

Ablöse und Investitionsersatz bei Mietverträgen

Allgemeiner Überblick

Ablöse

Unter einer Ablöse wird meist eine Vereinbarung verstanden, die den Mieter verpflichtet, eine Zahlung an den Vermieter, den Vormieter oder eine dritte Person zu leisten, damit eine Geschäftsräumlichkeit überhaupt gemietet werden kann.

Während es im Bereich des Teil- bzw. Nichtanwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes (MRG) keine besonderen mietrechtlichen Einschränkungen für derartige Einmalzahlungen gibt, normiert das Gesetz im Vollenwendungsbereich des MRG die Nichtigkeit, teilweise sogar Strafbarkeit, einer Reihe von verbotenen Vereinbarungen.

Ungültige und verbotene Einmalzahlungen im Vollenwendungsbereich des MRG:

- Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, dass der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat;
- Vereinbarungen, wonach der Mieter für den Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes dem Vermieter oder einem anderen etwas zu leisten hat;
- Vereinbarungen, wonach für die Vermittlung einer Mieta ein offenbar übermäßiges Entgelt zu leisten ist;
- Vereinbarungen, wonach von demjenigen, der Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im Hause durchführt, dem Vermieter, dem Mieter oder einer dritten Person, die von einer dieser Personen bestimmt wurde, ein Entgelt für die Erteilung oder Vermittlung des Auftrages zur Vornahme der Arbeiten zu leisten ist;
- Vereinbarungen, wonach der Vermieter oder der frühere Mieter sich oder einem anderen gegen die guten Sitten Leistungen versprechen lässt, die mit dem Mietvertrag in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen.

Tipp!

Zahlungen, die auf Grund solcher Vereinbarungen geleistet werden, können samt den gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden. Der Anspruch auf Rückforderung verjährt erst nach 10 Jahren.

Zulässige Einmalzahlungen im Vollenwendungsbereich des MRG für Geschäftsraummieta sind

- Baukostenzuschüsse nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz;
- Beträge, die zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten des Vormieters gezahlt werden;
- Beträge, die der Mieter dem Vormieter zur Abgeltung des Zeitwerts von Investitionen sowie Einrichtungsgegenständen einschließlich der Aufwendungen für deren Verlegung und Einbau gezahlt hat;

Vorsicht!

Entspricht der objektive Wert der übernommenen Gegenstände nicht dem dafür geleisteten Entgelt, so liegt wiederum eine verbotene Ablöse vor.

- Mietzinsvorauszahlungen, die vereinbarungsgemäß für einen vorweg bestimmten oder bestimmbaren Zeitraum geleistet werden und anteilmäßig zurückverlangt werden können, falls das Mietverhältnis vor Ablauf des Vorauszahlungszeitraumes enden sollte;
- Kautionen, die als Sicherstellung für Ansprüche des Vermieters (Mietzinse, Schadenersatzforderungen, etc.) gewährt werden. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter die Kautiön samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückzustellen, soweit die Kautiön nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

Investitionsersatz

Der Vermieter hat nach Beendigung des Mietverhältnisses von Geschäftsräumen nur dann Kostenersatz zu leisten, wenn die vom Mieter getätigten Investitionen zu einem klaren und überwiegenden Vorteil des Vermieters geführt haben. Dabei ist auf eine vernünftige Bewertung nach der Verkehrsauffassung unter möglichster Berücksichtigung aller Interessen des Vermieters abzustellen. Der Anspruch ist einerseits mit der Höhe der tatsächlich angefallenen Kosten begrenzt und andererseits mit dem Zeitwert der Investition zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses.

Vorsicht!

Alle Ersatzansprüche müssen innerhalb von sechs Monaten nach Zurückstellung gerichtlich geltend gemacht werden.

Tipp!

Da die Geltendmachung eines Ersatzanspruches vertraglich abbedungen werden kann, ist bereits bei Vertragsabschluss besonderes Augenmerk auf eine derartige Klausel zu richten und gegebenenfalls vor Vertragsunterzeichnung abzuändern.

Stand: 03.10.2017