

Brennpunkt Preiskrise 2022

Auswirkungen auf Gewerberaummietverhältnisse

Referent: RA Dr. Ulrich Leo, Hamburg

Datum: Dienstag, 17.01.2023, 09:30 - 13:45 Uhr
Online-Seminar

Preis: 660,- Euro zzgl. 19% MwSt.



RA Dr. Ulrich Leo

ist spezialisiert auf gewerbliches Mietrecht, Mitherausgeber der "Neuen Zeitschrift für Mietrecht". Mitglied im Deutschen Mietgerichtstag e.V., der ARGE Mietrecht und im Deutschen Anwaltsverein. Mitautor der Werke: "AGB im Gewerberaummietrecht", Anwalts-handbuch Mietrecht" und "Aktuelle Rechtsprechung zur Gewerberaummiere". Zahlreiche Veröffentlichungen in der NZM, ZMR, dem MDR Mietrechtsberater und dem BGH-Report.

Teilnehmerkreis

Alle Mitarbeiter der Immobilienwirtschaft auf Mieter- und Vermieter-seite, die sich zu den aktuellen Auswirkungen der Preiskrise auf Gewerberaummietverhältnisse informieren möchten.

Ziel

Die aktuellen geopolitischen Verwerfungen treffen durch die Unterbrechung der Lieferketten, die stark ansteigenden Preise für Energie und Baumaterialien und Dienstleistungen sowie die galoppierende Inflation auch Vermieter und Mieter in der Gewerberaummiere mit voller Wucht. Aufgrund von Lieferschwierigkeiten können mietvertraglich geschuldete baulichen Änderungen nicht erfolgen oder die ggf. vor langer Zeit vereinbarten Mieten für noch zu errichtende Bauten decken die aktuell vom Vermieter zu zahlenden Baupreise nicht ab. Dies wirft die Frage auf, ob Vermieter u.a. unter Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage eine Anpassung von Mietverträgen verlangen können. Spiegelbildlich sind Mieter von den aktuellen Preissteigerungen regelmäßig doppelt betroffen, da sie zum einen im Rahmen der Betriebskosten die stark gestiegenen Energiekosten eins zu eins zu tragen haben. Zum anderen führt die durch Energiekosten steil ansteigende Inflationsrate in Rahmen der regelmäßig in Mietverträgen enthaltenen Mietanpassungsklauseln zu starken Mietpreissprüngen. Dies wird für nicht wenige Mieter zur Existenzbedrohung. Denn das zurückhaltende Konsumverhalten der Bevölkerung führt in vielen Branchen zu sinkenden Umsätzen und wegbrechenden Gewinnen. Andere Bereiche des Gewerberaummietmarkts weisen Mieter, wie z.B. Ärzte, Senioreneinrichtungen, Kindertagesstätten etc., auf, die in mehr oder weniger stark preisregulierten Märkten tätig sind und daher stark ansteigende Preise nicht über Mehreinnahmen kompensieren können. Auch insoweit stellt sich die Frage, ob Mieter mit Erfolg wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage eine Anpassung des Vertrags verlangen können. Unabhängig von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage rücken in Gewerberaummietverträgen enthaltene Wertsicherungsklauseln mit einem Mal in den Blickpunkt der Vertragsparteien. Diese Regelungen unterliegen einem relativ straffen Rechtsrahmen, der u.a. durch das Preisklauselgesetz gebildet wird. Dessen strengen Voraussetzungen werden viele Klauseln in der Praxis nicht gerecht, sodass sich Wirksamkeitsrisiken für Vermieter und Einspar- und ggf. Rückforderungspotentiale für Mieter ergeben. Für den Bereich der explodierenden Betriebskosten gilt ähnliches. Nachdem viele Mieter über lange Jahre hinweg mehr oder weniger ungeprüft

die sich aus den Betriebskostenabrechnungen ergebenden Salden gezahlt haben, ist ein deutlich gestiegenes Kostenbewusstsein aufgrund der aktuellen Situation zwangsläufig. Da die höchstrichterliche Rechtsprechung die Anforderungen an Umlagevereinbarungen, Abrechnungen und Belegeinsichtnahmen im Zusammenhang mit Betriebskosten in den letzten gut fünfzehn Jahren massiv verschärft haben, drohen vielen Vermietern berechnete Abzüge der Mieter. Mieterseits gilt es diese Potentiale zu erkennen und zu heben. Vermieter haben mit der aktuellen Krise vielfach die Möglichkeit, im Rahmen eines relativ überschaubaren Entgegenkommens u.a. bislang unwirksame Betriebskostenumlagevereinbarungen im Rahmen von abzuschließenden Nachträgen zu heilen. Bei Standorten, die aufgrund der aktuellen Krisensituation dauerhaft die Gewinnzone verlassen haben, wird sich überdies für viele Mieter die Frage stellen, ob die Möglichkeit einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses, etwa im Zusammenhang mit Schriftformmängel des Mietvertrags besteht. Das Seminar beleuchtet die vorgenannten Aspekte aus der Sicht der Praxis und gibt Vermietern und Mietern konkrete Handlungsalternativen zum Meistern der alles andere als unproblematischen Situation an die Hand.

Themen

- Anpassung von Mietverträgen
- Wertsicherungsklauseln
- Auswirkungen auf Betriebskostenabrechnungen



Jetzt anmelden
Fax: 0621 - 2 83 83
E-Mail: anmeldung@sugema.de
Kontakt bei Fragen:
Ute Goldschmidt, Tel: 0621 - 120 32-40

Brennpunkt Preiskrise 2022 Auswirkungen auf Gewerberaummietverhältnisse

Referent: RA Dr. Ulrich Leo, Hamburg

Datum: Dienstag, 17.01.2023, 09:30 - 13:45 Uhr
Online-Seminar

Preis: 660,- Euro zzgl. 19% MwSt.

Hiermit melde ich mich bzw. uns zu diesem Seminar an:

Bitte in Druckbuchstaben

Titel
Vorname, Name

Firma
Gesellschaft

Straße
Hausnummer

PLZ
Ort

Telefon
Telefax

E-Mail-
Adresse

Datum
Unterschrift

Firmenstempel

Sie erhalten ausführliche Seminarunterlagen.