

Mietkaution bei Gewerbemieten: Darf man mehr als drei Monatsmieten vereinbaren?

Im Gewerbemietrecht kann auch eine Kautionsvereinbarung von 5 Monatsmieten vereinbart werden. Das gilt auch bei ganz kurzen Laufzeiten (hier: 1-3 Jahre).

Hintergrund: Bei Wohnraummietverträgen ist die vom Mieter zu erbringende Kautionshöhe auf drei Monatsmieten gesetzlich begrenzt (§ 551 Abs. 1 BGB). Diese gesetzliche Norm gilt bei Gewerbemietverträgen nicht. Daher ist es umstritten, ob der Vermieter von Gewerbemietraum eine höhere Kautionsvereinbarung verlangen darf, und wenn ja, wie hoch.

Der konkrete Fall: Ein Gastronom mietet Gewerberäume zum Betrieb einer Gaststätte an. Der auf ein Jahr befristete Formular-Mietvertrag sieht zwei Verlängerungsoptionen für je ein Jahr zugunsten des Mieters vor. Auch wird eine Kautionsvereinbarung in Höhe von 5 Monatsmieten (insgesamt 16.000 EUR) vereinbart. Später geraten Vermieter und Mieter wegen angeblicher Mängel in Streit: Der Mieter mindert die Miete und der Vermieter zieht die Kautionsvereinbarung. Der Mieter ist der Meinung, dass die Kautionsvereinbarung sittenwidrig ist und verlangt Rückzahlung.

Die Entscheidung des OLG Düsseldorf: Der Vermieter gewinnt! Nach Ansicht des OLG Düsseldorf ist die Kautionsvereinbarung wirksam, insbesondere ist sie nicht wegen ihrer Höhe sittenwidrig. Grund: Im Gewerbemietrecht ist die Kautionshöhe – anders als im Wohnraummietrecht – nicht auf die dreifache Monatsmiete beschränkt. Vielmehr können die Parteien sie frei vereinbaren. Entsprechend wird eine Kautionsvereinbarung von 6-7 Monatsmieten im Hinblick auf die Risiken des Vermieters für zulässig gehalten. Deshalb ist eine Kautionsvereinbarung von 5 Monatsmieten unbedenklich. Das gilt insbesondere wegen der zwar kurzen, aber zweimal verlängerbaren Vertragslaufzeit und wegen der hohen Kosten eines etwa erforderlichen Gerichtsverfahrens. (*OLG Düsseldorf, 28.5.2009 – I-10 U 2/09*)

Das sagt Ihr Anwalt: Der Vermieter von Gewerberäumen befindet sich bei der Kautionsvereinbarung in einem Dilemma: Will er seine Mietausfall-Risiken in vollem Umfang absichern, müsste er eigentlich eine Kautionsvereinbarung von 9-12 Monatsmieten vereinbaren (2 Monate Mietrückstand – 1 Monat Überlegungszeit für fristlose Kündigung – 6 Monate Räumungsrechtsstreit nebst Vollstreckung + 2 Monate Sicherheitszuschlag). Eine solche Kautionsvereinbarung ist am Markt aber nicht durchsetzbar. Außerdem könnte diese – ungewöhnliche – Kautionsvereinbarung von einem Gericht als sittenwidrig eingestuft werden. Ein Ausweg ist wirtschaftlich daher nur über Mietnachlässe erreichbar, also entweder

- „weniger Miete und dafür sicherer“ oder
- „mehr Miete und dafür unsicherer“.

Schriftform eines befristeten Gewerbemietvertrags: Was ist bei Nachträgen zu beachten?

Entspricht der Nachtrag zu einem langfristigen Gewerbemietvertrag nicht der gesetzlichen Schriftform, ist die Schriftform für das gesamte Mietverhältnis insgesamt nicht mehr gegeben. Das gilt auch dann, wenn der „Ur-Mietvertrag“ der Schriftform genügt. Konsequenz: Der Vertrag gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit der gesetzlichen Frist ordentlich gekündigt werden!

