



HFBP Rechtsanwälte und Notar

Frankfurt • Gießen • Hannover • Berlin

www.hfbp.de

Der Mietvertrag über die Praxis

- Unterschied Gewerberaummietvertrag – Wohnraummietvertrag
- Kein Kündigungsschutz
- Ordentlich kündbar nach § 580a II BGB (siehe Laufzeiten)
- Fast freie Disposition der Parteien bis hin zu § 242 BGBs
- Damit verbunden: Instandhaltung umlegbar auf Mieter, Reparaturklausel



Zustandekommen

- Angebot und Annahme
- Fristen
- Schriftform oberstes Gebot bei Verträgen über mehr als 1 Jahr
- (Konsequenzen – siehe Laufzeiten)





Laufzeiten

- Unbefristete Mietverträge
- Achtung: 580 a II BGB ohne Grund
- 3. Werktag eines Quartals zum Ende des nächsten Quartals

Beispiel

- „Das Mietverhältnis beginnt am 01. April 2020“.
- Keine Regelung über Laufzeitende
- Vorteil: jederzeit kündbar
- Nachteil: jederzeit kündbar
- Möglichkeit: Kündungsverzicht
- Im Wohnraum max. 48 Monate – im Gewerbe wohl länger

Befristete Mietverträge

- „Das Mietverhältnis beginnt am 20.04.2020 und endet nach Ablauf von 10 Jahren“.
- Nicht ordentlich kündbar
- Risiko: gebunden an Laufzeit
- Vorteil: gebunden an Laufzeit
- Miethöhe ist fix über Laufzeit



Optionsausübung

- Einseitig
- **Beispiel für eine Optionsklausel:** „Der Mieter kann durch einseitige Erklärung das Mietverhältnis nach Ablauf der Festmietzeit zweimal um jeweils 5 Jahre zu den Bedingungen dieses Vertrages verlängern. Dieses Optionsrecht muss spätestens 6 Wochen vor Ablauf der vereinbarten Festmietzeit schriftlich gegenüber dem Vermieter ausgeübt werden“.



Optionsausübung

- Schriftlich
- Frist meint Zugang beim Vermieter (P) mehrere Personen an verschiedenen Orten
- Nachweis des Zugangs (P)
- Mehrere Personen
 - - auf Vermieterseite
 - - auf Mieterseite
- § 545 BGB
- Abgrenzung zur Verlängerungsklausel



Verlängerungsklausel

- **Beispiel einer Verlängerungsklausel:**
- „Nach Ablauf der vereinbarten Festmietzeit verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um 3 Jahre, falls es nicht 6 Monate vor Ablauf gekündigt wird“.
- - Integrierte Ausübungsfrist – sonst noch am letzten Tag kündbar



Kombination Optionsrecht / Verlängerungsklausel



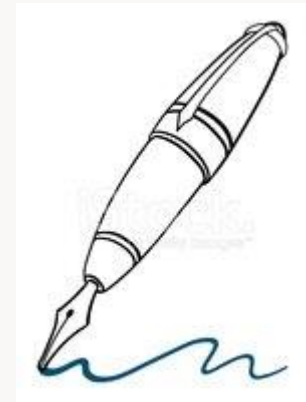
- **Beispiel** „Der Mieter hat ein Optionsrecht und kann die Mietzeit zweimal durch einseitige Erklärung gegenüber dem Vermieter um jeweils 3 Jahre verlängern, sofern er dieses Optionsrecht spätestens 3 Monate vor Ablauf der Festmietzeit schriftlich erklärt.
- Das Mietverhältnis verlängert sich nach Ablauf der gegebenenfalls durch Ausübung eines Optionsrechts verlängerten Mietzeit um jeweils 12 Monate, es sei denn, dass es von einer der Vertragsparteien unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten vor Vertragsablauf gekündigt wird.“

Mehr als 30 Jahre....

- § 544 BGB

Schriftform

- Beidseitige Unterschrift – wo?
- (P) Fax
- 3 Gründe:
 - Warn- und Beweisfunktion
 - Schutz vor übereiltem Handeln
 - Potentieller Erwerber soll Inhalt des Mietvertrages ansehen können





Schriftformverstöße

- § 550 BGB
- Konsequenz: aus einem befristeten MietV wird ein unbefristeter MietV
- Anwaltliche Praxis: suchen nach Formverstoß, um zu kündigen
- Aus Vermietersicht
- Aus Mietersicht

Miethöhe

- Vereinbarung der Parteien zu Beginn oder während des Mietverhältnisses
- Im Gewerbemietrecht nicht einseitig änderbar, § 558 BGB gilt nicht
- Durch Annahme eines Angebotes (+)
- Aber: Beachte Schriftform → infiziert Gesamtvertrag. Folge?
- Lösungen?





