

Veröffentlichung der Rechtsanwaltssozietät Nürnberger Schlünder

Große Hamburger Str. 17  
D-10115 Berlin

Tel.: +49 (0)30 20 30 17 90  
Fax: +49 (0)30 20 30 17 99

info@nuernberger-schluender.de

www.nuernberger-schluender.de

## **Möglichkeiten des Ausstiegs aus langfristigen Mietverträgen**

Ein besonderes Risiko insbesondere bei der Unternehmensgründung oder -erweiterung ist der Abschluß langfristiger Mietverträge über Geschäftsräume oder anderer Betriebsmittel. Stellt sich nämlich heraus, daß das Geschäft nicht in dem gewünschten Umfang erfolgreich ist oder der gewählte Standort nicht den Erwartungen entspricht, so steht dem Aus- oder Umstieg bzw. dem Standortwechsel häufig die langfristige Mietzinsverpflichtung entgegen. Aber auch bei Preisverfall für Geschäftsräume stellt sich die Frage, ob ein Mietvertrag bis zum letzten Tag erfüllt werden muß oder nicht. Grundsätzlich gilt: abgeschlossene Verträge müssen eingehalten werden, die Änderung der Verhältnisse für eine der Vertragsparteien berührt die Wirksamkeit des Vertrages in aller Regel nicht. Langfristige Verträge sollten daher nur nach gründlicher Überlegung, vorsichtiger Kalkulation und gegebenenfalls der Einholung rechtlichen Rates abgeschlossen werden. Dennoch ist es manchmal möglich, aus einer langfristigen Verpflichtung wieder herauszukommen, wenn der Vertrag fehlerhaft geschlossen wurde oder andere gesetzliche Regelungen zur Anwendung kommen.

### **1. Schriftformerfordernis**

Nach den § 566 BGB muß ein Mietvertrag, der länger als ein Jahr laufen soll, schriftlich abgeschlossen werden. Ist die Schriftform nicht eingehalten, ist der Vertrag insgesamt unwirksam.

Schriftform bedeutet grundsätzlich, daß alle Vertragsparteien auf der Vertragsurkunde unterschrieben haben. Nicht ausreichend sind also zwei getrennte

Schreiben, durch die der eine Vertragsteil den Vertragsschluß anbietet und der andere dieses Angebot dann annimmt.

Besteht ein Vertrag, was regelmäßig der Fall sein wird, aus mehr als einer Seite, so muß auch für Dritte zweifelsfrei erkennbar sein, wie viele und welche Seiten Vertragsbestandteil sind. Dies kann entweder erreicht werden durch feste Verbindung durch Ösen oder Heftklammern oder aber durch entsprechende Gestaltung in Form und/oder Text oder durch Unterschrift auf jeder Seite (einschließlich eventuell beigefügter Anlagen).

Der Sinn dieses Formerfordernisses liegt darin, daß einwandfrei feststehen soll, was Vertragsinhalt geworden ist. Dies schützt nicht nur die Vertragsparteien vor späteren Beweisschwierigkeiten, sondern auch Dritte wie etwa den Grundstückskäufer, der per Gesetz (§ 571 BGB) alle Mietverträge, die über das Grundstück geschlossen sind, als Vermieter übernimmt und der über den Inhalt dieser Verträge zweifelsfrei unterrichtet sein will.

Das Schriftformerfordernis in der dargestellten Weise gilt auch für Vertragsverlängerungen oder -ergänzungen. Auch diese können also nicht allein durch entsprechenden Briefwechsel vorgenommen werden, sondern bedürfen einer einzigen Urkunde mit den Unterschriften der Vertragsparteien.

## **2. Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung**

Ein besonderes Kündigungsrecht steht dem Mieter nach § 549 BGB zu, wenn er die angemieteten Räume an einen Dritten untervermieten möchte, der Vermieter aber seine Zustimmung zur Untervermietung verweigert, obwohl er hierzu keinen wichtigen Grund hat. Der Untervermietung nicht zustimmen muß ein Vermieter etwa, wenn sich durch die Untervermietung die Art der Nutzung ändern würde oder wenn der Untermieter die Hausgemeinschaft stört.

## **3. Verstoß gegen die guten Sitten oder das Gesetz über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen**

Ganz ausnahmsweise kann ein Vertrag auch etwa wegen überlanger Vertragsdauer oder deutlich überhöhtem Mietzins (Wucher) oder anderer Umstände gegen die guten Sitten (§ 242 BGB) verstoßen und deshalb ganz oder zum Teil unwirksam sein.

Wenn der Vermieter den Vertragstext vorformuliert hat, kommt auch ein Verstoß gegen das Gesetz über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Betracht, der aber ebenfalls nur in seltenen Ausnahmefällen zur Nichtigkeit des ganzen Vertrages führt.

(Stand: Juni 1999)