



Wanderer und Partner



WIR-Event, 19. April 2023

Aktuelles aus dem Gewerbemietrecht:
**„High Noon! Der säumige Gewerberaummieter –
Effektives Forderungsmanagement“**

von dem

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Frank Weißenborn

Wanderer und Partner Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB, Berlin

Was wir heute leider nicht machen (und natürlich im Zusammenhang mit Forderungsmanagement sehr wichtig ist):

- **Vertragsgestaltung**, denn ohne geeignete Vertragsgrundlage vergebe ich die ersten Großchancen vor Anpfiff (z.B. mit der Beschränkung des Minderungsrechts)
- **Die Abgrenzung einer formularvertraglichen Regelung von einer individualvertraglichen Regelung**, denn ohne ein Verständnis dieser Abgrenzung kann man kein Mietrecht verstehen oder gar zu seinen Gunsten gestalten
- **Die Verrechnung von Teilleistungen**, denn ohne eine Kenntnis der Zusammensetzung der Rückstände lässt sich womöglich nicht erkennen, ob ein KÜNDIGUNGSRELEVANTER Rückstand vorliegt
- **Risiken der Insolvenzanfechtung**
- **Überarbeitung der Textmuster**, einheitliche Textvorgaben vermeiden Fehler

Was wir heute machen, hat die Bezeichnung „**High Noon**“ und ist ein 1952 erschienener Western mit Gary Cooper und Grace Kelley.

Themen:

1. Wann ist ein Mieter „säumig“?
2. Welche Gestaltungsrechte hat ein Vermieter?
3. Welche Wege der Titulierung von Rückständen stehen bereit?
4. Welche Klagearten kommen in Betracht?
5. Welche zusätzlichen Druckmittel kommen in Betracht?
6. Welche Risiken birgt eine Ratenzahlungsvereinbarung in sich?
7. Welche Chancen bietet eine Ratenzahlungsvereinbarung?
8. Welche Zwangsvollstreckungsmöglichkeiten bestehen?
9. Wie bringe ich meine PS auf die Straße?

1. Thema:

Wann ist ein Mieter „säumig“?

- **Fälligkeit**, § 556 b BGB
- **Verzug ohne Mahnung**, kalendermäßige Bestimmung
- **Rechtzeitigkeitsklausel**, BGH XII ZR 195/96 vs. BGH VIII ZR 222/15
- **Zinshöhe**, § 288 II BGB, wenn kein Verbraucher
- **Verjährung**, § 195 BGB
- **Hemmung der Verjährung**, § 203 BGB bei Verhandlungen, § 204 BGB durch Rechtsverfolgung
- **Neubeginn der Verjährung**, § 212 BGB bei Abschlagszahlungen, Zinszahlung, Sicherheitsleistung

2. Thema:

Welche Handlungsmöglichkeiten/Gestaltungsrechte hat ein Vermieter bei Zahlungsverzug?

- **Aufrechnung mit einer Mietkaution im laufenden Mietverhältnis**, wenn Anspruch unstreitig oder rechtskräftig titulierte
- **Aufrechnung mit einer Mietkaution nach Mietende**, häufig im Rahmen einer Kautionsabrechnung
- **Abmahnung/bei Zahlungsverzug zumeist kein Abmahnerfordernis**, § 543 III, 1, Ziff. 3 BGB; § 569 II a, 3 BGB analog
- **Kündigung**, Ermittlung des kündigungsrelevanten Rückstandes, häufig unter Verrechnung von Teilleistungen
- **Anwaltliches Mahnschreiben**, mit der seit dem 01.10.2021 geltenden Neuerung, wonach Tätigkeiten einer Inkassodienstleistung von unbestrittenen Forderungen regelmäßig nur eine 0,9 Gebühr rechtfertigen. In Fällen einer sofortigen Begleichung der Rückstände kann sich die Gebühr auch auf eine 0,5 Gebühr verringern. Maximal beläuft sich die Gebühr auf eine 1,3 Gebühr.

3. Thema:

Welche Wege der Titulierung von Rückständen stehen bereit?

- **Beibringung einer notariellen Unterwerfungserklärung, § 794 I Ziff. 5 ZPO**
 - Kosten bei GW 100 K: 348,67 €
- **Gerichtliches Mahnverfahren, § 688 ZPO mit evtl. Übergang ins Streitige Verfahren**
 - Kosten bei GW 100 K (Titulierung über VB, RA + GK): 3.542,48 €
- **Sofortige Klageerhebung auf Zahlung**
 - Kosten bei GW 100 K (Titulierung im Wege des VU, RA + GK): 6.955,81 €
- **Merke:** Bei absehbarer Verteidigungsabsicht verliert man mit einem Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides Zeit.

4. Thema:

Welche Klagearten kommen bei Zahlungsverzug in Betracht?

- (dinglicher oder subsidiär persönlicher) Arrest (§§ 916 – 934 ZPO), zur Sicherung von Ansprüchen, die auf Geldzahlung gerichtet sind. Sehr selten. Erfordernis der Glaubhaftmachung von Arrestgrund und Arrestanspruch. Besorgnis der Vollstreckungsvereitelung.
- Hauptsachenklage, Vollbeweis: SAPUZ
- Klage auf zukünftige Leistung, allgemein im GMV (§ 257 ZPO) oder bei Besorgnis der Nichtleistung (§ 259 ZPO, vgl. bei WMV BGH VIII ZR 146/10 bei Rückständen in mehrfach die übersteigender Höhe)
 - Allerdings erhöht sich der Streitwert (und damit die Kosten und Gebühren) gegenüber einer einfachen Zahlungsklage wegen zurückliegender Rückstände (und zwar bei Zahlung auf Miete um 6 Monate [vgl. z.B. OLG Celle MDR 2014, 334 + OLG Dresden 5 W 745/12] und bei Zahlung auf Nutzungsentschädigung um 12 Monate [vgl. z.B. OLG Hamburg, 8 W 62/15 + OLG Celle, 2 W 32/14]).
- Urkundenprozess, alle sog. anspruchsbegründenden Tatsachen müssen durch Urkunden dargelegt werden. Vorteil: Urteil ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Nachteil: Zusätzliche Kosten eines sog. Nachverfahrens.
- **Merke:** Im Zweifel und in aller Regel machen Sie Ansprüche im Wege einer Hauptsachenklage geltend. Dann sind auch alle Beteiligten gehalten, sofort die exakte Zusammensetzung und die Durchsetzbarkeit der Forderung frühzeitig zu hinterfragen.

5. Thema:

Welche zusätzlichen Druckmittel kommen in Betracht?

- **Vermieterpfandrecht,** in der Praxis häufig ein stumpfes Schwert
- **Versorgungssperre,** BGH XII ZR 137/07, wenn nicht WMV oder besondere Interessen eine solche Maßnahme verbieten (Gesundheit, hoher Vermögensschaden)
- **Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens,** bei Insolvenzgrund der Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung; allerdings der möglichen Folge der Schadensersatzpflicht

6. Thema:

Welche Risiken birgt eine Ratenzahlungsvereinbarung in sich?

- **Anfechtung bei späterer Insolvenz**, je schneller der Insolvenzantrag auf die Entstehung der Rückstände gestellt wird und je größer die Kenntnis von der Krise bei dem Gläubiger wird, desto größer sind die Anfechtungsrisiken
- **Vorrangige Befriedigung anderer Gläubiger**
- **Zeitvorteil zur Verschleppung und Verdeckung von Vermögenswerten**
- **Begründung von Schriftformmängeln**, mit der Folge der ordentlichen Kündigung
- **Merke:** Ratenzahlungsvereinbarungen sollten in der Regel über einen die Schriftform währenden Nachtrag zum Mietvertrag geschlossen werden, der dann auch die Möglichkeit eröffnet, etwaige andere (!) Zweifel zur Schriftform gleich heilend mit zu regeln.

7. Thema:

Welche Chancen bietet eine Ratenzahlungsvereinbarung?

- **Aufrechterhaltung des MV und Verbesserung der Solvenz,** insbesondere geeignet bei temporären äußeren Einflüssen, wie unlängst im Zusammenhang mit der Corona Pandemie
- **Einbeziehung weiterer Schuldner,** weiterer Schuldner (Gf. persönlich oder Gatte) von deren/dessen Vermögenssituation keine Kenntnis besteht
- **Erlangung von Sicherungsmitteln,** Abtretung von Ansprüchen gegen Dritte, Offenlegung weiterer Vermögenswerte
- **Heilung von Schriftformmängeln,** im Wege eines Nachtrages zum Mietvertrag (siehe Tafel zuvor)
- **Einbeziehung weiterer Umstände und Beilegung von Streit,** z.B. Aufgabe von Vorbehalten, Anerkennung von Mietrückständen oder Nebenkostenabrechnungen, Beibringung notarieller Urkunde, Anerkenntnis der Vertragsgemäßheit des Mietobjektes im Wege einer Beschaffenheitsvereinbarung, Duldungsvereinbarung bei anstehenden Maßnahmen

8. Thema:

Welche Zwangsvollstreckungsmöglichkeiten bestehen?

- **Antrag auf Abnahme des Vermögensverzeichnisses**, ehemals Sachpfändungsantrag
- **Pfändungs-, und Überweisungsbeschluss**, in Konto oder Forderungen
- **Vorläufiges Zahlungsverbot**, vorübergehendes Mittel bis zum Erlass des PfÜB (siehe zuvor)
- **Bei einem auf Zahlung-, und Räumung gerichteten Titel zunächst die Räumung und Herausgabe** im Weg der sog. vereinfachten Räumung nach § 885 a ZPO vollstrecken; Beschränkter Vollstreckungsauftrag.

9. Thema:

Wie bringe ich meine PS auf die Straße?

- Der **faktische Weg** von der Problemerkennung zum Beginn der Problemlösung:
 - PM hat ungutes Bauchgefühl, Akte wird auf nächste **Woche** verschoben
 - PM liest kompletten Vorgang, erkennt irgendein Problem und möchte sich intern abstimmen; und zwar mit Teamleitung oder AM. Beide sind erst nächste **Woche** erreichbar und vereinbaren Termin/Call für übernächste **Woche**
 - PM wird im Termin/Call mit AM gebeten, SV per Mail zu schildern und Vorschlag für die Gremien zu erarbeiten, Dauer weitere **Woche**.
 - AM entscheidet: RA soll konsultiert werden; Zunächst Auswahlprozess; Termin mit jenem dann in einer **Woche**; dessen erste Stellungnahme + Handlungsempfehlung nach weiterer **Woche**
 - AM stimmt Handlungsempfehlung nach einer **Woche** mit ET-Vertreter ab. Eine **Woche** später Mandat an RA, der tätig wird

9. Thema:

Wie bringe ich meine PS auf die Straße?

- Der **geeignete Weg** von der Problemerkennung zum Beginn der Problemlösung:
 - PM hat ungutes Bauchgefühl, weiß um seinen starken Rückhalt durch die Teamleitung und stimmt sich intern ab; alle erkennen dabei ein Problem.
 - PM kontaktiert RA im Jour Fixes oder per Mail zu Einordnungsgespräch; Sachverhalt und Schwere des Problems/Risikos werden von RA eingeordnet, der mit einer Mail und einem anschließenden 3-er Termin/Call den AM abholt, um gemeinsam den Hintergrund zum Portfolio, die Stoßrichtung und die Gremienwege zu erkennen. Ein Vorgehen und eine Zielsetzung werden abgestimmt.
 - RA wird tätig und bezieht PM + AM in die Entwicklung ein.

9. Thema:

Wie bringe ich meine PS auf die Straße?

➤ Fazit:

- Bei Zweifeln in der Handhabung und Einordnung sollte **rasche und unbürokratische Einbeziehungsmöglichkeit** von Ra'in geschaffen werden
- **Vermeidung von Informationsverlust** (Stille Post) durch 3-er Konferenz und Einbeziehung in weitere Korrespondenz
- **Übertragung der Verantwortung** auf RA, der über Fortgang reportet

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB
Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: +49 (30) 405 994 - 0
Telefax: +49 (30) 405 994 - 16

E-Mail: info@wir-wanderer.de



Wanderer und Partner