

# Der Verein und das Mietrecht



*Renate Roos, Rechtsanwältin  
Tel. 0 24 21 / 95 92 91  
Fax: 0 24 21 / 69 24 74  
info@rechtsanwaeltin-renate-roos.de  
www.rechtsanwaeltin-renate-roos.de*

*Die Arbeit des Vereinsvorstandes ist vielfältig. Er hat sich neben dem speziellen Vereinsrecht auch mit anderen Dingen, wie Arbeitsverträge, Werkverträge und häufig auch Mietverträge zu beschäftigen.*

Der Abschluss eines Mietvertrages bindet den Verein häufig recht lange und will daher gut überlegt sein. Zudem sollte immer ein Mitgliederbeschluss für diesen Vertragsabschluss vorliegen.

Der Verein kann nun Mieter aber auch Vermieter sein.

Das grundlegende Vertragsverhältnis der Miete wird in § 535 BGB geregelt.

## § 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrages

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietsache zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Um den Vorgang zu komplizieren gibt es neben der Form des Mietens die sogenannte Pacht gemäß § 581 BGB. Bei der Pacht ist es so, dass der Pächter berechtigt ist die Früchte aus der Sache zu ziehen. Dass bedeutet er kann mit der gepachteten Sache sogar Geld verdienen.

Dies ist zum Beispiel die Pacht des Anzeigenteils einer Zeitung. So ein Vertrag würde bedeuten, dass der Verein die Inserenten für die Anzeigen selbst suchen müsste, den Gewinn aus den dann einzeln abzuschließenden Verträgen würde er selbst behalten können.

Im Bereich der Immobilienpacht ist die Gaststätte das typische Beispiel. Für die Bereiche der Miete einer Immobilie unterscheidet der Gesetzgeber wiederum zwischen Wohnraummietrecht und Gewerberaummietrecht. Die Unterscheidung zwischen Wohn- und Gewerberaum entscheidet sich aufgrund der tatsächlichen Nutzung. Die Einordnung ist zwischen Wohnraummietvertrag und Gewerberaum äußerst relevant, denn die Ausgestaltung eines Wohnraummietvertrags ist von der Gesetzgeberseite äußerst beschränkt. Der Gesetzgeber schützt den Mieter einer Wohnung, welcher er zum Lebensmittelpunkt nutzen kann in einem viel höheren Maße als ein Gewerbetreibender. Vereine werden mit Wohnraummietverträgen konfrontiert, z.B. wenn im Rah-

men einer überdachten Halle eine Wohnung an einen Dritten zum Wohnen vermietet wird. Beispielsweise ein Hallenmeister, der eine Hausmeisterwohnung bei einem größeren Objekt vermietet oder auch eine Werkwohnung für einen Pferdepfleger. Bei Gewerbmietverträgen ist jedoch ein besonderer Augenmerk auf die Vertragsgestaltung zu legen, denn hier können erhebliche Kosten auf den Verein zu kommen, wenn er als Mieter einen für ihn ungünstigen Vertrag abschließt. Der Vermieter ist berechtigt die sogenannten Erhaltungspflichten auf den Mieter abzuwälzen.

Darunter sind dann auch neben den bekannten Schönheitsreparaturen die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, sowie sonstige Reparaturen auf den Mieter abwälzbar.

Dies bedeutet, dass neben der Miete hier erhebliche sonstige Kosten auf den Mieter zukommen können, daher sollten solche Vereinbarungen nur mit Bedacht gewählt werden.

Gesetzliche Kündigungsfrist eines Wohnraummietvertrages ist am 03. eines Monats zum Ende des übernächsten Monats. Dies bedeutet drei Monate.

Beim Gewerberaum ist dies anders, da läuft die Kündigungsfrist in der Regel zum Ende des übernächsten Quartals. Dies bedeutet mindestens 6 Monate. Allerdings ist es beim Gewerberaum auch üblich da die Mieter in der Regel hohe Investitionskosten auf sich nehmen, um den Gewerberaum nach ihren Wünschen zu gestalten einen befristeten Mietvertrag abzuschließen mit einer Verlängerungsoption. Häufig sind die Mietverträge dann mit Laufzeiten von fünf oder sogar auf zehn Jahre fest vereinbart. Eine frühere Kündigung ist dann ausgeschlossen. Bei diesen langjährigen Verträgen sind wieder entsprechende Rücklagen zu bilden, um sowohl Umsatzschwankungen abzufangen, als auch die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen finanzieren zu können.

Es ist darauf zu achten, dass eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrages bei dieser Befristungsvereinbarung nicht möglich ist. Sollte aus einem außerordentlichen Grund, z.B. Zahlungsverzug, der Vermieter kündigen, so steht ihm als Schadenersatz die Miete bis zum ordnungsgemäßen Ende des Mietvertrages zu. Dies können unglaublich hohe Schadenersatzforderungen sein, wenn es z.B. noch um 9 Jahre Miete geht und das Mietobjekt nicht weiter vermietbar ist in dieser Zeit.

Dann ist es auch allgemein üblich im Gewerberaum eine sogenannte Indexierungsklausel einzufügen, dies bedeutet, dass die Miethöhe sich verändern kann, sie ist an den allgemeinen Verbraucherpreisindex gekoppelt und kann sich entsprechend verringern oder erhöhen.

Die Gestaltung von Mietverträgen ist äußerst kompliziert, und viele Regelungen, die bisher völlig üblich waren, werden derzeit durch neue höchstrichterliche Entscheidungen gekippt. So geschehen mit den Schönheitsreparaturklauseln und festen Fristen. Mancher Vermieter hat nun schon bei seinen Mietern deren Wände neu gestrichen. Eine gute Vorbereitung bei dem Abschluss eines Mietvertrages ist daher angeraten.

Ich wünsche weiterhin viel Spaß mit der Vereinsarbeit.