Hintergrund: Soll ein Mietvertrag für länger als ein Jahr befristet werden, bedarf er der Schriftform, § 550 BGB. Das bedeutet, dass der Mietvertrag und alle wesentlichen Regelungen (insbesondere Miethöhe, Mietzeit, Mietgegenstand, Mietparteien) schriftlich abgefasst und von Mieter und Vermieter unterzeichnet sein muss. Das klingt simpel, beschäftigt die Gerichte aber seit mehr als 100 Jahren. Denn die Konsequenz eines Verstoßes gegen die Schriftform ist enorm: Der Vertrag ist zwar wirksam, die Befristung aber unwirksam. Folge: Der Mietvertrag kann jederzeit von jeder Mietvertragspartei mit gesetzlicher Frist gekündigt werden. Derjenige, der sich von einem unliebsamen langjährigen Mietvertrag lösen will, behauptet also gern einen Verstoß gegen die Schriftform.

Der konkrete Fall: Vermietet ist eine Grünfläche zum Betrieb einer Golfanlage mit einer Festlaufzeit von 15 Jahren. Laut Mietvertrag darf der Mieter auf der Grünfläche ein Klubhaus bauen. Drei Jahre später ändern die Vertragsparteien diese Regelung durch einen Nachtrag: Das Klubhaus soll nun im gemeinsamen Eigentum des Mieters und Vermieters stehen. Diese „Klubhaus-Vereinbarung“ wird nur vom Mieter unterzeichnet. Etwas später kündigt der Vermieter – vor Ablauf der 15 Jahre – das Mietverhältnis. Er beruft sich darauf, dass der Nachtrag – und damit der gesamte Mietvertrag - gegen das Schriftformgebot verstoße.

Die Entscheidung des OLG Frankfurt a.M.: Der Vermieter bekommt Recht! Das Gericht verurteilt den Mieter zur Räumung und Herausgabe des Golfplatzes. Zwar hatten die Parteien ursprünglich eine Festlaufzeit von 15 Jahren vereinbart. Jedoch verstößt der Nachtrag, weil er nicht von beiden Parteien unterzeichnet wurde, gegen das Schriftformgebot. Folge: Der formunwirksame Nachtrag infiziert den an sich formwirksamen Mietvertrag. Und: Das Mietverhältnis konnte jederzeit gekündigt werden. Dass der Vermieter den Schriftformmangel selbst herbeigeführt hatte – schließlich war er es, der den Nachtrag nicht unterzeichnet hatte – ließ das Gericht uneindrückt: Grundsätzlich darf sich jede Partei auf einen Schriftformverstoß berufen. (OLG Frankfurt, 27.3.2009 – 2 U 72/08)

Das sagt Ihr Anwalt: Anders herum kann auch ein formwirksamer Nachtrag einen ursprünglich formunwirksamen Mietvertrag heilen. Die komplizierte Gemengelage zeigt: Es lohnt sich, vor Erstellung eines Nachtrags den Anwalt zu fragen!

Geruchsbelästigung durch Imbiss: Kann der Vermieter dem Imbissbetreiber fristlos kündigen?

Auch der Vermieter von Imbissräumen muss keine dauerhaften intensiven Gerüche (hier: u.a. Bratenfett) dulden, wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, dass belästigende Gerüche zu vermeiden sind. Er kann dann nach erfolgloser Abmahnung fristlos kündigen.

Der konkrete Fall: Vermietet sind Räume im Erdgeschoss eines Mehrparteienhauses zum Betrieb eines Imbisses. Vertragslaufzeit: 10 Jahre. Nach § 13 des Mietvertrags sind belästigende Gerüche zu vermeiden. Etwa ein Jahr später stellt der Vermieter erhebliche Geruchsbeeinträchtigungen im Gebäude fest. Sowohl im Treppenhaus als auch in den Büroräumen des 1. OG riecht es stark nach Fett und Bratwurst. Mietinteressenten für das 1. OG springen ab. Nach erfolgloser Abmahnung kündigt der Vermieter das Mietverhältnis fristlos. Der Mieter beruft sich darauf, dass die Behörden sämtliche Genehmigungen – auch hinsichtlich der Entlüftung – erteilt haben.

