



### Individuelle Verhandlung über den Mietvertrag entscheidend

Auch wenn der Vermieter eine von ihm gestellte Klausel häufig verwendet, führt dies nicht zwangsläufig dazu, dass Allgemeine Geschäftsbedingungen vorliegen. Das gilt insbesondere dann, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass der (Gewerberaummiet-)Vertrag individuell ausgehandelt wurde, wobei während der intensiven Vertragsverhandlungen sämtliche Vertragsklauseln zur Disposition gestellt worden sind. Mit einem aktuellen Urteil des Landgerichts (LG) Berlin werden die Möglichkeiten für Vermieter von Gewerberaum gestärkt, auf Vertragsmuster zurückgreifen zu können, ohne den Einwand der Unwirksamkeit von Mieterseite befürchten zu müssen. Voraussetzung dafür ist nach Ansicht des Gerichts, dass die Musterformulierungen vom Vermieter zur Disposition gestellt werden und intensive Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien stattfinden. Im vorliegenden Fall handelte es sich bei dem Mieter um einen sogenannten Ankermieter in einem Einkaufszentrum mit deutlicher Marktmacht. Das Gericht ging daher wohl davon aus, dass dieser seine Rechte während der Verhandlungen gegenüber dem Vermieter ausreichend zu wahren wusste und Chancengleichheit gegeben war. Urteil des LG Berlin vom 16. Januar 2015, Az. 32 O 258/13.

### Wann Mieter auf Rückzahlung der Miete hoffen können

Ist das Minderungsrecht des Mieters vertraglich wirksam ausgeschlossen, hat der Mieter zumindest bei gravierenden Mängeln einen Anspruch auf Rückzahlung der Miete. Grundsätzlich sind Regelungen, wonach das Recht des Mieters zur Minderung der Miete aufgrund von Mängeln der Mietsache ausgeschlossen ist, wirksam. Dennoch gibt es **Hoffnung für Mieter**, beispielsweise bei **gravierenden Mängeln**, nicht zur Zahlung der (vol-

len) Miete verpflichtet zu sein. Das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf hat zwar dem Vermieter die ausstehenden Mieten zugesprochen, im Gegenzug aber den Vermieter aufgrund der gravierenden Mängel zur Rückzahlung der Mieten verurteilt. Beschluss des OLG Düsseldorf vom 12. Juni 2014, Az. 24 U 119/13.

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

### Eigenbedarfskündigung bei gemischter Nutzung

Eine Eigenbedarfskündigung eines Mischmietverhältnisses, das aufgrund der überwiegenden Nutzung als Wohnraummietverhältnis einzuordnen ist, kann auch dann geltend gemacht werden, wenn sich Eigenbedarf lediglich auf die Wohnräume bezieht. Vorliegend hatte der Vermieter das Mietverhältnis, das sowohl eine Nutzung zu Wohnzwecken als auch zum Betrieb eines Ladengeschäfts vorsah, gekündigt, um die Wohnräume seiner Tochter zur Verfügung zu stellen. Ein Bedarf hinsichtlich der gewerblich genutzten Fläche bestand nicht. Die Kündigung ist wirksam, so der Bundesgerichtshof (BGH): Das soziale Mietrecht bezweckt gerade keinen zusätzlichen Schutz gewerblich genutzter Räumlichkeiten. Bundesgerichtshof, Urteil vom 1. Juli 2015, Az. VIII ZR 14/15.

### Teil-Mietzahlung kein Kündigungsgrund

Die unvollständige Mietzahlung über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr rechtfertigt nicht ohne weiteres eine Kündigung. Nach Ansicht des Landgerichts (LG) Berlin ist hierfür erforderlich, dass der Mieter sich mit mindestens einer Monatsmiete in Verzug befindet. Vorliegend wurde die Miete stets pünktlich, jedoch immer unvollständig gezahlt. Nach einer Aufrechnung mit einem Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung verblieb noch ein Rückstand des Mieters von unter einer halben Bruttomiete. Dies war nach Ansicht des Senats nicht ausreichend. Trotz der dauerhaften Teilzahlung liege eine Pflichtverletzung des Mieters erst dann vor, wenn dieser sich mit mindestens einer Monatsmiete in Verzug befindet. LG Berlin, Beschluss vom 1. Dezember 2014, Az. 67 S 397/14.

**Veronika Thormann**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover