

# I. Mietrecht

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

1. Werden für den Abschluss des Mietvertrags Vertragsformulare verwendet und sollen Mietverhältnisse mit einer festen **Laufzeit von wenigstens einem Jahr** begründet werden, so muss darauf geachtet werden, dass die gesetzliche Schriftform (§ 126 BGB) eingehalten wird. Bei einem Formverstoß gilt das Mietverhältnis nur als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann dementsprechend gekündigt werden, frühestens allerdings zum Ablauf des ersten Jahres seit Überlassung des Mietobjekts (§ 550 BGB).

2. Der Mietvertrag genügt nur dann der gesetzlichen Schriftform, wenn sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere der Mietgegenstand, die Miete, die Mietdauer sowie die Vertragsparteien aus der Urkunde ergeben (BGH ZMR 2002, 907, 909; s. auch BGH GE 2008, 803 ff.; ZMR 2006, 115 f.; zum Nebenraum BGH WuM 2008, 290). Ist Vertragspartner eine **Gesellschaft bürgerlichen Rechts**, so ist bei Unterzeichnung durch einen Vertreter für die Wahrung der Schriftform erforderlich, dass das Vertretungsverhältnis **in der Vertragsurkunde selbst** hinreichend deutlich – durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz – zum Ausdruck kommt (BGH ZMR 2004, 19 f. = NZM 2003, 801 f.; NZM 2002, 907, 909). Die Unterzeichnung sollte dann mit den Zusatz: »als alleinvertretungsberechtigter Gesellschafter« versehen werden (ausf. dazu FA MietRWEG/*Hinz* Kap. 15 Rn. 100 f.).

Darüber hinaus ist ein Vertretungszusatz immer dann erforderlich, wenn als Mieter oder als Vermieter mehrere Personen, z.B. **Eheleute** auftreten, von denen nur eine den Vertrag unterschrieben hat. Denn allein aus der Unterschrift ist noch nicht erkennbar, ob die unterzeichnende Person zugleich in Vertretung der weiteren Vertragspartei gehandelt hat, oder ob es noch deren Unterschrift bedarf (BGH GE 2008, 798, 801).

**2.1** Anders verhält es sich jedoch, wenn die Vertretung der anderen Vertragspartei durch den Unterzeichnenden auf andere Weise **hinreichend bestimmbar** ist; dann ist ein zusätzlicher Vertretungszusatz nicht erforderlich (BGH GE 2008, 798, 801). Das ist z.B. bei der Vertretung einer GmbH der Fall, wenn die Urkunde durch einen nicht organschaftlichen Vertreter unterzeichnet wird (BGH NZM 2007, 837 f. = ZMR 2007, 953 f.; NZM 2005, 502 f. = ZMR 2005, 691, 693). Auch bei anderen **Gesellschaften mit Registerpublizität** (GmbH, AG, OHG) dürfte es ausreichend sein, wenn sich der Vertreterwille aus der Urkunde ergibt; denn hier kann dem Handelsregister entnommen werden, ob die betreffende Person Vertretungsmacht hat oder nicht (Emmerich/Sonnenschein/*Emmerich* § 550 Rn. 9; *Lehmann-Richter* NZM 2007, 834; AG Pinneberg ZMR 2008, 468).

3. Für die Wahrung der Schriftform ist außer der Unterschrift der Vertragspartner der **Grundsatz der Einheitlichkeit der Urkunde** zu beachten. Grundsätzlich müssen alle wesentlichen vertraglichen Abreden in einer Urkunde enthalten sein, insbesondere der Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses (vgl. BGH GE 2008, 805, 807). Hierdurch soll ein etwaiger späterer Grundstückserwerber vor Überraschungen geschützt werden. Darüber hinaus soll § 550 BGB auch die Beweisbarkeit langfristiger Abreden und eine gewisse Warnfunktion sicherstellen; allerdings sind diese Normzwecke nachrangig (BGH GE 2008, 798).

Nach gefestigter Rechtsprechung des BGH zur gesetzlichen Schriftform (sog. **Auflockerungsrechtsprechung**) ist die erforderliche Einheit der Urkunde gewahrt, wenn die Zusammengehörigkeit einer aus mehreren Blättern bestehenden Urkunde entweder durch körperliche Verbindung oder sonst in geeigneter Weise erkennbar gemacht worden ist. Letzteres kann durch fortlaufende Seitenzahlen, fortlaufende Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitliche graphische Gestaltung, inhaltlichen Zusammenhang

## I. Mietrecht

des Textes oder vergleichbare Merkmale geschehen, sofern sich hieraus die Zusammengehörigkeit der einzelnen Blätter zweifelsfrei ergibt (BGH ZMR 2003, 337; NJW 1998, 2591; NJW 2000, 907; NZM 1998, 25; NZM 1999, 761).

Dies gilt auch für **Anlagen** zum Mietvertrag. (z.B. Aufstellung von Betriebskosten, Grundrisse, Baubeschreibung des Mietobjekts), sofern sie nicht nur der bloßen Beschreibung des Mietobjekts dienen (BGH ZMR 1999, 961 = NZM 1999, 761). Werden wesentliche Bestandteile des Mietvertrags in Anlagen ausgelagert, auf die im Mietvertrag Bezug genommen wird, so müssen diese zur Wahrung der Schriftform im Mietvertrag so genau bezeichnet werden, dass eine zweifelsfreie Zuordnung möglich ist (BGH ZMR 2003, 337 = NZM 2003, 281; OLG Düsseldorf ZMR 1994, 213). So nimmt der BGH eine hinreichende Bezugnahme an, wenn die Vertragsparteien die Blätter der Anlage im Anschluss an die Blätter des Hauptvertrages fortlaufend paginieren und jedes einzelne Blatt der Anlage – in gleicher Weise wie die Blätter des Hauptvertrages – mit einer Paraphe abzeichnen bzw. unterschreiben (BGH ZMR 2000, 76, 81).

Bestimmt der Mietvertrag, dass die Verletzung der Hausordnung als Vertragsverletzung anzusehen ist, muss die Hausordnung von der Unterschrift mit umfasst sein (OLG Naumburg WuM 2000, 671). Die einfache Beifügung des **Betriebskostenkatalogs** genügt aber dann, wenn die Umlagefähigkeit und der Verteilungsmaßstab im Mietvertrag geregelt sind und die Anlage hiervon keine abweichenden Bestimmungen beinhaltet (BGH WuM 1999, 516 f.).

**Sicherer** ist jedoch in jedem Fall das Zusammenfügen durch Heftklammern oder in einem Schnellhefter.

**4. Achtung.** Die Urkundeneinheit muss bei Vertragsabschluss hergestellt werden und dem Willen beider Parteien entsprechen. Stellt eine Partei nachträglich und einseitig die Urkundeneinheit her, so wird damit die Schriftform nicht gewahrt.

**5.** Der Grundsatz der Urkundeneinheit gilt auch für Vertragsänderungen. Trotzdem brauchen Hauptvertrag und **Nachtragsvereinbarung** dann nicht miteinander verbunden zu werden, wenn in der Nachtragsvereinbarung eindeutig auf den Hauptvertrag Bezug genommen wird und zum Ausdruck kommt, dass es unter Einbeziehung der Nachträge bei dem verbleiben soll, was früher formgültig niedergelegt war (BGH NJW-RR 2000, 744 f.; ZMR 2003, 647, 649; GE 2008, 805, 807). Das erfordert einen Hinweis auf den Hauptvertrag und dessen Abschlussdatum, auf die Parteien des Mietvertrags und auf das Mietobjekt (BGH NJW-RR 1990, 518; NJW 1992, 2283).

**6.** Die Berufung auf die fehlende Einhaltung der Schriftform kann im Einzelfall **rechtsmissbräuchlich** (§ 242 BGB) sein, wenn die Nichtanerkennung des Vertrags nicht nur zu einem harten, sondern zu einem schlechterdings untragbaren Ergebnis führt (BGH GE 2008, 805, 807; ZMR 2006, 116, 118). Als Beispiele kommen die Existenzgefährdung der anderen Vertragspartei oder eine schwere Treuepflichtverletzung ihr gegenüber in Betracht.

Dies soll nach einer Entscheidung des KG (GE 2003, 1155) der Fall sein, wenn die Parteien sich vertraglich verpflichtet haben, gegenseitig auf jederzeitiges Verlangen einer Partei einen der Schriftform genügenden Mietvertrag abzuschließen und eine Partei unter Berufung auf die mangelnde Schriftform die vorzeitige Kündigung des Vertrags erklärt. Der BGH hat Treuwidrigkeit auch in einem Fall angenommen, in dem sich eine Vertragspartei auf den Formmangel berufen hat, nachdem sie zuvor über einen längeren Zeitraum besondere Vorteile aus dem nichtigen Vertrag gezogen hatte (BGH NJW 1993, 1126, 1128). Allerdings lässt sich allein aus dem Umstand, dass beide Parteien ihrer Pflicht zur Vertragserfüllung über einen längeren Zeitraum nachgekommen sind, nicht auf die Treuwidrigkeit einer vorzeitigen Kündigung schließen (BGH GE 2004, 176 = NZM 2004, 97).

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

7. Auf die sorgfältige Ausfüllung des Mietvertragsformulars ist zu achten. Werden nämlich **ausfüllungsbedürftige Klauseln** nicht vervollständigt, so gelten sie als nicht vereinbart. Das Gleiche gilt, wenn zwischen mehreren Gestaltungsmöglichkeiten durch Ankreuzen oder durch Streichungen gewählt werden kann, dies jedoch unterblieben ist.

8. Die Vertragsurkunde hat die **Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit** für sich. Behauptet eine Partei später mündliche Nebenabreden, so muss sie beweisen, dass beide Vertragspartner diesen Punkt auch zum Zeitpunkt der Errichtung der Urkunde als Vertragsinhalt wollten (KG GE 2002, 930).

*Die in diesem Abschnitt verwendeten Formularbeispiele sind mit freundlicher Genehmigung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V., dem Hamburger Mietvertrag für Wohnraum sowie dem Mietvertrag für Kontore, gewerbliche Räume und Grundstücke (Ausgaben: Juli 2008) entnommen.*

### 1.1 Wohnraum

#### 1.1.1 Bezeichnung der Vertragsparteien

<b>Hamburger Mietvertrag für Wohnraum</b>				
Dr. med. Justus v. Bülow, Ulrike v. Bülow und Dr. med. Peter Bartels				<b>1. Vermieter</b>
in Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder: Hanse Hausbaugesellschaft GbR, vertreten durch den geschäftsführenden Gesellschafter Oliver Müller ..... als Vermieter				<b>2. Gesellschaft bürg. Rechts</b>
vertreten durch ..... Verwaltungsgesellschaft Marienthal GmbH, Hamburg .....				<b>3. Verwaltungs- gesellschaft</b>
und	Jan-Christian Meyer Vor- und Nachname	12.06.1968 geb. am	Kaufmann Beruf	<b>4. Mieter</b>
sowie	Elisabeth Meyer Vor- und Nachname	16.07.1973 geb. am	Anwaltsgehilfin Beruf	
wohnhaft	Kielmanseggstraße 8, 22043 Hamburg Straße, Hausnummer, Ort			
..... als Mieter				
schließen, vermittelt durch ..... den Makler Hermann Schulz, Hamburg				<b>5. Makler</b>
folgenden Mietvertrag: ..... (Unter Vermieter und Mieter werden im Folgenden die Vertragspartner auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.)				

## I. Mietrecht

**1. Vermieter.** Die richtige Parteibezeichnung ist wichtig, damit rechtsgeschäftliche Erklärungen den richtigen Absender und den richtigen Empfänger erhalten. Der Vermieter soll so genau bezeichnet werden, dass der Mieter weiß, wer sein Vertragspartner ist. Besteht die Vermieterseite aus einer **Personenmehrheit**, sind die einzelnen Personen grundsätzlich zu benennen. So sollten z.B. bei einer Erbengemeinschaft sämtliche Miterben im Vertragsrubrum bezeichnet werden; s. dazu Muster und Hinweise zu 1.2.1 Ziff. 2.

**2. Gesellschaft bürgerlichen Rechts.** Besonderheiten gelten bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).

- Nach der Rechtsprechung des BGH (ZMR 2001, 338 = NJW 2002, 1205) ist diese rechtsfähig, wenn sie durch selbstständige Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet (sog. **Außengesellschaft**).
- Die Gesellschafter können aber auch allein in ihrem Namen am Rechtsverkehr teilnehmen. Die gesellschaftsvertragliche Bindung betrifft dann nur das Innenverhältnis (sog. **Innengesellschaft**).

Eine GbR wird als Außengesellschaft Partei des Mietvertrages, wenn die vertretungsberechtigten Gesellschafter den Vertrag im Namen der Gesellschaft abschließen. In diesem Fall wird der Name der GbR (z.B. »Wiedestraße-Nr. 3-Bauherren-GbR« oder »Müller & Partner GbR«) im Kopf des Mietvertrags eingetragen. Darüber hinaus muss das **Vertretungsverhältnis** bezeichnet werden (»vertreten durch den geschäftsführenden Gesellschafter Heinrich Müller«). Der im Vertragsrubrum mitgeteilte Vertreter hat sodann den Vertrag zu unterzeichnen.

Dagegen werden grundsätzlich die **einzelnen Mitglieder** der Personengemeinschaft Partei des Mietvertrags, wenn diese im Rubrum aufgeführt werden und den Vertrag unterzeichnen. Der Zusatz GbR kann in solchen Fällen nur ein Indiz für eine Außengesellschaft bilden. Der Mietvertrag kann nur dann mit der GbR zustande kommen, wenn die im Rubrum genannten Personen bereits **vor Vertragsschluss** als Außengesellschaft am Rechtsverkehr teilgenommen haben. Anderenfalls werden die einzelnen Personen Vertragspartei (zur Problematik *Jacoby* ZMR 2001, 409 f.; *Weitemeyer* ZMR 2004, 153).

Nach LG Berlin ZMR 2003, 264 reicht allein die Eintragung der Gesellschafter im Grundbuch mit dem Zusatz »in Gesellschaft bürgerlichen Rechts« zur Entstehung einer Außen-GbR nicht aus.

Im Vertragsmuster (Beispiel zu Ziff. 1) werden die im Rubrum bezeichneten Eheleute Bülow und Dr. Bartels Vermieter im Rahmen des Mietvertrags. Die Bezeichnung als GbR stellt nur ein Indiz für eine Außen-GbR dar; diese ist nur dann anzunehmen, wenn die genannten Personen schon vor Abschluss des konkreten Mietvertrags als Außen-GbR durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet haben. Dagegen wird im alternativen Beispiel die Hanse Hausbaugesellschaft GbR, vertreten durch ihren Geschäftsführer, als Außen-GbR Vermieterin.

**3. Verwaltungsgesellschaft.** Wird eine Verwaltungsgesellschaft eingeschaltet, so muss sie erkennbar für den oder die Vermieter den Vertrag abschließen. Ergibt sich für den Mieter nicht – auch nicht aus den Umständen –, dass der Verwalter in fremdem Namen handelte, so wird er selbst Vermieter. Schließt der Verwalter für den Vermieter den Mietvertrag ab, so kann daraus zugleich auf dessen Vollmacht geschlossen werden, das Mietverhältnis zu kündigen oder Mieterhöhungen durchzuführen, so dass er derart einseitigen Erklärungen keine Originalvollmacht beifügen muss (s. § 174 S. 2 BGB sowie OLG Frankfurt/M. NJW-RR 1996, 10).

**4. Mieter.** Diese sollten so genau bezeichnet werden, dass sie auch im Falle von Nachfragen bei Behörden (etwa im Falle eines heimlichen Auszuges) identifiziert werden können. Daher empfiehlt sich die Aufnahme des Geburtsdatums in den Vertrag. Die Berufsangabe gibt nicht nur Aufschluss über die soziale Stellung, sondern kann auch die Bonität indizieren. Es sollte der bei Abschluss des Mietvertrages ausgeübte Beruf erfragt werden.



## I. Mietrecht

3. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt: 4 Haustür- und 4 Wohnungseingangstürschlüssel, 2 Keller- und Briefkastenschlüssel

4. Der Vermieter ist verpflichtet, bei der Beschaffung nachweislich erforderlicher Schlüssel mitzuwirken. Die Kosten für die Schlüssel trägt der Mieter.

4. Schlüssel

5. Der Mieter übernimmt die Wohnung im gegenwärtigen Zustand.

**1. Wohnraummiete.** Sie liegt vor, wenn Räumlichkeiten aufgrund eines Vertrages entgeltlich zum Zwecke des privaten Aufenthalts des Mieters oder Angehöriger überlassen werden (Beispiele *Hinz* in MietPrax F 1 Rn. 11). Maßgebend ist die **subjektive Zweckbestimmung** der Parteien, nicht hingegen die Art der Räumlichkeiten (OLG Düsseldorf ZMR 2002, 589). Nicht erforderlich ist, dass der Mieter selbst die Räumlichkeiten bezieht. Mietet er Räume zur Deckung der Wohnbedürfnisse seines getrennt lebenden oder geschiedenen Ehepartners an, so handelt es sich um einen Wohnraummietvertrag (Schmidt-Futterer/*Blank* Vor § 535 Rn. 72). Zur Gewerberaummiете s. die Hinweise zu 1.2.1.

Wird die Wohnung nicht ausschließlich zu Wohnzwecken überlassen, so empfiehlt sich ein Zusatz, z.B. zur Benutzung als »Praxis«, »... zu Bürozzwecken«.

Hat der Vermieter aus Gründen der Bewirtschaftung mehrere Gebäude zu einer Wirtschaftseinheit zusammengefasst, so sollte diese gekennzeichnet werden; denn anderenfalls kann der Mieter annehmen, dass die Betriebskosten gebäudebezogen abgerechnet werden. Die Teile, die nicht vermietet worden sind, sollen gestrichen oder sonst kenntlich gemacht werden. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter selbst und auf eigene Kosten Gebäudeteile errichtet oder vom Mietvorgänger übernommen hat (z.B. Bad).

**2. Wohnfläche.** Die Angabe der Wohnfläche stellt regelmäßig keine unverbindliche Objektbeschreibung, sondern eine **rechtsverbindliche Beschaffenheitsvereinbarung** dar (BGH WuM 2007, 450 = ZMR 2007, 681 f.). Eine solche liegt nicht nur dann vor, wenn die angegebene Wohnfläche ausdrücklich als vereinbart bezeichnet wird, sondern auch dann, wenn – wie dies in der Praxis meistens geschieht – der Mietvertrag in Verbindung mit einer Aufzählung der vermieteten Räume die Angabe enthält: »Wohnfläche: 120 qm« (BGH WuM 2007, 450 f.). Demgemäß liegt ein **Mangel der Mietsache** i.S. des § 536 Abs. 1 BGB vor, wenn die gemietete Wohnung tatsächlich eine Wohnfläche aufweist, die mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt (BGH WuM 2004, 268, 336 f. = ZMR 2004, 495 ff. mit Anm. *Schul/Wichert*). Mit der Festlegung der Wesentlichkeitsgrenze auf 10 % steht einerseits fest, dass geringere Abweichungen eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit darstellen (vgl. § 536 Abs. 1 S. 3 BGB), größere Differenzen hingegen in jedem Fall als erheblich anzusehen sind. Nicht erforderlich ist die zusätzliche Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist. Nach Auffassung des BGH (ZMR 2004, 495 f. = WuM 2004, 336 f.) spricht bei einem erheblichen Flächenmangel bereits eine **tatsächliche Vermutung** für eine Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit. Denn die vereinbarte Fläche ist ein wesentliches Merkmal für den Nutzwert der angemieteten Wohnung.