Hintergrund: Anerkannt ist, dass jedenfalls der Vermieter einer Wohnung das Mietverhältnis fristlos kündigen kann, wenn es zu unzumutbaren Geruchsentwicklungen kommt. Es fragt sich aber, ob das auch gilt, wenn ein Imbiss vermietet wurde. Denn dann ist ja Hauptzweck des Mietvertrags, dass der Mieter Speisen zubereitet.

Die Entscheidung des OLG Brandenburg: Der Vermieter gewinnt den Räumungsprozess! Wegen der intensiven Gerüche durfte er – nach entsprechender Abmahnung – fristlos kündigen. Ob Gerüche dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechen, ist davon abhängig, welche Nutzung vertraglich vereinbart wurde. Laut Mietvertrag war der Mieter gehalten, belästigende Gerüche zu vermeiden. Das hat er – vertragswidrig – nicht getan. An dieser Bewertung ändert auch nichts, dass die Bauaufsichtsbehörde das Lüftungskonzept des Mieters abgenommen hat. Denn die Mietparteien können – wie hier – auch strengere Anforderungen vereinbaren. Angesichts der langen restlichen Vertragsdauer – noch weitere 9 Jahre – und der erschwerten Vermietbarkeit des 1. OG ist dem Vermieter daher eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten. (*OLG Brandenburg, 27.5.2009 – 3 U 85/08*)

Das sagt Ihr Anwalt: Bei der Vermietung von Gastronomieobjekten droht eine Risikohäufung. Speziell zur Lüftung ist zu klären: Ist eine behördlich genehmigte Abluftanlage „über Dach“ zu installieren? Welche Betriebszeiten? Wer übernimmt Wartung und Wartungskosten der Entlüftungsanlage? Darf auch durch Öffnen von Türen und Fenster entlüftet werden? Darf der Mieter zusätzliche kleine Exhauster und/oder Klimaanlage nutzen? Wer ist für Reinigung und Filterwechsel zuständig?

Abfindung der Mieterinvestitionen bei vorzeitigem Vertragsende: Wer schuldet die Abfindung?

Hat der Mieter in das Mietobjekt investiert, kann er bei einer vorzeitigen Beendigung des Vertrags einen Abfindungsanspruch wegen der noch nicht „abgewohnten“ Investitionen gegen den jeweiligen Vermieter geltend machen. Die Höhe der Abfindung richtet sich danach, ob und in welchem Umfang der Vermieter aufgrund der Mieterinvestitionen einen höheren Ertrag erzielt. Der jeweilige Vermieter muss auch dann zahlen, wenn er in der Zwangsversteigerung erworben und anschließend das Sonderkündigungsrecht für Zwangsversteigerungserwerber genutzt hat.

Darum geht es: Ein Mieter mietet Gewerberäume für 15 Jahre und leistet einen beachtlichen Baukostenzuschuss für die Anfangsinvestitionen. Nach 5 Jahren wird das Grundstück zwangsversteigert. Der neue Eigentümer nutzt das Sonderkündigungsrecht nach dem Zwangsversteigerungsgesetz und kündigt das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Der Mieter beansprucht eine Abfindung für den nur teilweise amortisierten Baukostenzuschuss.

Hintergrund: Derjenige, der ein Grundstück durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erwirbt, darf ein befristetes Mietverhältnis gem. § 57a ZVG kündigen. Dieses Sonderkündigungsrecht muss „für den ersten Termin, für den sie zulässig ist“, ausgeübt werden. Dem Ersteigerer wird nur eine Überlegungsfrist von einer Woche zugestanden.

Bisher war höchstrichterlich nicht entschieden, ob der Grundstückserwerber nur beim Erwerb durch Kaufvertrag oder auch nach einem Zwangsversteigerungserwerb die Abfindung für die frustrierten Investitionen zahlen muss.

Das sagt der BGH: Der BGH stellt sich auf die Seite des Mieters. Die Begründung: Dem Mieter steht ein Bereicherungsanspruch zu, weil der neue Eigentümer durch die Kündigung vorzeitig in den Genuss der wertsteigernden Investitionen kommt. Zahlungspflichtig ist also nicht der bisherige Eigentümer, der im Zeitpunkt der Vornahme der Investition Vermieter war, sondern der neue Vermieter. Der Umfang der Bereicherung richtet sich weder nach der Investitionssumme, noch nach dem Zeitwert von Investition oder Mietobjekt. Entscheidend ist vielmehr, ob der aktuelle Vermieter früher als vertraglich vorgesehen einen höheren Mietzins realisieren kann. Der Anspruch des Mieters hängt auch nicht davon ab, ob der „Neue“ tatsächlich weitermietet oder z.B. selbst nutzt (*BGH, 29.04.2009 – XII ZR 66/07*).

Das sagt ihr Anwalt: Wer bei der Zwangsversteigerung mitbietet und anschließend dem Bestandsmieter kündigen will, sollte genau recherchieren, ob der Mieter erhebliche Investitionen geleistet hat und dementsprechend eine Abfindung verlangen kann!

Gewerbemieter: Kann der Einzelkaufmann seine persönliche Haftung dadurch beenden, dass er seine Firma in eine GmbH umwandelt?

Wandelt der Einzelkaufmann sein Unternehmen nach dem Umwandlungsgesetz in eine GmbH um, geht der Mietvertrag automatisch auf die neue GmbH als neue Mieterin über. Der „weichende“ Einzelkaufmann endet!

Darum geht es: Der Einzelkaufmann „Richard Otto“ mietet 1998 Lager- und Büroräume an. Etwa 8 Jahre später wandelt er seine Firma um in „Richard Otto GmbH“ (Name von der Redaktion geändert). Weitere 8 Jahre später geht die GmbH in Insolvenz. Der Vermieter will den Einzelkaufmann in die Haftung nehmen, der ja den Vertrag unterschrieben hat, und klagt auf Zahlung der offenen Mieten.

Hintergrund: Bisher ist umstritten, ob der Einzelkaufmann sich ohne Zustimmung des Vermieters aus der persönlichen Haftung befreien kann, indem er seinen Betrieb nach dem Umwandlungsgesetz in eine GmbH (oder eine andere beschränkt haftende Gesellschaft) umwandelt.

Das sagt das Gericht: Das Gericht weist die Zahlungsklage des Vermieters ab. Nach der Umwandlung haftet nur noch die neue GmbH und nicht mehr die bisherige Einzelfirma (also der Kaufmann Richard Otto persönlich). Die GmbH habe das Vermögen des Einzelkaufmanns nicht durch Kaufvertrag oder einen anderen rechtsgeschäftlichen Vertrag erworben, sondern durch den Rechtsakt der Umwandlung. Bei diesem gesetzlichen Erwerbsvorgang („Gesamtrechtsnachfolge“) ist die Zustimmung des Vermieters nicht erforderlich. *(OLG Karlsruhe, 19.8.2008 – 1 U 108/08 – nicht rechtskräftig: die Nichtzulassungsbeschwerde ist beim BGH noch anhängig).*

Das sagt Ihr Anwalt: Vermieter können verhindern, dass der unbeschränkt haftende Einzelkaufmann sich der persönlichen Haftung entzieht, indem er die „Umwandlungskarte“ zieht: Sie können im Mietvertrag vereinbaren, dass der Vertragsmieter auch bei einer Umwandlung weiterhin persönlich haftet. Eine solche „Anti-Umwandlungs-Klausel“ ist auch formularvertraglich möglich. Sie sollte in keinem Vertrag mit persönlich haftenden Mietern fehlen, auch nicht in einem Vertrag mit einer GbR. Ihr Anwalt entwickelt gerne eine entsprechende Formulierung.

Versorgungssperre bei Gewerbemieter: Darf der Vermieter die Wasser- und Wärmeversorgung kappen, wenn der Mieter nicht zahlt?

