

Nicht alle Vereinbarungen in Schriftform

Gewerbliche Mietverträge werden üblicherweise für feste Laufzeiten abgeschlossen, unter anderem um beiden Vertragsparteien Sicherheit in Bezug auf die oft nicht unerheblichen Investitionssummen zu geben. Um den Bestand dieser Laufzeiten nicht zu gefährden, ist stets größtes Augenmerk auf die sogenannte Schriftform der Mietverträge zu legen. Die Schriftform ist auch für Anpassungen während des laufenden Mietverhältnisses zu beachten, was naturgemäß nicht selten vorkommt, um nicht Gefahr zu laufen, Empfänger einer ordentlichen Kündigung zu werden.

Der BGH hat nunmehr in einer jüngeren Entscheidung noch einmal verdeutlicht, dass es dabei aber durchaus Konstellationen gibt, bei denen die Schriftform gelockert gehandhabt werden kann. Im vorliegenden Fall hatten sich der Vermieter und der Mieter auf einen Mieterwechsel geeinigt. Genügt diese Vereinbarung der Schriftform, so könne der Vermieter dieser Übernahme formfrei zustimmen,



BGH, Urteil vom 30. Januar 2013, Az. XII ZR 38/12.

Mieter muss für Schönheitsreparaturen zahlen

Schönheitsreparaturklauseln sorgen stets für neue Rechtsprechung, so auch in der Gewerbemiete. Im vorliegenden Fall, den das Oberlandesgericht (OLG) Koblenz im vergangenen Monat zu entscheiden hatte, berief sich der Mieter einmal mehr auf die Unwirksamkeit der entsprechenden Klausel im Mietvertrag und verweigerte jede Leistung. Zu Unrecht, wie das Gericht deutlich entschied. So sei nicht nur die entsprechende Klausel wirksam, die zwar starre Fristen enthielt, aber schließlich gründlich zwischen den Partei-

en über mehr als zwei Monate ausverhandelt worden sei, sondern die Leistungspflicht wandle sich sogar in eine Zahlungspflicht. Der Vermieter beabsichtigte nämlich die Mieträume im Anschluss an die Rückgabe umfassend umzubauen. Die Ausführung von Schönheitsreparaturen wäre somit – auch nach Auffassung des Bundesgerichtshofs – widersinnig, da die durchzuführenden Schönheitsreparaturen alsbald wieder zerstört werden würde. Dem Vermieter stehe daher Geldersatz für die geschuldeten Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen zu. Für die Höhe des Zahlungsanspruches sei maßgeblich, ob der Mieter die Schönheitsreparaturen in Eigenarbeit ausgeführt hätte. Dann schulde er nur die Materialkosten. Diese Vergünstigung gilt nach Ansicht des Gerichts aber nur, wenn der Mieter nicht grundsätzlich bestreitet, überhaupt zur Leistung verpflichtet zu sein, OLG Koblenz, Urteil vom 12. April 2013, Az. 10 U 832/12.

Edda de Riese, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover