

Bauliche Maßnahmen in der Mietwohnung

Bearbeitet von
Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

1. Auflage 2017. Buch. VII, 143 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 71093 3
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

gestört werden, etwa wenn geplante Modernisierungsarbeiten nun in die Zeit eines Mieterauszuges und etwaiger mietvertraglich geschuldeter sonstiger Mieterrückbaupflichten und -arbeiten am Mietende fallen. Andererseits kann die finanzielle Seite der Investitionsentscheidung betroffen sein, wenn durch eine vorfristige Kündigung aufgrund von § 550 BGB eine vereinbarte Mieterhöhung auf lange Sicht ausbleibt, weil die Wohnung möglicherweise schwer vermietbar ist.

III. Inhalt von Modernisierungsvereinbarungen

Von den umfangreichen denkbaren Regelungen, die Gegenstand einer Modernisierungsvereinbarung sein können, sollen im Folgenden vor allem die wichtigsten praxisrelevanten Komplexe angerissen werden. Letztlich hängt der konkrete Inhalt naturgemäß davon ab, um welche Art von Modernisierungsmaßnahmen es sich handelt und welche gegenseitigen Interessen und Vorstellungen der Parteien einfließen sollen.

1. Praxisrelevante Einzelregelungen

§ 555f BGB hält bereits in den dortigen Nr. 1 bis 3 selbst beispielhafte Regelungsbereiche bereit, die aus Sicht des Gesetzgebers inhaltlich in die Modernisierungsvereinbarung aufgenommen werden können. Abschließend ist dieser Katalog allerdings nicht.¹⁵

a) Zeitlicher Rahmen (§ 555f Nr. 1 Fall 1 BGB)

Naturgemäß wird der zeitliche Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen ein zentraler Aspekt sein, den die Parteien im Blick auf den voraussichtlichen Beginn und das voraussichtliche Ende der Baumaßnahmen werden regeln wollen. Denkbar ist auch, Unterbrechungen von Bauarbeiten, die aus Mietersicht als relevant oder wünschenswert angesehen werden, zu vereinbaren.¹⁶ Darüber hinaus zeigt sich bei diesem Aspekt ein Vorzug der Modernisierungsvereinbarung gegenüber der Modernisierungsankündigung: es kann die Dreimonatsfrist nach § 555c I 1 BGB entschärft oder verkürzt werden.¹⁷

b) Technische Durchführungen (§ 555f Nr. 1 Fall 2 BGB)

Mit der technischen Durchführung sind die Art und Weise sowie der Umfang einer bestimmten Maßnahme gemeint.¹⁸ Nach § 555f BGB müssen diese ohnehin konkret genug sein, weil andernfalls das Merkmal der Anlassbezogenheit in Frage steht. Mit den Fragen der technischen Durchführungen wird zugleich auch die Reichweite des Duldungsanspruches gegen den Mieter geregelt, weshalb hierbei sorgfältig vorgegangen werden sollte. Es dürfte sich in manchen Fällen anbieten, Betretungsfragen aufzunehmen, wenn Bauarbeiten in der Wohnung oder im direkten Wohnumfeld geplant sind.¹⁹

15 Artz, WImmoT 2014, 139 (144); MünchKomm-BGB/Artz, 7. Aufl. (2016), § 555f Rn. 13.

16 Artz, WImmoT 2014, 139 (144).

17 Himmen, Die Neukonzeption von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 (2014), S. 152; Abramenko, MietRB 2014, 307 (308); a. A. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 12. Aufl. (2015), § 555f Rn. 14.

18 Himmen, Die Neukonzeption von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 (2014), S. 152; Artz, WImmoT 2014, 139 (145); Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl. (2017), § 555f Rn. 10.