Bei Gewerbemietverhältnissen darf der Vermieter die Versorgung mit Wasser und Wärme einstellen, wenn

- **das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs gekündigt ist**
- **der Mieter weiterhin so wenig für Nebenkosten zahlt, dass der Mietausfallschaden weiterhin stetig ansteigt**
- **der Vermieter die Sperre so rechtzeitig androht, dass sich der Mieter darauf einstellen kann**
- **keine außergewöhnlichen Schäden drohen (Beispiel: Krankenhaus, Altenheim, Flughafen).**

Darum geht es: Spätestens ab Januar 2007 zahlt der Mieter keine Miete mehr. Etwa 8 Monate später kündigt der Vermieter fristlos wegen Zahlungsverzugs und verlangt Räumung. Außerdem will er die Heizungsversorgung kappen. Der Mieter will sich das nicht gefallen lassen und klagt auf Unterlassung dieser Maßnahme.

Hintergrund: Ob der Vermieter den zahlungsunwilligen, gekündigten Mieter „ausfrieren“ darf, ist eine der großen Streitfragen des Mietrechts. Die Gerichte haben diese „kleine Selbstjustiz“ bisher nur in Berlin durchgehen lassen, und nur dann, wenn der wegen Zahlungsverzugs gekündigte Mieter weiterhin nicht vertragsgemäß zahlt. Alle anderen Oberlandesgerichte waren der Meinung, dass der Vermieter bis zur Räumungsvollstreckung weiterhin Wasser und Wärme liefern muss.

Das sagt der BGH: Der BGH stellt sich auf die Seite des Vermieters. Die Begründung: Grundsätzlich enden die Lieferpflichten des Vermieters mit dem Ende des Mietvertrags. Eine Fortsetzung der Versorgung ist dem Vermieter auch aus „nachvertraglicher Treuepflicht“ nicht zumutbar, wenn wegen Zahlungsverzugs gekündigt wurde, und wenn der Mieter keine laufenden Vorauszahlungen für Wasser und Heizungswärme leistet – der Schaden wegen der fehlenden Kostendeckung wird in diesen Fällen ja laufend größer. Der Vermieter darf dann die Versorgung kappen und muss den Mieter nur noch so rechtzeitig warnen, dass sich der Mieter darauf einstellen kann. Nur ausnahmsweise kann der Vermieter verpflichtet sein, den Mieter weiter zu beliefern. Als Beispiele nennt der BGH ausdrücklich den Wohnungsvertrag und solche Verträge, bei denen es besondere, schutzwürdige Mieterinteressen gibt, etwa drohende Gesundheitsgefahren oder ein „besonders hoher“ Vermögensschaden. *(BGH, 6.5.2009 – XII ZR 137/07).*

Das sagt Ihr Anwalt: Vermieter dürfen sich auch grundsätzlich freuen, weil sie nun nicht mehr gezwungen sind, aus eigener Tasche den Energieverbrauch ihrer zahlungsunwilligen Mieter zu zahlen. Jedoch gibt es laut Urteil viele Feinheiten zu beachten bei der Frage, ob und wie die Versorgung der Wohnung oder des Gewerbes abgebrochen werden darf. Es empfiehlt sich

keinesfalls, nach eigenem Gutdünken die Heizung abzustellen – hier könnte es nämlich trotzdem noch zu viel Ärger für den Vermieter kommen. Fragen Sie besser Ihren Anwalt!

Darf der Gewerbemieter bei schwerer Krankheit vorzeitig kündigen?

Auch wenn der Mieter schwer erkrankt und deshalb sein Geschäft nicht fortführen kann, ist er noch nicht zur vorzeitigen, fristlosen Kündigung berechtigt.

Darum geht es: Der Gewerberaummieter erkrankt an Krebs und kann sein Geschäft nicht weiterführen. Er will die Restlaufzeit des Vertrages von rund eineinhalb Jahren nicht abwarten und kündigt daher fristlos. Als der Vermieter widerspricht, will er die Wirksamkeit der Kündigung durch das Gericht feststellen lassen und beantragt Prozesskostenhilfe.

