

---

# IMMOBILIEN ZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 42/2013 vom 24.10.2013

www.immobilien-zeitung.de

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG IM GEWERBERAUMMIETRECHT

# Bei Modernisierung droht die Mieterkündigung

Die Mietrechtsreform vom Mai dieses Jahres belief Mieter ausdrücklich bei energetischen Modernisierungen ein Sonderkündigungsrecht. Dies gilt nicht nur für Wohn-, sondern auch für Gewerbeflächen. Rechtsanwalt Ulrich Leo, avocado rechtsanwälte, und Rechtsanwältin Melanie Ramm von der Kanzlei Ramm, Hamburg, sehen darin ein erhebliches Risiko für gewerbliche Vermieter. Im Gespräch erklären sie, warum sie das und den dreimonatigen Ausschluss der Mietminderung im Gewerberaummietrecht für einen Webfehler im Gesetz halten und welche Vorsorge getroffen werden sollte.

*Immobilien Zeitung:* Frau Ramm, Herr Leo, die Stichworte lauten Mietrechtsreform und energetische Modernisierung: Sie warnen vor einer rechtlichen Falle für Vermieter von gewerblichen Flächen, die bislang noch gar nicht diskutiert wurde. Worum geht es?

**Ulrich Leo:** Um das Sonderkündigungsrecht des Mieters nach einer Modernisierungsankündigung. Hier trägt der Vermieter ein signifikantes Risiko. Der vertragsmüde Gewerbemieter wird nur auf die Ankündigung der Modernisierung warten, um kündigen zu können. Das kann ähnliche Dimensionen wie die Diskussion um die Schriftform im Gewerbemietrecht erreichen.

*IZ:* Sie meinen, dass nicht mehr das Argument eines Schriftformverstößes, sondern die Modernisierung genutzt wird, um sich aus einem langfristigen Vertrag zu lösen.

**Leo:** Richtig.

**Melanie Ramm:** Der Gesetzgeber hat das Ziel, einen klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen, sowohl im Bereich Wohnen als auch bei Gewerbe. Dabei hat er jedoch bei der Mietrechtsreform übersehen, dass bei Gewerbeflächen die Ausgangslage eine ganz andere ist.

### Das Gesetz passt nicht auf langfristige Gewerbemietverträge

*IZ:* Was genau besagt denn das Gesetz?

**Ramm:** Bei der energetischen Modernisierung hat der Gesetzgeber zugunsten des Vermieters den Ausschluss einer Mietminderung für drei Monate vorgesehen. Gekoppelt hat er dies mit einem Sonderkündigungsrecht für den Mieter. Gemäß § 555 e BGB kann der Mieter nach Zugang der Modernisierungsankündigung bis zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Über § 578 Abs. 2 BGB kommt die Norm auch im Gewerberaummietrecht zur Anwendung.

*IZ:* Warum birgt diese Regelung für Vermieter von Wohnraum keine Schwierigkeiten, für Vermieter von Gewerbeflächen aber sehr wohl?

**Ramm:** Beim Wohnen geht es häufig um kleinere Flächen bzw. Einheiten. Für diese sind zumeist unbefristete Mietverträge geschlossen. Feste Laufzeiten können nur in den engen Grenzen des § 575 BGB oder durch einen Kündigungsverzicht von maximal vier Jahren vereinbart werden.

*IZ:* Das bedeutet, der Mieter kann üblicherweise ohnehin mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten kündigen.

**Ramm:** Ja. Meiner Erfahrung nach wird im Schnitt alle zwei bis vier Jahre umgezogen. Die Menschen sind flexibler, was ihren Lebensmittelpunkt angeht. Es gibt also eine hohe Fluktuation, die die Vermieter einkalkulieren. Leerstände fallen weniger ins Gewicht, da diese oft kurzfristig sind. Und vielen Mietern sind Verbesserungen, die etwa ihre Nebenkosten senken lassen, auch ganz recht.

**Leo:** Ganz anders die Situation im Gewerberaummietrecht.

*IZ:* Nämlich?

**Leo:** Wir haben hier größere Flächen, meist mit einem speziellen Mieterausbau. Beispielsweise eine Anwaltskanzlei, die eine bestimmte Raumaufteilung verlangt, und der Vermieter schafft auf eigene Kosten mieterspezifische Ausbauten, etwa einen Empfangstresen. Zudem handelt es sich meist um langfristige Mietverträge und die Mieten sind höher.

*IZ:* Mit anderen Worten: Der Wert eines Objekts für den Eigentümer hängt sehr wesentlich vom Mietvertrag oder den Mietverträgen bzw. deren Fortsetzung ab.

**Leo:** So ist es. Daher könnte die Ankündigung einer Modernisierung für den Vermieter fatal sein. Der Mieter sagt dann: „Danke, Vermieter, dass Du modernisierst – ich kündige.“ So kommt er ohne weiteres aus dem Vertrag. Derzeit wird in solchen Fällen häufig versucht, einen Schriftformfehler zu finden ...

