

LogReal.Letter



Ein Produkt der  LogReal.World
Agentur für Marktzugänge – Logistik & Real Estate

Ausgabe 18. Februar 2016

Serie: Essentials in Gewerbemietverträgen
**Verwirkung von Ansprüchen in einem
Logistikimmobilienmietverhältnis**

Bei einem Logistikimmobilienmietverhältnis erheben Mieter häufig den Einwand der Verwirkung gegenüber Forderungen des Vermieters, z. B. bei nicht rechtzeitig geltend gemachte Staffelmiet- oder Indexierungsmieterhöhungen. Eine Verwirkung tritt bei Mietverhältnissen z. B. dann ein, wenn der Vermieter sein Recht auf Mieterhöhung längere Zeit nicht geltend macht (sog. Zeitmoment), wobei die Rechtsprechung hierfür einen Zeitraum von 1 bis 3 Jahren als ausreichend ansieht, vgl. BGH, NJW-RR 2015, 75. Für die Verwirkung muss zusätzlich auch noch ein sog. Umstandsmoment vorliegen, d. h. bei objektiver Betrachtung durfte der Mieter aus dem Verhalten des Vermieters schließen, dass dieser sein Recht nicht mehr geltend machen werde. Ein Umstandsmoment kann beispielsweise dann gegeben sein, wenn der Vermieter innerhalb des oben genannten Zeitraumes mittels einer Mahnung ausstehende Mietzahlungen verlangt, hierbei jedoch nur die unangepasste Miete fordert. Mieterhöhungsansprüche sollten daher zeitnah und in der richtigen Höhe geltend gemacht werden. Helfen kann ein gutes Vertragsmanagementsystem, welches die jeweiligen Ansprüche und Fristen überwacht.

Ihre Ansprechpartnerin: Sabrina Schubert, LL. M

E-Mail: s.schubert@gimmler-gruppe.com

Juristin bei der Gimmler Rechtsanwalts GmbH, Koblenz

www.gimmler-gruppe.com

www.logrealworld.de

Möchten Sie den LogReal.Letter abonnieren? Dann wenden Sie sich gerne per E-Mail an: jennifer.beyer@logrealworld.de

