Stellungnahme

Z.

04.10.2023

I. Anfrage

Der Mandant hat mich gebeten, gemäß Korrespondenz v. 2.-4.10.2023 einen Mietvertragsentwurf zu prüfen. Maßgeblich ist der am 4.10.2023 per Mail übermittelte Text.

II. Türkisches Mietrecht

Verkürzt zusammengefasst: Das türkische Mietrecht hat seine Wurzeln im Schweizer Mietrecht und weist einige Ähnlichkeiten auch zum deutschen Mietrecht auf. Es folgt seit der Schuldrechtsreform in 2012 verstärkt verbraucherschützenden Gesichtspunkten (Art. 299 ff. türk. Obligationengesetzbuch). Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass wir es mit einem gewerblichen Mietvertrag zu tun haben, der in Art. 339 als "überdachte Betriebsstätte" bezeichnet wird.

Der Mietvertrag muss **nicht zwingend schriftlich** geschlossen werden, das entspricht aber der üblichen Praxis und bietet sich schon zu Beweiszwecken an.

Der Mietgegenstand hat dem vertragsgemäßen Gebrauch zu entsprechen und ist während der Mietzeit durch den Vermieter auch in diesem Zustand zu halten (Art. 301 OGB).

Der Vermieter hat **Betriebskosten** und **Steuern** selbst zu tragen (Art. 302 f. OGB). In der Praxis werden bei der Miete von Wohn- und Gewerberaum solche Kosten zulässigerweise auf den Mieter abgewälzt. Ist der Vermieter eine Privatperson, ist sogar dessen Einkommensteuer in Form der Abschlagsteuer (*stopaj*) in Höhe von 20% durch den Mieter zu tragen. Dieser Umstand wird bei Mietzinsangaben häufig übersehen.

Für **Mängel** haftet, unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Entstehung, prinzipiell der Vermieter (Art. 305 ff. OGB), allerdings trifft den Mieter auch die Pflicht, die Mietsache pfleglich zu behandeln und ggf. auch kleine Reparaturarbeiten zu übernehmen (Art. 301 OGB).

Kanzleianschrift:
RUMPF RECHTSANWÄLTE
Lenzhalde 68 – D-70192 Stuttgart
Fon +49(0)711 997 977-0 – Fax +49(0)711 997 977-20
info@rumpf-legal.com
www.rumpf-legal.com

in Kooperation mit:
RUMPF CONSULTING Danışmanlık Hizmetleri Ltd. Şti.
Meclis-i Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. Karun Çıkmazı No.1 D.10
TR-34427 Kabataş-Beyoğlu/Istanbul
Fon +90/212/243 76 30 - Fax +90/212/243 76 35
info@rumpf-consult.com

Beschädigt der Mieter die Mietsache schwer oder ist der Zustand für die Nachbarn schlechthin unerträglich und Abhilfe nicht zu erwarten, kann der Vermieter auch ohne Abmahnung fristlos kündigen (Art. 316 III OGB).

Schäden am Mietgegenstand sowie Ansprüche Dritter hierauf sind unverzüglich dem Vermieter mitzuteilen (Art. 318 OGB). Notwendige Reparaturen und Erhaltungsmaßnahmen durch den Vermieter hat der Mieter zu dulden (Art. 319 I OGB). Bei vom Vermieter zu vertretenden Mängeln hat der Mieter Beseitigungsrechte, bis hin zu einem Sonderkündigungsrecht und Schadensersatzanspruch.

Ferner muss der Mieter notwendige (nicht beliebig viele) Besichtigungen dulden, wenn ein Verkauf oder eine Neuvermietung der Mietsache ansteht oder Reparaturarbeiten notwendig sind (Art. 319 II OGB).

Der **Mietzins** (*kıra bedeli*) ist zum Monatsende zu bezahlen (Art. 314 OGB). Gerät der Mieter in Verzug, kann er vom Vermieter abgemahnt werden, wobei der Vermieter ihm eine Frist von mindestens 10 Tagen, bei Wohn- und Gewerberaum mindestens 30 Tagen setzt, bevor er fristlos kündigen kann (Art. 315 OGB).

Zur Absicherung möglicher Schadensersatzansprüche kann, auch wenn dies durch das Gesetz nicht vorgesehen ist, eine angemessene **Kaution** (*teminat, depozit*) vereinbart werden. Nicht angemessen ist die Kaution, wenn sie im Hinblick auf eine erwartete Inflation deutlich höher als üblich angesetzt wird. Bei der Wohnraummiete darf sie drei Monatsmieten nicht überschreiten (Art. 342 I OGB). Die Kaution ist anzulegen und zu verzinsen.

