

B. Gewerberaummiete

I. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz

Am 07.07.2006 ist das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verabschiedet worden und tritt zum 01.08.2006 in Kraft. Nach § 1 AGG ist Ziel des Gesetzes, die Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauungen, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen. Danach sind Benachteiligungen aus einem in § 1 AGG genannten Grund auch in Bezug auf den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum, unzulässig.

Der Großteil des AGG ist dazu bestimmt, die Gleichbehandlung im Arbeitsverhältnis zu gewährleisten. Durch die Einbeziehung des Wohnraums in § 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG, erhält das AGG eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für gewerbliche Vermieter, die stets eine größere oder große Anzahl von Wohnungen zur Vermietung vorhalten. Nach § 19 AGG ist ein zivilrechtliches Benachteiligungsverbot bestimmt, welches eine Benachteiligung aus den in § 1 genannten Gründen bei der Begründung, Durchführung und Beendigung zivilrechtlicher Schuldverhältnisse, die typischerweise ohne Ansehen der Person zu vergleichbaren Bedingungen in einer Vielzahl von Fällen zustande kommen (Massengeschäfte) oder bei denen das Ansehen der Person nach der Art des Schuldverhältnisses eine nachrangige Bedeutung hat und die zu vergleichbaren Bedingungen in einer Vielzahl von Fällen zustande kommen, unzulässig. Nach § 19 Abs. 2 AGG ist eine Benachteiligung aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft darüber hinaus auch bei der Begründung, Durchführung und Beendigung sonstiger zivilrechtlicher Schuldverhältnisse im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5-8 AGG, und damit auch im Bereich des Wohnraums, unzulässig. Das Gesetz gewährt allerdings

Verwaltern oder Vermietern von Wohnraum in § 19 Abs. 3 dann eine zulässige unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozialstabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse.

Das AGG eröffnet damit jedem Mieter, der sich aus einem der vorgenannten Gründe benachteiligt fühlt, die Möglichkeit, sich quasi in einem Mietvertrag hinein zu klagen, wenn nur ausreichende Indizien dafür dargetan werden. Es ist zwar nach § 20 AGG zulässig, eine unterschiedliche Behandlung wegen der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters, der sexuellen Identität oder des Geschlechts sachlich zu begründen, insbesondere zur Vermeidung von Gefahren, der Verhütung von Schäden oder anderen Zwecken vergleichbarer Art; dieses erhöhte Begründungserfordernis führt aber zu erhöhten Anforderungen auch an den Verwaltungsaufwand. Mehr als vorher sind Verwalter und Vermieter nun bei der Erstellung von Selbstauskünften darauf angewiesen, zu jedem Mieter besondere Notizen zu fertigen, die einen sachlichen Grund für die Ablehnung des jeweiligen Mieters begründen können.

Nach § 21 AGG kann der Benachteiligte bei einem Verstoß gegen das Benachteiligungsverbot unbeschadet weiterer Ansprüche die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Benachteiligte auch auf Unterlassung klagen. Nach § 21 Abs. 2 ist bei einer Verletzung des Benachteiligungsverbotes der Benachteiligte verpflichtet, den jährlich entstandenen Schaden zu ersetzen. Dies gilt nicht, wenn der Benachteiligte die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat. Wegen eines Schadens, der nicht Vermögensschaden ist, kann der Benachteiligte eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Nach § 21 Abs. 4 AGG ist eine abweichende Vereinbarung unzulässig. Dies bedeutet, dass der Mieter, der sich benachtei-

ligt fühlt und diese Benachteiligung vor Gericht glaubhaft machen kann nicht nur auf Unterlassung klagen kann sondern zudem im Wege des Schadenersatzes einen Anspruch hat, der einem Kontrahierungszwang gleichkommt. Beachtlich ist, dass keine Haftungshöchstsummen festgesetzt wurden, was nach der Gesetzesbegründung der Abschreckung dienen soll.

Ansprüche müssen nach § 21 Abs. 5 AGG Ansprüche innerhalb einer Frist von 2 Monaten geltend gemacht werden und können nach Ablauf der Frist nur dann geltend gemacht werden, wenn der Benachteiligte ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war. Nach § 22 AGG ist dann, wenn eine Partei Indizien beweist, die eine Benachteiligung wegen eines der in § 1 AGG genannten Gründe vermuten lässt, die andere Partei beweispflichtet dafür, dass kein Verstoß gegen die Bestimmungen zum Schutz vor Benachteiligungen vorgelegen hat. Dies kommt einer Beweislastumkehr gleich. Der Benachteiligte muss allenfalls Indizien beweisen, die eine Benachteiligung vermuten lassen. Damit wird die Beweislast für den Unschuldsbeweis dem Benachteiligten aufgebürdet. Dies bedeutet für den Vermieter von Wohnraum eine erhöhte Pflicht zur Kontrolle der Selbstauskünfte und dem Auftreten und der Äußerungen der Personen, der er sich zur Vermittlung der Mietverträge bedient. Bereits eine unvorsichtige Bemerkung kann eine Benachteiligung begründen, die nach dem AGG zu einem Schadensersatzanspruch führt. Im nachfolgenden Schadensersatzverfahren trägt dann der Vermieter die Beweislast dafür, dass eine solche Behauptung nicht gefallen ist und diese Behauptung nicht stimmt.