### Vertragsmüde Mieter werden auf Modernisierung hoffen

*IZ:* ... was meist zu lang andauernden Rechtsstreitigkeiten führt. Das wäre dann aus Sicht des Mieters nicht mehr nötig.

**Leo:** Letztlich wird es so sein, dass ein Gewerberaummieter, der seine Flächen kündigen will – wenn er denn aus Köln kommt –, jede Woche im Dom eine Kerze anzünden wird und betet: „Oh Herr, bitte lass' meinen Vermieter energetisch modernisieren!“

*IZ:* Was hat sich der Gesetzgeber Ihrer Ansicht nach dabei gedacht? Damit zwingt er doch die Vermieter eigentlich zum Stillhalten?

**Ramm:** Ich denke, es stand einfach das Ziel im Vordergrund, möglichst viele Gebäude zu modernisieren, und die

Konsequenzen des Rechts zur Sonderkündigung im Gewerbe wurden nicht bis zum Ende gedacht. Unseres Erachtens liegt hier ein Webfehler im Gesetz vor, der langfristige Charakter des Gewerberaummietvertrags wurde nicht bedacht.

**Leo:** Ein Kündigungsrecht, das nur an die Anündigung einer Modernisierung anknüpft, ist für Gewerbeflächen auch nicht notwendig. Wie der Bundesgerichtshof (BGH) im Fall einer Praxis für Neurologie und Psychiatrie entschieden hat, kann ein Mieter von Gewerberaum ohnehin gemäß § 543 BGB außerordentlich kündigen, wenn für ihn durch Modernisierungsarbeiten die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar wird.

**IZ:** In dem Fall wurde die Nutzung der Räume zum vereinbarten Zweck als psychiatrische Praxis durch die geplanten Bauarbeiten unmöglich. – Jetzt sind die Regelungen aber nun mal da. Wie sollen sich Vermieter verhalten?

**Leo:** Auch wenn der Vermieter zu wissen glaubt, dass der Mieter den Vertrag nicht beenden will, lautet bei bestehenden Mietverhältnissen der Rat: Unbedingt vor einer formellen Anündigung von Modernisierungsmaßnahmen das Gespräch mit dem Mieter suchen. In diesem sollte geklärt werden, ob der Mieter bereit ist, für diese konkrete Maßnahme auf jedwedes Kündigungsrecht zu verzichten.

**Ramm:** Das muss durch individuelle Vereinbarung geregelt werden. Formularvertraglich ist der Ausschluss jeglicher Kündigungsrechte problematisch. Was ist, wenn die Maßnahmen länger dauern als geplant? Allerdings kann auf das Sonderkündigungsrecht wegen der Modernisierung verzichtet werden, solange ich das allgemeine Recht zur Kündigung aus § 543 BGB erhalte.

**Leo:** Da gibt es zwischen den Parteien auch Verhandlungsmasse, zum Beispiel könnte ein Mieter sagen: „Gut, Vermieter, Du möchtest das Sonderkündigungsrecht nicht? Einverstanden, aber dafür greift der dreimonatige Mietminderungsausschluss, den das Gesetz vorsieht, auch nicht.“

**IZ:** Was kann der Vermieter noch anbieten?

**Leo:** Es könnte auch geregelt werden, dass bestimmte, etwa lärmintensive Arbeiten nur zu festgelegten Uhrzeiten vorgenommen werden. Das kann beispielsweise für ein Call-Center wichtig sein. Die Parteien sollten vernünftig miteinander reden und zu einem gegenseitigen Geben und Nehmen kommen.

### **Das Gesetz vermeiden, individuelle Absprachen treffen**

**Ramm:** Sind keine konkreten Vereinbarungen getroffen, ist das jedenfalls schlecht. Dann ist Streit programmiert.

**IZ:** Man muss also vermeiden, auf das Gesetz zurückzufallen. Wie müssen solche Absprachen dokumentiert werden?

**Ramm:** Sorgfältig und gerichtsrest. Der Verzicht auf das Kündigungsrecht sollte sicherheitshalber in einem Nachtrag zum Mietvertrag festgehalten werden. Der Vermieter sollte genau ankündigen, welche Maßnahme jeweils im Einzelfall geplant ist. Das Ganze kann keine Pi-mal-Daumen-Regelung sein.

**IZ:** Stichwort Nachtrag: Dabei muss ich auch immer die Schriftform im Auge behalten?

**Leo:** Ja, klar. Wenn ich aufgrund der Modernisierung zudem die Miete dauerhaft ändere, ist ohnehin ein Nachtrag, der der Schriftform entspricht, notwendig – sonst habe ich gleich das nächste Problem. Ich sehe aber noch weitere Schwierigkeiten.

**IZ:** Welche?

**Leo:** Abgesehen von der drohenden Sonderkündigung durch den Mieter, kann der Ausschluss der Mietminderung für drei Monate den Mieter wirtschaftlich extrem belasten oder gar die Existenz kosten. Bei Wohnraum beeinträchtigt eine Modernisierung die Behaglichkeit, bei Gewerbe die Existenzgrundlage und den Broterwerb. Stellen Sie sich vor, bei einem italienischen Eiscafé ist von April bis Oktober die Fassade zugehängt.

