



Gewerbe in der Wohnung

Will ein Wohnraummieter seine Wohnung über reine Wohnzwecke hinaus nutzen, und sei es nur, um die Adresse beim Gewerbeamt anzugeben, so sollte er tunlichst vorab die erweiterte Nutzung mit dem Vermieter abklären. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in einer aktuellen Entscheidung seine Rechtsprechung fortgesetzt, wonach ein Anspruch des Mieters auf Gestattung gewerblicher Aktivitäten in der ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Wohnung nur ausnahmsweise in Betracht kommt. Dass im vorliegenden Fall keine konkreten Störungen von dem Betrieb des Mieters ausgegangen seien, war für das Gericht unerheblich. Der Vermieter durfte den Mietvertrag aufgrund der gewerblichen Nutzung kündigen und die Zwangsräumung betreiben. BGH, Urteil vom 31. Juli 2013, Az. VIII ZR 149/13.

Gegen den Energieversorger

Übernimmt der Vermieter als Eigentümer nach Auszug des Mieters die Räumlichkeiten, kann es schnell passieren, dass ein Vertrag mit dem Energieversorger (in diesem Fall für Fernwärme) stillschweigend zustande kommt. Will sich der Vermieter von diesem Vertrag kurzfristig wieder lösen, hat er nach der aktuellen Entscheidung des BGH gute Chancen. Die für den Versorger eher vorteilhaften Allgemeinen Geschäftsbedingungen – dass heißt nicht schriftlichen – Vertragschluss nämlich nicht zur Anwendung. Der Vermieter ist also nicht an eine feste Laufzeit gebunden und kann sich kurzfristig vom Vertrag lösen. BGH, Urteil vom 15. Januar 2014, Az. VIII ZR 111/13.

Dauerthema Schriftform

Mittlerweile ist auch unter gewerblichen Mietern gut bekannt, dass ein Verstoß gegen die Schriftform schnell einmal die Lösung aus einem unliebsam gewordenen Mietvertrag bieten kann. Dann nämlich ist die ordentliche Kündigung eines langfristig abgeschlossenen Mietvertrages möglich. Doch insbesondere der Bundesgerichtshof verfolgt seit einigen Jahren

die sogenannte Auflockerungsrechtsprechung, so dass wohlüberlegt sein sollte, auf welche Argumentation die Kündigung gestützt wird. Mit aktuellem Urteil wird bekräftigt, dass es vollkommen ausreichend, wenn aus der schriftlich niedergelegten Vereinbarung – in diesem Fall ging es um den konkreten Mietbeginn – die maßgeblichen Umstände so genau zu entnehmen sind, dass ein möglicher Erwerber beim Vermieter oder Mieter entsprechende Nachforschungen anstellen kann. Denn dem Schutz eines potentiellen Erwerbers des Grundbesitzes soll die Schriftform in erster Linie dienen. BGH, Urteil vom 24. Juli 2013, Az. XII ZR 104/12.

Haftung des Vermieters

Veräußert ein Vermieter sein Grundstück, sollte er nicht zu schnell gedanklich mit dem Mietverhältnis abschließen. Aufgrund gesetzlicher Regelung haftet der Vermieter ähnlich einem Bürgen auch noch über den Eigentumswechsel hinaus. Wie das Oberlandesgericht (OLG) Köln in einer aktuellen Entscheidung geurteilt hat, kann auch die zeitnahe Information des Mieters über diesen Wechsel allein nicht schützen. Handelt es sich nämlich um einen Mietvertrag mit Festlaufzeit, hat der Mieter keine Möglichkeit, sich durch ordentliche Kündigung von dem Vertragsverhältnis zu lösen. Der Altvermieter bleibt somit grundsätzlich in der Haftung. OLG Köln, Beschluss vom 11. Oktober 2013, Az. 22 U 208/12.

Vorschnelle Kündigung

Nicht nur tatsächliche Umstände, sondern auch rechtliche Verhältnisse in Bezug auf die Mietsache können Mängel im mietrechtlichen Sinne begründen und damit Rechtsfolgen auslösen. So kann dem Mieter das Recht zur fristlosen Kündigung zustehen. Im vorliegenden Fall beantragte der Mieter die Nutzungsänderung, da statt eines Lebensmittelmarktes ein Bettengeschäft durch den Untermieter betrieben werden sollte. Im Rahmen der verwaltungsrechtlich vorgeschriebenen Anhörung teilte die Behörde mit, dass die beantragte Nutzungsänderung nicht genehmigungsfähig sei. Die Mieterin kündigte infolgedessen das Mietverhältnis außerordentlich. Einen Monat später wurde die Nutzungsänderung genehmigt. Die Kündigung war unwirksam und der Mieter verpflichtet, die Mietzahlungen zu leisten, so der Bundesgerichtshof. BGH, Urteil vom 20. November 2013, Az. XII ZR 77/12.

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