Durch die Beweislastumkehr und die relativ weit gefassten Benachteiligungsmöglichkeiten sind für findige Mieter damit Tür und Tor für unredliche Vorgehensweisen eröffnet, die nur durch eine präzise Planung der Vermittlung und Überprüfung der Selbstauskünfte und letztlich auch des gesamten Vermittlergebarens auszuschließen sind. Behauptet der Mieter, bei der Wohnungsvergabe benachteiligt worden und daher nicht zum Zuge gekommen zu sein, kann er neben dem Schadensersatz, der in Naturalrestitution besteht und damit in dem Verschaffen des Mietvertrages, auch noch einen Nichtvermögensschaden liquidieren, der durch die mit der Benachteiligung einhergehende Ehrverletzung eintritt. Dies führt bei konsequenter Umsetzung dazu, dass der Mieter zum einen die Wohnung erhält zum anderen hinsichtlich des Mietzinsanspruches mit dem Schadensersatzanspruch aufrechnen kann und so die Wohnung im schlimmsten Fall mehrere Jahre kostenlos nutzen kann.

II. Betriebskostenabrechnung, Wirtschaftlichkeitsgebot

Nach einem Urteil des Kammergerichts Berlin vom 12.01.2006 (GuT 2006, 70) muss auch der Vermieter vom Gewerberaum in der Betriebskostenabrechnung nachvollziehbare Gründe angeben, wenn einzelne Positionen gegenüber dem Vorjahr über jeweils 10 % gestiegen sind. Legt der Vermieter die Gründe der Preissteigerung und deren Unvermeidbarkeit nicht im Einzelnen dar, kann er – wegen des Verstoßes gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit – diese Betriebskosten nur in Höhe der im Vorjahr angefallenen Beträge auf die Mieter umlegen.

III. Werbemaßnahmen, Mangel

Nach Ansicht des OLG München (Urteil vom 12.01.2006, GuT 2006, 71) sind Werbemaßnahmen eines anderen Mieters dann ein Mangel im Sinne des § 536 BGB, wenn sie den Betrieb des Ladengeschäftes des anderen Mieters beeinträchtigen. Nach Ansicht des OLG liegt eine Be-

einträchtigung dann nicht vor, wenn der Mieter, der die beanstandeten Werbemaßnahmen durchführt, kein Konkurrent des Anspruchstellers ist und wenn durch die beanstandeten Werbemaßnahmen weder der Zugang zum Ladengeschäft noch der Blick auf dessen Warenangebot im Schaufenster beeinträchtigt wird. Im zu entscheidenden Fall hatte der Mitmieter einer Ladenpassage ein hüfthohes plakatives Klappschild mitten in die Passage gestellt, die den freien Zugang und den vollen Blick auf das Ladenlokal des Antragstellers versperrte. Der Mieter hatte die Vermieterin aufgefordert, diese Werbemaßnahme innerhalb von 3 Tagen zu unterbinden.

Nach dem Urteil des OLG ist allerdings ein Mangel der Mietsache nicht gegeben. Zwar können äußere Einwirkungen auf eine Mietsache einen Mangel begründen und damit den Mietwert mindern, Werbemaßnahmen eines anderen gewerblichen Mieters stellen aber nur dann einen Mangel dar, wenn sie den Betrieb des Ladengeschäfts beeinträchtigen. Dafür ist zunächst erforderlich, dass es sich bei dem Werbenden um einen direkten Konkurrenten handelt.

IV. Prozesskostenhilfe für Selbstständige

Das OLG Zelle musste sich damit befassen, unter welchem Voraussetzungen Selbstständige und Gewerbetreibende für das Risiko der Notwendigkeit gerichtlicher Durchsetzung von Ansprüchen oder der Verteidigung gegen gerichtliche Inanspruchnahme in geschäftlichen Angelegenheiten Prozesskostenhilfe beantragen können. Nach Ansicht des Gerichts (OLG Zelle Beschluss vom 04.08.2005 – 9 W 81/05) ist auch im Rahmen der nach § 115 ZPO gebotenen Abwägung zwischen den Interessen des Antragstellers und denen der Allgemeinheit (konkret also der erheblich überschuldeten Länderhaushalte) die Zumutbarkeit einer Eigenvorsorge vor der Antragstellung zu untersuchen.

Nach dem Urteil des OLG müssen Selbstständige und Gewerbetreibende für das Risiko gerichtlicher Inanspruchnahme bzw. eigener Klagen im Prozesskostenhilfverfahren darlegen und belegen, dass sie zu aktiver Zeit Rückklagen in ausreichender Höhe gebildet hatten und dass und wofür diese Rückklagen später verbraucht worden sind. Ein sachgerecht handelnder Unternehmer ist gehalten, Rückklage für Prozesse, die sich im Zusammenhang mit der gewerblichen Tätigkeit ergeben können, zu bilden. Im konkreten Fall wurde damit der Anwalt auf Prozesskostenhilfe abschlägig beschieden.

V. Fristlose Kündigung nach verbaler Entgleisung

Das OLG Düsseldorf hat in seinem Hinweisbeschluss vom 08.03.2005 (AZ: 110U32/05) beschlossen, dass die Beschimpfung des gewerblichen Mieters und die Drohung dem Geschäftsführer der Vermieterin „die Zähne auszuschlagen und ihn tot zu schlagen“ die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund eröffnet.

Dies sei insbesondere dann gegeben, wenn die Vermieterin und der Mieter in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Flächen gemeinsam nutzen.

Wir weisen darauf hin, dass diese fachliche Information wegen der Verständlichkeit kurz gehalten ist und eine individuelle Beratung nicht ersetzen kann. Wir setzen diese Information in loser Folge fort.

**Stephan A. Grüter
Rechtsanwalt**

Grüter | Momberger & Partner
Suißbertusstr. 123 . 40223 Düsseldorf
T: 0211 - 94 92 06 20
F: 0211 94 92 06 49