

Navigation

Rechtsgebiete

Gewerbemietvertrag: Ausschluss von Mietminderung, Aufrechnung und Leistungsverweigerungsrecht

Gewerbemietvertrag: Ausschluss von Mietminderung, Aufrechnung und Leistungsverweigerungsrecht

Die Minderung der Miete, die Aufrechnung und das Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB können im Gewerberaummietvertrag formularmäßig ausgeschlossen werden, solange die Bereicherungsansprüche und Gewährleistungsansprüche des Mieters wegen vorhandener Mängel nicht berührt werden. Dies hat das Oberlandesgericht Düsseldorf in seinem Beschluss vom 31.5.2005, Aktenzeichen I-24 U 12/05, entschieden. Das Oberlandesgericht hat damit der Klage eines Vermieters stattgegeben, der rückständige Miete gerichtlich geltend gemacht hatte, die sein Mieter gemindert und teilweise aufgerechnet hatte.

Der gewerbliche Mietvertrag enthielt eine Klausel, wonach der Mieter die Miete nicht mindern durfte. Der Mieter hielt diese Klausel für rechtlich unzulässig und minderte die Miete dennoch. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat jetzt eindeutig entschieden, dass die Klausel wirksam ist. Der Ausschluss der Mietminderung führe nämlich nicht dazu, dass die Gewährleistungsrechte des Mieters dauerhaft ausgeschlossen seien, sondern verpflichte ihn nur, vorläufig den vollen Mietzins zu zahlen. Ihm sei damit aber nicht das Recht genommen, die überzahlte Miete nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen zurückzufordern. Eine solche Einschränkung des Minderungsrechtes sei im gewerblichen Mietrecht nicht unangemessen und halte deshalb einer Überprüfung im Sinne des § 307 Abs. 2 BGB stand. Dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund, dass im zu entscheidenden Fall die Rechte des Mieters gemäß § 8 des Mietvertrages nicht ausgeschlossen waren, sofern die geltendgemachten Mängeln vom Vermieter gar nicht bestritten wurden. Die Ausschlussklausel diene daher lediglich dazu, das Kostenrisiko des Vermieters zu vermindern. Der Mieter sei bei umstrittenen Mängeln gezwungen, seine Gewährleistungsrechte nicht durch eine Mietminderung, sondern durch eine spätere gerichtliche Rückforderung des gezahlten Mietzinses, geltend zu machen.

Zu dem gleichen Ergebnis kam das Oberlandesgericht Düsseldorf auch in Bezug auf das formularmäßig vereinbarte Aufrechnungsverbot und den Ausschluss des Leistungsverweigerungsrechtes nach § 320 BGB. Auch diese Klauseln halten einer Angemessenheitsprüfung stand. Sinn und Zweck der Klauseln würden der Klausel über die Beschränkung des Minderungsrechtes entsprechen. Im übrigen enthalte § 8 des Mietvertrages auch für diese Klauseln die Regelung, dass unstreitige, rechtskräftig festgestellte oder entscheidungsreife Gegenforderungen und -rechte nicht vom Ausschluss erfasst sind. In allen anderen Fällen müsste der Mieter allerdings seine Gewährleistungsrechte im Wege der Klage geltend machen.

Kontakt: info@brennecke-rechtsanwaelte.de

Stand: Juli 2005

Wir beraten Sie gerne persönlich, telefonisch oder per Mail. Sie können uns Ihr Anliegen samt den relevanten Unterlagen gerne unverbindlich als PDF zumailen, zufaxen oder per Post zusenden. Wir schauen diese durch und setzen uns dann mit Ihnen in Verbindung, um Ihnen ein unverbindliches Angebot für ein Mandat zu unterbreiten. Ein Mandat kommt erst mit schriftlicher Mandatserteilung zustande.

Wir bitten um Ihr Verständnis: Wir können keine kostenlose Rechtsberatung erbringen.

Das Referat Mietrecht wird bei Brennecke & Partner Rechtsanwälte betreut von:



Olaf Bühler, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Olaf Bühler berät und vertritt seit vielen Jahren bei Rechtsfragen rund um das Gewerbemietrecht. Er prüft Mietverträge, begleitet Mietverhandlungen und vertritt bei Streitigkeiten um Kündigungen.