19 Artz, WImmoT 2014, 139 (145).

c) Gewährleistungsrechte (§ 555f Nr. 2 BGB)

Als Gewährleistungsrechte, die die Parteien in einer Modernisierungsvereinbarung regeln können, kommen insbesondere die Minderung und Schadensersatz in Betracht. Die meisten baulichen Maßnahmen werden mit einer Gebrauchsbeeinträchtigung für den Mieter verbunden sein. Mit § 555f BGB ist nun zumindest klargestellt, dass mit Blick auf konkrete Modernisierungsmaßnahmen die Minderung disponibel ist.²⁰ Freilich berührt aber die Reichweite von Minderungsausschlüssen Grundfragen im Mietrecht, zu denen ein uneinheitliches Meinungsbild besteht – zumal auch Fragen der Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen hineinspielen können. Zum Teil wird deshalb ein Minderungsausschluss nur für individualvertragliche Regelungen für zulässig gehalten.²¹

Auch Schadensersatzansprüche (§ 536a I Alt. 2 BGB) können im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung geregelt werden. Dies erscheint in den Fällen besonders sinnvoll, wenn absehbar ist, dass infolge der Baumaßnahmen Schäden eintreten werden.²² Wiederum ist erforderlich, die Vereinbarung auf konkrete und absehbare Schäden zu beziehen. Hält man den Ausschluss einer Haftung für vorsätzlich herbeigeführte Schäden, dazu zählt die Beauftragung von Handwerkern, nach § 276 III BGB für unzulässig, verbleibt kein Raum für die Regelung von Schadensersatzansprüchen.²³

Ferner können sich die Parteien zu Aufwendungsersatzansprüchen des Mieters (§ 555d VI, § 555a III BGB) verständigen. Erfasst hiervon werden Aufwendungsersatzansprüche, die dem Mieter infolge der ihm in wesentlichen Zügen bekannten Modernisierungsmaßnahmen entstehen.²⁴

d) Künftige Miethöhe (§ 555f Nr. 3 BGB)

Ein weiterer zentraler Aspekt von Modernisierungsvereinbarungen liegt darin, die künftige Miethöhe festzulegen. Auch hier zeigt sich der Vorteil von Modernisierungsvereinbarungen, denn die mit einer von Gesetzes wegen zulässigen Modernisierungsmieterhöhung verbundenen Formalien nach § 559 BGB werden als Modernisierungshemmnisse bezeichnet.²⁵

§ 555f Nr. 3 BGB hat insoweit Klarstellungsfunktion. Eine ähnliche Klarstellungsfunktion hat § 557 I BGB, der die Parteien dazu anhalten soll, im Rahmen „eines Restes von Vertragsfreiheit“ vertragliche Mietabänderungsvereinbarungen abzuschließen.²⁶ Hier dürfte sich in der Praxis Raum für Vertragsverhandlungen und Zugeständnisse bieten. § 555f Nr. 3 BGB soll es nach der Vorstellung des Gesetzgebers nicht ausschließen, die künftige Miete über das in § 559 I BGB genannte Maß hinaus anzuheben, soweit nicht generell sämtliche Modernisierungsmaßnahmen in der Zukunft, sondern lediglich diejenigen betroffen sind, die den Anlass der Modernisierungsmaßnahmen bilden.²⁷

20 Artz, WlmoT 2014, 139 (146); Himmen, Die Neukonzeption von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013, 2014, S. 154.

21 Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl., (2017), § 555f Rn. 12.

22 Himmen, Die Neukonzeption von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 (2014), S. 154; Abramenko, MietRB 2014, 307 (309).

23 Dazu Artz, WlmoT 2014, 139 (147).

24 Abramenko, MietRB 2014, 307 (309).

25 Warnecke, DWW 2009, 282 (284).

26 Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl. (2016), Kap. 7 Rn. 2; Artz, WlmoT 2014, 139 (148).

27 BT-Drs. 17/10485, S. 22; Abramenko, MietRB 2014, 307 (310); Himmen, Die Neukonzeption von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013, 2014, S. 156; Mahlstedt, Modernisierung der Mietwohnung, 2014, § 8 Rn. 26.

e) Zugangsfragen, Mitwirkungsfragen und Umzugsfragen

Im Rahmen der technischen Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen können weitere Aspekte vereinbart werden. Dies betrifft die bereits angesprochenen Zugangsfragen, aber auch Mitwirkungshandlungen des Mieters. Hier könnte etwa vereinbart werden, wer in welcher Weise Baufreiheit zu schaffen hat.²⁸ Schließlich sind auch Zwischenumzugsfragen regelbar, wenn es sich um weitgreifende Modernisierungsfragen handelt.²⁹

Generell ist es den Parteien gestattet, im Falle von anlassbezogenen Modernisierungsmaßnahmen über sämtliche Regelungsmaterien, die im Kontext der §§ 555a f. BGB stehen, Vereinbarungen zu treffen.³⁰ Zweckmäßig sind daher auch Regelungen zu sich verändernden oder neu entstehenden Betriebskosten oder zu einem Kündigungsverzicht.

2. Beispiel einer Modernisierungsvereinbarung

Gerade bei Verwaltern und Anwälten besteht in aller Regel Bedarf, auf konkrete Muster zurückzugreifen, um praktische Rechtsfragen umsetzen zu können. Das nachfolgende Muster versteht sich insoweit als eine denkbare Variante und Arbeitshilfe, die auch vor dem Hintergrund der materiellen Rechtsfragen und den Anmerkungen in diesem Beitrag zu verstehen ist.

Ein Praxisbeispiel für eine Modernisierungsvereinbarung könnte wie folgt aussehen:³¹

„Zwischen dem Vermieter _____ und dem Mieter _____ wird folgende Modernisierungsvereinbarung getroffen:

Der Vermieter verpflichtet sich, auf seine Kosten nachfolgend bezeichnete Modernisierungsmaßnahmen in den Mieträumen/im Hause _____ bis spätestens zum _____ auszuführen (die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen sind nach Art und Umfang nachfolgend genau – evtl. unter Bezugnahme auf eine baubeschreibende Anlage – zu bezeichnen):

Installation einer mit Fernwärme betriebenen Zentralheizungsanlage und Einbau eines Bades nach Maßgabe der dieser Vereinbarung als Anlage beigefügten Baubeschreibung. Die vorbezeichneten Arbeiten werden ca. einen Zeitraum von drei Monaten beanspruchen. Es wird insofern vereinbart, dass mit den Arbeiten ab dem _____ begonnen werden darf.

Der Mieter verpflichtet sich nach Durchführung der oben genannten Modernisierungsmaßnahmen einen die jetzige Miete um _____ € übersteigenden Betrag zusätzlich monatlich an den Vermieter zu zahlen. Die Mieterhöhung wirkt mit Beginn desjenigen Monats, der der Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen folgt.

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter etwaige Aufwendungen, welche auf Grund der Maßnahmen entstehen, im Sinne von § 555f Nr. 2 BGB zu ersetzen.

28 Mahlstedt, Modernisierung der Mietwohnung, 2014, § 8 Rn. 28.

29 Mahlstedt, Modernisierung der Mietwohnung, 2014, § 8 Rn. 28.

30 Himmen, Die Neukonzeption von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 (2014), S. 157.

31 Beispiel von Junker/Serverin, in: Hinz/Junker/v. Rechenberg/Sternel, Formularbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. (2016), Teil 1 Rn. 431. Ein Muster einer Modernisierungsvereinbarung findet sich auch bei Mahlstedt, Modernisierung der Mietwohnung, 2014, S. 255 (Anhang 4).

Im Weiteren verpflichtet sich der Mieter, infolge der Modernisierungsmaßnahmen notwendig gewordene Schönheitsreparaturen auf seine Kosten handwerksgerecht auszuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: das Tapezieren/Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Mieträume.“

3. Inhaltskontrolle von Modernisierungsvereinbarungen (§§ 305 ff. BGB)

Bevor man sich der Inhaltskontrolle von Modernisierungsvereinbarungen zuwendet, ist gewissermaßen als Vorfrage zu klären, ob die tatbestandlichen Voraussetzungen von § 555f BGB vorliegen. Dies betrifft den zeitlichen Aspekt (nach Abschluss des Mietvertrages) und die Anlassbezogenheit. Fehlt nur eines dieser Tatbestandsmerkmale, ist die Vereinbarung unwirksam. Ob über § 139 BGB Teile der Vereinbarung aufrechterhalten werden können,³² erscheint fragwürdig. § 139 BGB geht im Zweifel von einer Gesamtnichtigkeit des Rechtsgeschäfts aus.³³

Die Frage der Inhaltskontrolle von Modernisierungsvereinbarungen ist nicht nur praxisrelevant, sondern vor allem auch rechtlich an vielen Stellen ungeklärt. Nicht zuletzt wirft sie an vielen Stellen Grundsatzfragen im Mietrecht auf, denen an dieser Stelle in allen Facetten kaum nachgegangen werden kann. Brisant sind diese Fragen deshalb, weil sie grundsätzliche Fragen nach dem Verhältnis von § 555f BGB zu halbzwingenden Normen im Mietrecht sowie der Reichweite der Privatautonomie aufwerfen, die in die AGB-Kontrolle einfließen.³⁴ Im Grundsatz gewährt das Wohnraummietrecht umfangreiche Sonderrechte für die typischerweise als schutzbedürftig eingestufte Mieterseite. Dabei wird eine abstrakt-generelle Schutzbedürftigkeit unterstellt, unabhängig von der Frage, ob der Mieter im Einzelfall überhaupt schutzbedürftig ist, weil er dem Vermieter – aus welchen Gründen auch immer – überlegen ist.³⁵