Staffelmiete

- § 557a BGB gilt im Gewerbemietrecht nicht
- D.h. freie Disposition der Parteien

Staffelmiete

Beispiel: Staffelmietvereinbarung mit einem **festgelegten Erhöhungsbetrag:**

Die anfängliche Grundmiete gemäß § .. des Mietvertrages (500 €) erhöht sich für die Dauer des befristet vereinbarten

Mietverhältnisses jeweils:

Mit Geltung ab 1.1.2014 um 50 € auf 550 €,
mit Geltung zum 1.7.2014 um 50 € auf 600 €,
mit Geltung zum 1.1.1015 um 100 € auf 700 €.



Staffelmiete

- **II. Beispiel:** Staffelmietvereinbarung mit einem **prozentualen Erhöhungsbetrag:**
- Die anfängliche Grundmiete gemäß § .. des Mietvertrages (500 €) erhöht sich für die Dauer des befristet vereinbarten Mietverhältnisses jeweils:
- Mit Geltung ab 1.1.2014 um 5 % auf 525 €,
- mit Geltung zum 1.7.2014 um 5 % auf 550 €,
- mit Geltung zum 1.1.2015 und bis zum Ablauf des Mietverhältnisses um 10 % auf 600 €.
- (Hinweis: Ausgangspunkt ist hier die Grundmiete.)



Umsatzmiete

Der Mieter hat als Mietzins einen bestimmten Prozentsatz seines Umsatzes zu entrichten.

- üblicherweise mit bestimmter Mindestmiete vereinbart
- Klauselinhalt: – Definition des Umsatzbegriffes, – Kombination mit Betriebspflicht, – Kontrollrecht durch Einsicht in die Bücher des Mieters, – bei Stellung eines Nachmieters oder Untervermietung Erhöhung der Mindestmiete oder Neufestlegung des Prozentsatzes



Indexmiete

- Indexklausel, Gleitklausel, Preisklausel, Wertsicherungsklausel
- Echte Gleitklauseln / unechte Gleitklauseln
- *Echt: „Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um 5 Prozent, verändert sich entsprechend automatisch die Miete um 5 Prozent.“*
- *Unecht: „Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um 5 Prozent, soll die Angemessenheit der Miete überprüft und die Miethöhe neu vereinbart werden.“*





Beispiele

*„**Steigt** der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um 5 Prozent, **steigt** entsprechend automatisch die Miete um 5 Prozent.“*

*„Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um 5 **Prozent**, verändert sich entsprechend automatisch die Miete um **6 Prozent**.“*

*„Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex um 5 **Prozent**, verändert sich entsprechend automatisch die Miete um **4 Prozent**.“*



Rechtswirkung einer unzulässigen Indexklausel im Gewerbemietvertrag

- Unzulässig ja – aber nicht gleich unwirksam
- § 8 PrKG : Unwirksamkeit tritt ein mit rechtskräftiger Feststellung
- Rechtsfolge: Höhere Miete ist zu zahlen bis zum rechtskräftigen Urteil
- (P) Zahlungsverzug
- Praxishinweis: Verzug von Hinweis abhängig machen
- *Beispiel: „Solange der Mieter von dem Vermieter keine schriftliche Neuberechnung der Miete erhalten hat, gerät der Mieter nicht in Zahlungsverzug.“*

Außerordentliche Kündigung droht

- § 543 BGB
- Rückstand 2 Monatsmieten
- Rückstand (1+x)
- (P) Minderung? Ausweg

Mietminderung

- 536 BGB – Mangel
- Erst anzeigen, Frist setzen, dann mindern
- (P) Zahlungsverzug bei unberechtigter Minderung
- Lösung: Zahlung unter Vorbehalt



Konkurrenzschutz

Wollen die Parteien Konkurrenzschutz ausdrücklich ausschließen, kann beispielsweise so formuliert werden:

- *„Konkurrenzschutz wird dem Mieter nicht gewährt.“*
- *„Konkurrenzschutz zugunsten des Mieters ist ausgeschlossen.“*



Konkurrenzschutz

- Wenn sich der **Vermieter zum Schutz verpflichten** soll, kann folgende Klausel verwendet werden:
- *„Der Vermieter verpflichtet sich, im Mietobjekt Hansaring 21 in Köln (und im Umkreis von _____ Metern) kein weiteres branchengleiches oder branchenähnliches Unternehmen und/oder Geschäft mit den im Mietobjekt geführten Sortimenten (Haupt- und Nebenartikel) des Mieters zu betreiben, betreiben zu lassen, Räume dazu zu vermieten, zu bauen oder sich am Bau zu beteiligen.“*

Konkurrenzschutz

Folge bei Verstoß:

BGH:

Verletzung der Konkurrenzschutzpflicht führt zu einem Mangel der Mietsache (BGH, Urteil v. 10.10.2012, XII ZR 117/10).



