

## Literatur

Dr. Rainer Burbulla, *Aktuelles Gewerberaummietrecht, Rechtsprechung und Vertragsgestaltung*, 3. völlig neu bearbeitete und wesentlich erweiterte Aufl. 2017, 362 Seiten, broschiert, 44,- €, Erich-Schmidt-Verlag, Berlin, ISBN 978-3-50317481-2

Das Gewerberaummietrecht hat sich längst zu einer Spezialmaterie entwickelt. Wurde es früher häufig stiefmütterlich als Anhang zum Wohnungsmietrecht behandelt – so größtenteils heute noch bei dem Sonderthema Nebenkosten –, so ist nach und nach eine beachtliche Anzahl von Spezialliteratur entstanden; dazu gehört auch das Buch von Burbulla. Diese Aufwertung des Gewerberaummietrechts liegt erkennbar an seiner hohen wirtschaftlichen Bedeutung. Dagegen ist es, anders als das Wohnungsmietrecht, politisch wenig umstritten.

Burbulla ist Namenspartner einer Düsseldorfer Wirtschaftskanzlei und auf Immobilienrecht spezialisiert. Aus seiner täglichen Arbeit ist er also mit den verschiedenen Themen des Gewerberaummietrechts bestens vertraut. Zudem hat er, wie auch auf der Kanzleiwebsite ersichtlich, eine beeindruckende Anzahl von Fachbeiträgen zum Gewerberaummietrecht veröffentlicht. Der Autor kennt sein Gebiet – in Praxis wie Theorie.

Im Vorwort beschreibt Burbulla den Anspruch seines Buches: es verstehe sich „als schnell lesbare Quelle zur Vermittlung des Basiswissens im Gewerberaummietrecht.“ Diesen erfreulich bescheiden formulierten Anspruch übertrifft das Buch bei weitem.

Das Buch ist in 13 Kapiteln eingeteilt. Nach einer Einleitung folgen die Themen: Anwendbare Vorschriften und Abgrenzungsfragen; Form des Mietvertrages; Allgemeine Geschäftsbedingungen; Störung der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB; Miete; Betriebs- und Nebenkosten; Betriebspflichten; Gewährleistung des Vermieters; Laufzeit des Mietvertrages; Beendigung und Abwicklung des Mietverhältnisses; Prozessrecht. Am Ende findet sich ein Kapitel mit einem Muster eines Gewerberaummietvertrages. Diese Aufzählung zeigt, dass nahezu alle wichtigen Themen des Gewerberaummietrechts behandelt werden.

Das Buch enthält eine Fülle von gesondert gekennzeichneten Praxishinweisen und Formulierungshilfen, vor allem zur Vertragsgestaltung. Dies erhöht den Nutzwert für den Leser beträchtlich. Burbulla geht stets von der aktuellen Rechtsprechung aus, berücksichtigt bei der Darstellung von Streitständen aber auch die einschlägige Literatur. Der Fußnotenapparat ist ausgiebig und aktuell. Die Rechtsprechung wird mit Aktenzeichen zitiert, so dass man die Entscheidungen leicht in den juristischen Datenbanken finden kann. Die zusätzliche Nennung von Mehrfachfundstellen aus verschiedenen Fachzeitschriften scheint allerdings nicht mehr zeitgemäß, verbraucht einigen Platz und sollte überdacht werden. Die juristischen Datenbanken weisen regelmäßig alle Fundstellen aus den verschiedenen Fachzeitschriften aus. Nun zu einzelnen Themen des Buchs:

Im Kapitel B (Rn. 4 f.) geht es u.a. um die „Vermietung von Wohnraum an eine juristische Person“. Hierbei handelt es sich um einen Gewerberaummietvertrag, weil eine juristische Person nicht wohnen kann (vgl. aber *Beuthien*, ZMR 2017, 624). Dass die juristische Person die Räume für einen Mitarbeiter anmietet, der darin wohnen soll, ist insofern nicht von Bedeutung. Häufig wählen die Parteien aber unreflektiert ein Wohnungsmietvertragsmuster, was dann zu Fragen bei der Einordnung des Vertrags führt. Denn im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit können die Parteien den Gewerberaummietvertrag durchaus den Regelungen des Wohnungsmietrechts unterstellen. Burbulla verdeutlicht dieses Thema anschaulich anhand von KG, 27.08.2015 – 8 U 192/14, ZMR 2016, 860. Hilfreich wäre noch die ergänzende Information, ob bei einer Einordnung als Wohnungsmietvertrag auch die Zuständigkeitsregelung des § 23 Nr. 2a GVG einschlägig ist. Dies dürfte zu verneinen sein, weil die prozessuale Zuständigkeitsregelung nicht in die Dispositionsbefugnis der Parteien fällt.