Bei Fragen der Inhaltskontrolle von Modernisierungsvereinbarungen soll Ausgangspunkt der Betrachtung der Umstand sein, dass der Vermieter typischerweise gleich für mehrere Wohnungen Modernisierungsvereinbarungen abschließen will und mit vorformulierten Vertragsentwürfen an die Mieter herantritt. Dann ist der Anwendungsbereich von § 305 BGB eröffnet³⁶ und die Vereinbarungen unterliegen der Transparenz- und Inhaltskontrolle.³⁷

Im Anwendungsbereich von § 555f BGB ist es ausnahmsweise erlaubt, einvernehmlich zu Lasten des Mieters von den sonst im Wohnraummietrecht vorherrschenden halbzwingenden Normen oder „Mieterbegünstigungsklauseln“³⁸ abzuweichen. Mit Blick auf Modernisierungsvereinbarungen betrifft dies die halbzwingenden Normen der §§ 555a ff. BGB, aber auch § 536 IV sowie § 559 BGB.

Es handelt sich mithin um ein weiteres „Reststückchen“ von Vertragsfreiheit im Wohnraummietrecht.³⁹ Ob dies auch den Verzicht oder einen generellen Ausschluss von Mieterrechten im Kontext von konkreten Modernisierungsmaßnahmen umfasst,

32 Abramenko, MietRB 2014, 307 (311); Himmen, Die Neukonzeption von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 (2014), S. 157.

33 Wolf/Neuner, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 11. Aufl. (2016), § 56 Rn. 22.

34 Dazu Artz, WlmmoT 2014, 139 (142).

35 Artz, WlmmoT 2014, 139 (141).

36 Artz, WlmmoT 2014, 139 (149); ähnlich Abramenko, MietRB 2013, 278 (282).

37 MünchKomm-BGB/Artz, 7. Aufl. (2016), § 555f Rn. 7.

38 Lützenkirchen/Dickersbach, ZMR 2006, 821.

39 Zu § 557 BGB: Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl. (2016), Kap. 7 Rn. 2.

ist umstritten. Die wohl überwiegende Ansicht hält beispielsweise formularvertragliche Minderungsausschlüsse (§ 536 IV BGB) auch im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen für unwirksam.⁴⁰ Die Minderung wird insoweit als Wesensmerkmal im Wohnraummietrecht angesehen und § 536 IV BGB eine Vorrangstellung eingeräumt.

Solange sich zu diesen Fragen bei Modernisierungsvereinbarungen kein höchststrichterlicher Ansatz ausmachen lässt, ist daher Vorsicht geboten, wenn formularvertraglich ein genereller Minderungsverzicht vereinbart werden soll. Selbst eine Ansicht, die dem Aspekt der Vertragsfreiheit den Vorrang einräumt und generelle Verzichtse nicht für ausgeschlossen hält,⁴¹ könnte sich über § 307 I 1, II Nr. 1 oder Nr. 2 BGB als problematisch erweisen. Ein genereller formularvertraglicher Minderungsausschluss müsste dann den Einwand entkräften können, der Ausschluss dieses Wesensmerkmals der Miete (Minderung) würde gerade den Vertragszweck nicht gefährden. Gleiches gilt unter dem Blickwinkel, wenn die Minderung als wesentlicher Grundgedanke der gesetzlichen Regelung angesehen wird.

