

► Gewerbemietrecht

## Kein unnötiges Risiko bei der Forderungsrealisierung eingehen

| Es begegnet keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Vertragsparteien bei der Gewerberaummieta in AGB vereinbaren, dass der Vermieter im Anschluss an Nebenkostenabrechnungen die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf. |

Diesen ersten Vorteil des Vermieters ergänzt der BGH (5.2.14, XII ZR 65/13, Abruf-Nr. 140833) um einen zweiten Vorteil: Die Höhe der Anpassung muss nicht ausdrücklich schriftlich mitgeteilt werden, um eine Umwandlung eines befristeten Mietvertrages nach § 550 BGB in ein unbefristetes Mietverhältnis zu vermeiden. Dass die Erklärung zur Höhe der Nebenkostenvorauszahlung angemessen sein muss, versteht sich von selbst. Maßgeblich sind dabei die voraussichtlichen Nebenkosten im künftigen Abrechnungszeitraum. Die Höhe der Nebenkosten in der Vergangenheit bleibt dagegen unerheblich, wenn Preissteigerungen schon absehbar sind.

**MERKE** | Diese Möglichkeit sollte der Vermieter von Gewerberaum unbedingt nutzen. Er vermeidet so, über einen längeren Zeitraum mit den Nebenkosten in Vorlage zu treten, ohne sicher sein zu können, dies auch beim Mieter zu refinanzieren. Zahlt der Mieter die erhöhte Nebenkostenvorauszahlung nicht, kann vielmehr kurzfristig reagiert werden.

► Einwendungsbearbeitung

## Änderung von Musterwiderrufsbelehrungen ist gefahrgeneigt

| Der Unternehmer, der eine den gesetzlichen Anforderungen nach § 312 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 BGB (in der ab dem 1.1.02 geltenden Fassung), § 355 Abs. 2 BGB (in der Fassung vom 23.7.02) nicht genügende Widerrufsbelehrung verwendet, kann sich auf die Schutzwirkung des § 14 Abs. 1 und 3 BGB-InfoV (in der Fassung vom 5.8.02) nicht berufen, wenn er den Text der Musterbelehrung einer eigenen inhaltlichen Bearbeitung unterzieht; ob die Abweichungen von der Musterbelehrung nur in der Aufnahme von insoweit zutreffenden Zusatzinformationen zugunsten des Belehrungsempfängers bestehen, ist unerheblich. |

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH, die er erneut bestätigt (18.3.14, II ZR 109/13, Abruf-Nr. 142390), greift die Schutzwirkung des § 14 Abs. 1 und 3 BGB-InfoV a.F. nur ein, wenn der Verwender ein Formular benutzt, das dem Muster sowohl inhaltlich als auch in der äußeren Gestaltung vollständig entspricht.

**MERKE** | Sollen Zusatzinformationen gegeben werden, ist es also sinnvoll, dies außerhalb der räumlichen Gestaltung der Widerrufsbelehrung zu tun. Allerdings kann ein Widerruf dann von diesen Bedingungen nicht abhängig gemacht werden. Auch dann nicht, wenn sie – etwa bei einem späteren Fristbeginn – allein dem Vertragspartner des Verwenders dienen. Allenfalls über § 242 BGB kann dann im Einzelfall geholfen werden.



IHR PLUS IM NETZ

fmp.iww.de

Abruf-Nr. 140833

Vorlegen von  
Nebenkosten  
vermeidbar



IHR PLUS IM NETZ

fmp.iww.de

Abruf-Nr. 141390

Letzter Rettungsanker:  
Treu und Glauben