An der Wesentlichkeitsgrenze von 10 % ist nach Auffassung des BGH auch dann festzuhalten, wenn die Fläche des Mietobjekts im Vertragsformular **mit »ca.«** angegeben wird. Zwar lässt diese Formulierung erkennen, dass es den Parteien nicht entscheidend auf

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

die genaue Wohnungsgröße ankam, sondern durchaus Toleranzen hingenommen werden sollten. Auch für solche Toleranzen zieht der BGH aber dort die Grenze, wo die Un-erheblichkeit einer Tauglichkeitsminderung i.S. des § 536 Abs. 1 S. 3 BGB endet.

**Hinweis:** Aus Sicht des Vermieters könnte es sich empfehlen, im Mietvertrag überhaupt keine Angabe zur Wohnungsgröße aufzunehmen. Dann fehlt es an einer Sollbeschaffenheit, so dass ein Mangel der Mietsache insoweit nicht in Betracht kommt (so *Beuermann* GE 2004, 663).

Für preisfreien Wohnraum gibt es keine gesetzliche Regelung der **Flächenberechnung**. Die zum 1.1.2004 in Kraft getretene WofIV vom 25.11.2003 (BGBl. I, 2346) gilt unmittelbar nur, wenn die Wohnfläche nach dem WoFG berechnet wird (§ 1 Abs. 1 WofIV); sie löst die §§ 42–44 II. BV ab. Nach Auffassung des BGH (ZMR 2004, 501 = WuM 2004, 337 f.; WuM 2007, 441 f.) ist der Begriff der »Wohnfläche« im Mietvertrag über preisfreien Wohnraum grundsätzlich anhand der §§ 42 bis 44 II. BV, die ab dem 1.1. 2004 durch die WofIV im Wesentlichen gleich lautend ersetzt worden sind, auszulegen und zu ermitteln. Zwar ist zum 1.1.2007 infolge der Änderung des § 19 WoFG durch Art. 9 Nr. 3 des Föderalismusreformbegleitgesetzes (BGBl. I 2006, 2098, 2101) die Ermächtigungsgrundlage für die WofIV nachträglich weggefallen; gleichwohl gilt diese Verordnung nach Art. 125a Abs. 1 GG unverändert fort, soweit nicht der nunmehr nach § 19 S. 2 WoFG ermächtigte Landesgesetzgeber Regelungen über die Wohnfläche trifft (s. NZM aktuell 10/2008, VI). Das bedeutet, dass jedenfalls bei Mietverträgen, die nach dem 1.1.2004 abgeschlossen werden, die Wohnfläche **im Zweifel nach Maßgabe der WofIV** zu ermitteln ist. Allerdings ist es möglich, dass die Parteien dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beimessen oder ein anderer Berechnungsmodus ortsüblich oder nach der Art der Wohnung nahe liegender ist (s. BGH ZMR 2004, 501 ff.; WuM 2007, 441, 442).

Zur Wohnflächenberechnung bei Mieterhöhungen s. ■, bei Betriebskostenabrechnungen s. ■.

**3. Gemeinschaftseinrichtungen.** Sind Gemeinschaftseinrichtungen im Hause vorhanden, ohne im Mietvertrag genannt zu sein, so wird es in der Regel der Verkehrssitte entsprechen, dass dem Mieter ein Mitbenutzungsrecht zusteht.

**4. Schlüssel.** Die Bezeichnung der dem Mieter ausgehändigten Schlüssel dient zugleich als Quittung.

Der Vermieter ist nicht berechtigt, ohne Wissen und Willen des Mieters einen Zweitschlüssel zu den Mieträumen zu behalten.

Zur Dokumentation des Zustands des Mietobjekts bei Übergabe s. die Hinweise zu 2.1.2. ■

### 1.1.3 Mietzeit

**1. Bedeutung.** Die Regelung der Mietzeit hat nicht nur Bedeutung für den Zeitraum, der die Gewährleistungspflicht des Vermieters und das Gebrauchsrecht des Mieters begrenzt, sondern wirkt sich auch auf den Kündigungsschutz aus. Es muss daher eindeutig geregelt werden, ob die Vertragsparteien ein Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer oder auf bestimmte Zeit eingehen wollen. Das Nichtgewollte sollte aus Gründen der Klarstellung gestrichen werden.

§ 542 BGB unterscheidet zwischen

- Mietverhältnissen auf **unbestimmte** Zeit (Abs. 1) und
- Mietverhältnissen auf **bestimmte** Zeit (Abs. 2).

**Achtung!** Bei der Wohnraummiete ist der Abschluss eines Mietvertrags auf bestimmte Zeit (Zeitmietvertrag) nur unter den engen Voraussetzungen des § 575 BGB zulässig.

## I. Mietrecht

**2. Unfristetes Mietverhältnis.** Der **Regelfall** in der Vertragspraxis ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit. Hier haben die Parteien sich auf einen Anfangstermin für den Beginn des Mietverhältnisses geeinigt, ohne auch einen Endtermin festgelegt zu haben. Ein solcher Vertrag endet regelmäßig mit der Kündigung einer der beiden Vertragsparteien (§ 542 Abs. 1 BGB).

**3. Zeitmietvertrag.** Ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit ist in Betracht zu ziehen, wenn eine oder beiden Parteien für eine bestimmte Zeit an einer **Vertragskontinuität** gelegen ist. Zudem hat der Vermieter vielfach ein Interesse daran, sich an einen bestimmten Mieter nur für eine absehbare Zeit zu binden. Der Zeitmietvertrag endet regelmäßig mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietzeit, sofern er nicht verlängert oder aber außerordentlich gekündigt wird (§ 542 Abs. 2 BGB).

**4. Kündigungsausschluss.** Eine weitere Möglichkeit zur Regelung der Mietdauer liegt in der Vereinbarung eines befristeten **Ausschlusses der ordentlichen Kündigung**. Der BGH hat dies grundsätzlich als zulässig erachtet (BGH NZM 2004, 216 = WuM 2004, 157 = ZMR 2004, 251), und zwar auch in Gestalt einer Formularvereinbarung (BGH WuM 2004, 542 f.; 672, sofern die Laufzeit vier Jahre nicht überschreitet (BGH WuM 2005, 346).

Unzulässig sind nach § 575 Abs. 4 BGB jedoch alle Abreden, nach denen das Mietverhältnis außerhalb der Fallgruppen des § 575 Abs. 1 S. 1 BGB allein durch Zeitablauf endet (*Blank* ZMR 2002, 797, 800; Schmidt-Futterer/*Blank* § 575 Rn. 75; *Hinz* WuM 2004, 126, 128 f.). Das sind namentlich befristete Mietverhältnisse ohne Befristungsgrund, so auch **einfache Zeitmietverträge** (Beispiel: »Das Mietverhältnis endet am 30.6.2008.« oder »Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von fünf Jahren fest abgeschlossen.«). Gemäß § 575 Abs. 1 S. 2 BGB gelten solche Mietverhältnisse als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und können sonach mit gesetzlicher Frist (§ 573c BGB) gekündigt werden. Gleiches gilt für sog. **Kettenmietverträge**, d.h. zu Beginn des Mietverhältnisses abgeschlossene mehrfach hintereinandergeschaltete befristete Verträge (*Blank* ZMR 2002, 797, 800; Schmidt-Futterer/*Blank* § 575 Rn. 80; *Lützenkirchen* ZMR 2001, 769, 771; *Hinz* WuM 2004, 126, 129). Hier endet schon der erste Vertrag der »Kette« nach dem Vertragswortlaut durch Zeitablauf und gilt mithin als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Möglich ist die Vereinbarung einfacher Befristungen indes bei den »ungeschützten« Mietverhältnissen nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB.

**Achtung:** Wird das ordentliche Kündigungsrecht des Vermieters durch Kündigungsverzichtsvereinbarung für länger als ein Jahr ausgeschlossen, ist die **Schriftform** gemäß § 550 BGB zu beachten.

Dies hat der BGH mit Urteil vom 4.4.2007 (NZM 2007, 399 = WuM 2007, 272 = ZMR 2007, 531) klargestellt. Danach ist das Schriftformerfordernis des § 550 BGB einschlägig, wenn der Vermieter auf sein Recht verzichtet, das Wohnraummietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen, sofern der **Verzicht für mehr als ein Jahr** gelten soll. Der BGH führt aus, dass § 550 BGB vor allem den Zweck verfolgt, es dem Grundstückserwerber, der in einen bestehenden Mietvertrag eintritt, zu erleichtern, sich über den Umfang der auf ihn übergehenden Bindungen zu unterrichten. Demnach dürfte ein Kündigungsverzicht allein des Mieters keine Schriftform verlangen; denn hieraus können keine vertraglichen Bindungen für den Grundstückserwerber resultieren (so auch *Blank/Börstinghaus/Blank* § 550 Rn. 13; Schmidt-Futterer/*Lammel* § 550 Rn. 20; a.A. KK-Mietrecht/*Schmidt* § 550 Rn. 4).

**5. Umdeutung unzulässiger Zeitmietverträge.** Schließen die Parteien nach dem 31.8.2001 (zum Übergangsrecht s. Art. 229 § 3 Abs. 3 BGB) einen befristeten Wohnraummietvertrag, ohne die Voraussetzungen des § 575 Abs. 1 S. 1 BGB zu beachten, so stellt sich die Frage, ob eine solche Vereinbarung nach § 140 BGB in einen befristeten Ausschluss der ordentlichen Kündigung umgedeutet werden kann. Die Rechtsprechung

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

lehnt dies überwiegend ab (LG Nürnberg/Fürth WuM 2005, 789; AG Düsseldorf ZMR 2008, 538). Nach LG Nürnberg WuM 2005, 789 f. soll allein der Umstand, dass die Parteien **in Unkenntnis der neuen Rechtslage** ein »altes« Mietvertragsformular benutzt haben, zur Umdeutung in einen Kündigungsverzicht noch nicht ausreichen. Zur Begründung wird angeführt, dass der Zeitmietvertrag generell den Vermieter bevorzuge, weil dem Mieter die Möglichkeit genommen werde, eine Verlängerung des Mietverhältnisses zu beanspruchen, und somit die Wohnung dem Vermieter zu einem fixen Zeitpunkt zur Verfügung stellen müsse. Anhaltspunkte dafür, dass auch der Mieter eine Befristung des Mietverhältnisses gewünscht habe, hätten sich aus dem Mietvertrag nicht ergeben. Haben die Parteien aufgrund konkreter Interessen des Vermieters einen **qualifizierten Zeitmietvertrag** nach § 575 Abs. 1 S. 1 BGB schließen wollen und ist dies nicht gelungen, weil die materiellen oder formellen Voraussetzungen dieser Vorschrift nicht beachtet worden sind, so kommt eine Umdeutung nicht in Betracht (AG Augsburg WuM 2004, 541 f.; *Blank* ZMR 2002, 797, 802; *Hinz* WuM 2004, 126, 129); das Mietverhältnis gilt dann als auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 575 Abs. 1 S. 2 BGB).

### 1.1.3.1 Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit

<b>Mietzeit</b>		
Das Mietverhältnis beginnt am ..... 1.11.2008 .....		<b>1. Mietbeginn</b>
1. Das Mietverhältnis läuft auf <b>unbestimmte Zeit</b> und endet mit Ablauf des Monats, zu dem der Vermieter oder der Mieter die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten ausspricht. Für den Vermieter verlängert sich die Kündigungsfrist auf ..... 6 ..... Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 5 Jahre verstrichen sind, auf ..... 9 ..... Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mehr als 8 Jahre verstrichen sind. Die Kündigung ist jedoch für beide Parteien frühestens zum ..... 31.10.2010 ..... zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es auf den Zugang des Kündigungsschreibens an. Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form. Erfolgt die Kündigung bis zum 3. Werktag des Kalendermonats, wird dieser Monat auf die Kündigungsfrist angerechnet. Hinsichtlich des Kündigungsrechts des Vermieters gelten im Übrigen weitere gesetzliche Bestimmungen. Das Vorstehende gilt nicht, sofern Ziffer 2 ausgefüllt ist.	<b>2. Kündigungsfristen</b>	
2. Das Mietverhältnis läuft auf <b>bestimmte Zeit</b> und endet am ....., ohne dass es einer Kündigung bedarf, nur wenn der Vermieter a) die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will oder b) in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder		<b>3. Kündigungsausschluss</b>

## I. Mietrecht

c) die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Grund der Befristung ist: .....  
(genau und umfassend angeben)

Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.

Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert.

§ 545 BGB findet somit keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen vereinbart werden.

**1. Mietbeginn.** Eine nur unbestimmte **Zeitangabe** für den Beginn des Mietverhältnisses ist zu vermeiden; denn das Auslegungsergebnis ist im Streitfall nicht vorhersehbar (OLG Düsseldorf DWW 1993, 197: Ist als Mietbeginn »spätestens Ende Sommer« vereinbart, so kommt der Vermieter nach dem 23. September kalendermäßig in Verzug).

Statt eines bestimmten Zeitpunkts für den Beginn des Mietverhältnisses kann auch der Eintritt eines Ereignisses vereinbart werden, z.B. die **Bezugsfertigkeit** oder das Freiwerden der Wohnung. Letzteres empfiehlt sich, wenn der Vermieter sich noch nicht auf einen Termin festlegen kann. Er ist in diesem Fall aber verpflichtet, alles ihm Mögliche zu tun, um den Eintritt des Ereignisses zu bewirken, z.B. einen Neubau voranzutreiben oder einen räumungsunwilligen Vormieter der Wohnung auf Räumung zu verklagen.

Der Vermieter haftet für die Rechtzeitigkeit der Übergabe und gerät ab dem vereinbarten Zeitpunkt in **Verzug**, wenn er sich zur Übergabe außerstande sieht. Der Mieter kann dann Schadensersatz verlangen und/oder gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB das Mietverhältnis außerordentlich fristlos kündigen, nachdem er dem Vermieter eine angemessene Nachfrist zur Überlassung des Mietobjekts gesetzt oder das Unterbleiben der Übergabe erfolglos abgemahnt hat (§ 543 Abs. 3 BGB); s. Muster und Hinweise zu 8.7.2.

Ein formularmäßiger **Haftungsausschluss** oder eine Beschränkung der Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit ist unzulässig (OLG Düsseldorf DWW 1993, 197).

Schon vor Beginn des Mietverhältnisses ist eine außerordentliche fristlose Kündigung möglich (OLG Düsseldorf ZMR 1995, 465).

**2. Kündigungsfristen.** S. dazu die Hinweise zu 8.1 Ziff. 16.

**3. Kündigungsausschluss.** Es handelt sich um einen Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts für beide Vertragsparteien. Klargestellt werden sollte, ob die Kündigung schon zum Ablauf der festen Vertragszeit oder erst nach deren Ablauf erklärt werden darf. Im Zweifel wird Ersteres gewollt sein.

Der BGH hat auch eine **formularvertragliche** Kündigungsausschlussvereinbarung für zulässig erachtet, sofern sie eine Laufzeit von vier Jahren nicht überschreitet (BGH WuM 2005, 346). Dies gilt zumindest dann, wenn der Ausschluss **beide Vertragsparteien** betrifft (BGH WuM 2004, 542 f.; 672). Darüber hinaus hat der BGH auch einen formularmäßig vereinbarten einseitigen Kündigungsausschluss zulasten des Mieters gebilligt,

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

sofern er der Absicherung einer nach § 557a BGB zulässigen **Staffelmiete** dient (BGH WuM 2006, 152 = ZMR 2006, 270).

Offen ist bislang, ob ein formularvertraglicher Kündigungsausschluss **zulasten des Mieters** auch ohne Staffelmietvereinbarung zulässig ist. Das hat das LG Berlin (GE 2005, 1251) angenommen; seiner Ansicht nach stellt eine solche Vereinbarung schon deshalb keine unangemessene Benachteiligung des Mieters i. S. des § 307 Abs. 1 BGB dar, weil der Gesetzgeber diese Vorgehensweise in § 557a Abs. 3 S. 1 BGB gerade für den Fall der Staffelmietvereinbarung ausdrücklich gebilligt habe. Aus dieser Bestimmung folge im Umkehrschluss, dass der Gesetzgeber für einen Zeitraum von bis zu vier Jahren einen einseitigen Kündigungsausschluss zulasten des Mieters für zulässig halte. Dagegen hat das LG Duisburg in einer Entscheidung aus dem Jahr 2002 (NZM 2003, 354; ebenso *Kandelhard* WuM 2004, 129, 131 f.), die noch auf der Grundlage des alten Mietrechts erging, einen formularmäßigen einseitigen Kündigungsausschluss zulasten des Mieters für unwirksam erklärt. Die Bestimmung verstoße gegen § 9 AGBG (jetzt § 307 BGB), weil sie dem Mieter eine Vertragsbeendigung erschwere, ohne dies durch eine entsprechende Besserstellung im Bestandsinteresse aufzuwiegen.

Das Muster enthält hinsichtlich der Laufzeit eine **offene Stelle**. Gleichwohl liegt eine Allgemeine Geschäftsbedingung i.S. von § 305 Abs. 1 BGB vor, wenn der Vermieter als Verwender des Vertragsformulars dieses gegenüber einer Mehrzahl von Mietern in gleicher Weise ergänzt und den zu ergänzenden Text nicht zum Gegenstand der Verhandlungen bei Vertragsabschluss gemacht hat (BGH WuM 2005, 346 ff.; NZM 2003, 292; AG Frankfurt/M ZMR 2007, 622 f.). Die untere Grenze liegt bei drei bis fünf Verwendungen, wobei das Klauselrecht bereits für den ersten Verwendungsfall Geltung erlangt (BGH NJW 1998, 2286; 2002, 138).

Allerdings findet beim sog. Verbrauchervertrag eine Klauselkontrolle vorformulierter Vertragsbedingungen auch dann statt, wenn diese nur zur **einmaligen Verwendung** bestimmt sind, soweit der Mieter aufgrund der Vorformulierung auf ihren Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte (§ 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Beim Wohnraummietvertrag wird es sich zumeist um einen Verbrauchervertrag handeln. Der Mieter ist stets Verbraucher gemäß § 13 BGB, denn die Miete von Wohnraum erfolgt nie zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken. Der Vermieter ist Unternehmen i.S. von § 14 BGB, wenn er in Ausübung der Anlage und Verwaltung seines Vermögens seine Mietwohnungen auf dem freien Markt anbietet und somit am Wettbewerb teilnimmt (OLG Düsseldorf WuM 2003, 621, 623). Teilweise wird die Unternehmereigenschaft bereits bei der Vermietung einer einzelnen Wohnung bejaht (so *Pfeilschifter* WuM 2003, 543, 545); überwiegend wird sie jedoch verneint, wenn dem Vermieter nur wenige Wohnungen gehören (Schmidt-Futterer/*Blank* Vor § 535 Rn. 47; *Hinz* NZM 2003, 659, 662). Nach AG Frankfurt/M. WuM 1998, 418 genügen aber sechs Wohnungen (s. auch LG Görlitz WuM 2000, 542: 11 Wohnungen; AG Mülheim/Ruhr WuM 1995, 431: 13 Wohnungen). Grundsätzlich ist es Sache des Verbrauchers zu beweisen, dass er nicht die Möglichkeit der Einflussnahme hatte. Hat der Vermieter aber – was regelmäßig der Fall ist – einen maschinell erstellten Text verwendet, kann sich der Mieter auf den **Beweis des ersten Anschein** berufen (*Pfeilschifter* WuM 2003, 543, 545).

Eine **Individualvereinbarung** ist nach § 305 Abs. 1 S. 3 BGB nur dann anzunehmen, wenn der Vermieter dem Mieter bei Vertragsschluss die freie Wahl zwischen einem Kündigungsausschluss und einem unbefristeten Mietverhältnis belassen hat (vgl. *Börstinghaus*, NJW 2005, 1900 f.; *Hinz* NZM 2003, 659, 665 f.). Das ist z.B. dann der Fall, wenn sich der Mieter mit dem unveränderten (Formular)Text nach gründlicher Erörterung ausdrücklich einverstanden erklärt oder der Formularvertrag den Parteien nur als Formulierungshilfe dient, die sie in ihren beiderseitigen Gestaltungswillen aufgenommen haben (BGH ZMR 1992, 292; LG Hamburg ZMR 2002, 670 f.).



## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

Nach Ablauf der Mietzeit wird der Sohn des ..... Vermieters, Herr F. v. Bülow, das Mietobjekt als Wohnraum nutzen. ..... oder: Nach Ablauf der Mietzeit wird das Gebäude, in dem das Mietobjekt gelegen ist, abgerissen und an gleicher Stelle ein Einkaufszentrum errichtet werden. .....	4. Eigennutzung
Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen. Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.	6. Folgen der Zeitabrede
3. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet somit keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen vereinbart werden.	7. Formularmäßiger Abschluss des § 545 BGB

**1. Qualifizierte Zeitabrede.** Seit der Reform des Mietrechts ist bei der Wohnraummiete nur noch der qualifizierte Zeitmietvertrag zulässig (§ 575 Abs. 1 BGB); der einfache Zeitmietvertrag wurde abgeschafft. Erforderlich ist das Vorliegen eines der in § 575 Abs. 1 BGB genannten **Befristungsgründe**.

Der qualifizierte Zeitmietvertrag hat folgende Voraussetzungen:

- Absicht des Vermieters, die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit zu einem der in § 575 Abs. 1 S. 2 BGB bezeichneten **Zwecke** zu verwenden, nämlich
  - Eigennutzung oder Nutzung durch Familien- oder Haushaltsangehörige,
  - wesentliche Veränderung (Abriss, Umbau, Instandsetzung), die durch Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert wird,
  - Vermietung an einen Dienstverpflichteten,
- Schriftliche Mitteilung dieser Absicht an den Mieter bei Vertragsschluss,
- Fortbestehen des Verwendungsinteresses bei Vertragsende.

Liegen diese Voraussetzungen vor, so kann der Mieter

- weder die Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen (Ausnahmen: § 575 Abs. 2 S. 2, Abs. 3 S. 1 und 2 BGB),
- noch die Fortsetzung nach der Sozialklausel über den vertraglich bestimmten Beendigungszeitpunkt hinaus erreichen (§ 575a Abs. 2 BGB),
- noch im Falle eines Räumungsrechtsstreits nach Abschluss eines gerichtlichen Räumungsvergleichs eine über den vertraglich bestimmten Beendigungszeitpunkt hinausgehende Räumungsfrist beanspruchen (§§ 721 Abs. 7, 794a Abs. 5 S. 2 ZPO). Es erfolgt lediglich Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO.

**2. Laufzeit.** Im Schrifttum wird die Auffassung vertreten, dass bei der Wohnraummiete analog der BGH-Rechtsprechung zu Hausrats- und Unfallversicherungsverträgen jedenfalls **formularvertraglich** vereinbarte Laufzeiten von zehn und mehr Jahren unwirksam

## I. Mietrecht

seien (Herrlein/*Kandelhard*, § 544 Rn. 19; *Kandelhard* WuM 2004, 129, 131 f.; im Ergebnis auch *Derleder* NZM 2001, 249, 255 f. vgl. auch *Feuerlein* WuM 2001, 371; *Hinz* NZM 2003, 659, 661). Da die Abhängigkeit von der Wohnung als Lebensmittelpunkt erheblich größer sei als die von einem Versicherungsvertrag, werden bereits Laufzeiten von mehr als fünf Jahren für problematisch erachtet. Allerdings führt der BGH im Urteil vom 22.12.2003 (WuM 2004, 157 = ZMR 2004, 251 f.) aus, dass § 575 den qualifizierten Zeitmietvertrag nunmehr (anders als § 564c Abs. 2 BGB) ohne zeitliche Beschränkung zulässt. Das könnte als Absage an die im Schrifttum erfolgten Konstruktionen einer Laufzeitbegrenzung verstanden werden. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

**Hinweis:** Im Hinblick darauf, dass es sich bei Zeitabreden im Mietvertrag meist um Formularvereinbarungen handelt, bergen Laufzeiten von mehr als fünf Jahren ein gewisses Risiko. Äußerstenfalls mag der Vermieter dem Mieter eine längere Laufzeit ausdrücklich zur Verhandlung stellen. Die Einzelheiten der Verhandlung über die Vertragsdauer sollten dann im Abschnitt: Sonstige Vereinbarungen (§ 30 des Hamburger Mietvertrags für Wohnraum) sorgfältig dokumentiert werden.

**3. Befristungsgrund.** Die Verwendungsabsicht ist so genau zu bezeichnen, dass der Mieter seine Situation erkennen kann. Sie muss anhand von bestimmten Tatsachen derart **konkretisiert** werden, dass der zugrunde liegende Sachverhalt von anderen abgegrenzt werden kann. Die Wiederholung des Gesetzestextes reicht ebenso wenig wie bloße Schlagworte (AG Potsdam WuM 2004, 491). Der Vermieter kann mehrere Verwendungsabsichten nebeneinander oder gestaffelt angeben.

**4. Eigennutzung.** Diese erfordert keinen Eigenbedarf, bleibt also hinter diesem zurück. Auch die Nutzung als Zweitwohnung kann einen geeigneten Verwendungszweck abgeben, soweit diese Nutzung plausibel ist. Die **Bedarfsperson** muss so konkret benannt werden, dass ihre Zugehörigkeit zum privilegierten Personenkreis (§ 575 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB) erkennbar wird (AG Potsdam WuM 2004, 491; AG Düsseldorf NZM 2005, 702 f.).

**5. Umgestaltung.** Will der Vermieter die Räume beseitigen, sanieren/modernisieren/instand setzen, so müssen die **baulichen Maßnahmen** bauordnungsrechtlich zulässig sein. Eine Baugenehmigung braucht aber noch nicht vorzuliegen. Der Vermieter muss die geplanten Maßnahmen so genau angeben, dass der Mieter beurteilen kann, ob diese durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden und damit eine Befristung nach § 575 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB rechtfertigen. Bei einem **Abriss** des Gebäudes, in dem sich die vermieteten Räume befinden, bedarf es demgegenüber keiner näheren Angaben; denn eine Beseitigung der Räume bedingt – anders als eine bloße Veränderung oder Instandsetzung – zwangsläufig den Auszug des Mieters, ohne dass es auf Einzelheiten der Baumaßnahme ankommt (BGH NZM 2007, 439 f. = WuM 2007, 319, 321 = ZMR 2007, 601, 604).

**Hinweis:** Liegt der bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilte Befristungsgrund bei Ablauf der vereinbarten Mietzeit nicht mehr vor, so ist der Vermieter nicht berechtigt, stattdessen einen anderen Befristungsstatbestand geltend zu machen. Ein **Auswechseln der Befristungsgründe** ist unzulässig. Streitig ist, ob der Vermieter bei gleich bleibendem Befristungsgrund den Sachverhalt ändern darf, wenn z.B. anstelle der Tochter nunmehr sein Sohn die Wohnung nutzen will (dafür: *Lützenkirchen* ZMR 2001, 769, 773; *Kinne* in MietPrax F. 8 Rn. 445; dagegen: *Sternel* ZMR 2002, 1, 4; *Derleder* NZM 2001, 649, 656).

**6. Folgen der Zeitabrede.** Haben die Vertragsparteien eine Befristung wirksam vereinbart, so kann der Mieter vom Vermieter **frühestens vier Monate** vor Ablauf der Befristung Auskunft verlangen, ob der Befristungsgrund noch besteht (§ 575 Abs. 2 S. 1 BGB). Der Vermieter hat die Auskunft binnen eines Monats nach Zugang des Auskunftsverlangens zu erteilen.

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

Erteilt der Vermieter die Auskunft später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen (§ 575 Abs. 2 S. 2 BGB). S. auch die Hinweise zu 9.1.3.

Erteilt der Vermieter die Auskunft fristgemäß und besteht der Befristungsgrund weiterhin, so endet das Mietverhältnis zu dem vertraglich bestimmten Zeitpunkt. Anderenfalls ist nach § 575 Abs. 3 BGB zu differenzieren:

- Soweit der Befristungsgrund **später** eintritt, kann der Mieter vom Vermieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.
- **Entfällt** der Befristungsgrund gänzlich, kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen.

Die **Beweislast** für den Eintritt des Befristungsgrundes sowie für die Dauer der Verzögerung liegt beim Vermieter.

**Achtung!** Vergessen Sie nicht die **Streichung der Alternative**: Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Anderenfalls ist aufgrund der Unklarheitsregelung gemäß § 305c Abs. 2 BGB im Zweifel von einem unbefristeten Mietvertrag auszugehen, der mit den (im Vertrag bezeichneten) gesetzlichen Fristen kündbar ist (s. LG Limburg WuM 2001, 349). Es wird allerdings auch die Ansicht vertreten, dass die Parteien mit dem Einsetzen des Endtermins im Mietvertrag klar zum Ausdruck gebracht hätten, dass ein fester Beendigungstermin gewollt sei (LG Koblenz ZMR 2001, 622).

7. **Formulärmäßiger Ausschluss des § 545 BGB.** S. dazu die Hinweise zu 9.2 Ziff. 1.

### 1.1.4 Miete ohne Index- und Staffelmiete

§ 4 Miete		1. Mietstruktur
Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich als Nettomiete:	EUR _____	
als angemessene Vorauszahlung für:		2. Vorauszahlungen
Betriebskosten i.S.v. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)*	EUR _____	3. Legaldefinition
Heizkosten i.S.v. § 2 BetrKV	EUR _____	4. Abgrenzungsfragen
Gesamtmiete	EUR _____	
Die Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV sind im Anschluss an § 30 dieses Mietvertrags wiedergegeben.		5. Betriebskostenarten
* 1. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum sind die jeweils auf die Wohnung entfallenden Betriebskostenpositionen einzeln unter § 30 aufzuführen.		6. Umlagevereinbarung
2. Sonstige Betriebskosten, wie z.B. Kosten für Dachrinnenreinigung oder die Wartung von Rauchwarnmeldern, sind zwingend unter § 30 namentlich zu benennen.		7. Mehrbelastungsklausel

**1. Mietstruktur.** Eine gesetzliche Verpflichtung für den Mieter zur Zahlung der Betriebskosten gibt es nicht. Gemäß § 535 Abs. 1 S. 3 BGB hat der Vermieter die »auf der Mietsache ruhenden Lasten« zu tragen. Das gesetzliche Leitbild geht daher von einer Inklusivmiete (s.u.) als Mietstruktur aus. Gemäß § 556 Abs. 1 S. 1 BGB können die Vertragsparteien allerdings vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Die Vorschrift wurde neu gefasst. Der dort ursprünglich in Bezug genommene § 19 Abs. 2 WoFG mit den darin enthaltenen Bestimmungen zu den Betriebskosten ist seit dem 1.1.2007 weggefallen. Die Aufstellung der Betriebskosten findet sich seit dem 1.1.2004 in § 2 BetrKV vom 25.11.2003 (BGBl. Seite 2346 – s. dazu die Hinweise bei Schmid ZMR Sonderdruck 12/2003, 3 ff.; Langenberg NZM 2004, 44 ff.) weswegen der alte Wortlaut

## I. Mietrecht

in doppelter Hinsicht überholt war. Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden. Die Neufassung des § 556 Abs. 1 BGB hat auch keine Auswirkung auf Mietverträge, die in der Zeit vom 1.9.2001 (Mietrechtsreform) bis zum 31.12.2006 abgeschlossen wurden und in denen zur Abwälzung der Betriebskosten auf den Mieter auf § 556 Abs. 1 BGB a.F. oder § 19 Abs. 2 WoFG a.F. verwiesen wird. Beide Bestimmungen verwiesen auf die seinerzeit noch zu erlassene BetrKV als maßgebliches Regelwerk für die umlegbaren Betriebskostenarten, die jetzt in § 556 Abs. 1 S. 3 BGB ausdrücklich benannt ist.

**Hinweis:** Über den 1.1.2007 hinaus sollte zur Vereinbarung des Betriebskostenkataloges nicht mehr auf die alten Vorschriften Bezug genommen werden. Die Abwälzung könnte als unwirksam angesehen werden, weil die gesetzlichen Vorschriften nicht mehr gelten und die Bezugnahme daher ins Leere läuft.

Die gesetzlich vorgeschriebene Mietstruktur ist abdingbar. Die Parteien können das Verhältnis von Grundmiete und Betriebskosten unterschiedlich ausgestalten. In der Praxis finden sich im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Strukturen, wobei die Nettomiete in der Praxis üblich ist.

**Nettomiete.** Das reine Entgelt für die Raumüberlassung. Der Mieter zahlt daneben für alle in § 2 BetrKV aufgezählten Betriebskostenarten gesonderte Beträge, die entweder pauschal oder als monatliche Vorauszahlungen erhoben werden. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

**Inklusivmiete.** Der Mieter zahlt das gesamte Mietentgelt für die Überlassung der Wohnung in einem Betrag, inklusive aller Betriebskosten.

**Teilinklusivmiete.** Mindestens für eine Betriebskostenart leistet der Mieter abrechenbare Vorauszahlungen oder eine Pauschale.

**Bruttokaltmiete.** Der Mieter zahlt in einem Betrag die Grundmiete einschließlich der Betriebskosten und mit einem gesondert ausgewiesenen Betrag die Heizkosten.

**Hinweis:** Zumindest von der Vereinbarung einer Inklusivmiete sollte unbedingt abgesehen werden, da eine Erhöhung der in das Mietentgelt einbezogenen Betriebskosten nicht möglich ist (vgl. § 560 Abs. 1 BGB). Es bleibt nur eine allgemeine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB. Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt (vgl. § 2 HeizkV) ist die Vereinbarung einer Inklusivmiete mit den Bestimmungen der Heizkostenverordnung nicht vereinbar. Die gesetzliche Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten für den Gebäudeeigentümer geht rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor (BGH WuM 2006, 518 f.). Die vorrangige Anwendung der Heizkostenverordnung ist nach dieser Entscheidung auch nicht davon abhängig, dass eine Partei die verbrauchsabhängige Abrechnung erst verlangt. Mit dem Wortlaut unter § 2 HeizkV ist die rechtsgeschäftliche Gestaltungsfreiheit der Parteien vielmehr automatisch kraft Gesetzes eingeschränkt.

**2. Vorauszahlungen.** Aus der Vereinbarung im Mietvertrag muss deutlich hervorgehen, dass eine Vorauszahlung und keine Pauschale gewollt ist. Unklare oder widersprüchliche Formulierungen gehen gemäß § 305c BGB zu Lasten des Verwenders des Vertragsformulars. Es sollte darauf geachtet werden, dass realistische Betriebskostenvorschüsse vereinbart werden. Nach BGH (ZMR 2004, 347) liegt bei zu niedrig angesetzten Vorauszahlungen durch den Vermieter zwar nur dann eine Pflichtverletzung vor, wenn besondere Umstände gegeben sind (vgl. dazu Hinweise 4.2.6.2■); im Falle zu niedrig angesetzter Vorschüsse verlagert sich allerdings das Insolvenzrisiko des Mieters auf den Vermieter. Je kostendeckender die Vorauszahlung angesetzt ist, desto geringer ist außerdem das Nachforderungsverlustrisiko nach § 556 Abs. 3s S. 3 BGB (vgl. dazu Hinweise 4.2.2.2■).

**3. Legaldefinition.** Betriebskosten sind nach der jetzt in § 556 Abs. 1 BGB aufgenommenen Legaldefinition die Kosten,

– die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

- durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder
- durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und das Grundstück
- laufend entstehen.

Betriebskosten müssen nach § 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV »**laufend entstehen**«.

Das Entstehen setzt voraus, dass die Höhe der Kosten feststeht oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann. Die Kostenbelastung muss nicht jährlich anfallen (AG Köln WuM 1992, 630; Schmidt-Futterer/Langenberg § 556, Rn. 89 m.w.N.). Es muss sich lediglich um wiederkehrende Belastungen handeln, so dass jedenfalls noch ein Abstand von vier Jahren ausreichend ist (BGH WuM 2007, 198, 199).

Zu den nicht umlagefähigen Kosten gehört die **Nutzerwechselgebühr** (BGH WuM 2008, 85 f.). Unter der Nutzerwechselgebühr sind die durch den Auszug eines Mieters innerhalb der laufenden Abrechnungsperiode verursachten Kosten der Zwischenablesung verbrauchserfassender Geräte und die ggf. anfallenden Kosten der Bearbeitung des Nutzerwechsels zu verstehen. Bei dieser Gebühr sind die tatbestandlichen Voraussetzungen der »laufenden Kosten« nicht erfüllt. Die Nutzerwechselgebühr fällt nicht in wiederkehrenden, periodischen Zeiträumen an, sondern im Laufe eines Mietverhältnisses lediglich einmalig im Zusammenhang mit dem Auszug des Mieters.

Der **konkrete Nutzen** für einen Mieter an den Betriebskosten stellt keine Umlagevoraussetzung dar. So können beispielsweise die Kosten der Gartenpflege nach § 2 Nr. 10 BetrKV auch dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn dieser nach dem Mietvertrag nicht berechtigt ist, den Garten zu nutzen und auch eine praktische Nutzungsmöglichkeit für ihn ausscheidet (BGH WuM 2004, 399). Etwas anderes soll nach der zitierten Entscheidung nur dann gelten, wenn eine bestimmte Gartenfläche dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen Nutzung überlassen ist. Auch die Umlage von Aufzugskosten auf einen Erdgeschossmieter stellt unabhängig vom konkreten Nutzen des Fahrstuhls für den Erdgeschossmieter keine unangemessene Benachteiligung für den Mieter im Sinne von § 307 Abs. 1 S. 1 BGB dar (BGH WuM 2006, 613 ff.).

**4. Abgrenzungsfragen.** Nicht zu den Betriebskosten gehören (vgl. § 1 Abs. 2 BetrKV):

- Verwaltungskosten,
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

**4.1 Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten** sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV). Die Vorschrift enthält jetzt eine gemeinsame Definition für den Begriff der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Es handelt sich weitgehend um inhaltsgleiche Begriffe. Eine Änderung der Rechtslage ist damit nicht verbunden. Die Begriffsbestimmung in § 1 Abs. 1 BetrKV soll nach der Begründung des Ordnungsgebers den Begriffsbestimmungen der vorherigen Regelung nach §§ 26 und 28 II. BV entsprechen (Begr.: BetrKV BR-DR 568/03, S. 29, zu § 1 Abs. 2 BetrKV). Die Abgrenzung zu den umlagefähigen Betriebskosten spielt eine wesentliche Rolle für die Frage, inwieweit **Sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV** vorliegen, aber auch für den Abzug nicht umlagefähiger Leistungen etwa bei den Kostenarten Hauswart und Aufzug.

Die Kosten einer Dachrinnenreinigung sind nach Auffassung des BGH (ZMR 2004, 430, 431; WuM 2004, 292) als sonstige Betriebskosten zu bewerten, wenn die Arbeiten in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden müssen, etwa weil das Gebäude von einem hohen Baumbestand umgeben ist. Dagegen soll es sich um Instandsetzungskosten handeln, wenn eine bereits eingetretene Verstopfung beseitigt werden soll.

Auch die Kosten für die Prüfung von Elektroanlagen, Gasgeräten, brandschutztechnischen Einrichtungen sowie weiterer installierter Haustechnik stellen Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV dar und können als Betriebskosten auf den Mieter umge-

## I. Mietrecht

legt werden (BGH WuM 2007, 198 f.). Danach dient die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlage eines Mietobjektes als solche nicht der Beseitigung von Mängeln. Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten betreffen nach den genannten Entscheidungen Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile. Vorbeugende Arbeiten, die vordergründig nur der Unterstützung der Mietnutzung dienen, fallen nicht mehr unter diese Definition (vgl. zur Abgrenzung auch *Derckx* NZM 2005, 807 ff.; ZMR 2005, 86).