Im Übrigen ist aber bei einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB mit Augenmaß vorzugehen, wenn die Frage einer unangemessenen Benachteiligung relevant wird. Vermutlich lassen sich in mancher Modernisierungsvereinbarung ohne weiteres für den Mieter nachteilige Regelungen finden, die dann Aufhänger für eine Inhaltskontrolle werden. Gegenstand einer Inhaltskontrolle sind zwar ganz bestimmte Klauseln und nicht das gesamte Vertragswerk.⁴² Aber eine zutreffende Bewertung berücksichtigt auch das Zusammenwirken mit anderen Vertragsbedingungen und den Vertragszweck.⁴³ Es ist daher zu ermitteln, ob eine etwaige Benachteiligung in einem Punkt durch einen Vorteil in einem anderen Punkt kompensiert wird.⁴⁴ Dies mag etwa für den Fall gelten, wenn in einer Modernisierungsvereinbarung formularvertraglich eine (sehr) niedrige Minderungsquote zu konkreten Modernisierungsmaßnahmen vereinbart wird, dafür aber an anderer Stelle der Vermieter für einen längeren Zeitraum auf Mieterhöhungen verzichtet, weil ihm ein relativ konstanter Mietenzufluss nach Abschluss der Modernisierungen wichtig erscheint. In solchen Konstellationen ist im Zweifel nicht von einer unangemessenen Benachteiligung auszugehen. Insoweit ist also – ähnlich wie beim Transparenzgebot⁴⁵ – mit Fingerspitzengefühl vorzugehen, ehe vorschnell eine unangemessene Benachteiligung im Sinne von § 307 I 1 BGB angenommen wird.

IV. Verbraucherschutz: Widerruf der Vereinbarung

1. Vorbemerkung: Widerrufsrechte im Mietrecht, §§ 312 ff. BGB

Verbraucherschutz und verbraucherschützende Widerrufsrechte sind durch die Verbraucherrechtreform 2014 wieder verstärkt in den Focus gerückt, was auch für das Mietrecht gilt.⁴⁶ Bekanntlich hat der Gesetzgeber das Mietrecht in den Anwen-

40 Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 12. Aufl. (2015), § 555f Rn. 16; Blank, in: Blank/Börstinghaus, Miete, 5. Aufl. (2017), § 555f Rn. 12.

41 Himmen, Die Neukonzeption von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013 (2014), S. 154.

42 Fuchs, in: Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Recht, 12. Aufl. (2016), § 307 Rn. 116.

43 BGH, NJW 2006, 2116; NJW 1993, 532; NJW 1989, 582.

44 Fuchs, in: Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Recht, 12. Aufl. (2016), § 307 Rn. 116; ähnlich Lehmann-Richter, WuM 2010, 3 (5) zu individualvertraglichen Vereinbarungen.

45 Häublein, WuM 2016, 468 (477).

46 Zu den Auswirkungen im Mietrecht Horst, DWW 2015, 2; Mediger, NZM 2015, 185; Lindner, ZMR 2015, 261; Streyll, NZM 2015, 433; Hau, NZM 2015, 435; Pisal/Schreiner, ZfIR 2015, 505; Artz, PiG 99 (2015), 41; Hinz, WuM 2016, 76; Lindner, ZMR 2016, 356.

dungsbereich der Verbraucherverträge nach § 312 I BGB einbezogen, obwohl die Verbraucherrechtlinie selbst dies nicht als passend ansieht.

Im Kern ist damit die Problematik der Widerrufbarkeit von entgeltlichen Vereinbarungen mit Verbrauchern (§ 312g i.V.m. § 355 BGB) in einem laufenden Vertrag betroffen. Dazu können auch Modernisierungsvereinbarungen nach § 555f BGB zählen. Kommt eine Modernisierungsvereinbarung zwischen einem Vermieter als Unternehmer i.S.v. § 14 BGB und einem Wohnraummieter (Verbraucher i.S.v. § 13 BGB) nach Mietvertragsschluss zustande, ist dies zugleich ein Verbrauchervertrag (§ 310 Abs. 1 BGB), der unter bestimmten situativen Voraussetzungen vom Mieter widerrufen werden kann.

2. Außergeschäftsraumverträge (§ 312b I 1 BGB)

Was jahrelange in der Praxis als Haustürgeschäft bekannt war, ist nun von den sog. Außergeschäftsraumverträgen erfasst und gegenüber der früheren Rechtslage erheblich erweitert (§ 312b I 1 BGB).⁴⁷ Ein Außergeschäftsraumvertrag kommt etwa dann in Betracht, wenn es sich um Vertragsabschlüsse oder -änderungen handelt, die in der Mieterwohnung oder zumindest außerhalb der Vermietergeschäftsräume zustandekommen. Das Merkmal der Entgeltlichkeit ist häufig dadurch gegeben, dass die Modernisierungsvereinbarung typischerweise auch eine erhöhte Miete für den Mieter zum Gegenstand hat. Eine auf diese Art und Weise zustandegewordene Modernisierungsvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter unterliegt dem Verbraucherwiderrufsrecht (§§ 312 I, 312b I 1, 312g I, 355 I BGB).

