6. Neues zur Laufzeit von Gewerbemietverträgen

bei der „Vermietung vom Reißbrett“

Carsten Sessler

Drum prüfe, wer sich ewig bindet – dieser Spruch für Heiratswillige gilt in etwas abgewandelter Form auch für langfristige Mietverhältnisse und deren Beteiligte. Grundsätzlich sind Gewerbemietverhältnisse vor Ablauf der Vertragsdauer nicht ordentlich kündbar. Etwas anderes gilt jedoch, wenn bei Vertragsunterzeichnung die gesetzliche Schriftform nicht eingehalten wird. Dann droht die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses, was schwerwiegende wirtschaftliche Konsequenzen zur Folge haben kann. Der Bundesgerichtshof hat in zwei aktuellen Entscheidungen Stellung genommen zu der Frage, wann bei der Vermietung noch nicht fertig gestellter Räume (sog. „Vermietung vom Reißbrett“) die Schriftform einzuhalten ist und wann nicht. Carsten Sessler von Depré RECHTSANWÄLTE beschreibt die aktuelle Situation.

Bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien ist die Vertragsdauer neben der Miethöhe der wichtigste Faktor. Dies gilt gleichermaßen für Vermieter wie Mieter, die beide Planungssicherheit benötigen: Der Vermieter möchte langfristige Verträge, weil jeder Mieterwechsel mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Neben Makler- oder Inseratskosten fallen häufig auch Kosten für den Umbau der Räume nach den Vorstellungen des neuen Mieters an. Zudem steht die Immobilie zwischen dem Auszug des alten und dem Einzug des neuen Mieters oftmals eine Zeitlang leer, ohne dass Mieteinnahmen erzielt werden. Schließlich schadet ein allzu reger Mieterwechsel dem Ruf einer Immobilie und hat negativen Einfluss auf den erzielbaren Mietpreis.

> Trotz des hohen Stellenwertes einer langen Vertragslaufzeit wird häufig nicht ausreichend beachtet, ob das, was vertraglich vereinbart wurde, einer rechtlichen Prüfung standhält.

Auch für den Mieter ist eine langjährige Vertragslaufzeit Grundvoraussetzung für das Anmieten der Räumlichkeiten. Die Laufzeit muss auf jeden Fall länger dauern als die Zeitspanne, innerhalb derer sich die Investitionen des Mieters amortisiert haben – andernfalls steht bei Vertragsbeendigung ein Verlust zu Buche. In der Praxis werden daher ganz überwiegend Vertragslaufzeiten von fünf, zehn oder mehr Jahren vereinbart, welche mit einer oder mehreren Verlängerungsoptionen gekoppelt werden.

Trotz des hohen Stellenwertes einer langen Vertragslaufzeit wird häufig nicht ausreichend beachtet, ob das, was vertraglich vereinbart wurde, einer rechtlichen Prüfung standhält. Dies geschieht offenbar aus einer weit verbreiteten Unkenntnis über die bei Abschluss von langjährigen Mietverträgen zu beachtenden Formerfordernisse.

Ausgangspunkt ist eine gesetzliche Regelung, welche für Mietverträge mit einer längeren Laufzeit als ein Jahr die Schriftform vorschreibt. Wird dies nicht beachtet, ist eine Vereinbarung, nach der ein Vertrag länger als ein Jahr läuft, unwirksam. Der Mietvertrag im Übrigen bleibt voll aufrecht erhalten; das Gesetz fingiert jedoch eine Laufzeit auf unbestimmte Dauer und gestattet beiden Vertragspartnern – entgegen dem Vertragswortlaut – die Kündigung nach Ablauf eines Jahres ab Überlassung der Immobilie.

Die Erfüllung der Schriftform erfordert dabei mehr als bloße Schriftlichkeit. Es reicht nicht aus, wenn der Vertrag schriftlich niedergelegt wird, was ohnehin den Regelfall darstellt.

Was aber ist zur Einhaltung der Schriftform erforderlich? Im Grundsatz ist dies einfach zu beantworten: Die wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere Mietgegenstand, Miethöhe sowie Dauer und Parteien des Mietvertrages – müssen sich aus der Vertragsurkunde ergeben.

Im Einzelfall jedoch ist die Beurteilung, welche Regelungen zu den wesentlichen Vertragsbedingungen zählen und wann hinreichende Bestimmbarkeit vorliegt, oftmals schwierig. Hierzu besteht mittlerweile eine schier unüberschaubare Rechtsprechung, welche fortlaufend über immer neue Fallkonstellationen zu entscheiden hat.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jüngst in zwei Entscheidungen über die Frage der Wirksamkeit einer langfristigen Vertragsbindung bei der „Vermietung vom Reißbrett“ Stellung genommen und insoweit für die Vertragsparteien sowie für Investoren Rechtsklarheit geschaffen.

