Ratgeber Mietrecht

Formerfordernisse eines Vermieterwechsels bei zeitlich befristeten Gewerberaummietverträgen

Autor: Rechtsanwalt Alexander Bredereck - Rechtsanwalt, verfasst am 30.05.2012

Wann ist die Schriftform gewahrt? Ist eine vorzeitige Kündigung des befristeten Gewerbemietvertrages möglich?

Kürzlich bestätigte das Brandenburger Oberlandesgericht, dass ein Vermieterwechsel bei einem zeitlich befristeten Gewerbemietvertrag zwar schriftlich erfolgen müsse. Die hierfür notwendige Zustimmung des Mieters sei aber nicht formgebunden (Urteil vom 15.9.2010, Az. 3 U 117/09). Sie könne mündlich oder auch konkludent durch Mietzahlung an den neuen Vermieter erfolgen.

Bei Vermieterwechseln muss wie bei allen Vertragsnachträgen unbedingt auf die Schriftform des Nachtrags geachtet werden. Der Vertragsnachtrag muss alle Aspekte des Mietverhältnisses sorgfältig in einer Urkunde aufnehmen. Hierzu gehört regelmäßig, dass Angaben zum Stand der Miete, zu den Nebenkostenabrechnungen, zu Instandhaltungsverpflichtungen, Baukostenzuschüssen etc. in der Urkunde aufgenommen werden. Der Nachtrag muss dann vom alten und vom neuen Vermieter unterzeichnet werden. Die Hürden für die Erfüllung der Schriftform sind in der Praxis hoch. In dem genannten Fall waren die Erfordernisse der Schriftform erfüllt. Eine fehlende schriftliche Zustimmung des Mieters führe nicht zur Verletzung der Schriftform. Der Fall zeigt, dass die Schriftform von Gewerbemietverträgen oder von Vertragsnachträgen nach wie vor ein großes Problem in der Praxis ist und eine breite Angriffsfläche bietet.

Ist die Schriftform verletzt, ist die Befristung des Gewerbemietverhältnisses unwirksam. Dann wandelt sich das Gewerbemietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis, welches – anders als das befristete – ordentlich vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit gekündigt werden kann. Für viele Gewerbetreibende ist dies in Zeiten von sinkenden Mieten ein Segen. Bei steigenden Mieten am Gewerbeimmobilienmarkt freut sich der Vermieter über diese unverhoffte Kündigungsmöglichkeit.

Fachanwaltstipp Gewerbemieter: Zu einem vertraglichen Vermieterwechsel ist Ihre Zustimmung erforderlich, die nicht schriftlich erfolgen muss. Behalten Sie im Auge, dass der Vertragsnachtrag, mit dem der Vermieter den Vermieterwechsel vereinbart, der Schriftform entsprechen muss. Informieren Sie sich über die Voraussetzungen und über die Rechtsfolgen, die eine Verletzung der Schriftform für die vorzeitige Kündbarkeit Ihres Gewerbemietvertrages haben kann.

Fachanwaltstipp Vermieter: Vorsicht bei Vertragsnachträgen. Im genannten Fall ist es nochmal gut gegangen. Der Vertragsnachtrag entsprach der Schriftform. Allzu häufig passieren aber Fehler. Ob dies ein Glückfall für Sie ist, hängt wohl von der Marktlage ab. Eine vorzeitige Kündigung aufgrund Schriftformmängel muss immer gut vorbereitet werden, möglichst von einem Fachmann.