3. Fernabsatzverträge, § 312c I BGB?

Darüber hinaus ist im Mietrecht die Frage brisant geworden, ob entgeltliche Vertragsänderungen im laufenden Mietverhältnis auch unter § 312c I BGB fallen können, wenn diese über Fernkommunikationsmittel i.S.v. § 312 II BGB zustandekommen. Dazu müssen die Vertragsverhandlungen und der Vertragsschluss über Fernkommunikationsmittel abgewickelt werden. Zugespißt hat sich die Frage vor allem an der Konsultation einer durch Briefwechsel vereinbarten Mieterhöhung nach § 558 I 1 BGB. Abgesehen von der Streitfrage, ob die dem Mieter von Gesetzes wegen zustehende Überlegungsfrist gem. § 558b II 1 BGB die Widerrufsvorschriften verdrängt, besteht dieselbe Problematik bei Modernisierungsvereinbarungen, die über Briefwechsel, Telefon oder E-Mails zustandekommen. Entscheidender Streitpunkt ist die Frage, ob solche Vertragsschlüsse im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- und Dienstleistungssystems erfolgen. Insbesondere nutzen Wohnungsunternehmen umfassende EDV-Systeme, die Anknüpfungspunkt für solche Systeme sein könnten.

An das für den Fernabsatz organisierte Dienstleistungs- und Vertriebssystem werden keine hohen Anforderungen gestellt.⁴⁸ Der Unternehmer darf nicht nur zufällig und gelegentlich Fernkommunikationsmittel einsetzen, sondern muss personell und organisatorisch darauf eingerichtet sein, um regelmäßig Geschäfte im Fernabsatz zu tätigen.⁴⁹

47 Artz, PiG 99 (2015), 41 (46); zum Widerruf einer in einer Haustürsituation geschlossenen Modernisierungsvereinbarung nach altem Recht BGH, Urt. v. 17.5.2017 – VIII ZR 29/16.

48 BGH, NZM 2017, 127 Rn. 51; Föhlisch, in: Hoeren/Sieber/Holzengel, Handbuch Multimedia-Recht, 44. EL, Stand: Januar 2017, Teil 13.4 Rn. 35.

49 BGH, NZM 2017, 127 Rn. 51; Martinek, in: Martinek/Semler/Flohr, Handbuch des Vertriebsrechts, 4. Aufl. (2016), § 10 Rn. 24; Föhlisch, in: Hoeren/Sieber/Holzengel, Handbuch Multimedia-Recht, 44. EL, Stand: Januar 2017, Teil 13.4 Rn. 35.

In der Praxis spielt in diesem Zusammenhang auch die Darlegungs- und Beweislast eine Rolle. Die Darlegungs- und Beweislast für die ausschließliche Verwendung von Fernkommunikationsmitteln beim Vertragsschluss trägt der Verbraucher. Steht dieser Umstand fest, hat der Unternehmer darzulegen und zu beweisen, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt ist.⁵⁰

Bei einem weiten Begriffsverständnis könnte schon die Bereithaltung eines EDV-Systems und das Bereitstellen von Telefon- und Telefaxeinrichtungen ausreichen, um dieses Merkmal zu erfüllen.⁵¹ Sieht man erst bei einer vertragstechnologisch durchkonzipierten Vertriebsorganisation die Schwelle zu einem für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystem als überschritten an, so würde allein ein zeitgemäßes Büro- und EDV-System des Vermieters wohl noch nicht genügen.⁵² Kann der Verbraucher den Eindruck gewinnen, der Unternehmer habe sein Geschäft zumindest zu einem nicht unerheblichen Teil darauf ausgerichtet, Verträge im Wege des Fernabsatzes zu schließen, soll ein Fernabsatzgeschäft vorliegen.⁵³

Die bislang im Mietrecht vorliegende Instanzrechtsprechung, die diese Fragen zum Gegenstand hatte, hat sich gegen die Anwendung der Fernabsatzregeln bei entgeltlichen Vertragsänderungen im laufenden Mietverhältnis ausgesprochen.⁵⁴ Eine Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs steht aus. Bis diese Streitfragen geklärt sind, empfiehlt es sich aus Vermietersicht, den Wohnraummieter ordnungsgemäß über dessen Verbraucherwiderrufsrecht zu belehren.⁵⁵ Dies gilt zwingend für Außergeschäftsraumverträge, aber auch aus Sicherheitsgründen für die Fallgruppe der Fernabsatzverträge, wenn jeweils die dargestellten Voraussetzungen vorliegen.