Vermieterwechsel / Mieterwechsel

- § 566 BGB
- Änderung des Vertrages nur durch Zustimmung bzw. Mitwirkung aller



- **Berufsunfähigkeit / Praxisverkauf**

„Wird der einzige Mieter berufsunfähig oder kann er die Praxis aus anderen Gründen nicht fortführen oder er will seine Arztpraxis wegen Alters oder aus anderen Gründen veräußern, so hat er das Recht, die Praxis einem anderen Arzt oder med. Versorgungszentrum zu übertragen und diesen an seiner Stelle in den Vertrag eintreten zu lassen.

Der Vermieter kann den Eintritt des Vertragspartners nur aus objektiv wichtigen Gründen (offenkundige Insolvenz, Vorstrafen, Konkurrenzschutz anderer Mieter oder ähnliches) ablehnen. Die bei Existenzgründern übliche Vermögenslosigkeit ist kein objektiv wichtiger Grund im Sinne dieser Vorschrift.“



- **Kooperation**

„Die Aufnahme weiterer Ärzte als Mitmieter in diesen Mietvertrag bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung zur Aufnahme weiterer Ärzte als Mitmieter kann der Vermieter aus Gründen verweigern, die in der Person oder Praxisausrichtung des neuen Mitmieters liegen (Insolvenz, Vorstrafen, Konkurrenzschutz anderer Mieter oder ähnliches).

Soweit es sich um weitere Ärzte handelt, die mit dem Mieter in Berufsausübungsgemeinschaft in den Mieträumen praktizieren, können diese nach schriftlicher Anzeige gegenüber dem Vermieter auf Seiten des Mieters mit gleichen Rechten und Pflichten wie dieser als Mitmieter in den Mietvertrag eintreten.“



- **Todesfall**

„Stirbt der einzige Mieter oder der letzte von ursprünglich mehreren Mietern einer Berufsausübungsgemeinschaft, so haben seine Erben das Recht, die Praxis einem anderen Arzt oder einem Medizinischen Versorgungszentrum oder einem anderen Betreiber von Arztpraxen zu übertragen und diesen an ihre Stelle in den Mietvertrag eintreten zu lassen.

Der Vermieter verzichtet auf das ihm gesetzlich zustehende Kündigungsrecht bei Tod des einzigen oder letzten Mieters.

Im Falle des Todes des letzten Mieters haben die Erben die Möglichkeit, die Praxis so lange fortzuführen, bis sie einen Praxisnachfolger gefunden haben, welcher in den bestehenden Mietvertrag eintreten darf.

Eine Untervermietung oder Übertragung des Mietvertrages von Todes wegen bedarf auf jeden Fall der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Dieser kann seine Zustimmung nur aus objektiv wichtigen Gründen verweigern, die in der Person des Untermieters oder neuen Mieters liegen (offenkundige Insolvenz, Vorstrafen, Konkurrenzschutz anderer Mieter o.ä.). Die bei Existenzgründern übliche Vermögenslosigkeit ist kein objektiv wichtiger Grund im Sinne dieser Vorschrift.“

Beendigung des Mietvertrages

- § 546 BGB – Rückgabe der Mietsache
- § 548 BGB – Frist 6 Monate



Betriebskosten

- Pauschale oder Vorauszahlung?
- Abrechnung? Frist?
- Zahlung auf Nachzahlungsforderung ist kein Schuldanerkenntnis
- BGH 2013, XII ZB 62/12

Betriebskostenpositionen

- Begrenzung aus dem Wohnraummietrecht gilt nicht
- 1) versuchen, nur verbrauchsabhängige Kosten zu akzeptieren
- 2) sonst versuchen, sinnvoll zu begrenzen
- (P) Centermanagement
- (P) allgemeine Verwaltungskosten

Sie haben noch Fragen? Kontaktieren Sie mich.



Christian Kaiser

Rechtsanwalt ▪ Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

c.kaiser@hfbp.de

T. 0641 94 88 67 - 50

F. 0641 94 88 67 - 33



HFBP FRANKFURT

Friedrich-Ebert-Anlage 18
60325 Frankfurt am Main
T. 069/7940070
info@hfbp.de



HFBP GIESSEN

Kerkrader Straße 4
35394 Gießen
T. 0641/94886750
info@hfbp.de



HFBP HANNOVER

Lavesstraße 82
30159 Hannover
T. 0511/2156350
info@hfbp.de



HFBP BERLIN

Kurfürstendamm 219
10719 Berlin
T. 030/68815280
info@hfbp.de



HFBP Rechtsanwälte und Notar

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

www.hfbp.de