

Vermieter will Mietvertrag beenden

Sie haben sich in eine schwierige Situation hinein manövrieren lassen

Werte Kollegin S.,

aus Schaden wird man klug. Ich war vor fünfzehn Jahren in einer ähnlichen Situation, mein Vermieter hatte gekündigt. Heute arbeite ich im eigenen Haus und vermiete auch noch Wohnungen und Gewerberäume, schreibe selbst auch Mietverträge. Da sammelt man Erfahrung. Aus meiner Sicht stellt sich Ihre Situation sehr schwierig dar:

Sie arbeiten als Ärztin in gemieteten Räumen, da gilt das Gewerbe-Mietrecht. Sie haben einen vermutlich langfristigen Mietvertrag. In dieser Zeit kann Ihnen der Vermieter nicht einfach kündigen. Im Gegenteil, er muss Ihnen die volle Gebrauchsfähigkeit ihrer Räume garantieren, einschl. des ungehinderten Zugangs auch in Bauphasen, Heizung, Warmwasser und Lärmschutz. Kann er das nicht oder tut er das nicht, sind Sie zur Mietminderung berechtigt. Über die Höhe der zulässigen Mietminderung gibt es viele Urteile und inzwischen auch Tabellen, die vor Gericht Bestand haben.

Die Kollegen haben völlig recht: Sie brauchen einen erfahrenen Anwalt, nicht den Justitiar der KV oder der Ärztekammer, auch nicht den von der Ecke, sondern einen im Gewerbemietrecht erfahrenen. Da müssen Sie sich umhören.

Vergessen Sie bitte nicht, Ihre Rechtsschutz-Versicherung zu verständigen: Ihr Streit wird lang und teuer sein.

Vermutlich will Ihr Vermieter Sie wirklich loswerden und nicht (nur) mehr Miete erzielen, sonst würde er keine Abfindung anbieten. Hoffentlich ist das, was Sie da gemacht haben („wir haben uns geeinigt“) nicht rechtskräftig:

Meines Erachtens steht Ihnen die Mietminderung zu (s.o.) in ganz erheblicher Höhe, wenn die Räume für Ihre Zwecke nicht mehr voll nutzbar sind, auch die Umzugskosten, für die Zeit des Umzugs auch der Verdienstausschlag und für den nachfolgenden Mehraufwand auch eine Entschädigung. Eine Abfindung können Sie sich dafür zahlen lassen, dass Sie Ihrem Vermieter entgegenkommen und *baldmöglichst* umziehen.

Sie merken, da kommt einiges an Streitpotential und Geld zusammen. Als ich damals umzog, hat es zwei Jahre gedauert, bis der alte Zustand in neuen Räumen wieder hergestellt war, letztlich musste alles neben der Patientenbetreuung, im knapp bemessenen Feierabend gemacht werden. Als ich damals nach diesen zwei Jahren einen Strich zog und meine Mehrkosten addierte (von der Umzugsfirma über die Formulare, Gebühren bis hin zu neuen Lampen und Gardinen, vergessen Sie auch nicht die Rechtskosten, die Versicherung trägt nicht alles) kam ich damals auf 100.000 DM.

Wenn Sie wirklich bis Ende Juli 2011 umziehen müssen, ist das m. E. außerordentlich knapp bemessen, um neue Räume zu finden, mit dem neuen Vermieter einen neuen Vertrag auszuhandeln und zu formulieren (nutzen Sie keinen Standardvertrag aus dem Handel, nutzen Sie die Erfahrung des Anwalts) und alles zu organisieren. Wollen Sie oder können Sie daneben noch arbeiten??

Sie merken schon, der Knackpunkt ist Ihre „Einigung“, die hoffentlich nicht rechtskräftig ist. Solange Sie in Ihren Räumen sind, haben Sie aber noch ein gutes Verhandlungspotential.

Ich wünsche Ihnen starke Nerven, einen guten Anwalt und viel Glück!