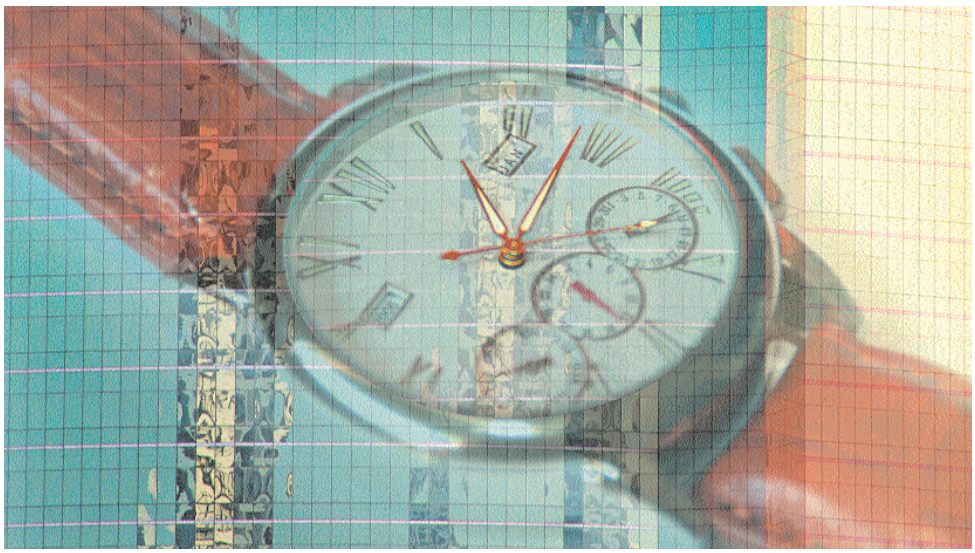
In diesen Fällen werden in der Regel Vertragsklauseln verwandt, nach denen das Mietverhältnis mit der Übergabe der Räume in vertragsgemäßem Zustand beginnt und ab diesem Zeitpunkt für eine bestimmte Anzahl von Jahren fest abgeschlossen gilt. Ein Teil der Rechtsprechung sah in dieser Konstellation die Schriftform verletzt, da ein potenzieller Erwerber der Immobilie, dessen Schutz die Einhaltung der Schriftform in erster Linie bezweckt, anhand der Vertragsunterlagen nicht sicher beurteilen könne, wann Mietbeginn und -ende sei.

Der BGH hingegen hält die Vertragsklausel für hinreichend bestimmt und eine vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses für unwirksam. Aus wirtschaftlichen Gründen könne auf die Vermietung noch nicht fertig gestellter Räume nicht verzichtet werden, weswegen deren Realisierung nicht über Gebühr erschwert werden soll. Diese Rechtsprechung ist praxisnah und schafft Sicherheit, zumal nicht nur Banken vom Investor lange vor Fertigstellung der Immobilie den Nachweis der Vermietung einer bestimmten Quote der zu erstellenden Mietflächen verlangen; auch zahlreiche Mietinteressenten sind erst dann zum Abschluss eines Mietvertrages bereit, wenn der Vermieter einen langfristigen „Ankermieter“ präsentieren kann.

In einer weiteren Entscheidung hatte der BGH über die Schriftform eines Mietvertrages zu befinden, welcher auf Vermieterseite in Vertretung für eine „Gesellschaft bürgerlichen Rechts in Gründung“ erfolgte. Der Eigentümer des Grundstücks schloss den Vertrag für eine Erwerbergemeinschaft, deren Mitglieder nicht namentlich im Mietvertrag genannt wurden und welche in ihrer jeweiligen Zusammensetzung Vertragspartner werden sollte. Auch dies, so der BGH, sei ausreichend bestimmt, die Schriftform damit erfüllt – eine wichtige Entscheidung für Immobilienfonds: Auch wenn deren Mitglieder bei Vertragsschluss nicht namentlich feststehen und nachträglich wechseln, kann dies nicht die vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses nach sich ziehen.

Gleichwohl war die vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter erfolgreich. Ihm kam dabei ein – in der Praxis häufig anzutreffender – Lapsus des Vermieters zupass. Entgegen dem Wortlaut des Vertrages war diesem weder ein Lageplan noch eine Baubeschreibung beigefügt. Bei der „Vermietung vom Reißbrett“ muss die Beschreibung des Mietobjekts allerdings besonders genau erfolgen, weil die tatsächliche Ausgestaltung der Räume bei der Auslegung des Mietvertrages nicht herangezogen werden kann.

Da sich in demselben Stockwerk neben den Räumlichkeiten des Mieters noch andere Räume befanden, lehnte der BGH eine hinreichende Bestimmbarkeit ab. Als Begründung führt er an, dass es einem Erwerber nicht möglich gewesen wäre, anhand des Mietvertrages – und zwar vor dem Einzug des Mieters – festzustellen, welche Räume vermietet sind.



© Matthias Mayer, mm-gallery

Dieses Urteil überrascht im Vergleich zur ersten Fallkonstellation, bei der es dem Erwerber ebenfalls nicht möglich war, vor dem Einzug des Mieters den Übergabezeitpunkt – und damit den Mietbeginn – festzustellen; es zeigt die Unwägbarkeiten, die bei der „Vermietung vom Reißbrett“ bestehen. Dennoch: Auch dieses Urteil ist bei der Vertragsgestaltung zu beachten.

Prüfen Sie daher sorgfältig, ob die in Bezug genommenen Anlagen wie Lageplan und Baubeschreibung auch tatsächlich dem Mietvertrag beigefügt sind. Am sichersten ist es, diese mit der Vertragsurkunde fest zu verbinden. Wer diese Prüfung vornimmt, minimiert das Risiko einer überraschenden und kostspieligen „Scheidung“. Drum prüfe …

RA Carsten Sessler, Mag. rer. publ. und Fachanwalt für Arbeitsrecht / Depré RECHTSANWÄLTE ■