**4.2** Zu den nicht umlagefähigen **Verwaltungskosten** zählen auch die mit der Verwaltung zusammenhängenden Sachkosten, wie etwa die Erstellung der Lohnkostenabrechnung für den Hausmeister (LG Kiel WuM 1996, 632). Die Kosten eines Pförtner- und Sicherungsdienstes sollen dagegen bei entsprechend dargelegtem Bedarf als Sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV umlagefähig sein und insoweit nicht zu den Verwaltungskosten zählen (BGH WuM 2005, 336).

**5. Betriebskostenarten.** Die einzelnen Betriebskostenarten ergeben sich aus § 2 BetrKV. Die dort enthaltene Aufzählung ist für Wohnraummietverhältnisse **abschließend**. Die gesonderte Abwälzung anderer Bewirtschaftungskosten und Lasten (z.B. Verwaltungskosten) ist bei Mietverhältnissen über Wohnraum nicht zulässig. Daran ändert der Aufgangtatbestand nach § 2 Nr. 17 BetrKV nichts. Dies ergibt sich aus der Bezugnahme in Nr. 17 auf § 1 BetrKV. Die Bezugnahme weist darauf hin, dass es sich auch bei den sonstigen Betriebskosten um Kosten handeln muss, die der dort enthaltenen Definition genügen und nicht unter die in § 1 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BetrKV ausgeschlossenen Kostenarten fallen.

Gemäß § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV dürfen **Sach- und Arbeitsleistungen** des Eigentümers (Erbbauberechtigten) mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Nicht angesetzt werden darf in diesem Fall die Umsatzsteuer des Dritten.

Soll die Miete ganz oder zum Teil durch Sach- oder **Arbeitsleistungen des Mieters** erbracht werden, so empfehlen sich Angaben zur Bewertung der Mieterleistungen.

### **Beispiel:**

*Die Hausmeister-(Verwalter-)Tätigkeit des Mieters wird mit monatlich EUR 80,00 (15 % der jeweiligen Nettokaltmiete) auf die vereinbarte Miete angerechnet.*

**6. Umlagevereinbarung.** Damit eine wirksame Umlagevereinbarung über die Betriebskosten vorliegt, muss im Mietvertrag eine inhaltlich bestimmte und eindeutige Regelung enthalten sein (OLG Düsseldorf ZMR 1984, 20; OLG Köln WuM 1991, 357; *Langenberg* 4. Auflage, Kap. B Rn. 22 m.w.N.). Die Vereinbarung muss dem schuldrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz entsprechen und die nach dem Willen der Parteien abrechnungsfähigen Betriebskosten inhaltlich konkretisieren oder zumindest eindeutig bestimmbar bezeichnen. Die Kostenarten, die nicht ausdrücklich im Vertrag benannt sind, sind im Zweifel mit der Miete abgegolten und nicht gesondert umlegbar. Widersprüchliche oder unklare Formulierungen bei vorformulierten Klauseln können zur Unwirksamkeit der Vereinbarung führen. Nach BGH (ZMR 2004, 430, 432 = WuM 2004, 290, 291) reicht die Bezugnahme auf § 2 BetrKV für eine wirksame Umlagevereinbarung aus. Dies gilt auch dann, wenn der Text des § 2 BetrKV dem Mietvertrag nicht beigelegt ist. Der BGH stellt darauf ab, dass der Mieter hinreichend Klarheit darüber gewinnt, welche Kosten auf ihn zukommen können, weil die einzelnen Betriebskostenarten dort im Einzelnen aufgeführt sind. Unter Berücksichtigung des Transparenzgebotes (§ 307 Abs. 1 S. 2 BGB) wird dagegen in der Literatur die Auffassung vertreten, dass letztlich der EUGH über die Wirksamkeit der Bezugnahme entscheiden wird (*Heinrichs* NZM 2003, 612; *Hinz* ZMR 2003, 77, 79). Um Risiken zu vermeiden, sollten die einzelnen Betriebskostenarten daher dennoch entweder in den Vertragstext selbst oder als Anlage zum Mietvertrag

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

aufgenommen werden. Etwas anderes gilt für die Sonstigen Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV. Diese Sonstigen Betriebskosten (Beispiele bei Schmidt-Futterer/Langenberg § 556 Rn. 210 ff.) sind nur dann wirksam vereinbart und damit umlagefähig, wenn diese im Vertrag im Einzelnen genau bezeichnet sind (BGH ZMR 2004, 430 = WuM 2004, 290).

**6.1** Bei vermieteten **Eigentumswohnungen** gilt nichts anderes. Bezieht sich der Mietvertrag nur pauschal auf Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft oder auf die Verwalterabrechnung des WEG-Verwalters, liegt mangels der erforderlichen Bestimmtheit keine wirksame Betriebskostenumlagevereinbarung vor (vgl. OLG Düsseldorf ZMR 2003, 109; ausführlich *Drasdo*, ZMR 2008, 421 ff.).

**6.2 Schlüssige Umlagevereinbarung.** Nach der Entscheidung des BGH vom 10.10.2007 (NZM 2008, 81 ff.) kommen im Mietvertrag nicht wirksam umgelegte Betriebskosten aufgrund einer stillschweigenden Vertragsänderung nur dann in Betracht, wenn neben der bloßen Übersendung einer Betriebskostenabrechnung besondere Umstände hinzutreten, aus denen ohne weiteres der Wille des Vermieters auf Abschluss einer Vertragsänderung (Angebot) gefolgert werden kann. Die bloße Übersendung einer Betriebskostenabrechnung, die vom Mietvertrag abweicht, reicht dazu nicht aus (vgl. dazu ausführlich Hinweise 4.2.5.4■).

**7. Mehrbelastungsklausel.** Nach der Entscheidung des BGH vom 27.9.2006 (WuM 2006, 612) soll der Vermieter neu entstandene Betriebskosten, mit denen er die Mieter bisher noch nicht belastet hat, nur umlegen dürfen, wenn die betreffenden Kosten im Mietvertrag als umlegbar bezeichnet sind und der Mietvertrag eine Mehrbelastungsklausel enthält, die dem Vermieter das Recht einräumt, nachträglich entstehende Betriebskosten auf den Mieter umzulegen (ohne erforderliche Mehrbelastungsklausel noch BGH ZMR 2004, 430 = WuM 2004, 290 für die Position Hauswart). Zur Vermeidung von Prozessrisiken empfiehlt sich daher die Aufnahme einer solchen Klausel wie folgt:

*Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten i.S. von § 2 BetrKV neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und dafür angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.*

### 1.1.5 Staffelmiete

<b>Staffelmiete</b> (nur für preisfreien Wohnraum)				
Die in § 4 vereinbarte Nettomiete erhöht sich frühestens nach Ablauf jeweils eines Jahres, und zwar				<b>1. Begriff/Form</b>
ab 1.6.2009	auf € 824,00	ab .....	auf € .....	<b>2. Kündigungsausschluss</b> <b>3. Geldbeträge</b> <b>4. Mindestdauer der Staffeln</b>
ab 1.6.2010	auf € 849,00	ab .....	auf € .....	
ab 1.6.2011	auf € 875,00	ab .....	auf € .....	
ab 1.6.2012	auf € 901,00	ab .....	auf € .....	
ab 1.6.2013	auf € 928,00	ab .....	auf € .....	
Während der Laufzeit der Staffelmiete sind keine weiteren gesetzlichen Mieterhöhungen zulässig, ausgenommen Erhöhungen der Betriebskosten.				<b>5. Andere Mieterhöhungen/Grenzen</b>

## I. Mietrecht

**1. Begriff/Form. 1.1** Bei der Staffelmiete wird die Miete »für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart« (§ 557a Abs. 1, 1. HS. BGB). Hierfür ist es ausreichend, dass sich die Miete während des vereinbarten Zeitraums lediglich einmal erhöht (BGH NZM 2006, 12, 14).

**1.2** Die Vereinbarung einer Staffelmiete unterliegt unabhängig vom Formerfordernis des § 550 BGB **stets der Schriftform** gemäß § 126 BGB. Wird diese nicht beachtet, ist die Staffelmietvereinbarung nichtig.

**2. Kündigungsausschluss.** Die zeitliche Beschränkung einer Staffelmietvereinbarung ist in § 557a BGB nicht vorgesehen. Der Mieter kann das Mietverhältnis allerdings zum Ablauf von vier Jahren kündigen. Gemäß § 557a Abs. 3 BGB n.F. kann das Kündigungsrecht des Mieters **höchstens für vier Jahre** nach Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Auch ein formularmäßiger einseitiger Kündigungsverzicht des Mieters ist im Zusammenhang mit einer Staffelmietvereinbarung wirksam (BGH WuM 2006, 97 = ZMR 2006, 262; LG Waldshut-Tiengen WuM 2007, 449). Überschreitet die formularmäßig vereinbarte Laufzeit das Limit von vier Jahren, so führt dies nach der Entscheidung des BGH vom 25.1.2006 (WuM 2006, 152 = ZMR 2006, 270) zur Unwirksamkeit der gesamten Klausel; eine Aufteilung in einen wirksamen und einen unwirksamen Teil kommt im Hinblick auf das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion nicht in Betracht. Zum Kündigungsausschluss s. die Hinweise zu 1.1.3■.

**3. Geldbeträge.** Die Vereinbarung muss die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag ausweisen (§ 557a Abs. 2 BGB). Das bedeutet, dass die Erhöhung jeweils in einem bestimmten Euro-Betrag angegeben werden muss; die Vereinbarung von Steigerungsquoten (»Die Miete steigt ab ... um ...%«) ist unzulässig (OLG Braunschweig NJW-RR 1986, 91; OLG Karlsruhe NJW-RR 1990, 155).

**4. Mindestdauer der Staffeln.** Erforderlich ist weiterhin für die jeweiligen Staffeln eine Mindestdauer von einem Jahr (§ 557a Abs. 2 S. 1 BGB). Unterschreitet eine Staffel diese Mindestfrist, ist die Staffelmietvereinbarung **insgesamt unwirksam** (LG Berlin GE 2006, 453; 2000, 345; NZM 2002, 941; *Anm. Bottenberg* zu LG Hamburg ZMR 1999, 339). In diesem Fall ist die erste vereinbarte Mietstaffel maßgebend. In Einzelfällen kann es dem Mieter nach Treu und Glauben verwehrt sein, sich auf die Unwirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung wegen eines Verstoßes gegen die Jahresfrist (§ 557a Abs. 2 S. 1, Abs. 4 BGB) zu berufen (LG Berlin GE 2006, 453 mit Hinweisverfügung BGH; *Anm. Bottenberg* zu LG Hamburg ZMR 1999, 339; zur Problematik auch Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* § 557a Rn. 45).

Die Geltungsdauer der einzelnen Mietstaffeln muss nicht gleich lang bemessen sein. Jede Staffel muss aber die Voraussetzungen des § 557a Abs. 2 S. 1 BGB erfüllen.

**5. Andere Mieterhöhungen/Grenzen. 5.1** Während der Laufzeit einer Staffelmietvereinbarung ist eine Erhöhung der Miete über §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen. Die **Anpassung der Betriebskosten** (Pauschale und Vorauszahlung) nach § 560 BGB ist möglich.

**5.2** Die Grenzen der §§ 5 WiStG, 291 StGB gelten auch hier. Vereinbarungen, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigen, sind teilnichtig (§ 134 BGB), soweit die übrigen Voraussetzungen des § 5 WiStG vorliegen. Überschreitet nur eine Staffel die 20 %-Grenze, ist nur diese unwirksam; die übrigen, auch die folgenden Staffeln bleiben unberührt. Jede Staffel ist gesondert im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete und ihren Anfangstermin zu bewerten (OLG Hamburg WuM 2000, 111 = ZMR 2000, 216 = GE 2000, 277). Zu § 5 WiStG s. 5.4 ■.

**5.3** Zu § 291 StGB s. 5.4 Ziff. 2 ■.

**5.4** Die Vorschriften über die Staffelmiete in § 557a Abs. 1 bis 3 BGB sind **zwingend**; zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind gemäß 557a Abs. 4 BGB unwirksam.

## 1.1.6 Indexmiete

<b>Indexmiete (nur für preisfreien Wohnraum)</b>	
<p>1. Die Parteien vereinbaren eine Mietanpassung an die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex ab 1.6.2009 .....</p>	<b>1. Begriff/Besonderheiten</b>
<p>2. Die Nettomiete ändert sich jeweils nach Ablauf eines Jahres im gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherindex für Deutschland gegenüber der für den Monat des Beginns des Mietverhältnisses maßgeblichen bzw. der der jeweils letzten Mieterhöhung zugrunde gelegten Indexzahl verändert hat. Die Änderung der Miete aufgrund dieser Vereinbarung muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.</p>	<b>2. Vereinbarung</b>
<p>3. Bei Vereinbarung der Indexmiete sind Erhöhungen nach § 558 BGB ausgeschlossen. Eine Erhöhung nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, wenn der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.</p>	<b>3. Andere Mieterhöhungen/Grenzen</b>

**1. Begriff/Besonderheiten.** 1.1 Eine Indexmiete liegt vor, wenn die Vertragsparteien schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom **Statistischen Bundesamt** ermittelten Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (§ 557b Abs. 1 BGB). Seit der Neuregelung der Indexmiete durch das MRRG ist nur noch dieser Preisindex zulässig. Die übrigen Verbraucherindices werden seit 2003 ohnehin nicht mehr von dem Statistischen Bundesamt ermittelt.

1.2 Die Mindestlaufzeit von zehn Jahren wurde durch das MRRG abgeschafft. Indexmieten können somit auch im Rahmen von Mietverträgen auf unbestimmte Zeit oder mit kurzer Laufzeit vereinbart werden. Für Gewerberaummietverhältnisse gilt § 4 Preisklauselverordnung fort; s. dazu die Hinweise zu 1.2.5 Ziff. 2a■.

1.3 Die Bestimmung des § 557a Abs. 3 BGB, nach der das **Kündigungsrecht** des Mieters höchstens für vier Jahre ausgeschlossen werden kann, findet bei der Indexmiete keine analoge Anwendung (Schmidt-Futterer/*Börstinghaus* § 557b Rn. 51).

**2. Vereinbarung.** 2.1 Erforderlich ist, dass die Vertragsparteien vereinbaren, – welches Jahr für die Entwicklung des Mietpreises als Basisjahr dienen soll, – in welchem **prozentualen Verhältnis** sich die Änderungen des Lebenshaltungskostenindexes auf die Miete auswirken sollen.

In aller Regel wird eine Änderung der Miete um den gleichen Prozentsatz vereinbart; s. Vertragsmuster.

2.2 Die Vereinbarung der Indexmiete hat zur Folge, dass beide Parteien einen **Anspruch auf Anpassung** der Miete für den Fall haben, dass sich der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland ändert. Dem Vermieter steht somit ein Erhöhungsanspruch zu, wenn sich der Lebenshaltungskostenindex erhöht; dem Mieter steht ein Anspruch auf Senkung der Miete zu, wenn der Lebenshaltungskostenindex fällt. Die Anpassung erfolgt nicht automatisch. Die Partei, die eine Anpassung er-

## I. Mietrecht

strebt, muss diese durch **Erklärung in Textform** geltend machen. Zur Erhöhungserklärung s. dazu die Hinweise zu 5.3.4■.

**3. Andere Mieterhöhungen/Grenzen.** 3.1 Während der Laufzeit einer Indexmiete sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB generell ausgeschlossen (vgl. § 557b Abs. 2 BGB). **Erhöhungen** nach § 559 BGB kann der Vermieter nur verlangen, soweit er bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Anpassungen von Betriebskosten können unter den Voraussetzungen des § 560 BGB jederzeit erfolgen.

3.2 Gemäß § 557b Abs. 2 S. 1 BGB muss die Miete – abgesehen von Erhöhungen nach § 559 ff. und § 560 BGB – für ein Jahr unverändert bleiben.

3.3 Auch bei der Indexmiete gelten die Grenzen der §§ 5 WiStG, 291 StGB für jede geltend gemachte Mieterhöhung. Die Anhebung bleibt bis zur preisrechtlich zulässigen Miete wirksam, im Übrigen ist sie unwirksam (§ 134 BGB); s. dazu 5.4■.

### 1.1.7 Mietsicherheit

#### Hamburger Mietvertrag über Wohnraum – Auszug –

##### § 12 Mietsicherheit

- |  |   |
|--|---|
| <p>1. Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrags eine Mietsicherheit in Höhe von ... EUR, höchstens jedoch in der Höhe der dreifachen Monatsmiete. Als Vorauszahlung ausgewiesene Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.</p> <p>2. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Anlage muss vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Die Erträge stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit.</p> <p>3. Der Vermieter gibt dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb angemessener Frist nach Räumung und Rückgabe der Wohnung die Mietsicherheit nebst Zinsen zurück, soweit gegen ihn keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis bestehen oder zu erwarten sind.</p> <p>4. Im öffentlich geförderten Wohnraum ist die Mietsicherheit nur dazu bestimmt, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern.</p> | <p>1. Vereinbarung</p> <p>2. Höchstgrenze</p> <p>3. Teilzahlungsrecht</p> <p>4. Insolvenzfeste Anlage/Verzinsung</p> <p>5. Preisgebundener Wohnraum</p> |
|--|---|

**1. Vereinbarung.** Die Mietkaution bedarf – abgesehen von dem 563b Abs. 3 BGB geregelten Sonderfall – einer Vereinbarung der Vertragsparteien. Der Vermieter sollte im Hinblick auf sein Sicherungsbedürfnis, gerade bei Beendigung des Mietverhältnisses, unbedingt auf die Leistung einer Mietkaution dringen.

**Formularvertragliche** Vereinbarungen sind zulässig und üblich; es muss aber eine drucktechnisch deutliche Hervorhebung der Kautionsklausel erfolgen (Kraemer, NZM 2001, 737, 738; *Derleder* WuM 2002, 239, 240).

Auch die **Art der Sicherheit** unterliegt der Parteivereinbarung. Neben den in § 232 BGB genannten Sicherheiten kommt insbes. eine dem Vermieter zu überlassende und von

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

ihm nach Maßgabe des § 551 Abs. 3 BGB anzulegende **Barkaution** in Betracht. In der Praxis sind vor allem üblich:

- die Barkaution,
- die Verpfändung eines Sparkontos,
- die Sicherungsabtretung eines Sparguthabens sowie
- die Bürgschaft (bei der Wohnraummiete seltener).

Zu den Arten der Mietsicherheit s. FA MietRWEG/*Riecke* Kap. 7 Rn. 15; Schmidt-Futterer/*Blank* § 551 Rdn. 12 ff.; MietPrax/*Hinz* F. 1 Rn. 538 ff.

Ist die Art der zu erbringenden Sicherheit im Mietvertrag nicht bestimmt und auch nicht durch Auslegung zu ermitteln, so steht dem Mieter im Zweifel ein **Wahlrecht** nach § 262 BGB zu (vgl. BGH NJW 1983, 2701, 2703; FA MietRWEG/*Riecke* Kap. 7 Rn. 2). Allerdings wird eine Vertragsbestimmung, nach welcher »der Mieter eine Kaution in Höhe von ... zu zahlen hat«, vielfach als Vereinbarung einer Barkaution ausgelegt (Schmidt-Futterer/*Blank* § 551 Rn. 55; *Kraemer* NZM 2001, 737, 738); der Mieter darf dann keine andere Sicherheit (z.B. durch Verpfändung eines Sparkontos) leisten.