Ebenfalls im Kapitel B (Rn. 7) geht Burbulla auf OLG Frankfurt, 23.09.2016 – 2 U 19/16, ZMR 2017, 40 ein. Das Gericht wendet dort auf die Weitervermietung einer gewerblich angemieteten Wohnung als Werkwohnung für Mitarbeiter § 565 BGB analog an. Der BGH, 17.01.2018 –

VIII ZR 241/16, MDR 2018, 398 hat die Entscheidung des OLG Frankfurts inzwischen bestätigt, spricht sich aber für die unmittelbare Anwendung von § 565 BGB aus. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass es sich bei dem zugrundeliegenden Fall um eine Sonderkonstellation handelte.

Kapitel C behandelt im Wesentlichen das Schriftformerfordernis des § 550 BGB. Die Anforderungen, welche der BGH an die Einhaltung des Schriftformerfordernisses stellt, kann man normalen Parteien eines Gewerberaummietvertrages bekanntlich nicht mehr vermitteln. Burbulla stellt diese Anforderungen umfassend und einprägsam dar; es bleiben keine Fragen offen. Auch die Zulässigkeit einer sog. Schriftformheilungsklausel wird kenntnisreich thematisiert. Leider hat sich die vorsichtige Prognose Burbullas, der BGH könnte künftig zumindest eine Schriftformheilungsklausel zwischen den ursprünglichen Parteien billigen (Rn. 157), als nicht zutreffend erwiesen. Denn der BGH, 27.09.2017 – XII ZR 114/16, ZMR 2018, 30 hat sich inzwischen zu der Auffassung bekannt, dass jedwede Schriftformheilungsklausel an dem zwingenden § 550 BGB scheitert, also unwirksam sei (dazu Burbulla, Interview mit Erich Schmidt Verlag: Nach dem Urteil des BGH sind generelle Schriftformheilungsklauseln vom Tisch, ESV-Info, 13.11.2017). Diese dogmatisch nachvollziehbare Entscheidung ist im Ergebnis segensreich für diejenigen Zeitgenossen, die sich aus einem festen Mietvertrag herausstehlen wollen – und auch für Anwälte, die ihre Dienstleistung zur vorzeitigen Kündigung oder zur Abwehr einer vorzeitigen Kündigung nun wieder leichter an den Mann oder die Frau bringen können.

Kapitel F thematisiert u.a. die Wirksamkeit bestimmter Wertsicherungsklauseln (Rn. 91 ff.). Die Unwirksamkeitsgründe von § 8 PrKG und § 307 BGB sowie deren Verhältnis zueinander werden instruktiv dargestellt. Im gleichen Kapitel nimmt Burbulla auch die Kombination von Preisklausel und Staffelmiete in den Blick, mit der findige Vermieter die Miete optimieren wollen. Auch in diesem Punkt können die Ausführungen in vollem Umfang überzeugen.

In Kapitel L befasst sich Burbulla mit prozessualen Fragen. Ausführlich geht er etwa darauf ein, wann Zahlungsansprüche im Urkundenverfahren durchgesetzt werden können (Rn. 13 ff.). Dabei empfiehlt er zutreffend, Zahlungs- und Räumungsklage getrennt zu erheben, weil ein Räumungsantrag nicht im Urkundenprozess geltend gemacht werden kann (Rn. 27).

Ein weiteres Thema in Kapitel L ist die Räumungsverfügung gegen Dritte. Anhand der Entscheidung des LG Krefeld, 08.03.2016 – 2 S 60/15, ZMR 2016, 448 befürwortet Burbulla mittels eines Erst-recht-Schlusses die Heranziehung des Rechtsgedankens von § 940a Abs. 2 ZPO im Gewerberaummietrecht (Rn. 69 ff.). Diese Auffassung scheint sich gerade durchzusetzen, zu verweisen ist etwa auf OLG Dresden, 29.11.2017 – 5 U 1337/17, ZMR 2018, 212, OLG München, 12.12.2017 – 32 W 1939/17, ZMR 2018, 220 und Klüver, ZMR 2018, 196.

Abgerundet wird das Buch durch ein Muster eines professionellen Gewerberaummietvertrages im letzten Kapitel. Dieses Muster muss natürlich – wie jedes Muster – auf die individuellen Verhältnisse angepasst werden. Dafür ist es ein ausgesprochen hilfreicher Ausgangspunkt.

### Fazit:

Das Buch vermittelt keineswegs nur Basiswissen, vielmehr behandelt es nahezu alle wichtigen Rechtsthemen, die im Laufe eines Gewerberaummietverhältnisses auftreten können.

Aufgrund der vielen Beispiele aus der aktuellen Rechtsprechung ist es anschaulich geschrieben, aufgrund der Praxishinweise, Formulierungshilfen und des Vertragsmusters hat es einen hohen Nutzwert.

Das Buch mit seinem an der aktuellen Rechtsprechung orientierten Ansatz hat seinen festen Platz zwischen den Lehrbüchern und Kommentaren zum Gewerberaummietrecht verdient. Es kann Rechtsanwältinnen, aber auch allen anderen Rechtsanwendern nachdrücklich empfohlen werden.

Rechtsanwalt Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, Frankfurt und Berlin