**IZ:** Das heißt, der Vermieter kann den Spieß sozusagen umdrehen, wenn er jemanden loswerden will ...

**Leo:** Ein Vermieter sollte immer kaufmännisch denken: „Habe ich hinterher noch einen wirtschaftlich leistungsfähigen Mieter?“

**IZ:** Lassen Sie uns über Neuabschlüsse reden. Welche Regelungen dürfen in den Mietvertrag hinein?

**Ramm:** Im Wohnraummietrecht sind Abweichungen vom Gesetz unzulässig, das zieht sich durch alle Paragraphen. In Bezug auf das Sonderkündigungsrecht ist dies in § 555 e Abs. 3 BGB geregelt. Für das Gewerberaummietrecht gilt das nicht, da § 578 BGB gerade nicht auf diesen dritten Absatz verweist.

### **Vertragsmuster ergänzen, AGB-Kontrolle bedenken**

**IZ:** Das bedeutet, individualvertraglich ist eigentlich alles bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit möglich – wenn auch nicht unbedingt sinnvoll. Nennen Sie doch bitte einige Beispiele, die aus Ihrer Sicht angemessen sind.

**Leo:** Denkbar wäre, dass der Mieter bei „Arbeiten im üblichen Rahmen“ auf jedwedes Recht zur Kündigung aus Anlass der Modernisierung verzichtet. Vermieter könnten eine entsprechende, sorgfältig formulierte Klausel in ihre Vertragsmuster aufnehmen. Es spricht einiges dafür, dass auch formularvertraglich ein Verzicht auf das Sonderkündigungsrecht bei Modernisierung möglich ist, solange das Recht einer außerordentlichen Kündigung nach § 543 BGB bestehen bleibt. Sind allerdings bereits bei Abschluss des Mietvertrags konkrete Maßnahmen geplant, sollten diese benannt werden, damit der Mieter weiß, worauf er sich einlässt. Das könnte sonst gegebenenfalls als arglistig angesehen werden.

**Ramm:** In Sachen AGB-Kontrolle muss man leider sagen: Das ist eine Black Box. Man weiß nie, ob die Regelungen der Rechtsprechung standhalten. Die Maßstäbe sind sehr streng.

**IZ:** Wie kann ich vorgehen, um Formulklauseln zu vermeiden?

**Leo:** Ich kann sagen, was jedenfalls nicht reicht: jedes Mal neu formulieren, den Kern der Regelungen jedoch in allen Verträgen gleich lassen. Auch wenn ich nur im Hinterkopf eine Klausel formuliert habe, um sie in den Verhandlungen scheinbar individuell in den Vertrag reinzuschreiben, komme ich in den AGB-Bereich.

**IZ:** Salopp gesagt, das Vorgehen „Schatz, klar können wir über alles reden, aber Du machst trotzdem die Küche“ reicht nicht. Wie muss es also stattdessen sein?

**Leo:** Ich muss die von mir vorgeschlagene Klausel ernsthaft zur Disposition stellen und etwa meinem Vertragspartner sagen: „Achtung, ich habe diese Regelung, ich bin bereit, das zur Disposition zu stellen, deine Ideen aufzunehmen und gegebenenfalls alles zu streichen.“

**Ramm:** Daran sieht man, wie hoch die Anforderungen sind.

**IZ:** Und wie kann ich meine Bereitschaft, über die Klausel tatsächlich zu verhandeln, nachweisen?

**Leo:** Ein entsprechendes Begleitschreiben zum Vertragsentwurf zu verschicken, ist das Mindeste. Wichtig ist dabei noch: Der BGH hat festgezurrt, dass es für diese Grundsätze nicht darauf ankommt, ob Frau Müller, 70 Jahre, oder eines der großen Einzelhandelsunternehmen Mieter ist. Die §§ 305 f BGB, die vor unangemessenen Benachteiligungen durch Formularverträge schützen sollen, kommen allen Mietern zugute.

**IZ:** Lassen Sie uns noch einmal aus Sicht des Vermieters zusammenfassen. Erstens: Bei bestehenden Mietverträgen über Gewerberäume unbedingt vor der formellen Anündigung der Modernisierung mit dem Mieter Kontakt aufnehmen ...

**Ramm:** ... und einen Kündigungsverzicht vereinbaren. Dafür im Gegenzug – wenn nötig – dem Mieter zum Beispiel beim Ausschluss der Minderung entgegenkommen. Zweitens: Dabei die Schriftform beachten.

**Leo:** Drittens: Beim Neuabschluss von Mietverträgen an entsprechende Regelungen denken und dabei viertens: die AGB-Problematik im Auge behalten.

**IZ:** Vielen Dank für das Gespräch.

Die Fragen stellte Brigitte Mallmann-Bansa.