Rechtsanwalt Olaf Bühler bearbeitet im Gewerbemietrecht folgende Themen:

- Erstellung und Prüfung von Gewerbemietverträgen, insbesondere in Bezug auf die Themen n
- Parteispezifische Bedürfnisse
- Verlängerungsoptionen und Kündigungsmöglichkeiten
- Untermietklausel und Nachmetersuche
- Mietpreisindex
- Wirtschaftlichkeitsfaktoren (z.B. Publikumsverkehr, Kaufkraft, Branchenmix, Gemeinschaftswerbung, Konkurrenzschutz)
- Sicherheiten (Bürgschaft, Kaution, Vermieterpfandrecht)
- Nebenkosten und Betriebskosten (Heizung, Klima, Belüftung, Sicherheit, Rolltreppen, Reinigung, Verwaltungskosten)
- Wettbewerbsklauseln und vertragsimmanenter Konkurrenzschutz
- Fertigstellungsverpflichtungen, Umbaupflichten und Rückbauverpflichtungen,
- (Vorzeitige) Beendigung von Gewerbemietverhältnissen, z.B. aufgrund von Schriftformverstößen durch mündliche Nachtragsvereinbarungen
- Aufhebungsverträge
- Durchsetzung und Prüfung von Mieterhöhungen
- Mietminderung aufgrund von Mängeln der Mietsache
- Schönheitsreparaturen
- Schadensersatz bei Verletzung von Wettbewerbsschutz oder Konkurrenzverbot
- behördliche Genehmigungen, Konzessionen und Zulassungserfordernisse

Da Gewerbemietverträge häufig sehr langfristig ausgelegt sind, ist ihr wirtschaftlicher Umfang immens. Ein 10-jähriger Gewerbemietvertrag mit einer Monatsmiete von 2000 € hat ein Gesamtvolumen von 240.000.- €. Bei derartigen Vertragsvolumen ist die Prüfung des Vertragsentwurfs und eine rechtssichere und zukunftssichere Gestaltung des Gewerbemietvertrages für beide Seiten von existenzieller Bedeutung. Rechtsanwalt Olaf Bühler prüft und gestaltet Gewerbemietverträge auf Zeithonorarbasis, was in Anbetracht der Mietvolumina meist deutlich günstiger ist als eine Abrechnung nach RVG.

Rechtsanwalt Olaf Bühler bereitet Veröffentlichungen vor zu den Themen

- Gewerbemietrecht
- Maklerrecht

Rechtsanwalt Bühler ist Dozent für Mietrecht an der DMA Deutsche Mittelstandsakademie.

Er bietet im Bereich des Gewerbemietrechts folgende Vorträge an:

- Wettbewerbsschutz und Konkurrenzschutz im Gewerbemietrecht
- Der Gewerbemietvertrag – Grundlagen und Besonderheiten
- Vermieterpfandrecht und andere Sicherheiten im Gewerbemietrechts
- Variable Mietgestaltung – Mietindexklauseln und Umsatzmiete
- Centermanagerkosten und Hausmeisterkosten transparent vereinbaren

Kontaktieren Sie Rechtsanwalt Olaf Bühler unter:

Mail: buehler@brennecke-rechtsanwaelte.de

Telefon: 0621 – 40546190

Datenschutzerklärung

Mehr Beiträge zum Thema finden Sie unter:

[Rechtsinfos/ Mietrecht/ Mietminderung](#)

[Rechtsinfos/ Mietrecht/ Miete](#)

[Rechtsinfos/ AGB-Recht/ Haftungsausschluss](#)

[Rechtsinfos/ Mietrecht/ Gewerberaummietrecht/ Mietvertrag](#)

[Rechtsinfos/ Vertragsrecht/ Gewährleistung/ Minderung](#)

[Rechtsinfos/ AGB-Recht/ Vertrags-AGB/ Mietvertrag](#)

© 2002 - 2020

 [Standorte - Ihr Rechtsanwalt vor Ort](#)

 [Kontakt](#)

[Datenschutzerklärung](#)