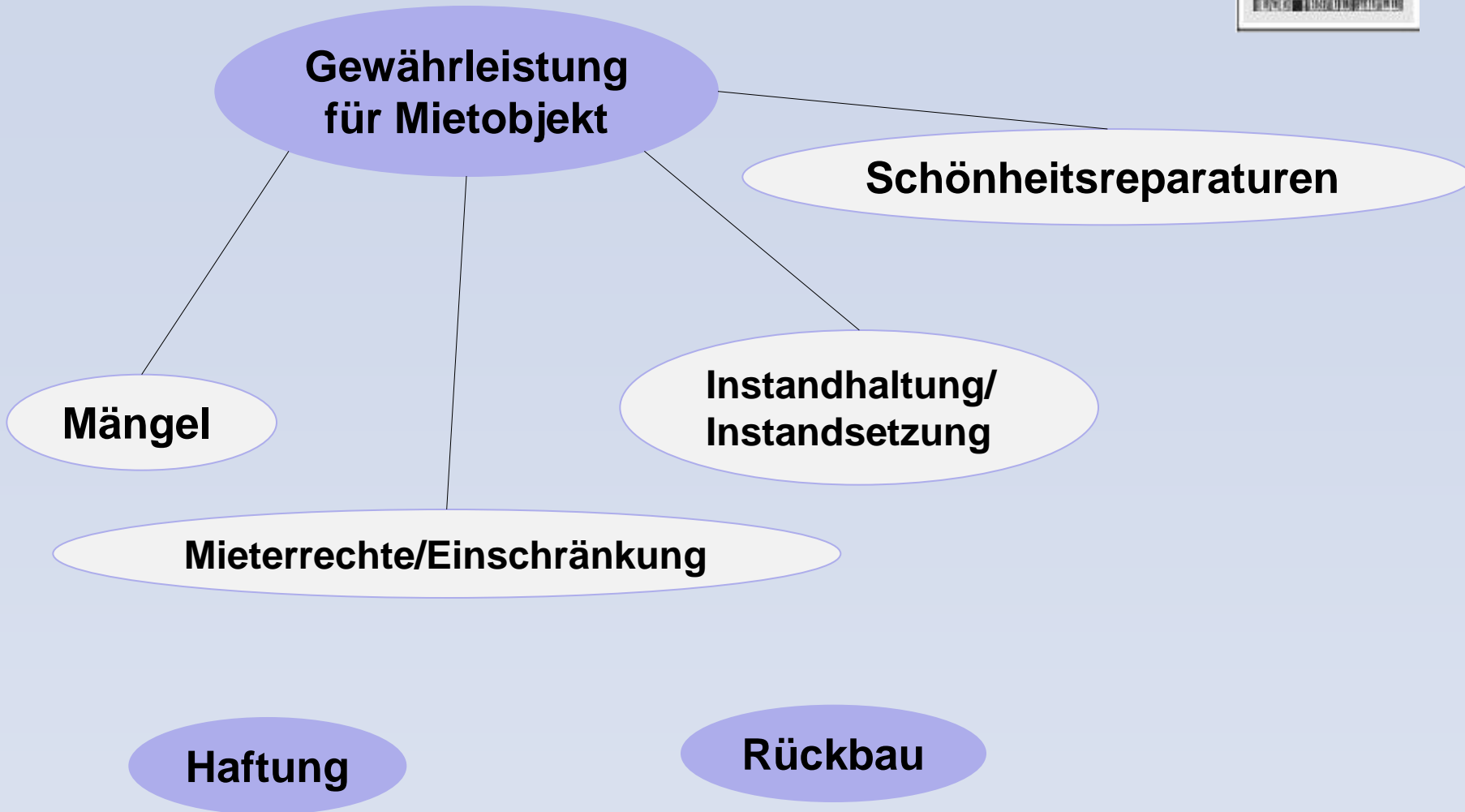


Geschäftsräume mieten – Haftung und Gewährleistung

Dr. Ximena Sejas

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Handelskammer Bremen, 28. September 2011





Gesetzliche Ausgangslage I

„Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.“

(§ 535 Abs.1 S. 2 BGB)

■ Pflichten Vermieter:

- ✓ Instandsetzung
- ✓ Instandhaltung
- ✓ Mängelbeseitigung
- ✓ Schönheitsreparaturen
- ✓ Anpassung an aktuelle technische Standards nur bei Widerspruch zum Stand der Technik in Bauzeit (OLG Düsseldorf, 08.07.2010, I 24 U 222/09; Einzelheiten str.)



