

advofax. 12/08

Mandantenservice der Anwaltssozietät Munz Rechtsanwälte

Sehr geehrte Damen und Herren,

Schon wieder neigt sich ein Jahr dem Ende zu und wir alle haben in diesen letzten Tagen - trotz dem Wunsch nach einer besinnlichen Adventszeit - viel zu tun. Vielleicht finden Sie aber während der Feiertage doch die Muse sich einmal unser heutiges advofax anzuschauen; vielleicht kann Ihnen dieses bei einem problematischen Mietvertragsverhältnis helfen. Zur weiteren Beratung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen ein frohes und besinnliches Weihnachtsfest sowie für das neue Jahr 2009 alles Gute und viel Erfolg!

Rechtsanwältin Dr. Rudolph



Langfristiger Mietvertrag - ist dieser wirklich bindend?

von Rechtsanwalt Uwe Winkler

Häufig kommt es in der Praxis vor, dass Mieter sich langfristig in Mietverträgen gebunden haben. Dieses Problem stellt sich zum überwiegenden Teil im Gewerbemietrecht.

In der Praxis des Wohnungsmietrechts spielt dies hingegen aufgrund der Gesetzeslage kaum eine Rolle, weshalb im Weiteren ausschließlich die Rechtslage im **Gewerbemietrecht** betrachtet werden soll.

Zu klären ist, ob auch langfristig für einen bestimmten Zeitraum abgeschlossene Mietverträge, welche die Vertragsparteien z. B. für die Dauer von 10 oder 15 Jahren binden, vor Ablauf der Vertragsdauer beendet werden können.

Für **Mieter** stellt sich diese Frage oft, wenn die Mieträume den Ansprüchen an die Gewerbetätigkeit nicht mehr entsprechen, sich die Mietpreise am Markt verringert haben oder das Ge-

werbe nicht mehr die Erträge abwirft, um den Mietzahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Für **Vermieter** stellt sich die Frage, wenn sich die Mietpreise im Laufe der Zeit erhöht haben, im Vertrag aber keine Anpassungsklausel vereinbart wurde.

Nach ersten Kontaktaufnahmen mit dem Vertragspartner wird dann regelmäßig je nach Interessenlage mitgeteilt werden, dass der Mieter oder der Vermieter auf den langfristigen Mietvertrag besteht. Der Mieter wird dies regelmäßig tun, wenn er die Räume günstig angemietet hatte, der Vermieter dann, wenn er die Räume nur zu schlechteren Konditionen weitervermieten könnte.

Die Vertragspartner akzeptieren dann häufig den Hinweis auf den langfristig abgeschlossenen Mietvertrag und belassen es dabei.

advofax. 12/08

Ist der Vertragspartner aber in jedem Fall an den langfristigen Mietvertrag gebunden oder gibt es die Möglichkeit auch diese Mietverträge vorzeitig zu beenden?

Die entscheidenden rechtlichen Vorschriften für langfristige gewerbliche Mietverträge sind die §§ 578 I, 550 BGB.

In § 550 BGB ist geregelt, dass ein Mietvertrag, welcher für längere Zeit als ein Jahr gelten soll, in schriftlicher Form abgeschlossen werden muss. Wird die Schriftform nicht eingehalten, ist die rechtliche Folge, dass dieser Mietvertrag als ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit gilt. Ein solcher Mietvertrag kann mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Für Gewerberäume gilt dann § 580 a II BGB. Danach kann dieser Mietvertrag bis zum 3. Werktag eines Kalender- vierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalender- vierteljahres gekündigt werden. Landläufig spricht man von einer halbjährigen Kündigungsfrist.

Es ist also zu prüfen, ob der Mietvertrag in schriftlicher Form abgeschlossen wurde.

Verbreitet ist die Auffassung, dass ein Mietvertrag dann schriftlich abgeschlossen ist, wenn beide Parteien diesen unterschrieben haben. Dem ist aber nicht immer so.