Welche Ansprüche die Mietsicherheit sichern soll, ergibt sich ebenfalls aus der vertraglichen Abrede. Haben die Vertragsparteien keine einschränkende Vereinbarung getroffen, ist die Sicherungsabrede **im Zweifel weit auszulegen**; sie schließt alle gegenwärtigen und künftigen Forderungen aus dem Mietverhältnis ein (BGH NZM 2006, 343 = WuM 2006, 197 = ZMR 2006, 431). Insbesondere dient sie zur Sicherung der Mietzahlungsansprüche, Betriebskostenforderungen, Nutzungsentschädigungen und Schadensersatzansprüche. Im **preisgebundenen Wohnraum** darf sie gem. § 9 Abs. 5 WoBindG jedoch nur dafür bestimmt werden, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung sowie wegen unterlassener Schönheitsreparaturen zu sichern.

Der Vermieter hat auch **nach Beendigung** des Mietverhältnisses einen Anspruch auf Zahlung einer vereinbarten Mietkaution, wenn bei ihm noch ein Sicherungsinteresse vorhanden ist (BGH WuM 1981, 106; OLG Celle WuM 1983, 291; ZMR 1998, 272, 273; OLG Düsseldorf ZMR 2000, 211 = NZM 2001, 380; LG Berlin GE 2005, 305; LG Düsseldorf WuM 2001, 487; AG Pinneberg ZMR 2002, 603). Ein Sicherheitsbedürfnis kann auch im Hinblick auf nach Vertragsbeendigung entstandene Ansprüche gegeben sein. Allerdings müssen die zu sichernden Forderungen im Zeitpunkt der Klageerhebung bestehen (OLG Düsseldorf NZM 2001, 380 = ZMR 2000, 211). Weist der Mieter nach, dass keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr gegen ihn bestehen, kann er gegenüber dem Vermieter den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung erheben (OLG Celle WuM 1983, 291; *Geldmacher* DWW 2005, 270, 277). Ist im Hinblick auf die geschuldete Kautio**n Abrechnungsreife** eingetreten, so kann der Vermieter die Erbringung nicht mehr verlangen. I.Ü. verjährt der Anspruch des Vermieters auf Stellung einer Mietsicherheit innerhalb der regelmäßigen **dreijährigen Verjährungsfrist** des § 195 BGB (KG XXX ■ LG Duisburg NZM 2006, 774 = WuM 2006, 250 = ZMR 2006, 533). Der Erhebung der Verjährungseinrede steht nicht der Einwand des Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) entgegen; allein die mangelnde Leistung der vertraglich geschuldeten Kautio**n** genügt nicht, um dem Mieter dieses Verteidigungsmittel aus der Hand zu schlagen.

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietobjekt bis zur Leistung der vereinbarten Sicherheit bzw. der nach § 551 Abs. 2 BGB geschuldeten ersten Kautionsrate gem. § 273 BGB **zurückzubehalten** (*Kraemer* NZM 2001, 737, 739). Bis zur Überlassung der Mietwohnung steht dem Vermieter bei Nichterbringung der Sicherheit bzw. der ersten Teilleistung ein **Rücktrittsrecht** gem. § 323 BGB zu. Voraussetzung ist aber, dass der Vermieter dem Mieter vorher eine angemessene Frist zur Leistung bestimmt hat.

Umstritten ist, ob der Vermieter nach Überlassung der Wohnung wegen Nichterbringung der Mietsicherheit kündigen kann. Der BGH hat eine **außerordentliche fristlose Kündigung** nach § 543 Abs. 1 S. 2 BGB bei der Geschäftsraummiete für zulässig erachtet (BGH NZM 2007, 400 = ZMR 2007, 525); bei der Wohnraummiete verlangt die Instanzrechtsprechung zuweilen, dass über die bloße Nichtleistung der Sicherheit hinausgehen-

## I. Mietrecht

de Umstände hinzutreten, wie etwa die drohende Zahlungsunfähigkeit des Mieters (LG Berlin GE 2000, 1475). Jedenfalls muss eine **erhebliche Vertragsverletzung** vorliegen, was mit Blick auf § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB nur dann der Fall sein dürfte, wenn der Rückstand eine Monatsmiete übersteigt (Schmidt-Futterer/*Blank* § 543 Rn. 179). Das bedeutet, dass ein Kündigungsrecht ohnehin erst bei Fälligkeit der zweiten Kautionsrate (vgl. § 551 Abs. 2 BGB) bestehen kann.

Gleiches gilt nach der hier vertretenen Auffassung für eine **ordentliche Kündigung** gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen nicht unerheblicher schuldhafter Vertragspflichtverletzung. Die Rechtsprechung stellt teilweise noch höhere Anforderungen (s. etwa AG Iserlohn WuM 2004, 544: umfassende Interessenabwägung).

**2. Höchstgrenze.** Bei Mietverhältnissen über **Wohnraum** ist die Mietkaution nach § 551 Abs. 1 BGB auf das Dreifache einer Monatsmiete ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten beschränkt. Das gilt für alle Arten der Mietsicherheit. Die Höchstgrenze von **drei Monatsmieten** auch bei einer Mehrheit von Sicherheiten – z.B. Barkaution und Bürgschaft – nicht überschritten werden (BGH ZMR 1989, 256; einschränkend BGH ZMR 1990, 327 für den Fall, dass ein Dritter die Bürgschaft aufgefördert und unter der Bedingung gibt, dass ein Wohnraummietvertrag zustande kommt; a.A. *Derleder* WuM 2002, 239, 240).

Die Vereinbarung einer die Höchstgrenze überschreitenden Mietsicherheit ist nach § 551 Abs. 4 BGB unwirksam, allerdings nur insoweit, als sie über das nach § 551 Abs. 1 BGB zulässige Maß hinausgeht (BGH ZMR 2004, 666 = WuM 2004, 473). Der Mieter kann also nur den überhöhten Teil, nicht aber die komplette Sicherheit zurückverlangen.

**3. Teilzahlungsrecht.** Hat der Mieter eine Geldsumme als Sicherheit bereitzustellen, so ist er zu **drei gleichen Teilleistungen** berechtigt. Das gilt für alle Arten der Mietsicherheit, bei denen der Mieter faktisch einen Geldbetrag zur Verfügung stellen muss, also insbesondere bei der Barkaution sowie bei der Verpfändung eines Sparguthabens (BGH NZM 2003, 754 = ZMR 2003, 729 = WuM 2003, 495 m. Anm. *Wiek*). Dabei ist die erste Rate zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

Eine vom Teilzahlungsrecht des Mieter nach § 551 Abs. 2 BGB abweichende Vereinbarung ist unwirksam (§ 551 Abs. 4 BGB). Dies führt aber nicht zur Unwirksamkeit der gesamten Kautionsabrede, mit der Folge, dass der Mieter den geleisteten Kautionsbetrag zurückfordern könnte (BGH ZMR 2003, 729 = NZM 2003, 754 = WuM 2003, 495 mit Anm. *Wiek*; NZM 2004, 217 = WuM 2004, 147; ZMR 2004, 405 = WuM 2004, 269); die Abrede über die vom Mieter zu erbringende Sicherheitsleistung bleibt ohne die unwirksame Fälligkeitsregelung selbständig bestehen. Die Annahme einer **Teilunwirksamkeit** einer Kautionsvereinbarung ist nach Auffassung des BGH keine unzulässige geltungserhaltende Reduktion einer Allgemeinen Geschäftsbedingung. Es geht nicht darum, für eine unzulässige Klausel eine neue Fassung zu finden, die rechtlich gerade noch zulässig ist; vielmehr wird eine sprachlich und inhaltlich teilbare Formularbestimmung ohne ihre unzulässigen Bestandteile mit ihrem zulässigen Inhalt aufrechterhalten. Das ist nach dem Urteil des BGH vom 3.12.2003 (WuM 2004, 147 = NZM 2004, 217) auch bei einer **einheitlichen Kautionsklausel** möglich, sofern die restliche Bestimmung bei Wegfall des unwirksamen Teils noch eine sprachlich und inhaltlich selbständige Regelung enthält, die dem Vertragszweck dient.

**4. Insolvenzfeste Anlage/Verzinsung.** Der Vermieter ist bei Überlassung einer **Barkaution** verpflichtet, diese insolvenzfest, von seinem Vermögen getrennt (§ 551 Abs. 3 S. 1 BGB) bei einer Sparkasse oder Bank anzulegen, und zwar zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Dem Mieter steht in der Insolvenz des Vermieters nur dann ein **Aussonderungsrecht** nach § 47 InsO zu, wenn dieser sie von seinem Vermögen getrennt angelegt hat; anderenfalls ist der Rückforderungsanspruch lediglich eine Insolvenzforderung (BGH NZM 2008, 203 = WuM 2008, 149 = ZMR 2008, 280 = GE 2008, 326).

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

Bei Wohnraummietverhältnissen darf die Verzinsung **nicht ausgeschlossen** werden (§ 551 Abs. 3 S. 1, Abs. 4 BGB). Das gilt aber dann nicht, wenn die Parteien die Verzinsung vor den 1.1.1983 durch Vertrag ausgeschlossen haben (Art. 229 § 3 Abs. 8 EGBGB). Vieles spricht dafür, dass die Regelung auch formularmäßige Ausschlussklauseln umfasst, da der Gesetzgeber offenbar in Kenntnis der bestehenden Kontroverse nicht zwischen individual- und formularvertraglichem Ausschluss entschieden hat (*Derleder* WuM 2002, 239; *Herrlein* in: *Herrlein/Kandelhard*, § 551 Rn. 4; a.A. *Kraemer* NZM 2001, 737, 738).

Die Vertragsparteien können gemäß § 551 Abs. 3 S. 2 BGB auch **andere Anlageformen** vereinbaren, insbesondere auch spekulative Anlagen jeder Art, z. B. Fondsanteile, Aktien, Optionen bis hin zu Wertpapieren für Silberminen in fernen Ländern (*Derleder* WuM 2002, 239, 240; *Kandelhard* WuM 2002, 302). Allerdings bringen solche Anlageformen höhere Risiken mit sich, nicht nur hinsichtlich der Zinsen und Erträge, sondern auch bezüglich des Kapitalverlusts (zu den Einzelheiten *Kandelhard* WuM 2002, 302).

**Hinweis:** Von der Vereinbarung spekulativer Anlageformen bei der Mietkaution sollte unbedingt abgesehen werden. Dem Vermieter bringt die spekulative Anlage letztlich keine Vorteile, da er die Sicherheit nach Vertragsbeendigung ohnehin zurückgewähren muss; für den Mieter bedeutet sie ein hohes Risiko hinsichtlich des Kapitalverlusts.

**5. Preisgebundener Wohnraum.** Hier darf gemäß § 9 Abs. 5 WoBindG die Sicherheit jedoch nur dafür bestimmt werden, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung sowie wegen unterlassener **Schönheitsreparaturen** zu sichern. Grund hierfür ist, dass durch die Kostenmiete bereits das Mietausfallwagnis mitberücksichtigt ist. Auch nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter nicht mit anderweitigen Forderungen gegen den Rückerstattungsanspruch aufrechnen (LG Berlin GE 1997, 431; AG Köln WuM 2000, 22; AnwK-BGB/*Riecke*, § 551 Rn. 6). Soweit nach dem Mietvertrag andere als die in § 9 Abs. 5 WoBindG genannten Ansprüche gesichert werden sollen, ist die gesamte Sicherungsvereinbarung jedenfalls dann unwirksam, wenn eine sprachliche und inhaltliche Trennung dieser Bestimmung nicht möglich ist (LG Aachen WuM 2006, 101 f.; zur Problematik der Teilbarkeit von Kautionsklauseln s. oben bei Ziff. 3). Der Vermieter ist in diesem Fall zur Kautionsrückzahlung verpflichtet.

## 1.2 Ausfüllen von Mietvertragsformularen bei Gewerberaum

§ ..., Miete		1. Einführung
1. Der Mieter zahlt dem Vermieter monatlich als Nettomiete	EUR _____	
als angemessene Vorauszahlung für:		
Betriebskosten i.S.v. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)	EUR _____	2. Betriebskostenarten
Heizkosten i.S.v. § 2 BetrKV	EUR _____	3. Übertragung von Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten
	EUR _____	
Miete ohne Umsatzsteuer	EUR _____	4. Übertragung von Verwaltungskosten
zuzüglich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe von derzeit ... % soweit beide Parteien umsatzsteuerpflichtig sind	EUR _____	5. Umsatzsteuer
<b>Soweit die vorstehende Zeile nicht ausgefüllt ist, handelt es sich um eine umsatzsteuerfreie Vermietung.</b>		
Gesamtmiete	EUR _____	

## I. Mietrecht

Die Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV sind im Anschluss an § ... dieses Mietvertrages wiedergegeben.

2. Der Vermieter rechnet über die Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen jährlich ab. Er ist nicht verpflichtet, bei Mieterwechsel eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Der Vermieter ist berechtigt, im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung neu entstehende oder nachträglich anfallende Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV auf die Mieter umzulegen und die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in angemessener Höhe neu festzusetzen. Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters, durch die Betriebskosten erspart werden, dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Soweit keine gesetzliche Verpflichtung besteht, darf Umsatzsteuer auf die Leistungen des Vermieters nicht erhoben werden.

3. Der Mieter trägt von den Betriebskosten einen Anteil von ... % oder – sofern der Anteil nicht festgelegt ist – einen Anteil nach dem Verhältnis der Nutzfläche seiner Gewerberäume zur Summe der Wohn- und Nutzflächen aller Wohn- und Gewerberäume der Wirtschaftseinheit, es sei denn, dass ein Mieter von Wohnraum unbillig mit Kosten belastet wird, die durch die gewerbliche Nutzung des Grundstücks veranlasst werden. Bei der Berechnung der Wohnfläche bleiben Zubehörräume wie Keller, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Dachböden, Trockenräume unberücksichtigt.

**Bei vermietetem Teileigentum** trägt der Mieter den Betriebskostenanteil, den die Verwalterabrechnung vorgibt. Die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt

- a) nach dem Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen,
- b) bei Verwendung messtechnischer Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach dem vom Vermieter gemäß §§ 7 bis 10 HeizkostenV bestimmten Abrechnungsmaßstab.

Die Heizkosten können auch nach der Gradtagstabelle aufgeteilt werden. Sofern der Vermieter Wasserzähler eingebaut hat, werden die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung nach dem gemessenen Verbrauch aufgeteilt. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter selbst einen Versorgungsvertrag mit dem Wasserlieferanten abzuschließen. Sind bei Vertragsabschluss keine Wasserzähler vorhanden, ist der Vermieter berechtigt, Wasserzähler für den Gewerbebetrieb des Mieters auf dessen Kosten einzubauen.

Werden bei Mieterwechsel Zwischenablesungen vorgenommen, sind die Kosten entsprechend zu verteilen. Im Übrigen sind die Kosten zeitanteilig zu verteilen. Die Kosten der Zwischenablesung und die Nutzerwechselgebühr sind vom ausziehenden Mieter zu tragen. Findet keine Zwischenablesung statt, sind die Kosten zeitanteilig aufzuteilen. Der Vermieter ist berechtigt, auch für einzelne Betriebskosten den Abrechnungszeitraum umzustellen. Führt der vereinbarte Verteilungsmaßstab zu grob unbilligen Ergebnissen, ist der Vermieter berechtigt und verpflichtet, den Maßstab nach billigem Ermessen zu ändern, hinsichtlich der Heizkosten jedoch nur entsprechend den Bestimmungen der HeizkostenV.

### 6. Mehrbelastungsklausel

### 7. Abrechnungs- und Einwendungsfrist

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

Der Vermieter kann durch schriftliche Erklärung bestimmen, dass die Kosten der Müllabfuhr nach einem Maßstab ungelegt werden, der der unterschiedlichen Müllverursachung Rechnung trägt. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter selbst einen Entsorgungsvertrag mit dem entsprechenden Unternehmen abzuschließen.

4. Bringt es der Gewerbebetrieb des Mieters mit sich, dass Verpackungsmaterialien oder anderes die Abfallgefäße besonders anfüllendes Material in größerem Umfang anfällt, so verpflichtet sich der Mieter, die Kosten für zusätzliche Abfallgefäße zu tragen, die der Vermieter anfordern wird.

5. Werden für die Abfallbeseitigung getrennte Behälter zur Verfügung gestellt, ist der Mieter verpflichtet, diese entsprechend zu benutzen.

6. Soweit der Gebäudeversicherer infolge der Benutzungsart der Räume durch den Mieter Zuschläge zum Versicherungsbeitrag erhebt, sind diese Zuschläge dem Vermieter zu vergüten. Der Mieter hat jede veränderte Einrichtung oder Benutzung der Räume, durch die eine Änderung der Gefahreinschätzung begründet wird, unverzüglich dem Vermieter schriftlich anzuzeigen.

7. Der Vermieter behält sich vor, die vom Mieter zu leistenden Zahlungen für Miete, Heiz- und Betriebskosten durch Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 9 Umsatzsteuergesetz der Umsatzbesteuerung zu unterwerfen. Der Mieter ist verpflichtet, dann neben der Miete und den sonstigen nach § ..., Ziffer des Mietvertrages zu leistenden Zahlungen zusätzlich die Umsatzsteuer zu entrichten.

**1. Einführung.** Zur Vereinbarung von Miete, Betriebskosten und Vorauszahlungen s. Formular und Hinweise zu 1.3.4.

**2. Betriebskostenarten.** Anders als bei der Wohnraummiete können bei der Gewerbemiete auch über den Katalog des § 2 BetrKV hinausgehende Bewirtschaftungskosten als Umlage vereinbart werden (vgl. dazu 3 und 4). Da § 556 Abs. 4 BGB für Gewerberaummietverhältnisse nicht gilt, können die Parteien auch weitergehende Regelungen zur Übertragung von Instandhaltungs- und Verwaltungskosten treffen. Die Formulierungen unterliegen der Inhaltskontrolle gemäß §§ 305c, 307 ff. BGB.

Der Katalog in § 2 BetrKV enthält im Vergleich zu der Vorgängerregelung (Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II BV) neue Betriebskostenarten wie folgt:

- Müllkompressoren, Müllschlucker, Müllabsauganlagen, Müllmengenerfassungsanlagen sowie die Kosten der Berechnung und Aufteilung der bei der Müllmengenerfassung anfallenden Kosten,
- Elementarschadenversicherung,
- Gebühren für die Kabelerweiterung nach dem Urheberrechtsgesetz,
- Wartung von Gaseinzelfeuerstätten
- Eichkosten.

### 3. Übertragung von Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten:

#### **Beispiel:**

*Soweit es sich bei den unter Absatz ... aufgeführten Betriebskosten um Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV handelt, die in denjenigen Räumen des Mietgegenstandes und Anlagen der gemeinschaftlichen Nutzung durch mehrere oder*

## I. Mietrecht

*alle Mieter auftreten, ist die hierdurch entstehende Belastung des Mieters auf maximal 10 % der Nettokaltmiete eines Kalenderjahres begrenzt.*

In der Rechtsprechung wird die Auferlegung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten an Gegenständen, die nicht dem ausschließlichen Mietgebrauch des Mieters im Inneren der Räumlichkeiten unterliegen, nur für zulässig erachtet, wenn die Klausel eine Begrenzung auf einen Höchstbetrag, insbesondere auch für diese Betriebskostenarten enthält (BGH NZM 2005, 863).