Das sagt das OLG Düsseldorf: Die beabsichtigte Klage kann nicht erfolgreich sein. Deshalb wird der Antrag auf Prozesskostenhilfe abgelehnt. Begründung: Der Mieter trägt das „Verwendungsrisiko“. Deshalb muss er den Vertrag auch dann fortsetzen, wenn bestimmte Hindernisse auftreten, die aus seiner Risikosphäre stammen – auch das Hindernis „Erkrankung“. Das folgt daraus, dass der Vertrag auch beim Tod des Mieters fortzusetzen ist. Das Gesetz gewährt den Erben nämlich nur ein Sonderkündigungsrecht, vgl. § 542 Abs. 1 BGB.

Auch auf den Grundsatz von Treu und Glauben kann sich der Mieter nicht berufen. Denn das Gesetz gibt dem Mieter schon an anderer Stelle eine ausreichende Ausweichmöglichkeit: Er darf den Geschäftsraum untervermieten. Verweigert der Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung, kann der Mieter das Recht zur Sonderkündigung nutzen und das Mietverhältnis mit gesetzlicher Frist kündigen, vgl. § 540 Abs. 1 S. 2 BGB. Der Mieter trägt also nur das Risiko, keinen geeigneten Untermieter zu finden, und dieses Risiko ist hinnehmbar (OLG Düsseldorf, 25.7.2008 – 24 W 53/08).

Zur Erinnerung: Betriebspflicht! Enthält der Vertrag eine Verpflichtung, den angemieteten Laden während der Mietzeit zu den üblichen Ladenöffnungszeiten geöffnet zu halten, muss der Mieter im Krankheitsfall auch diese Pflicht erfüllen. Man hält ihn dann für verpflichtet, die Betreiberpflichten durch Angestellte erfüllen zu lassen (OLG 3.7.2007 – 2 W 56/07).

Das sagt Ihr Anwalt zu Untermietklauseln: Problematisch sind die - häufigen - Klauseln im Mietvertrag, die eine Untervermietung generell einschränken oder ganz verbieten. Hier ist die ganze Kunst des Anwalts gefragt, einerseits einen Schutz gegen unkontrollierte Weitervermietungen zu erreichen und andererseits einen ausreichenden Sicherheitsabstand zur drohenden Klauselunwirksamkeit zu wahren. Denn: Diese Klauseln kommen schon deshalb ins Wackeln, weil sie – wie der vorliegende Fall zeigt – dem Mieter bei schwerer Krankheit eine gesetzliche „Exit-“Möglichkeit nehmen.

Sind „starre Fristen“ auch bei Gewerbemieten schädlich?

Eine formularvertragliche Übertragung der Pflicht zu Schönheitsreparaturen

auch im Gewerbemietrecht unwirksam, wenn der Mieter unabhängig vom Erhaltungszustand der Mieträume bestimmte Renovierungsfristen einhalten soll.

Hintergrund: Im Wohnungsmietrecht gilt schon seit rd. 5 Jahren die Regel: Die Klauseln zur Schönheitsreparatur sind unwirksam, wenn der Mieter in einem bestimmten Turnus renovieren muss. Ob das auch für das Gewerberaummietrecht gilt, war bisher lebhaft umstritten.

Das sagt der BGH: Der BGH hat die Frage jetzt in einem Grundsatzurteil entschieden. In dem entschiedenen Fall ging es um eine Änderungsschneiderei, die nach dem Mietvertrag „mindestens alle drei Jahre in Küche, Bad, Dusche und Toiletten und alle fünf Jahre in den übrigen Räumen die Schönheitsreparaturen [...] auf eigene Kosten durch Fachhandwerker ausführen“ musste. Der BGH hat im Ergebnis erneut die Mieterseite bevorzugt: Die Klausel ist unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen belastet! (BGH, 8.10.2008 – XII ZR 84/06)