Ferner hat der Raumvermieter für seinen Anspruch auf Zahlung des Mietzinses und der Neben- und Beitreibungskosten ein **Vermieterpfandrecht** (*hapis hakkı*, Art. 336 ff. OGB) an den untergestellten beweglichen Sachen. Die Rechte Dritter sind nur insoweit geschützt, als der Vermieter Kenntnis hiervon hat oder es sich um „abhanden gekommene" Sachen Dritter handelt. Wer also einem Mieter willentlich Besitz an Gegenständen verschafft, die in Mieträume eingebracht werden, muss damit rechnen, dass ein gutgläubiger Vermieter sie zum Zweck der Durchsetzung seiner Mietzins- oder Nebenkostenansprüche festhalten darf.

Der Mietvertrag kann aus wichtigem Grund **gekündigt** werden, auch wenn er befristet ist. Im Übrigen liegt ein wichtiger Grund vor, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die kündigende Partei „schlechthin nicht zumutbar" ist (Art. 331 OGB). Ob dann aber auch gleich die

Zahlungsverpflichtungen entfallen, wird ggf. durch das Gericht bestimmt (Art. 331 II OGB). Auch die nach der Übergabe der Mietsache eintretende Insolvenz stellt einen wichtigen Grund dar, allerdings nur, wenn der insolvente Mieter oder der Insolvenzverwalter für den Mietzins keine Sicherheit leisten kann.

Die **ordentliche Kündigung** ist mit einer Frist von 15 Tagen möglich, allerdings bei befristeten Mietverträgen nur einmal im Jahr (Art. 347 I OGB).

Auch die grundlegende Sanierung zu Zwecken der Herstellung der Übereinstimmung mit öffentlichem Baurecht ist Kündigungsgrund, wenn die Sache während der Sanierung nicht nutzbar ist (Art. 350 Zif. 2 OGB).

III. Würdigung des vorgelegten Mietvertrages

Soweit der Mietvertrag von obigen Bestimmungen abweicht, ist dies zulässig und führt konkret auch nicht zu wesentlich nachteiligen Bestimmungen.

Der Mietvertrag basiert offensichtlich auf einem professionell erstellten Muster. Die Mietsache ist ausreichend bezeichnet.

Der Mietzins ist richtig netto zzgl . MwSt angegeben. Die Quellensteuer entfällt hier, weil es sich bei beiden Parteien um Handelsgesellschaften handelt.

Die Kaution beträgt zwei Monatsmieten, ist also jedenfalls angemessen.

Ob das Inventar vollständig angegeben ist, können wir nicht beurteilen.

Die Betriebskosten sind auf den Mieter abgewälzt worden. Allerdings dürften einige davon noch durch die Hausverwaltung zu berechnen sein, bevor die Zahlungspflicht entsteht.

Der Mietvertrag ist auf ein Jahr befristet mit automatischer Verlängerung, falls nicht gekündigt wird. Somit kann einmal im Jahr mit einer Kündigungsfrist von zwei Wochen gekündigt werden. Diese gesetzliche Frist ist nicht abbedungen worden, obwohl in der Praxis häufig längere Kündigungsfristen vereinbart werden.

Die Miete erhöht sich automatisch jährlich dem Mietzinsindex der Statistikbehörde für gewerbliche Mieten folgend, mit dem versucht wird, die Inflation zu berücksichtigen.

Der Mieter hat die Mietsache sauber zu halten, Renovierungsarbeiten über die Schönheitsreparaturen hinaus bedürfen der Zustimmung des Vermieters und sind vom Mieter zu bezahlen. Das befreit den Vermieter allerdings nicht von der eigenen Verpflichtung, die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zu halten.

Baumaßnahmen bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Im vorliegenden Fall ist eine Umbaumaßnahme - Durchbruch zwischen zwei Geschäftsräumen - vorgesehen, wovon der Mieter die Tür und der Vermieter den fachgerecht durchgeführten Durchbruch zu bezahlen hat.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass der Mietvertrag dem gewerblichen Mietrecht und den uns bekannten Gepflogenheiten entspricht und keine "Fallen" für den Mieter enthält.

Da es sich bei diesem Mietvertrag offenbar um einen "Formularvertrag" handelt, ist auch das Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen (Art. 20 ff. Obligationengesetzbuch) anzuwenden. wonach z.B. grob nachteilige Klauseln und Überraschungsklauseln unzulässig sind. Solche sind hier aber nicht zu erkennen.

gez. Rumpf