Ein Verstoß gegen das Schriftformgebot kann dann vorliegen, wenn nicht alle wesentlichen Vereinbarungen, welche die Parteien getroffen haben, hinreichend bestimmbar in die Vertragsur-

kunde aufgenommen wurden.

Zu diesen wesentlichen Vereinbarungen gehört z. B. immer die genaue Beschreibung des Mietgegenstands. Stellt man bei der Prüfung eines Mietvertrags fest, dass der Mietgegenstand nur allgemein beschrieben ist, z. B. vom Mieter zu nutzende Außenflächen, Stellplätze, Abstellräume usw. nicht ordnungsgemäß beschrieben sind, kann ein Mangel der Schriftform vorliegen. Gleiches gilt auch, wenn die Lage der gemieteten Räume nicht genau bezeichnet ist.

Trotz der Tatsache, dass beide Parteien den Mietvertrag unterzeichnet haben, kann auch hier ein Mangel der Schriftform vorliegen. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn eine Mietvertragspartei den Vertrag unterzeichnet und diesen auf dem Postweg der anderen Partei zur Unterzeichnung übermittelt. Wenn der Zeitraum zwischen erster und zweiter Unterschrift zu groß ist, gehen Teile der Rechtsprechung davon aus, dass gegen das Schriftlichkeitsgebot verstoßen wurde.

Begründet wird dies damit, dass die Annahme des Vertragsangebots verspätet erfolgte und die zweite Unterschrift ein neues Vertragsangebot darstellt. Hier müsste dann der Erstunterzeichner den Mietvertrag nochmals unterzeichnen.

Auch kommt es in der Praxis vor, dass ursprünglich ordnungsgemäß in schriftlicher Form abgeschlossene Mietverträge durch Änderungen und Ergänzungen zum Mietvertrag dem Schriftlichkeitsgebot nicht mehr entsprechen. Dies ist z. B.

advofax. 12/08

der Fall, wenn in Änderungen zum Mietvertrag nicht ausdrücklich auf den abgeschlossenen Hauptvertrag Bezug genommen wird. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) wahrt eine Nachtragsvereinbarung die Schriftform eines Mietvertrags nur dann, wenn sie eine ausdrückliche Bezugnahme auf die Schriftstücke enthält, aus denen sich sämtliche wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen ergeben.

Auch der Eintritt eines weiteren Mieters oder der spätere Eintritt eines Ersatzmieters durch Nachtragsvereinbarung muss so erfolgen, dass das Schriftformerfordernis erfüllt wird. Wenn dagegen verstoßen wird besteht die Gefahr, dass der gesamte Vertrag nicht mehr dem Schriftlichkeitserfordernis entspricht und somit im Rahmen der gesetzlichen Kündigungsfristen kündbar ist.

Fazit:

Es ist also von vornherein nicht völlig aussichtslos, einen längerfristig auf eine bestimmte Mietzeit abgeschlossenen Mietvertrag vorfristig zu beenden. Es kommt dabei nicht nur darauf an, ob dieser Mietvertrag von beiden Vertragsparteien unterzeichnet, sondern auch immer auf die Umstände des Einzelfalles, unter welchen dieser Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Man sollte somit nicht vorzeitig „die Flinte ins Korn werfen“, wenn man einen solchen Mietvertrag abgeschlossen hat und diesen beenden will. Eine individuelle Prüfung kann sich durchaus loh-

nen.

Achtung: Verjährungsfristen!

Bitte denken Sie daran, dass Ihre Forderungen, die im Jahr 2005 entstanden sind, zum 31.12.2008 verjähren könnten.

Neuigkeiten aus der Kanzlei

Köln und Erfurt

Frau RAIN Biermann wechselt mit Wirkung zum 01.01.2009 von Erfurt nach Köln. Sie wird sich zukünftig intensiv um den Aufbau der dortigen Insolvenzabteilung bemühen.

In Erfurt wird eine neue Kollegin ihre Tätigkeit aufnehmen.