Gesetzliche Ausgangslage II

„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.“ (§ 536 Abs.1 S. 2 BGB)

- Mietreduzierung kraft Gesetzes
 - Mängelanzeige erforderlich, um Minderungsrecht zu erhalten
- Mieter darf trotz Auszug mindern (KG, 10.03.2011, 8 U 187/10)
- „latenter“ Mangel erfordert konkrete Beeinträchtigung (BGH, 15.12.2010, XII ZR 132/09)
- Zurückbehaltungsrecht an Mieten in Höhe des drei- bis fünffachen Reparaturbetrages (§ 320 BGB)



Fall 1 zur Gewährleistung: Der brühwarme Supermarkt

M betreibt seit 1985 einen Supermarkt. 2001 erneuert V die Lüftungsanlage auf seine Kosten, weil das Gewerbeaufsichtsamt diese als unzureichend gerügt hatte. Das Amt nimmt die neue Anlage als ordnungsgemäß ab. Im Sommer 2011 verfügt die Behörde die Schließung des Supermarktes, weil dieser nicht über eine Klimaanlage verfüge und die Räume für das Warenangebot zu warm seien. Der Mietvertrag bezeichnet den Mietzweck als Supermarkt und enthält aber keine weiteren passenden Regelungen. Kann M den Einbau einer Klimaanlage verlangen? Was kann M im Fall der Weigerung des V tun?

- Objektbezogener öffentlich-rechtlicher Standard Vermietersache (BGH, 13.07.2011, XII ZR 189/09)
- Öffentlich-rechtliche Beschränkungen Mangel, wenn Einschreiten Behörde ernstlich zu erwarten (OLG Düsseldorf, 28.10.2010, 24 U 28/10)



Rechte des Mieters bei Fall 1

- ⇒ Gewährleistungspflichtiger Mangel? Falls ja:
 - Minderung der Brutto-Miete (hier: Reduzierung auf Null)
 - Zurückbehaltungsrecht an Mietzahlungen bis zur Mängelbeseitigung
 - Selbstvornahme nach Verstreichen von Abhilfefrist
 - Verrechnung der Kosten mit Miete
 - Außerordentliche Kündigung
 - ✓ angemessene Abhilfefrist verstrichen
 - ✓ keine Abhilfe möglich oder verweigert
 - ✓ Kündigung angedroht
 - ✓ Nutzungswille des Mieters (OLG Hamm, 13.12.2010, 7 W 33/10)



Vertragliche Vorkehrungen zum Schutz des Vermieters bei Fall 1

Vermieter möchte, dass

⇒ fehlende Klimaanlage keinen Mangel darstellt

„Es obliegt dem Mieter selbst zu überprüfen, ob die Ausstattung für die von ihm vorgesehene Nutzung ausreichend ist. Für die Erfüllung gegenwärtiger und künftiger behördlicher und technischer Vorschriften, die den Betrieb des Mieters betreffen, hat der Mieter auf eigene Kosten zu sorgen.“

⇒ Mieter nicht mindern darf

„Die Geltendmachung eines Mietminderungsrechts mittels Abzug von der vertraglich geschuldeten Miete ist dem Mieter nicht gestattet, und zwar auch nicht für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach Rückgabe der Mietsache. Hiervon unberührt sind bereicherungsrechtliche Rückforderungsansprüche des Mieters.“



Vertragliche Vorkehrungen zum Schutz des Vermieters bei Fall 1

Vermieter möchte, dass

⇒ Mieter keine Miete verrechnen oder die Miete zurückbehalten darf

„Der Mieter kann gegenüber Mietforderungen mit etwaigen Gegenforderungen nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn die Gegenforderung entweder unstreitig oder rechtskräftig festgestellt ist. Hiervon ausgenommen sind ferner Haftungsansprüche des Mieters gegen den Vermieter aus vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertretendem Handeln.“

(BGH, 15.12.2010, XII ZR 132/09; OLG Köln, 22.12.2009, 22 U 9/09)



Fall 2 zur Gewährleistung: Der heiße Anwalt

M hat Büroräume im Dachgeschoss eines Altbaus für seine Anwaltskanzlei angemietet. In den Sommermonaten herrschen in den Räumen Temperaturen von über 30 Grad. Die Fenster sind mit Sonnenschutz versehen. Der Einbau einer Lüftungs- bzw. Klimaanlage ist aus Gründen des Denkmalschutzes und in bauphysikalischer Hinsicht ausgeschlossen. Kann M die Miete mindern oder das Mietverhältnis kündigen?

