

„Die Mieterhöhung ist zu 80% richtig“



Corona war gestern, jetzt geht es um den Index: Einkaufsstraße in Mannheim im zweiten Lockdown im Februar 2021. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Christoph von Schwanenflug

IZ: Im Moment wird heiß über Mieterhöhung infolge von Indexierungen diskutiert. Ist das Thema auch schon in Ihrer Kanzlei angekommen?

Schultz: Oh ja! Das ist sehr aktuell. Hier muss man unterscheiden, ob es um laufende Mietverträge geht oder um neue. Wenn ein Mieter zu uns kommt und sich gegen eine Mieterhöhung wehren will, lassen wir uns die einschlägige Mietvertragsklausel schicken und das Erhöhungsschreiben. Die Erfahrung zeigt, dass mit einer Wahrscheinlichkeit von 80% die Erhöhung richtig ist. Anders verhält sich die Sache bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von unter zehn Jahren. Da sind Automatik-Klauseln häufig nicht zulässig, weil der Vermieter „Billigkeitserwägungen“ einbeziehen muss. Wenn Mietverträge solche Leistungsvorbehaltsklauseln enthalten, kann ich den Mandanten zu 80% helfen, gegen eine Mieterhöhung vorzugehen.

IZ: Wie sieht es bei neuen Verträgen aus?

Schultz: Prominente Mieter, z.B. große Lebensmittelketten, schließen meist Mietverträge, bei denen die Indexklauseln eine Kappung bei 80% oder sogar darunter vorsehen. Ein häufiger Kompromiss ist derzeit, dass bis zu einer Inflation von 5% die Indexierung zu 100% greift und bei über 5% Inflation die Erhöhung gekappt wird. Darauf lassen sich unserer Erfahrung nach auch Vermieter ein.

IZ: Ein Fehler, den Vermieter häufig machen, ist, dass sie bei einem befristeten Entgegenkommen gegenüber dem Mieter die Schriftform vergessen. Was hat es damit auf sich?

Schultz: Der BGH ist sehr streng, wenn die mündlich oder durch bloßen Schriftwechsel getroffenen Absprachen von den in den Vertragsurkunden vereinbarten Miethöhen abweichen. Sofern die Abweichungen länger als ein Jahr dauern, führen schon geringe Differenzen zum Schriftformverstoß. Das hat zur Folge, dass der Vertrag vorzeitig gekündigt werden kann. Der Vermieter kann entweder nur im Rahmen einer formgerechten Nachtragsvereinbarung entgegenkommen oder nur für einige Monate und muss dann klarstellen, dass die Miete für die Zeit danach so berechnet wird, als hätte es das Entgegenkommen nicht gegeben.

IZ: Herr Schultz, wir danken Ihnen für das Gespräch.

Das Interview führte Christoph von Schwanenflug.

Kaum ist Corona halbwegs abgehakt, haben Mieter und Vermieter ein neues Thema: Mieterhöhungen aufgrund von Inflationsschutzklauseln. Im Interview erklärt Rechtsanwalt Michael Schultz von Müller Radack Schultz, wann eine Erhöhung zu Recht verlangt werden kann.

Immobilien Zeitung: Spielt die Corona-Krise in Ihrer Arbeit noch eine Rolle?

Michael Schultz: Ja, auch wenn sie in der täglichen Arbeit zurücktritt. Es gibt nach wie vor Ladenvermieter in prominenter Lage, die überhaupt nicht entgegenkommend sind. Ihre Position ist zuletzt auch tendenziell gestärkt worden. Laut einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom November 2022 (BGH XII ZR 96/21) muss der Mieter seinen wirtschaftlichen Schaden durch eine coronabedingte Ladenschließung inzwischen nämlich sehr genau nachweisen. Die binomische Formel, auf die alle gehofft hatten, hat der BGH aber leider nicht mitgeliefert.

IZ: Inwiefern entscheidet sich das aktuelle BGH-Urteil von dem vom Januar 2022 (BGH XII ZR 8/21)?

Schultz: Die erste BGH-Entscheidung stellte noch stark auf die Frage Umsatzverlust ab. Nun aber muss der Mieter nicht nur seinen Umsatzverlust darlegen, er muss auch zeigen, welche staatlichen Hilfen er bekommen hat. Auch die Frage, welche staatlichen Hilfen er hätte bekommen können, aber vielleicht

nicht beantragt hat, spielt eine Rolle. Und wenn ein Friseur nach dem Lockdown wegen Nachholeffekten plötzlich den doppelten Umsatz gemacht hat, darf man natürlich auch das nicht verschweigen. Alles in allem ist es eine enorme Rechnerei, an der ich nachts oft stundenlang sitze. Zum Glück war ich in der Schule gut in Mathe.

IZ: Es gibt aber doch nach wie vor Gerichte, die eine pauschale Mietreduzierung während des Lockdowns für angebracht halten.

Schultz: Richtig. Das OLG Düsseldorf hat jüngst (10 U 192/21) bei einer coronabedingten Schließung eines Hotels auf eine pau-

schale Kürzung der Miete um 50% entschieden. Mit dieser Entscheidung arbeiten wir natürlich auch.

IZ: Wie viele Corona-Verfahren sind bei Ihnen noch anhängig?

Schultz: Vier bis fünf. In einem Verfahren geht es um mehrere Millionen Euro. Meist gab es aber Vergleiche.

IZ: Wie sahen die aus?

Schultz: Pi mal Daumen gab es für fünf Monate Vollschließung in der zweiten Lockdown-Phase eine Reduzierung der Nettokaltmiete um monatlich 50%. Für alle Lockdown-Phasen haben wir auch acht Monate durchgekriegt. Zum Schluss wurde es, wegen der staatlichen Hilfen, aber schwieriger. Unter drei Monate sind wir aber in der Regel nicht gegangen.

IZ: Normalerweise vertritt Ihre Kanzlei eher Vermieter. Bei Corona war es umgekehrt. Worauf führen Sie das zurück?

Schultz: Ich weiß es nicht, aber es stimmt. Wir haben Einzelhändler und Gastronomen vertreten, Hotels, Ärzte und sogar ein Museum.

„In den meisten Verfahren zu Corona gab es Vergleiche.“

Michael Schultz
Urheber: David Sonntag