50 BGH, Urt. v. 12.11.2015 – I ZR 168/14, ZIP 2016, 1640 Rn. 28.

51 Martinek, in: Martinek/Semler/Flohr, Handbuch des Vertriebsrechts, 4. Aufl. (2016), § 10 Rn. 24.

52 Martinek, in: Martinek/Semler/Flohr, Handbuch des Vertriebsrechts, 4. Aufl. (2016), § 10 Rn. 24.

53 Martinek, in: Martinek/Semler/Flohr, Handbuch des Vertriebsrechts, 4. Aufl. (2016), § 10 Rn. 24.

54 LG Berlin, Urt. v. 10.3.2017 – 63 S 248/16; LG Berlin, GE 2016, 1391; AG Gelsenkirchen, ZMR 2016, 881.

55 Zu Anforderungen an Widerrufsbelehrungen Lindner, ZMR 2016, 356 (358); ders. ZfIR 2016, 773 (775).

Dr. Ulrich Leo*

Vertragsgestaltung bei baulichen Maßnahmen in der Geschäftsraummiete – der veredelte Rohbau

Inhaltsübersicht

- I. Einleitung: Die Gewerberaumimmobilie von morgen**
- II. Die naheliegenden Reaktionen der Marktteilnehmer**
 - 1. Mieterreaktion
 - 2. Gestaltungen aus Vermietersicht
- III. Fazit**

I. Einleitung: Die Gewerberaumimmobilie von morgen

Wenn man versucht, sich das durchschnittliche Ladenlokal, das durchschnittliche Einkaufszentrum und einen durchschnittlichen Büroraum in 10 oder 15 Jahren vorzustellen, wird das wahrscheinliche Ergebnis sinngemäß in einem Satz bestehen: „Ich weiß es nicht und kann es nicht wissen.“

Denn die Entwicklung des Gewerberaummarktes hat in den letzten 20 Jahren ganz erheblich an Dynamik gewonnen. Hintergrund sind durch technische Neuerungen angestoßene Veränderungen. Im Einzelhandelsbereich setzen z.B. die Internetkäufe dem stationären Handel zu. Viele Gegenstände des täglichen Bedarfs werden schon heute per Click online bestellt und ins Haus geliefert. Dies hat erheblichen Einfluss auf den Flächenbedarf der Einzelhändler und lässt die Zukunftsaussichten sowohl von manchem individuellen Konzept, z.B. großflächiger stationärer Buchhandel, als auch von Immobilienkonzepten, z.B. Einkaufszentren, zumindest durchwachsen erscheinen.

Die Anforderungen an Büroräume werden sich ebenfalls ändern. Das papierlose Büro, weitergehende Automatisierung, immer besser werdende Spracherkennungssysteme, Heimarbeit etc. werden voraussichtlich Personal- und Platzbedarf weiter senken und andere Anforderungen an Immobilien hervorbringen.

Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf den Gewerberaummietmarkt und es stellt sich die Frage, ob das bestehende Mietrecht, insbesondere für das Standardvermietungs-geschäft adäquate Lösungen bietet.

II. Die naheliegenden Reaktionen der Marktteilnehmer

1. Mieterreaktion

Seit einigen Jahren ist der Drang der Mieter nach kürzeren Festlaufzeiten gepaart mit zahlreichen Verlängerungsoptionen oder zu Sonderkündigungsrechten nach relativ kurzen Laufzeiten festzustellen. Auf diese Weise kann relativ flexibel auf Änderungen des Marktes und des Verbraucherverhaltens reagiert werden und es wird Vorsorge gegen unter Umständen existenzbedrohende Belastungen durch Mietverträge für nicht mehr benötigte Immobilien getroffen.

* Der Verfasser ist Partner der Sozietät avocado in Köln/Hamburg.