- Überhitzung nur Mangel bei besonderer Vereinbarung (OLG Frankfurt, 19.01.2007, 2 U 106/06; OLG Karlsruhe, 17.12.2009, 9 U 42/09)
- Anders ältere OLG-Urteile: Arbeitsstättenverordnung gilt



Fall 3 zur Gewährleistung: Die verschwundenen Parkplätze

M betreibt eine Boutique in einem Einkaufszentrum. Auf Veranlassung des V wird dieses erweitert. Im Zuge der Bauarbeiten wurde die Parkpalette abgerissen, sodass die Hälfte aller Parkplätze für das EKZ weggefallen sind. Das Ladenlokal befindet sich in unmittelbarer Nähe des Eingangs zur Parkpalette. Außerdem wird bis auf Weiteres die in unmittelbarer Nähe zum Ladengeschäft der M liegende Eingangstür zum EKZ geschlossen. Schließlich beklagt die M die schon vorher herrschende hohe Leerstandsquote. Kann M die Miete mindern?

- Umweltmängel
 - ✓ Baumaßnahmen
 - ✓ Zugangsbehinderungen
 - ✓ Leerstandsrisiko trägt Mieter (ständige BGH-Rechtsprechung)



Fall 4 zur Gewährleistung: Das heruntergekommene Fitness-Studio

Der Mietvertrag enthält folgende Regelungen:

(1.) „Die Schönheitsreparaturen und den Ersatz von Glasscheiben übernimmt der Mieter.“

(2.) „Kleine Instandhaltungen sind vom Mieter auf dessen Kosten auszuführen. Die kleinen Instandhaltungen umfassen das Beheben kleinerer Schäden sowie die Wartung an Leitungen..., an Verschlüssen von Fenstern und Türen, an Rollläden... Kleine Schäden sind Schäden, deren Behebung nicht mehr als 5% der Jahresmiete ausmacht.“

(3.) „Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache pfleglich zu behandeln, in ordnungsgemäßem Zustand zu halten und zurückzugeben.“



Lösung zu Fall 4

(nach LG Bremen, 20.04.2010, 3-O-1225/07)

- Wer ist für Reparaturen verantwortlich, wenn Fenster im Mietobjekt Wärmeschutzanforderungen nicht einhalten, weil Montageschaum fehlt, die Fenster winddurchlässig sind und die Fensterrahmen wackeln?
 - keine Schönheitsreparaturen
 - Instandhaltungsreparaturen i.S.v. Ziffer 2 des Mietvertrages?
 - ⇒ hier nicht anwendbar, weil Baumangel vorliegt
 - kein Ausschluss von Mieterrechten nach Ziffer 3

- Mängel an Fußböden-Belag kleinerer Schaden i.S.v. Ziffer 2 des Mietvertrages



Abgrenzung Instandhaltung – Instandsetzung – Schönheitsreparaturen

Beseitigung oder
Vorbeugung baulicher
Mängel aufgrund
Abnutzung, Alterung oder
Witterung

Unregelmäßige Kosten
aus Reparatur +
Wiederbeschaffung

Tapezieren, Anstreichen oder Kalken
der Wände und Decken, Streichen von
Fußböden, Heizkörpern, Heizrohren,
Innentüren und Fenstern sowie
Außentüren von innen, Teppichboden-
Reinigung



Abwälzung Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht auf Mieter

- Individualvereinbarungen uneingeschränkt zulässig
- Zulässige Abwälzung in AGB, wenn
 - ✓ Verpflichtung nur für Mängel gilt, die auf Mietgebrauch beruhen, oder
 - ✓ Schäden aus dem Risikobereich des Mieters stammen und
 - ✓ das Innere des Mietobjekts betreffen
 - ✓ u.U. Kostenobergrenze

Beispiel für Klausel: „Die laufende Instandhaltung und Instandsetzung im Inneren des Mietobjekts, soweit durch Mietgebrauch veranlasst oder dem Risikobereich des Mieters unterliegend, ist Sache des Mieters. Die vom Mieter hierfür zu tragenden Kosten sind pro Jahr auf 5 % der Jahresgrundmiete zzgl. Mehrwertsteuer begrenzt.“



Beispiele für unwirksame Klauseln (AGB)

„Die Instandhaltung des gesamten Mietobjekts einschl. der Schönheitsreparaturen obliegt dem Mieter.“

„Der Mieter ist für die Unterhaltung von Dach und Fach zuständig.“

„Der Mieter verpflichtet sich, alle während der Dauer der Mietzeit anfallenden Reparaturen in den angemieteten Räumen auf seine Kosten durchzuführen.“