Die Begründung ist ausführlich und stellt darauf ab, dass der Schutz des Mieters im Gewerbemietrecht nicht niedriger ist. Der Mieter hat – so der BGH – nicht ohne Weiteres die Möglichkeit, die Klausel abzuwehren oder durch höhere Preise „aufzufangen“. Auf Treuwidrigkeit darf sich der Vermieter nicht berufen, weil dieses Argument bei Beurteilung eines Mustervertrags nicht zählt. Sein Vertrauen auf die Kontinuität der BGH-Rechtsprechung wird grundsätzlich nicht geschützt

Das sagt Ihr Anwalt: Es gehört zu den schwierigsten Aufgaben, einen Mustervertrag gerichtsfest zu gestalten. Aber trotz dieser Schwierigkeiten kann es gelingen! Auch Klauseln betr. Endrenovierung, Teppichbodenerneuerung, Parkettabschleifen und starre Fristen lassen sich wirksam ins Ziel zu bringen, wenn man eine Individualvereinbarung ansteuert und die – zugegeben hohen – formalen Hürden für eine Individualvereinbarung meistert. Fragen Sie Ihren Anwalt!

Gewerbemietvertrag: Gehört die Teppichgrundreinigung zu den Schönheitsreparaturen?

Sind im Mietvertrag die „Schönheitsreparaturen“ auf den Mieter übertragen, gehört auch die Grundreinigung eines vom Vermieter verlegten Teppichbodens zu den Mieter-Pflichten.

Darum geht es: Der Vermieter vermietet an den Mieter ein Bekleidungsgeschäft mit Teppichboden. Im Mietvertrag ist geregelt, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten durchführen oder dem Vermieter die dafür erforderlichen Kosten erstatten muss. Außerdem muss er die Mieträume am Ende der Mietzeit ordnungsgemäß gereinigt zurückgeben. Nach Vertragsende verlangt der Vermieter die Erneuerung des Teppichbodens. Der Mieter lehnt ab. Später erneuert der Vermieter den Teppich auf Wunsch des Nachmieters. Vom Mieter verlangt er die Kosten, die bei einer Teppichgrundreinigung angefallen wären.

Das sagt der BGH: Er gibt dem Vermieter Recht. Der Mieter muss die Kosten einer Teppichgrundreinigung tragen. Dies ergibt sich aus der zulässigen Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter. BGH: Diese Abwälzung ist zulässig, weil der Mieter im Gegenzug eine geringere Miete zahlt. Müsste der Mieter diese Pflicht nicht erfüllen, würde das vereinbarte Preis-Leistungs-Verhältnis aus den Fugen geraten. Deshalb ist für diesen Fall ein Anspruch auf Ersatz der gedachten Kosten in den Vertrag „hineinzulesen“, selbst wenn der Vermieter die Arbeit (hier: weil der Nachmieter einen neuen Teppich will) gar nicht mehr ausführen kann.

Nach dem, was man typischerweise unter dem Begriff „Schönheitsreparaturen“ versteht, gehört dazu auch die Teppichgrundreinigung. Deshalb besteht insoweit auch ohne ausdrückliche Vereinbarung ein Zahlungsanspruch. Die Vorschrift in § 28 Abs. 4 Satz 3 der II. Berechnungsverordnung steht nicht entgegen:

„§ 28 II. BV Instandhaltungskosten

(4) [...] Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Streichen und Kalken von Decken und Wänden, das Streichen von Fußböden, Heizungsrohren und Heizkörpern, Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.“

Die Vorschrift ist laut BGH ist nämlich veraltet. Sie sieht noch das Streichen der (Holzdielen-)Fußböden vor, obwohl gestrichene Holzböden gar nicht mehr üblich sind. Da die Schönheitsreparaturen aber die Oberfläche des Bodenbelags in einen ansehnlichen Zustand versetzen sollen, tritt an die Stelle des früher üblichen Bodenanstrichs bei vorhandenem Teppichboden dessen Grundreinigung. (BGH, 8.10.2008 - XII ZR 15/07)

Das sagt Ihr Anwalt: Diese Entscheidung ebnet dem Vermieter den Weg, vom Mieter im Rahmen der Schönheitsreparaturen bei modernen (Metall-/Kunststoff-)Fenstern, Türen etc. geeignete, dem Streichen gleichwertige Pflegemaßnahmen zu verlangen. Aber Vorsicht: Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. das Auswechseln des Teppichs oder das Abziehen und Neuversiegeln von Parkett) lässt sich nur durch eine nicht-vorformulierte Sondervereinbarung auf den Mieter abwälzen!

