

Die Auswirkungen von Leerstand auf Mietverhältnisse

1. Einleitung

Folgende Problemkreise sind in diesem Zusammenhang zu betrachten:

- Kann der Vermieter den letzten noch in den Wohngebäuden verbliebenen Mietern kündigen, um die durch zunehmenden und schließlich überwiegenden Leerstand unrentierlich gewordenen Gebäude zurückzubauen oder abzureißen?
- Kann der Vermieter bei überwiegendem Leerstand Betriebskosten, die nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, sondern flächenanteilig umgelegt werden, statt nach der Gesamtfläche nach der vermieteten Fläche abrechnen?
- In welchem Maße schuldet der Vermieter bei überwiegendem Leerstand noch eine Instandsetzung oder Instandhaltung, die Versorgung mit Heizung, Energie und Wasser?

In welchem Umfang schuldet der Mieter noch übernommene Verpflichtungen, z.B. Treppenhausreinigung?

- Welche Rechte stehen dem Mieter bei Leerstand zu?

2. Vertragsbeendigung

- Zulässigkeit der Verwertungskündigung
- Vorliegen allgemeiner Freimachungsinteressen
 - . Öffentliches Interesse
 - . private wirtschaftliche Interessen
 - . veränderte Geschäftsgrundlage
- verfassungsrechtliche Würdigung und Notwendigkeit einer „Abrisskündigung“

3. Umlage von Betriebskosten

- zur Umlage verbrauchs- und verbrauchsunabhängiger Kosten
 - . Treu und Glauben und Abrechnungsgerechtigkeit
 - . Änderung der Geschäftsgrundlage
 - . Personenabhängiger Umlagemaßstab
- Kostendifferenzierungen
 - . Unterscheidung innerhalb der Kostengruppen
 - . Sicherheitsabschläge
 - . Mehrverbrauch bei Heizkosten
- Risikoabändernde Vereinbarungen

4. Gebrauchsgewähr

- Instandhaltung und Instandsetzung
- Verkehrssicherung
- Betriebseinstellungen
- Versorgung und Entsorgung
- Erfüllungsanspruch und Gewährleistungsrechte des Mieters