

Legal Update

Immobilienwirtschaftsrecht

Sonderkündigungsrechte des Mieters aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen

Thomas Windisch

Köln, 07.03.2014

Die auf Grundlage des Mietrechtsänderungsgesetzes 2013 seit dem 1. Mai 2013 geltende Gesetzeslage sieht in den Regelungen der § 555e BGB n.F. und § 561 BGB Sonderkündigungsrechte für Mieter in Fällen einer Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen vor. Die hierdurch begründeten Sonderkündigungsrechte bergen jedoch insbesondere für Vermieter, die langfristige Mietverträge über Gewerberäume abgeschlossen haben, erhebliche Gefahren, die durch eine umsichtige und vorausschauende Vertragsgestaltung vermieden werden können.

Das Kündigungsrecht nach § 561 BGB

In den Fällen einer Vermietung von Wohnraum besteht bei Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme zunächst nach § 561 BGB ein Kündigungsrecht des Mieters, falls der Vermieter nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen den Mietzins gemäß § 559 BGB n.F. erhöht. Für den gewerblichen Mieter ergibt sich eine solche Kündigungsmöglichkeit nicht, da in der entsprechenden Verweisungsnorm für Gewerberaummietverhältnisse (§ 578 BGB n.F.) § 561 BGB nicht erwähnt wird.

Das Kündigungsrecht nach § 555 e BGB n.F.

Dagegen wird eine Anwendbarkeit des Sonderkündigungsrechts des § 555e Abs. 1 BGB auf Grundlage der Verweisung in § 578 Abs. 2 BGB n.F. auch für den Bereich der Gewerberaummieta begründet. Der gewerbliche Mieter kann das Mietverhältnis danach nach Zugang einer Modernisierungsankündigung im Sinne des § 555c BGB n.F. außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Ausgenommen hiervon sind nach § 555e Abs. 2 BGB n.F. i.V.m. § 555c Abs. 4 BGB

n.F. nur Fälle einer unerheblichen Einwirkung der Modernisierung auf die Mietsache, die kein Sonderkündigungsrecht des Mieters begründen sollen.

Nach der herrschenden Meinung in der juristischen Literatur und Rechtsprechung stellt das Kündigungsrecht des Mieters nach § 555e Abs. 1 BGB ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht dar. Dies bedeutet, dass der Mieter insbesondere auch in den Fällen zu einer Kündigung Norm berechtigt ist, in denen keine Erhöhung der Miete aufgrund der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgt. Dieser Umstand verwundert zunächst, da der Mieter keine wirtschaftlichen Nachteile in Form einer erhöhten Mietzahlungsverpflichtung erleidet und zudem eine modernisierte und damit höherwertige Mietsache zur Verfügung gestellt bekommt. Die vorerwähnte herrschende Ansicht geht jedoch davon aus, dass dem Mieter die Möglichkeit zugestanden wird, durch eine derartige Kündigung auf die in der Modernisierung liegende einseitige Vertragsänderung des Vermieters zu reagieren und das modernisierte Mietobjekt als neuen Vertragsgegenstand ablehnen zu können. Diese Ansicht lässt sich auf die Gesetzesbegründung zum Mietrechtsänderungsgesetz 2013 stützen, da hiernach keine erhöhten Anforderungen an die Kündigungsmöglichkeit des Mieters geschaffen werden sollten (BT-Drucksache 17/10485, Seite 22) und auch bereits nach der früheren Gesetzeslage des nunmehr aufgehobenen § 554 Abs. 3 BGB a.F. das Kündigungsrecht des Mieters unabhängig von der Durchführung einer Mieterhöhung bestand.

Risiko für gewerbliche Vermietungen

Gerade in diesem Umstand liegt jedoch ein Risiko für die Vermieter von Gewerberäumen begründet. Denn ihnen steht ein gesetzliches Recht zur Erhöhung der Miete um einen Anteil der aufgewendeten Modernisie-

rungskosten, wie dies für den Bereich der Wohnraummiete nach § 559 BGB möglich ist, gerade nicht zu. Ein Vermieter darf und wird daher im Anschluss an eine beabsichtigte Modernisierung eines Gewerbemietobjektes keine Mieterhöhung durchführen. Für ihn ist es daher wichtig zu erkennen, dass seinem Gewerbemietbereits allein auf Grund der Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht zusteht, auch wenn ein hierdurch begründeter Nachteil des Mieters in Form einer Mieterhöhung nicht erkennbar ist. Dies kann insbesondere zur Folge haben, dass ein langfristig geschlossener Mietvertrag mit einer langen Restlaufzeit für den Mieter kurzfristig kündbar wird. Der Vermieter sollte daher vor der Durchführung der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme das zuvor beschriebene Kündigungsrisiko vertraglich beseitigen bzw. ausschließen.

Regelungsmöglichkeiten

Das Sonderkündigungsrecht des § 555e Abs. 1 BGB n.F. ist lediglich im Bereich des Wohnraummietrechts unabdingbar (§ 555e Abs. 3 BGB). Im Gewerberaummietrecht sind jedoch abweichende Vereinbarungen zulässig, da § 578 Abs. 2 BGB n.F. explizit nur die Regelungen der Absätze 1 und 2 des § 555e und gerade nicht auch den Absatz 3 dieser Norm für das Gewerberaummietrecht als anwendbar erklärt. Wie durch den Gesetzgeber nochmals ausdrücklich in § 555f BGB festgehalten wurde, können die Vertragsparteien daher aus

Anlass von Modernisierungsmaßnahmen einvernehmliche Vereinbarungen treffen. Für den Vermieter ist es daher möglich und sinnvoll, in jedem Fall vor Durchführung einer geplanten Modernisierung eines Gewerbemietobjektes eine Abmachung mit dem Mieter zu treffen, dass das Kündigungsrecht des § 555e Abs. 1 BGB n.F. ausgeschlossen wird.

Eine solche Regelung kann grundsätzlich auch bereits im Rahmen des Abschlusses des Gewerbemietvertrages aufgenommen werden. Unstreitig ist insoweit, dass das Kündigungsrecht des Mieters nach § 555 e BGB n.F. im Wege einer individualvertraglichen Vereinbarung ausgeschlossen werden kann. Umstritten ist hingegen, ob ein solcher Ausschluss in gleicher Weise im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Vermieters erfolgen kann. Gerichtlich ist diese Frage bislang noch nicht entschieden worden. Bis auf weiteres empfiehlt es sich daher, stets den sichersten Weg einer individualvertraglichen Vereinbarung zu beschreiten. Dabei sollte der Vermieter darauf achten, diese Vereinbarung mit dem Mieter nicht allein vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme selbst, sondern vor allem auch vor der Übermittlung der Modernisierungsankündigung gemäß § 555c BGB zu treffen, da die Entstehung des Sonderkündigungsrechtes an die Übermittlung der Modernisierungsanzeige anknüpft.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autoren Herrn Thomas Windisch unter +49 221 33660-744 oder twindisch@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel. +49 30 884503-0 Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel. +49 201 38444-0 Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 - 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17 Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0 Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0 Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0 Fax +49 89 3090667-90