Das sagt Ihr Anwalt zum Wohnungsmietrecht: Ergebnis und Begründung der Entscheidung lassen sich grundsätzlich 1:1 auf das Wohnungsmietrecht übertragen. Dort ist allerdings ein anderer BGH-Senat zuständig. Es ist zwar wahrscheinlich, dass er sich dem Gewerbemiet-Senat anschließt, aber gesichert ist das nicht.

Umsatzsteuer: Muss der Gewerbemieter die vereinbarte Umsatzsteuer auch dann zahlen, wenn gar keine Umsatzsteuer anfällt?

Ist eine Nettomiete zuzüglich Mehrwertsteuer vereinbart, schuldet der Mieter grundsätzlich nur die Nettomiete, wenn die Vermietung umsatzsteuerfrei ist. Etwas anderes gilt aber, wenn die Bruttomiete unabhängig von einer Umsatzsteuerpflicht der Vermietung als Endpreis gelten soll. Eine solche Vereinbarung kann vorliegen, wenn der Mieter

- **bei Vertragsabschluss die Zahlung des Gesamtpreises unabhängig von einer Umsatzsteuerpflicht des Vermieters zugesagt hat und**
- **die Bruttomiete über mehrere Jahre vorbehaltlos zahlt.**

Darum geht es: Der Mieter von Büroräumen ist Trägerin der gesetzlichen Krankenversicherung. In ihrem Mietvertrag heißt es: „Die Grundmiete beträgt monatlich 18.710 DM zzgl. jeweils gültige Mehrwertsteuer, zur Zeit 15 %: DM 21.516,78. Der Betrag der Grundmiete errechnet sich aus einem Preis von 25 DM/m² zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer“. Über drei Jahre lang zahlt der Mieter die Miete einschließlich des Mehrbetrags „Umsatzsteuer“. Als sie bemerkt, dass die Vermietung nicht umsatzsteuerpflichtig ist, verweigert er die Zahlung des Mehrbetrags. Der Vermieter klagt bei den Untergerichten ohne Erfolg und legt dann Revision ein.

Das sagt der BGH: Die Revision des Vermieters hat Erfolg!

Die Vermietungsumsätze sind nach § 4 Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreit. Darauf kann der Vermieter auch nicht gemäß § 9 I 1 UStG verzichten; denn der Mieter ist kein Unternehmer und nutzt auch nicht für unternehmerische Zwecke, § 2 III 1 UStG.

Damit geht die Pflicht zur Zahlung der Umsatzsteuer ins Leere. Denn eine irrtümlich getroffene Preisabsprache „zzgl. Mehrwertsteuer“ ist im Zweifel so auszulegen, dass eine nicht anfallende Mehrwertsteuer vom Schuldner auch nicht zu zahlen ist (BGH, 19.6.1990 – XI ZR 280/89). Andererseits kann der Vertrag auch so auszulegen sein, dass die Miete zzgl. Mehrwertsteuer als Endpreis unabhängig von der Kalkulationsgrundlage (Nettobetrag zzgl. MwSt.) zu zahlen ist. Dafür spricht auch, dass der Mieter den Gesamtpreis mehr als 3 Jahre lang vorbehaltlos gezahlt hat. (BGH 21.1.2009 - XII ZR 79/07).

Das sagt Ihr Anwalt: Die Entscheidung zeigt: Die Umsatzsteuer- und Optionsklauseln sind besonders knifflig. Es lohnt sich, den Vertrag vor Unterzeichnung noch einmal durch den Anwalt prüfen zu lassen.