„Der Mieter führt auf seine Kosten die Instandhaltung und Instandsetzung aller ausschließlich von ihm gemieteten Räume und sämtlicher innerhalb dieser Räume gelegenen Anlagen, Einrichtungen und Installationen durch.“



Fall 5 zur Gewährleistung: Ende eines Friseurgeschäftes

M hat ein Geschäft für ihren Friseurbetrieb angemietet. Nach 20 Jahren kündigt M. V möchte, dass M folgende Arbeiten vornimmt: Rückbau sämtlicher Einbauten sowie Trennwände, Entfernung der alten Tapeten, neu tapezieren und streichen, Ausbesserung der Fensterrahmen und Entfernung der Außenreklame. Der Mietvertrag enthält folgende Regelungen:

„Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter.“

„Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit vom Mieter im bezugsfertigen Zustand zu übergeben.“

Was kann V von M verlangen?



Forderungen des Vermieters bei Fall 5

- Rückbau Einbauten und Außenreklame: Wiederherstellung ursprünglicher Zustand durch M (KG, 17.06.2010, 12 U 51/09)
 - ohne Vereinbarung kein Wertausgleich für Mieter (OLG Düsseldorf, 19.10.2009, 24 U 58/09)
- Malerarbeiten: unwirksame Kombination Schönheitsreparaturverpflichtung und Endrenovierungsklausel (OLG Köln 07.03.2006, 22 U 184/05; BGH, 06.04.2005, XII ZR 308/02); anders bei individualvertraglich vereinbarter Endrenovierung (BGH, 18.03.2009, XII ZR 200/06)
- Reparatur Fensterrahmen: keine Verpflichtung der M, weil keine vertragliche Vereinbarung



Weitere Beispiele für unwirksame Renovierungsklauseln

- Schönheitsreparaturen nach starrem Fristenplan (BGH, 06.04.2005, XII ZR 308,02)
- Fachhandwerkerklausel (OLG Düsseldorf, 09.12.2010, I 10 U 66/10)
- Mieter darf bei Schönheitsreparaturen nicht von bisheriger Ausführungsart abweichen (KG, 17.05.2010, 8 U 17/10)
- Endrenovierungsklausel mit einseitigem Bestimmungsrecht des Vermieters über Erforderlichkeit (AG Frankfurt, 16.02.2011, 33 C 3340/10)
- Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln
 - Renovierungspflicht Vermieter
 - Erstattungsanspruch Mieter



Gesetzliche Grundlagen Haftung

„Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstands, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 Schadensersatz verlangen.“ (§ 536a Abs.1 BGB)

- 1. Alternative: verschuldensunabhängige Garantiehafung
 - Haftung bei Sachmängeln abdingbar
- 2. und 3. Alternative: Haftung des Vermieters nur bei schuldhafter Verursachung des Mangels oder Verzug mit Mängelbeseitigung
- Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen privilegiert
(OLG Saarbrücken, 22.12.2010, 8 U 507/09)

v. Einem & Partner

Rechtsanwälte | Notare



Umfassende Betreuung
für Privatpersonen und
den Mittelstand
in allen Fragen des
Wirtschaftsrechts

Schlachte 3-5
28195 Bremen

Goethestraße 7
60313 Frankfurt/Main

www.einem.de

Vertragsgestaltung

Gesellschaftsrecht

Handelsrecht

Unternehmensnachfolge

Internationale Rechtsbeziehungen

Arbeitsrecht

Bau- und Vergaberecht

Miet- und Wohnungseigentumsrecht

EDV-Recht

Wettbewerbsrecht

Gewerblicher Rechtsschutz

Forderungseinzug

v. Einem & Partner

Rechtsanwälte | Notare



Kontakt: Büro v. Einem & Partner in Bremen, **sejas@einem.de**,
Tel.: 0421-36 50 50 und Fax: 0421-36 50 560

Über die Referentin: Dr. Ximena Sejas, Jahrgang 1971, ist seit 1999 in der Kanzlei v. Einem & Partner in Bremen tätig und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Sie verfügt über langjährige Erfahrungen bei der Beratung von Hausverwaltungen sowie gewerblichen Vermietern und Mietern in allen Fragen des Gewerbemietrechts. Dr. Sejas berät auch ausländische Firmen, speziell aus den Niederlanden und Spanien, im Rahmen der Verwaltung von Gewerbeimmobilien und der Anmietung von Geschäftsräumen.