**4. Übertragung von Verwaltungskosten.** Nach BGH (NZM 2005, 863) verstößt die formularmäßige Auferlegung der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen auf den Mieter ohne Beschränkung der Höhe nach gegen § 307 Abs. 1, 2 BGB (s. oben 3■; zur Übertragung von Verwaltungskosten vgl. *Ludley* NZM 2006, 851). Die Instanzgerichte haben daraufhin in der Folgezeit streitig entschieden, ob eine formularmäßige Übertragung von Verwaltungskosten unter dem Gesichtspunkt des Transparenzgebotes nur dann wirksam ist, wenn die Kosten der Verwaltung hinsichtlich des Tätigkeitsinhaltes näher definiert werden und/oder eine Kostenbeschränkung im Mietvertrag eingebaut ist. Nach OLG Rostock (Urteil vom 10.4.2008 – 3 U 158/06) liegt ein Verstoß gegen das Transparenzgebot vor, wenn der Begriff der Verwaltungskosten im Formularymietvertrag nicht näher umschrieben wird oder nicht mit einer höhenmäßigen Begrenzung der umlegbaren Kosten verbunden ist. Die Entscheidung ist nicht rechtskräftig und liegt dem BGH unter dem Geschäftszeichen VII ZR 69/08 zur weiteren Entscheidung vor. In Betracht kommt daher folgendes Formulierungsbeispiel:

### **Beispiel:**

*Zu den Nebenkosten im Sinne dieses Mietvertrages zählen auch die Kosten der Verwaltung des Gesamtobjektes und der Mietgegenstände. Für diese Kosten wird eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von € ... erhoben. Die Verwaltungskosten werden auch dann geschuldet, wenn die Verwaltung von dem Vermieter selbst durchgeführt wird. Die Kosten der Verwaltung sind auf einen Betrag in Höhe von € ... im Jahr begrenzt.*

Zur Vermeidung einer überraschenden Klausel im Sinne von § 305c BGB sollte die Formulierung im Vertrag deutlich hervorgehoben und mit eigener Nummerierung bei der Regelung über Betriebskosten geregelt sein. Nach BGH NZM 2006, 775 verstößt auch die formularmäßige Verpflichtung des Mieters in einem Einkaufszentrum einer Werbegemeinschaft in Form einer GbR beizutreten wegen des damit verbundenen Haftungsrisikos des Mieters gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB. Auch nach dieser Entscheidung soll eine Höchstgrenze der Beiträge festgesetzt sein, damit der Mieter die auf ihn zukommenden Kosten kalkulieren kann.

**5. Umsatzsteuer.** Zur Umsatzsteuer s. Formular 1.2.4.

**6. Mehrbelastungsklausel.** Zur Vermeidung von Streitigkeiten bei Einführung neuer Betriebskostenarten enthält das Formular eine Mehrbelastungsklausel (s. dazu Hinweise 1.3.4.7 ■) mit zusätzlicher Begrenzung der Kostenbelastung durch das Gebot der Wirtschaftlichkeit (§ 556 Abs. 3 BGB).

**7. Abrechnungs- und Einwendungsfristen.** Die Ausschlussfristenregelung nach § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB findet in der Geschäftsraummiete keine Anwendung. § 578 BGB verweist auf diese Norm gerade nicht (KG GE 2007, 845; OLG Düsseldorf NZM 2008, 867 m.w.N.; a.A. AG Wiesbaden NZM 2006, 140). Zu ergänzenden vertraglichen Regelungen vgl. Hinweise unter 4.2.5.3.■

## 1.2.1 Bezeichnung der Vertragsparteien

<p><b>Mietvertrag für Kontore, gewerbliche Räume und Grundstücke</b></p> <p>Fritz Müller, Käthe Müller-Born und Isolde Bergmann in ..... ungeteilter Erbengemeinschaft ..... als Vermieter</p> <p>vertreten durch ..... Verwaltungsgesellschaft Marienthal GmbH, Hamburg .....</p> <p>Anschrift ..... Kielmanseggstraße 8, 22043 Hamburg .....</p> <p>und die KG in Firma Hansa Bau, diese vertreten durch die ..... Hansa Bau Verwaltungsgesellschaft mbH, diese vertreten ..... durch ihren Geschäftsführer Peter Peters, Hamburg .....</p> <p>Anschrift ..... Rodigallee 2, 22043 Hamburg ..... als Mieter</p> <p>schließen, vermittelt durch ..... den Makler Hermann Schulz, Hamburg folgenden Mietvertrag:</p>	<p><b>1. Gewerbe- raummiete</b></p> <p><b>2. Bezeichnung des Vermie- ters</b></p> <p><b>3. Bezeichnung des Mieters</b></p> <p><b>4. Makler</b></p>
--	--

**1. Gewerberaummiete.** Um **Gewerberaummiete** (= Geschäftsraummiete) handelt es sich bei allen Mietverhältnissen über Räume, die den Erwerbszwecken des Mieters dienen. Gewerblichkeit i.S. des § 1 HGB oder eine besondere Gewinnerzielungsabsicht des Mieters sind nicht erforderlich (*Kandelhard* in: Herrlein/Kandelhard § 580a Rdn. 6) die nicht als Wohnraum zu qualifizieren sind. Auch **Garagen** sind Gewerberäume, wenn sie gemietet werden, um darin gewerblich genutzte Fahrzeuge oder Waren abzustellen oder wenn sie zum Zwecke der Gewinnerzielung weitervermietet werden (*Schmidt-Futterer/Blank* § 580a BGB). Wird die Garage hingegen zur privaten Nutzung gemietet, so handelt es sich um ein Mietverhältnis über »Räume, die keine Geschäftsräume sind« (s. § 580a Abs. 1 BGB).

**2. Bezeichnung des Vermieters.** S. zunächst die Muster und Hinweise zu 1.1.1. Die **Erbengemeinschaft** ist nicht rechtsfähig und kann als solche nicht Partei eines Mietvertrags sein. Der Vertrag kann nur mit den einzelnen Miterben zustande kommen (BGH ZMR 2002, 907 = WuM 2002, 601; WuM 2006, 695). Diese sind im Vertragsrubrum namentlich zu nennen und sollten grundsätzlich alle den Vertrag unterzeichnen. Zur Stellvertretung s. die Hinweise zu 1.1.1 Ziff. 2.

Bei **Personengemeinschaften** empfiehlt sich die Angabe der Rechtsform (z.B. in ungeteilter Erbengemeinschaft, in Bruchteilsgemeinschaft). Die Mitglieder der Gemeinschaft müssen namentlich aufgelistet werden. Zur GbR s. die Hinweise zu 1.1.1 Ziff. 2.

**3. Bezeichnung des Mieters.** Auf Mieterseite ist klarzustellen, ob eine natürliche Person (auch unter einer Firmenbezeichnung) oder eine Handelsgesellschaft Mietpartei werden soll. Es ist darauf zu achten, dass Mieter und unterzeichnende Person identisch sind, es sei denn, dass der Mietvertrag ausdrücklich in Vollmacht für den Mieter von einem Dritten abgeschlossen wird. In diesem Fall muss sich die Bevollmächtigung aus der Vertragsurkunde ergeben, sofern es sich um ein länger als ein Jahr dauerndes Mietverhältnis handelt. S. die Hinweise zu 1. Ziff. 2.

## I. Mietrecht

Aufmerksamkeit ist insbesondere geboten bei Vertragsgestaltungen, an denen auf Mieterseite eine **GmbH** beteiligt ist. Ist die GmbH noch nicht ins Handelsregister eingetragen, so haftet der für sie Handelnde bis zur Eintragung (§ 11 Abs. 2 GmbHG). Soll er darüber hinaus in die Haftung einbezogen werden, so muss er entweder Vertragspartei werden oder die Mitschuldhaftung oder eine Bürgschaft übernehmen. Darauf ist insbesondere bei Einmann-Gesellschaften zu achten (OLG Düsseldorf ZMR 1997, 75)!

4. **Makler.** Zur Bezeichnung des Maklers s. die Hinweise zu 1.1.1 Ziff. 5.

### 1.2.2 Mietgegenstand und Mietzweck

Mietgegenstand	
<b>1. Es wird auf dem Grundstück</b> ..... Raboisen 98, 20095 Hamburg <b>vermietet:</b>	<b>1. Bezeichnung des Miet- gegenstandes</b>
die Räume im 1. Obergeschoß rechts, bestehend aus ..... 5 Zimmern, Flur, 2 Toiletten und 1 Küche gemäß diesem ..... Vertrag beigefügten Lageplan und 2 Stellplätze ..... (Nrn. 2+3) in der Tiefgarage .....	
Die Nutzfläche beträgt: ..... ca. 200 ..... m <sup>2</sup>	
<b>2. Dem Mieter werden folgende Schlüssel ausgehändigt:</b> 6 Hauseingangstürschlüssel, 6 Schlüssel für die ..... Eingangstür zum Mietobjekt, 2 Briefkastenschlüssel, ..... 2 Tiefgaragenschlüssel .....	
<b>3. Der Mieter übernimmt die Räume im gegenwärtigen Zustand. Der Vermieter/<del>Mieter</del>* führt folgende Arbeiten in den Mieträumen aus:</b> Installation einer Gasetagenheizung gemäß diesem ..... Vertrag beigefügten Angebot; erforderliche dekorative ..... Arbeiten führt der Mieter auf seine Kosten aus .....	
<b>4. Soweit vorhanden, ist dem Mieter die Benutzung des Aufzugs wäh- rend der üblichen Geschäftszeiten gestattet. An Sonnabenden, Sonn- tagen und allgemeinen Feiertagen besteht kein Anspruch auf Betrieb des Aufzugs.</b>	
Mietzweck	
<b>1. Die Vermietung erfolgt zum Betrieb eines/einer</b> ..... Büros für Grundstücksverwaltungen und Maklergeschäfte .....	<b>2. Mietzweck</b>
<b>2. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume nur zu dem in Ziffer 1 ge- nannten Zweck zu nutzen.</b>	

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

3. Jede Änderung der Art des Betriebs oder jede Ausweitung des Sortiments eines Verkaufsgeschäfts auf andere Hauptartikel bedarf der schriftlichen Genehmigung des Vermieters.

4. Der Vermieter gewährt dem Mieter keinen Konkurrenz- oder Sortimentsschutz.

\* Nichtzutreffendes bitte streichen

3. Ausschluss des Konkurrenzschutzes

**1. Bezeichnung des Mietgegenstands.** S. zunächst die Muster und Hinweise zu 1.1.2. Handelt es sich um ein Mietverhältnis mit einer Laufzeit von über einem Jahr, so sollten die Anlagen zum Mietvertrag – z.B. Lageplan – mit dem Hauptvertrag zu einer Urkunde verbunden werden. Das Zusammenfügen mittels einer Heftmaschine erscheint sachgerecht und reicht in jedem Fall aus.

Zur Wahrung der **Schriftform** des § 550 BGB s. die Hinweise zu 1.

**2. Mietzweck.** Die Angabe des Mietzwecks grenzt den Mietgebrauch ein; hierin liegt noch nicht eine Bezeichnung des Mietgegenstands (OLG Hamburg ZMR 1990, 341). Dies ist wichtig, wenn es um die Herrichtungspflicht des Vermieters und um die Rückbaupflicht des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses geht (s. dazu Muster und Hinweise zu 13.1.3). Allerdings müssen die Mieträume zumindest generell geeignet sein, um dem Mietzweck zu genügen.

Aus der Konkretisierung des Mietzwecks lassen sich auch die Grenzen für einen vertragsimmanenten Konkurrenzschutz bestimmen; s. dazu die Hinweise zu 2.8.

**3. Ausschluss des Konkurrenzschutzes.** Der Konkurrenzschutz kann vertraglich – auch formularmäßig – ausgeschlossen werden (BGH ZMR 1987, 455; zu den Einzelheiten s. *Schmidt-Futterer/Eisenschmid* § 535 Rdn. 528); s. die Hinweise zu 2.8.3 Ziff. 1.

### 1.2.3 Mietzeit, Kündigung, Option

#### Mietzeit, Kündigung, Option

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1.11.2008 .....

1. Mietzeit

2. Das Mietverhältnis läuft auf **unbestimmte** Zeit und endet mit dem Ablauf des Kalendervierteljahres, zu dem der Vermieter oder der Mieter die Kündigung unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten ausgesprochen hat.

Die Kündigung ist jedoch frühestens zum 1.11.2010 ..... zulässig. Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung. Fortsetzung oder Erneuerung des Mietverhältnisses nach seinem Ablauf müssen schriftlich vereinbart werden.

2. Kündigungsausschluss

**Alternativ:**

**Die Regelungen in Ziffer 2 gelten nicht, wenn Ziffer 3 ausgefüllt ist.**

3. Das Mietverhältnis läuft auf **bestimmte** Zeit und endet am .....  
1.11.2013 ....., ohne dass es einer Kündigung bedarf.

## I. Mietrecht

**(Option)** Der Mieter kann das Mietverhältnis bis zum <sup>1.11.2016</sup> ..... verlängern, indem er dem Vermieter diese Absicht sechs (–) Monate vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich mitteilt.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern der Vermieter oder der Mieter binnen einer Frist von zwei Wochen nicht widerspricht.

4. Für die Rechtzeitigkeit von Kündigung und Optionsausübung kommt es auf deren Zugang beim Vertragspartner an.

### 3. Optionsrecht

**1. Mietzeit.** Zu den zum Beginn des Mietverhältnisses s. Muster und Hinweise zu 1.1.3.1 Ziff. 1.

Die Frist für die ordentliche Kündigung von Mietverträgen über Geschäftsraum beträgt nach § 580a Abs. 2 BGB **sechs Monate jeweils zum Quartalsende** bei einer Karenzzeit von drei Tagen. Die Frist kann jedoch vertraglich verkürzt oder verlängert werden. Soweit in älteren Verträgen abweichende Kündigungsfristen vereinbart worden sind, verbleibt es dabei.

Zur ordentlichen Kündigung von Gewerberaum s. die Hinweise zu 8.3.

**2. Kündigungsausschluss.** Die Parteien können bei Mietverträgen über Gewerberaum auch bestimmen, dass der Mietvertrag vor Ablauf einer bestimmten Frist nicht gekündigt werden kann (wechselseitiger Kündigungsausschluss). Hierbei sollte klargestellt werden, ob die Kündigung schon zum Ablauf der festen Vertragszeit oder erst nach deren Ablauf erklärt werden darf. Im Zweifel wird Ersteres gewollt sein.

Auch die Vereinbarung eines **Endtermins** ist möglich. Dieser führt mit Ablauf der Mietzeit automatisch zu einer Beendigung des Mietverhältnisses, ohne dass eine Kündigung ausgesprochen zu werden braucht. Soll das Mietverhältnis länger als ein Jahr dauern, so bedarf der Mietvertrag der gesetzlichen Schriftform nach § 550 BGB. S. dazu die Hinweise zu 1.

Weiterhin können die Parteien die Beendigung des Gewerberaummietverhältnisses auch an ein bestimmtes künftiges Ereignis knüpfen (z.B. bis zur Bezugsfertigkeit des Eigentums des Vermieters oder des Mieters). Hierbei handelt es sich in der Regel um eine **Bedingung**. Tritt sie ein, so endet das Mietverhältnis ebenfalls. Zum bedingten Mietverhältnis s. die Hinweise zu 8 Ziff. 3.

Die Parteien können auch vereinbaren, dass das Mietverhältnis sich einmal oder mehrere Male um einen bestimmten Zeitraum **verlängert**, wenn nicht eine Vertragspartei der Verlängerung widerspricht.

**3. Optionsrecht.** In der Praxis ist die Vereinbarung eines Optionsrechts zugunsten des Mieters von großer Bedeutung. Eine Option muss **schriftlich** vereinbart werden, wenn das Mietverhältnis für einen längeren Zeitraum als ein Jahr abgeschlossen wird (vgl. § 550 BGB). Es empfiehlt sich, eine Frist zu vereinbaren, bis zu der die Option spätestens auszuüben ist. Fehlt eine Regelung hierüber, so soll im Zweifel die im Vertrag geregelte Kündigungsfrist entsprechend gelten (OLG Düsseldorf ZMR 1992, 52).

Da die Option ein Gestaltungsrecht ist, muss sie bei einer **Personenmehrheit** auf Mieterseite von allen Mietern erklärt werden; jedoch ist eine Bevollmächtigung Einzelner zulässig.

Ist der Mietvertrag wegen § 550 BGB formbedürftig oder soll er sich um mehr als ein Jahr verlängern, so bedarf auch die **Ausübung** der Option der Schriftform (OLG Frankfurt NZM 1998, 1006). Soll die Option durch Einschreiben ausgeübt werden, so hat nur die Schriftform rechtsbegründende Bedeutung; der Übermittlungsform durch Einschreiben kommt lediglich Beweisfunktion zu (OLG Hamm ZMR 1995, 248).

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

Die Ausübung der Option führt nicht ohne weiteres dazu, dass der Vermieter für die weitere Vertragszeit eine **höhere Miete** verlangen kann; grundsätzlich muss dies vereinbart werden. Allerdings kann eine ergänzende Vertragsauslegung ergeben, dass der Mieter das Mietobjekt nach Ablauf der Mietzeit nur zu einer angemessenen Miete wieder mieten kann (BGH NJW-RR 1992, 517 f. = ZMR 1992, 237, 238 f.; OLG Düsseldorf ZMR 2000, 172). Ein solcher Fall ist nach OLG Düsseldorf ZMR 2000, 172 gegeben, wenn die von den Parteien getroffene Vereinbarung eine Verlängerungsmöglichkeit von insgesamt 14 Jahren vorsieht, ohne dass eine Anpassung der bei Vertragsbeginn ausgehandelten Miete auch nur in Erwägung gezogen wird. Bei vernünftiger Betrachtungsweise kann nämlich nicht angenommen werden, dass der zunächst maßgebende Betrag für die gesamte Vertragslaufzeit unverändert gelten soll, falls die in Betracht kommende Verlängerungsmöglichkeit in vollem Umfang ausgenutzt wird.

Ist vereinbart, dass der Mieter die Option nur wirksam ausüben kann, wenn sich die Parteien über die Miethöhe einigen, so ist das im Zweifel dahin zu verstehen, dass dem Vermieter ein **einseitiges Leistungsbestimmungsrecht** gemäß § 315 BGB zusteht, falls der Mieter optiert, ohne dass die Parteien sich über die Miethöhe einigen können. Das Ermessen des Vermieters bei der Leistungsbestimmung ist im Rahmen des § 315 Abs. 3 BGB überprüfbar.

Enthält ein Mietvertrag die Bestimmung, dass sich das Mietverhältnis, das zu einem festgelegten Zeitpunkt ende, jeweils um ein Jahr verlängere, wenn eine der Parteien dem **nicht (fristgerecht) widerspreche**, so wird der ursprüngliche Mietvertrag fortgesetzt, wenn ein solcher Widerspruch nicht erfolgt. Ein neuer Vertrag wird nicht geschlossen (BGH NZM 2002, 604 = GuT 2002, 110).

### 1.2.4 Miete Umsatzsteuer

<b>Gewerberaum-Mietvertrag</b>	
zwischen	– Vermieter –
und	– Mieter –
<b>§ ... Miete und Nebenkosten</b>	<b>1. Einführung</b>
(1) Der Vermieter hat für die Vermietung des Mietgegenstandes gemäß § 9 Abs. 2 UStG auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12a UStG verzichtet. Als Folge daraus ist der Mieter dazu verpflichtet, zuzüglich zur geschuldeten Miete und den aus diesem Vertrag resultierenden Nebenkosten die Umsatzsteuer jeweils in gesetzlicher Höhe zu zahlen.	<b>2. Anwendungsbereich</b>
(2) Der Mieter verpflichtet sich dazu, den Mietgegenstand ausschließlich für Zwecke zu nutzen, die den Vorsteuerabzug beim Vermieter nicht ausschließen. Ausschließlich in diesem Zusammenhang bedeutet eine Nutzung mindestens zu 95 % gemäß Artikel 148a Abs. 3 der Umsatzsteuerrichtlinien. Sollte sich die von den Steuerbehörden festgelegte Bagatellgrenze von zur Zeit 5 % ändern, so ist die neue Festlegung der Steuerbehörden maßgeblich.	<b>3. Bagatellgrenze</b>
(3) Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter unverzüglich sämtliche Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die der Vermieter für erforderlich erachtet, um seiner Nachweispflicht nach § 9 Abs. 2 UStG gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen. Als erforderlich sind in diesem	

Zusammenhang solche Unterlagen anzusehen, deren Vorlage die Finanzbehörde vom Vermieter verlangt.

(4) Sofern sich im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung des Mieters oder ggf. eines Untermieters Umstände ergeben, die Auswirkungen auf die Zulässigkeit der Umsatzsteueroption des Vermieters haben können, ist der Mieter dazu verpflichtet, den Vermieter unverzüglich über solche Umstände oder Feststellungen zu informieren.

(5) Im Falle des Abschlusses eines Untermietverhältnisses ist der Mieter dazu verpflichtet, seinerseits zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung nach § 9 Abs. 2 UStG zu optieren. Der Mieter hat die sich aus den Ziffern 1) bis 4) ergebenden Verpflichtungen seinerseits dem Untermieter aufzuerlegen. Der Mieter steht dafür ein, dass der Vermieter seine aus den Ziffern 1) bis 4) folgenden Rechte unmittelbar gegen den Untermieter geltend machen kann. Der Mieter garantiert dem Vermieter die Einhaltung der sich aus den vorstehend genannten Punkten ergebenden Verpflichtungen durch den Untermieter.

(6) Für den Fall, dass der Mieter bzw. der Untermieter den unter den Ziffern 1) bis 5) genannten Verpflichtungen nicht nachkommt, haftet der Mieter dem Vermieter für den dadurch entstandenen Schaden und alle sonstigen Nachteile. Als Untervermietung gilt auch jede sonstige Gebrauchsüberlassung an Dritte sowie die Unterverpachtung.

### 4. Rechtsfolgen

**1. Einführung.** Die Vermietung von Grundstücken und Räumen sind, von einigen im Umsatzsteuergesetz (UStG) genannten Ausnahmen abgesehen, grundsätzlich umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 12a UStG). Der Vermieter hat jedoch die Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 2 UStG auf die Steuerbefreiung zu verzichten. Für den Vermieter ergibt sich für die Umsatzsteueroption der Vorteil, dass ihm beim Bau oder dem mehrwertsteuerpflichtigen Erwerb anfallende Vorsteuern erstattet werden können.

Diesen Verzicht auf die Steuerbefreiung nennt man gemeinhin »Option zur Steuerpflicht«. In Mietverträgen über Geschäftsraum ist regelmäßig eine Formulierung enthalten, wonach der Vermieter berechtigt ist, »zur Umsatzsteuer zu optieren« und der Mieter für diesen Fall verpflichtet ist, die Miete (einschließlich der Betriebskostenvorauszahlung) zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung durch den Vermieter geschieht dadurch, dass der Vermieter die Miete mit gesondertem Ausweisen der Umsatzsteuer abrechnet oder dass er den Umsatz in seiner Steuervoranmeldung als umsatzsteuerpflichtig behandelt. Mit dieser Vorgehensweise besteht gegenüber dem Finanzamt allein mit der Ausweisung und Rechnungstellung der Umsatzsteuer im Mietvertrag die Verpflichtung zur Abführung dieser Beträge, auch wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für den Verzicht auf die Steuerbefreiung nicht erfüllt sind. Zur Miete und Umsatzsteuer vgl. auch *Schmid* NZM 1999, 292 ff.

**2. Anwendungsbereich.** Gemäß § 9 Abs. 2 UStG kann der Vermieter im Vergleich zur alten Rechtslage (vgl. Änderung durch Artikel 20 Nr. 9 des Missbrauchsbekämpfungs- und Steuerbereinigungsgesetzes vom 21.12.1993, BGBl. I S. 2310) auf die Steuerbefreiung nur noch dann verzichten, »soweit der Leistungsempfänger das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen«. Die Möglichkeit der Umsatzsteueroption für den Vermieter setzt demnach voraus, dass der Mieter (oder Untermieter) die Geschäftsräume ausschließlich zu umsatzsteuerpflichtigen Geschäften verwendet oder verwenden will. § 9 Abs. 2 UStG gilt gemäß § 27 Abs. 2 UStG für alle Gebäude, mit deren Erstellung nach dem 10.11.1993 begonnen wurde und für alle Gebäude, mit deren Erstellung zwar vor dem 11.11.1993

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

begonnen wurde, die aber erst am 1.1.1998 oder später fertiggestellt werden (zu den Begriffen »Fertigstellung« und »Beginn der Errichtung« vgl. BMF-Rundschreiben vom 30.12.1994, BStBl. 1994 I, S. 943). Unterliegt der Gewerberaummieter mit der von ihm ausgeübten Tätigkeit nicht der Umsatzsteuerpflicht, ist er nicht verpflichtet, auf den gewerblichen Mietzins Umsatzsteuer zu entrichten, auch wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist (BGH NZM 2004, 785; KG Urteil vom 5.2.2004, Geschäftszeichen: 22 U 5/03). Der BGH hat in seiner Entscheidung lediglich offen gelassen, ob eine Zahlungspflicht des Mieters unter dem Gesichtspunkt der ergänzenden Vertragsauslegung oder des Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Betracht kommt, wenn die Höhe der Miete unter Berücksichtigung der (später fehlgeschlagenen) Option der Vermieterin zur Steuerpflicht und der damit verbundenen Steuervorteile kalkuliert wurde.

**3. Bagatellgrenze.** Entgegen dem Gesetzeswortlaut nach § 9 Abs. 2 UStG sind die Finanzbehörden gemäß Artikel 148a Abs. 3 der Umsatzsteuerrichtlinien (vgl. BMF-Rundschreiben vom 30.12.1994 BStBl. 1994 I S. 943) angehalten, steuerfreie Umsätze des Mieters bis zu einer Bagatellgrenze von 5 % zu tolerieren. Trotzdem hat der Vermieter den Nachweis für die Voraussetzungen des Verzichts auf die Steuerbefreiung zu erbringen. Hierfür soll eine Bestätigung des Mieters genügen (BMF-Rundschreiben a.a.O., S. 943). Das Formular enthält daher eine entsprechende Verpflichtung des Mieters zur Vorlage der benötigten Bescheinigungen und eine Verpflichtung zur Übertragung dieser Verpflichtung auch auf einen etwaigen Untermieter, um diese Nachweispflicht nicht zu gefährden.

**4. Rechtsfolgen.** Für den Vermieter ergibt sich gegenüber den Finanzbehörden die Gefahr, dass nur seine Erklärung dort steuerrechtliche Bedeutung hat. Stellt sich im Nachhinein heraus, dass der Mieter keine umsatzsteuerpflichtigen Geschäfte getätigt hat, hat der Vermieter die im entsprechenden Zeitraum durch Vorsteuererstattungen erhaltenen Beträge an das Finanzamt zurück zu zahlen. Dies unabhängig davon, ob er die Beträge beim Mieter geltend machen kann. Die Finanzbehörden haben insoweit gemäß § 15a UStG die Möglichkeit, den Vorsteuerabzug auch im Nachhinein zu berichtigen. Der Mieter ist seinerseits im Falle einer Option für die Umsatzsteuer nur verpflichtet, diese zusätzlich zum geschuldeten Mietzins zu bezahlen, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Die Umsatzsteuer ist dann auch auf die abgerechneten Nebenkosten zu bezahlen (vgl. LG Hamburg ZMR 1998, 294; OLG Düsseldorf NJW-RR 1996, 1035; *Westphal* ZMR 1998, 262 ff.; zur Wirksamkeit vertraglicher Regelungen vgl. auch Lindner-Figura/*Bartholomäi* Kap. 10, Rn. 92 ff.).

### 1.2.5 Staffelmiete, Leistungsvorbehalt, Wertsicherungsklausel

#### § ... Staffelmiete, Leistungsvorbehalt, Wertsicherungsklauseln

1. Einführung

1. Die in § ... vereinbarte Nettomiete erhöht sich zunächst

ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ EUR ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ EUR  
ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ EUR ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ EUR  
ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ EUR ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ EUR  
ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ EUR ab \_\_\_\_\_ auf \_\_\_\_\_ EUR

2. Staffelmiete

Nach Ende der Laufzeit der Staffelmiete richten sich weitere Mietanpassungen nach § ... Ziffer ... des Vertrages.

2. Ist seit der letzten Vereinbarung oder Änderung der Miete  
a) entweder ein Zeitraum von mehr als einem Jahr verstrichen oder

3. Wertsicherungsklausel

## I. Mietrecht

b) der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland um mehr als 5 % gestiegen oder gesunken, soll die Angemessenheit der Miete überprüft und die Miethöhe neu vereinbart werden. Die zuletzt geschuldete Miete ist in jedem Fall die Mindestmiete.

Kommt es zu keiner Einigung über die künftige Miethöhe oder sind seit dem schriftlichen Verlangen des Vermieters zwei Monate verstrichen, ohne dass es zu einer Einigung gekommen ist, soll ein von der Handelskammer zu ernennender Sachverständiger als Schiedsgutachter die ortsübliche Miete nach billigem Ermessen feststellen. Die festgestellte Miete gilt ab Beginn des Monats, der auf den Zeitpunkt folgt, zu dem der Vermieter das Verlangen auf Änderung der bisherigen Miete gestellt hat. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien je zur Hälfte.

**3. Die nachstehende Klausel gilt nur, sofern sie ausgefüllt ist, der Vermieter für die Dauer von mindestens zehn Jahren auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichtet oder der Mieter das Recht hat, die Vertragsdauer auf mindestens zehn Jahre zu verlängern. In diesem Fall gilt Ziffer 2 nicht.**

Steigt oder fällt der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber der letzten Vereinbarung oder Änderung der Miete um mehr als ... %, ändert sich die Miete jeweils in dem gleichen prozentualen Verhältnis, und zwar vom Beginn des nächsten auf die Überschreitung des vereinbarten Prozentsatzes folgenden Kalendermonats an.

4. Leistungsvorbehaltsklauseln  
5. Bezugsgröße

6. Bewertungsfaktor

7. Gleitklauseln.

**1. Einführung.** Im Gegensatz zur Wohnraummiete sieht das Gesetz bei der Gewerberaumiete keine Mieterhöhungsmöglichkeiten vor. Vermieter sind deswegen darauf angewiesen, vertragliche Mieterhöhungsmöglichkeiten zu regeln.

Vereinbarungsfähig sind insbesondere:

- Leistungsvorbehalte,
- Staffelmieten,
- Gleitklauseln,
- Spannungsklauseln,
- Kostenelementeklauseln

und

- Umsatz- oder Gewinnbeteiligungsklauseln.

Unter den vorgenannten vertraglichen Mieterhöhungsmöglichkeiten finden Staffelmieten, Leistungsvorbehalte und Gleitklauseln in der Praxis am häufigsten Anwendung.

**2. Staffelmiete.** Nach der Legaldefinition in § 557a Abs. 1 BGB kann bei der Staffelmiete die Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden. Die Mieterhöhungsschritte stehen für beide Vertragsparteien im Voraus fest. Die Vorteile liegen in der eindeutigen Kalkulierbarkeit der Miete und in der Vermeidung späterer Mieterhöhungserklärungen oder Unstimmigkeiten bei Neuverhandlungen. Die strengen Voraussetzungen und Beschränkungen an eine Staffelmietvereinbarung gemäß § 557a BGB gelten für Gewerberaummietverhältnisse nicht (§ 578 BGB). Die Staffel kann theoretisch auch in prozentualen Erhöhungen der Grundmiete ausgewiesen werden. Zur Vermeidung eines Streites über die Berechnungsmethode sollten die einzelnen Erhöhungsschritte allerdings betragsmäßig genau beziffert werden. Staffelmietvereinbarungen und Leistungsvorbehalte können grundsätzlich nebeneinander oder hinter-

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

einander vereinbart werden (zur Wirksamkeit von Staffelmiete und automatischer Gleitklausel vgl. *Schultz NZM 2000, 1135, 1141*).

**3. Wertsicherungsklauseln.** Die Zulässigkeit von Wertsicherungsklauseln im Gewerberaummietrecht richtet sich seit dem 14.09.2007 nach dem Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (**Preisklauselgesetz**, PrKG; BGBl. I 2007, 2246; zum Einwand der Verfassungswidrigkeit dieses Gesetzes vgl. *MüKo/Grundmann § 245, Rn. 70*; *Schultz NZM 2008, 425, 426*; a.A.: *Schmidt-Ränsch NJW 98, 3166* zur Vorgängerregelung). Das Gesetz hat das bisher anzuwendende Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PaPKG) sowie die dazu erlassene Preisklauselverordnung (PrKV) vom 23.09.1998 außer Kraft gesetzt. Das neue Recht übernimmt ganz überwiegend die bisherigen Zulässigkeitsvoraussetzungen und die Bewertung der auch nach altem Recht erlaubten Klauseln.

Die bisherige Systematik zwischen genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Klauseln ist allerdings weggefallen und wird nun durch gesetzlich geregelte Legalausnahmen definiert (vgl. zu allem *Gerber NZM 2008, 152*; *Schultz NZM 2008, 425*). Das Preisklauselverbot gilt gemäß § 1 Abs. 2 PrKG nicht für Leistungsvorbehalts-, Spannungs- und Kostenelementeklauseln. Diese sind ohne Einschränkung erlaubt.

**3.1** Nach der **Übergangsvorschrift** in § 9 Abs. 2 PrKG gilt das neue Recht für sämtliche Preisklauseln, die bis zum 13.09.2007 vereinbart worden sind, wenn bis dahin beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle kein Genehmigungsantrag gestellt worden ist (so *Palandt/Heinrichs* zu § 245 BGB, Rn. 2; a.A. *Gerber* a.a.O.).

**3.2** Als gänzliche Neuregelung wird in § 8 PrKG eine **schwebende Wirksamkeit** von Wertsicherungsklauseln konstruiert, solange ein Verstoß gegen das Preisklauselgesetz nicht rechtskräftig festgestellt worden ist. Aus der Formulierung »soweit nicht eine frühere Unwirksamkeit vereinbart ist« ergibt sich, dass die Klausel abdingbar ist. Ist dies nicht geschehen, ergibt sich als Rechtsfolge für den Mieter, dass dieser verpflichtet ist, die in der Preisklausel vorgesehene Mieterhöhung zu bezahlen. Das rechtskräftige Urteil gilt nur für die Zukunft. Der bis dahin angefallene Mieterhöhungsbetrag steht endgültig dem Vermieter als Gläubiger des Zahlungsanspruches zu.

**3.3** Im Gegensatz zum Leistungsvorbehalt (s. Hinweis 4) kommt es bei der echten **Gleitklausel** (§ 2 Abs. 1, 3 Abs. 1 lit. 1e PrKG) zu einer automatischen Mietzinsanpassung, ohne das weitere Handlungen der Vertragsparteien hinzukommen müssen. Die Veränderung der vereinbarten Bezugsgröße (z.B. Lebenshaltungskostenindex) führt direkt zu einer Änderung der Miete. Solche Preisklauseln sind nach der oben zitierten Legaldefinition von dem Preisklauselverbot ausgenommen, wenn

- eine Koppelung an einen vom StBA oder einem statistischen Landesamt ermittelten Preisindex für die Gesamtlebenshaltung oder eines vom statistischen Amt der europäischen Gemeinschaft ermittelten Verbraucherpreisindexes erfolgt.

und

- eine zehnjährige Laufzeit, ein Verzicht des Vermieters auf die ordentliche Kündigung für diesen Zeitraum oder ein Recht des Mieters auf Verlängerung des Vertrages auf mindestens zehn Jahre (Option) eingeräumt ist.

Man unterscheidet zweierlei Arten von Gleitklauseln. Solche, die auf eine Veränderung der Punkte und solche, die auf eine Veränderung der Prozentzahl des entsprechenden Preisindexes abstellen. Bei der Formulierung der Gleitklausel ist auf die Unterscheidung zwischen Indexpunkten und Indexprozenten zu achten, um die Wirksamkeit der Klausel insgesamt nicht zu gefährden (unzulässige Indexpunkte = Indexprozent-Klausel vgl. *Neuhaus* Rn. 24). Das Formular enthält eine automatische Gleitklausel mit Bindung an den Verbraucherpreisindex für Deutschland als Bezugsgröße. Der Anpassungszeitpunkt wird durch eine Veränderung der **Prozentzahl** des entsprechenden Preisindexes definiert. Das StBA empfiehlt diese Vorgehensweise, um dadurch die Probleme bei der Umstellung auf ein neues Basisjahr zu vermeiden (Statistisches Bundesamt WuM 2003,

## I. Mietrecht

134, www.destatis.de <Merkblatt für Nutzer von Punkteregelungen in Wertsicherungsklauseln>). Bei einer Prozentregelung muss keine Umrechnung der Indizes auf ein früheres Basisjahr erfolgen. Es kann immer direkt mit den Indexständen des aktuellen Basisjahres gerechnet werden, selbst wenn im Vertrag ein früheres Basisjahr genannt ist. Da bei der Prozentregelung im Falle der Umstellung auf ein neues Basisjahr keine Umbasierung erfolgen muss, ist die Angabe eines Basisjahres überflüssig (Schultz NZM 2008, 428 m.w.N.; Klingmüller/Wichert ZMR 2003, 797).

**4. Leistungsvorbehaltsklauseln.** (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 PrKG). Wie oben ausgeführt, gilt das Preisklauselverbot für Leistungsvorbehaltsklauseln nicht. Im Gegensatz zu einer automatischen Mietzinsanpassung, die sowohl bei der Staffelmiete, als auch bei einer Gleitklausel eintritt, begründet der Leistungsvorbehalt zunächst nur einen Anspruch auf Neuverhandlung über die Miethöhe. Die Veränderung der Bezugsgröße stellt hier die Voraussetzung für die Mietzinsänderung dar. Die Anpassung erfolgt nach einem entsprechenden Erhöhungsverlangen einer Vertragspartei im besten Fall durch eine Vereinbarung zwischen den Parteien, für die ein Ermessenspielraum verbleiben muss (BGHZ 63, 132; OLG Hamm NJW-RR 1996, 268).

Kommt eine Einigung nicht zustande, können die Vertragsparteien unterschiedliche Rechtsfolgen vereinbaren:

- Ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht durch den jeweiligen Gläubiger nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB, also durch den Vermieter auf Erhöhung, durch den Mieter auf Senkung der Miete je nach Entwicklung der Bezugsgröße.
- Eine Änderung durch einen Dritten gemäß § 317 BGB, regelmäßig durch einen Schiedsgutachter oder Sachverständigen, der seine Entscheidung nach billigem Ermessen zu treffen hat (s. Formular).

Der von der Handelskammer vorgeschlagene Schiedsgutachter kann nicht wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt werden. Sein Gutachten ist nur darauf zu überprüfen, ob es offenbar unbillig oder unrichtig ist (§ 319 BGB). Das ist einerseits dann der Fall, wenn sich die Unrichtigkeit einem sachkundigen und unbefangenen Betrachter aufdrängt (so KG ZMR 1986, 194), andererseits auch dann, wenn die Ausführungen des Sachverständigen so lückenhaft sind, dass selbst ein Fachmann das Ergebnis aus dem Zusammenhang des Gutachtens nicht überprüfen kann (BGH MDR 1988, 381).

Weiterhin nicht unter das Preisklauselverbot fallen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 PrKG;

- Spannungsklauseln; das sind Klauseln, bei denen die ins Verhältnis gesetzten Leistungen (d.h. Bezugsgröße und Miete) im Wesentlichen gleichartig oder zumindest vergleichbar sind, z.B. durch Anknüpfung an die übliche Gewerbemiete
- Kostenelementklauseln gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 PrKG, das sind Vereinbarungen, bei denen die Miete insoweit von der Entwicklung der Preise oder Werte für Güter oder Leistungen abhängig gemacht wird, als diese die Selbstkosten des Gläubigers bei der Erbringung der Gegenleistung unmittelbar beeinflussen.
- Umsatz- oder Gewinnbeteiligungsklauseln, entweder
  - durch Vereinbarung einer Umsatzmiete, deren Höhe an den Gewinn oder Umsatz des in den Mieträumen betriebenen Gewerbes gekoppelt ist oder
  - durch eine Umsatz- oder Gewinnbeteiligungsklausel, die eine Mieterhöhung zulässt, wenn bestimmte Umsatz- oder Gewinn Grenzen überschritten sind (Einzelheiten dazu Lützenkirchen NZM 2001, 835; Schmidt-Futterer/Börstinghaus § 557b Rn. 18).

**5. Bezugsgröße.** Die Parteien können auch bei der Leistungsvorbehaltsklausel die Entwicklung der Lebenshaltungskosten als Bezugsgröße, d.h. als Voraussetzung für einen Anspruch auf Neuverhandlung festsetzen. Die Indexveränderung ist dann nur Anlass, nicht Maßstab für die Mieterhöhung.

**6. Bewertungsfaktor.** Die Parteien sollten eine klare Vereinbarung darüber treffen, ob die Miete angepasst oder neu vereinbart werden soll. Nur im letzten Fall (so auch das

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

Formular) kommt es für die neue Miete auf die neue Marktmiete an (vgl. BGH NJW 1994, 1235 zur Mietanpassung; BGH MDR 1975, 838 zur Neuvereinbarung). Bei einer vereinbarten Neufestsetzung können Äquivalenzvorstellungen bei Mietvertragsabschluss keine Berücksichtigung mehr finden, es sei denn, diese ergeben sich eindeutig aus dem Vertrag. Unsicherheiten bei der Auslegung gemäß §§ 133, 157 BGB sollten die Parteien daher bei der Formulierung der Klausel durch die Angabe konkreter Bewertungsfaktoren entweder für eine Mietanpassung oder für die Neufestsetzung vermeiden.

### **Beispiel 1:**

*Der Sachverständige muss auf dem Gebiet des Mietwesens tätig sein. Die Entscheidung soll sich an der Änderung der Lebenshaltungskosten und an der Entwicklung der Mietpreise für gewerblich genutzte Grundstücke orientieren.*

### **Beispiel 2:**

*Erhöht sich der vom StBA ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand im Monat des Beginns des Mietverhältnisses, so kann der Vermieter zum ..., eine Erhöhung des Mietzinses verlangen, wobei Erhöhungsmaßstab – unter Einbeziehung von Billigkeitserwägungen – die Indexveränderung sein soll. Die neue Miete ist jeweils ab dem 01.01. eines jeden Jahres zu zahlen, auch wenn das Änderungsverlangen später erfolgt.*

*Alternativ:*

*Erhöhungsmaßstab für die Neufestlegung der Miete ist die bei einer Neuvermietung zu erzielende Marktmiete vergleichbarer Objekte in vergleichbarer Lage.*

Die Parteien können einen Anspruch auf Senkung der Miete dadurch ausschließen, dass sie die zuletzt geschuldete Miete als Mindestmiete festschreiben (s. Formular).

7. Gleitklauseln. s. dazu oben 3■.

## 1.2.6 Mietsicherheit

### Mietvertrag für Kontore, gewerbliche Räume und Grundstücke

...

#### § 8 Mietsicherheit

1. Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrags ... EUR als Mietsicherheit.

Dazu errichtet er ein Sparkonto auf seinen Namen bei einem deutschen Kreditinstitut und verpfändet das Guthaben einschließlich der auflaufenden Zinsen dem Vermieter so, dass dieser jederzeit auf erstes Anfordern und ohne Nachweis der Pfandreife berechtigt ist, das gesamte verpfändete Guthaben abzufordern. Das Sparbuch/die Sparurkunde und die Verpfändungserklärung sind dem Vermieter auszuhändigen.

Die nachstehende Regelung gilt nur, sofern sie ausgefüllt ist.

2. Der Mieter kann die Mietsicherheit jederzeit durch eine unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts, welches im Inhand zum Geschäftsbetrieb befugt ist, über ... EUR ersetzen, und zwar unter Verzicht des Bürgen auf die dem

## I. Mietrecht

Hauptschuldner zustehenden Einreden, auf die Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit sowie die Einrede der Vorausklage (§§ 768, 770, 771 BGB) wobei der Verzicht auf die Einreden dann ausgeschlossen ist, wenn die Gegenrechte des Mieters unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

3. Der Vermieter gibt dem Mieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses nach Räumung des Mietobjekts die Mietsicherheit zurück, soweit gegen den Mieter keinerlei Ansprüche aus dem Mietverhältnis bestehen oder zu erwarten sind.

**1. Kautionsvereinbarung.** S. zunächst die Hinweise zu 1.1.7.

**2. Kautionsbürgschaft.** Diese ist bei der Gewerberaummieta häufiges Sicherungsmittel. Gemäß § 766 Abs. 1 Satz 1 BGB bedarf die Bürgschaftserklärung der **Schriftform** nach § 126 BGB. § 766 Abs. 1 Satz 2 BGB schließt die elektronische Form (§ 126a BGB) ausdrücklich aus. Dabei muss die Bürgschaftsurkunde neben dem Willen, für die fremde Schuld einzustehen auch die Bezeichnung des Gläubigers, des Hauptschuldners sowie der gesicherten Forderung beinhalten (Schmidt-Futterer/*Blank* § 551 Rn. 25; s.a. *Geldmacher DWW* 2003, 214, 215). Ein Formmangel wird jedoch dadurch geheilt, dass der Bürge die gesicherte Forderung begleicht. Formfrei möglich ist die Bürgschaft eines Kaufmanns als **Handelsgeschäft** (§§ 350, 344, 343 HGB), somit auch die Bankbürgschaft. Allerdings empfiehlt sich schon aus Beweisgründen die Einhaltung der Schriftform (FachanwK-Mietrecht/Riecke, § 551 Rn. 30).

Abzugrenzen ist die Bürgschaft vom **Schuldbeitritt**. Ob eine Zahlungszusage als Schuldbeitritt oder als Bürgschaft zu verstehen ist, hängt zunächst davon ab, ob nach dem **verobjektivierten Parteiwillen** eine selbständige oder eine an die Hauptforderung angelehnte Schuld begründet werden soll; maßgebend sind auch hier die allgemeinen Auslegungsgrundsätze nach §§ 133, 157 BGB (OLG Düsseldorf ZMR 2008, 123, 124). Im ersten Fall liegt die Annahme eines Schuldbeitritts nahe, während im zweiten Fall i.d.R. eine Bürgschaft gewollt ist. Bleiben Zweifel, wie die Erklärung zu verstehen ist, ist eine Bürgschaft anzunehmen (BGH NJW 1986, 580; OLG Düsseldorf ZMR 2001, 882, 883 = GE 2001, 488; *Geldmacher DWW* 2003, 214, 223 m.w.N.).

Die Vereinbarung einer **gesamtschuldnerischen Haftung** schließt eine Bürgschaft aus, denn Bürge und Hauptschuldner sind keine Gesamtschuldner (OLG Düsseldorf ZMR 2008, 123, 124). Andererseits ist ein gewichtiges Indiz für einen Schuldbeitritt, wenn der Sicherungsgeber ein **unmittelbares sachliches Interesse**, insbes. wirtschaftlicher oder rechtlicher Art, an der Erfüllung der Hauptverbindlichkeit hat. Allein die familiäre Beziehung zum Mieter dürfte ein solches Interesse noch nicht begründen (s. aber *Derleder NZM* 2006, 601, 605). Das LG Leipzig hat in einem Urteil aus dem Jahr 2005 (NZM 2006, 174; dazu *Derleder NZM* 2006, 601, 603 f.) die lediglich formelle Aufnahme eines Verwandten als »Mieter« in den Mietvertrag, mit dem ausschließlichen Zweck, eine zusätzliche Sicherheit zu erlangen, als Mietbürgschaft bewertet.

Bei der Mietbürgschaft sind im Wesentlichen **drei verschiedene Formen** denkbar:

- einfache Bürgschaft,
- selbstschuldnerische Bürgschaft und
- Bürgschaft auf erstes Anfordern.

Die Bürgschaft ist grds. **akzessorisch**, also vom Bestand einer Hauptforderung abhängig (§ 767 BGB). Der Bürge kann gem. § 768 BGB auch die Einwendungen und Einreden des Hauptschuldners, also des Mieters gegen die gesicherte Forderung geltend machen sowie nach § 770 BGB auf dessen Anfechtungs- und Aufrechnungsbefugnis verweisen. Die Bedeutung der Akzessorietät ist bei der einfachen Bürgschaft am größten und

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

nimmt dann bei der selbstschuldnerischen Bürgschaft und der Bürgschaft auf erstes Anfordern immer weiter ab.

Die Bürgschaft sollte zweckmäßigerweise **selbstschuldnerisch** ausgestaltet sein, d.h. die Parteien sollten einen Verzicht des Bürgen auf die Einrede der Vorausklage (§ 771 BGB) vereinbaren. Anderenfalls müsste der Vermieter zunächst gerichtlich gegen den Mieter vorgehen und erfolglos die Zwangsvollstreckung gegen diesen betreiben, bevor er den Bürgen in Anspruch nehmen könnte.

Ein besonders effizientes Sicherungsmittel ist die **Bürgschaft auf erstes Anfordern**. Hier muss der Gläubiger, wenn er den Bürgen in Anspruch nehmen will, nicht die Schlüssigkeit der Hauptforderung darlegen, sondern lediglich die urkundlich vorgeschriebenen Voraussetzungen erfüllen. Der Bürge ist mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die nicht offensichtlich oder liquide beweisbar begründet sind. Alle übrigen aus der Akzessorietät der Bürgschaft folgenden Einwendungen sind damit in den Rückforderungsprozess verlagert (BGH NJW 2003, 2231, 2233; 2002, 2388; 1997, 1435; 1996, 717; 1994, 380). Nach wohl überwiegender Ansicht ist kann die Bürgschaft auf erstes Anfordern bei der Gewerberaummieta auch formularmäßig vereinbart werden (OLG Karlsruhe NZM 2004, 742 = MDR 2005, 85; KG, GE 2004, 233 = DWW 2004, 85; anders bei der Wohnraummieta, s. LG Hamburg WuM 2003, 36; G. Fischer NZM 2003, 497 ff.; Derleder NZM 2006, 601, 603; zur Problematik MietPrax/Hinz F. 1 Rdn. 598 f.).

**Achtung!** Die Bürgschaft stellt für den Vermieter regelmäßig eine geringere Sicherheit dar als die Barkaution. Ein Nachteil liegt z.B. darin, dass der Bürgschaftsbetrag nicht verzinslich angelegt wird und somit im Laufe der Mietzeit nicht anwächst (*Geldmacher* NZM 2003, 502).

**3. Keine Höchstgrenze.** Bei der Gewerberaummieta ist die Höhe der Sicherheit – anders als bei der Wohnraummieta – grundsätzlich nicht begrenzt. Eine Kautionsabrede kann jedoch auch hier unwirksam sein, wenn sie schikanös außerhalb eines nachvollziehbaren Sicherheitsinteresses des Vermieters festgesetzt ist (OLG Brandenburg NZM 2007, 402 = ZMR 2006, 853 = GE 2006, 1402 = MDR 2007, 515).

Eine gesetzliche Pflicht zur insolvenzfesten Anlage sowie zur der Mietsicherheit besteht bei Gewerberaum nicht. Gleiches gilt für die Verzinsung. Allerdings können die Parteien entsprechende Vereinbarungen treffen (vgl. BGH NZM 2008, 415, 416 = WuM 2008, 336, = ZMR 2008).

**4. Rückgewähr.** Der Vermieter hat dem Mieter die von diesem gestellte Bürgschaftsurkunde nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach Ablauf einer angemessenen Überlegungs- und Prüfungsfrist herauszugeben. Es gelten insoweit dieselben Grundsätze wie bei der Barkaution (OLG Hamm, NJW-RR 1992, 1036 unter Bezugnahme auf BGH [RE], WuM 1987, 966).

Gem. § 768 Abs. 1 BGB kann der Bürge die dem Hauptschuldner zustehenden Einreden geltend machen, somit auch die **Einrede der Verjährung** gem. § 214 Abs. 1 BGB. Ist also der Anspruch des Vermieters auf Schadensersatz aus §§ 280, 281 BGB nach § 548 Abs. 1 BGB verjährt, so kann die in Anspruch genommene Bank oder ein sonstiger Bürge das dem Mieter grds. gem. § 214 BGB zustehenden Leistungsverweigerungsrecht geltend machen (BGH NZM 1998, 224).

**Hinweis!** Die Einrede der Verjährung ist nicht in entsprechender Anwendung des § 215 BGB oder des § 216 BGB ausgeschlossen (BGH NZM 1998, 224 = WuM 1998, 224 = ZMR 1998, 270).

Dem Bürgen ist die Berufung auf die Verjährung der Hauptforderung auch dann nicht verwehrt, wenn sie erst vollendet war, nachdem er aus der Bürgschaft gerichtlich in Anspruch genommen worden war (BGH, NJW 1998, 2972). Eine **Klage gegen den Bürgen** hemmt grundsätzlich nicht die Verjährung des gesicherten Anspruchs gegen den Hauptschuldner. Anderes gilt nur dann, wenn der Hauptschuldner als Rechtsperson un-

## I. Mietrecht

tergegangen ist; das ist bei der GmbH mit Löschung, nicht hingegen schon mit Auflösung der Fall (KG GE 2007, 1247; OLG München, 23.05.2005, 5 W 1516/05, n.v.).

Der Bürge kann die Verjährungseinrede sogar noch im Wege der **Vollstreckungsgegenklage** (§ 767 ZPO) geltend machen, wenn die Verjährungsfrist erst nach Schluss der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht abgelaufen ist (BGH NJW 1999, 278; 1993, 1131; dazu *Geldmacher* NZM 2003, 502, 503).

Die Parteien können aber vereinbaren, dass der Vermieter bezüglich verjährter Forderungen infolge der Bürgschaft keine Nachteile gegenüber einer Barkaution erleiden soll (s. *Durst* NZM 1999, 64, 66 mit Formulierungsvorschlag; *Geldmacher* NZM 2003, 502, 504). Individualvertraglich kann auch mit dem Bürgen die Vereinbarung getroffen werden, dass dieser **auf die Einrede der Verjährung verzichtet** (*Geldmacher* NZM 2003, 502, 504). Hingegen dürfte ein formularmäßiger Einredevorzicht unwirksam sein (vgl. BGH NJW 2003, 2231, 2233; 2001, 1857, 1858). Schließlich können die Parteien des Mietvertrags eine Verlängerung der sechsmonatigen Verjährungsfrist für die Ersatzansprüche des Vermieters (§ 548 Abs. 1 BGB) vereinbaren. Nach § 202 Abs. 2 BGB sind **verjährungsschwerende Vereinbarungen** grds. zulässig, soweit die Verlängerung der Verjährungsfrist nicht über 30 Jahre ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn hinausgeht. Nach überwiegender Auffassung kann die Frist des § 548 Abs. 1 BGB auch formularvertraglich auf bis zu ein Jahr angehoben werden (*Kandelhard* NJW 2002, 3291, 3292; *Geldmacher* NZM 2003, 502, 504; *Schmidt-Futterer/Gather* § 548 Rn. 117); abschließend geklärt ist dies aber noch nicht (abl. insoweit *Mansel* NJW 2002, 89, 97; zweifelnd auch *Emmerich/Sonnenschein-Emmerich*, § 548 Rn. 26).

### 1.2.7 Gebührenstreitwert und Rechtsanwaltsvergütung

Der Rechtsanwalt, der mit dem Entwurf eines unbefristeten Mietvertrages beauftragt wird, erhält hierfür eine Geschäftsgebühr gem. Nr. 2300 VV RVG. Der Rechtsanwalt kann seine Vergütung innerhalb eines Gebührenrahmens von 0,5 bis 2,5 nach den Kriterien des § 14 RVG bestimmen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Rechtsanwalt mehr als 1,3 nur fordern kann, wenn die Angelegenheit umfangreich oder schwierig war.

Der Gegenstandswert richtet sich für den Entwurf eines Mietvertrages nach § 23 Abs. 3 S. 1 RVG iVm § 25 Abs. 1 S. 2 KostO. Danach bestimmt sich der Gegenstandswert grundsätzlich nach dem Wert aller Leistungen des Mieters während der gesamten Vertragslaufzeit

#### **Beispiel:**

*Der Rechtsanwalt erhält den Auftrag, einen Zeitmietvertrag (Vertragsdauer: 4 Jahre) zu entwerfen. Neben der monatlichen Miete in Höhe von 850,00 EUR sollen 150,00 EUR Nebenkosten sowie eine Kautions in Höhe von 3 Monatsmieten geleistet werden. Der Rechtsanwalt rechnet die Regelgebühr der Nr. 2300 VV RVG ab.*

*Gegenstandswert:  $850 + 150 \times 12 \times 4 = 48.000,00 \text{ €}$  zzgl.  $2.550,00 \text{ €} = 50.550,00 \text{ €}$*

*1,3 Geschäftsgebühr, § 13 RVG Nr. 2300 VV RVG* 1.459,90 €

*Auslagenpauschale, Nr. 7002 VV RVG* 20,00 €

*Zwischensumme netto* 1.479,90 €

*Zzgl. 19 % USt., Nr. 7008 VV RVG* 281,18 €

*Summe* 1.761,08 €

Bei Mietverträgen mit unbestimmter Dauer ist der Wert aller Leistungen des Mieters während dreier Jahre zugrunde zu legen. Auch hier sind neben der Miete auch alle sonstigen Leistungen des Mieters (Kautions, Heizung, Warmwasser, Versicherungen, Instandhaltungskosten, etc.) zu berücksichtigen. Wurde eine Staffelmiete vereinbart, so ist

## 1. Die Ausfüllung von Mietvertragsformularen

jeweils die höchste Staffel für die Berechnung des Gebührenstreitwertes ausschlaggebend (BGH NZM 2007, 935; BGH NZM 2005, 944).

### **Beispiel:**

*Der Rechtsanwalt erhält den Auftrag, einen unbefristeten Mietvertrag zu entwerfen. Neben der monatlichen Miete in Höhe von 850,00 EUR sollen 150,00 EUR Nebenkosten sowie eine Kautions in Höhe von 3 Monatsmieten geleistet werden. Der Rechtsanwalt rechnet die Regelgebühr der Nr. 2300 VV RVG ab.*

*Gegenstandswert:  $850 + 150 \times 12 \times 3 = 36.000,00 \text{ €}$  zzgl.  $2.550,00 \text{ €} = 38.550,00 \text{ €}$*

*1,3 Geschäftsgebühr, § 13 RVG, Nr. 2300 VV RVG*

*1.172,60 €*

*Auslagenpauschale, Nr. 7002 VV RVG*

*20,00 €*

*Zwischensumme netto*

*1.192,60 €*

*Zzgl. 19 % USt., Nr. 7008 VV RVG*

*226,59 €*

*Summe*

*1.419,19 €*

Verträge, die auf unbestimmte Dauer geschlossen werden, das Kündigungsrecht des Mieters aber für eine bestimmte Zeit ausschließen, sind Mietverträge mit unbestimmter Dauer (Hartmann, Kostengesetze, § 25 KostO, Rn. 6), so dass für den Entwurf eines solchen Vertrages zur Berechnung der Rechtsanwaltsgebühren der Dreijahreswert zugrunde zu legen ist. Gleiches gilt für Verträge auf Lebenszeit. Wurde das Kündigungsrecht des Mieters für einen längeren Zeitraum (zB vier Jahre) ausgeschlossen, so greift § 25 Abs. 1 S. 1, 2. HS mit der Folge, dass für die Berechnung des Gegenstandswertes der Wert für vier Jahre maßgeblich ist.

Der 25fache Jahresbetrag der einjährigen Leistung darf in keinem Fall überschritten werden.