

Der Zeitmietvertrag – vorzeitig kündbar?

Regelmäßig werden bei Einrichtung einer Zahnarztpraxis und der damit einhergehenden mietvertraglichen Verbindung sowohl der Zahnarzt als Mieter als auch der Vermieter ein Interesse an möglichst langfristiger Zusammenarbeit haben. In der Praxis sind daher auf 5, 10 oder sogar 15 Jahre befristete abgeschlossene Mietverträge sehr häufig anzutreffen. Mit der Befristung soll sichergestellt werden, dass sich der Arzt in den Mieträumen mit seiner Praxis etablieren, der Vermieter die mit der Herstellung der Gewerberäume einhergehenden finanziellen Aufwendungen amortisieren kann.

| RA Steffen Pruggmayer und RA Thomas Käseberg

Häufig sind solche befristeten Mietverträge zu Zeiten abgeschlossen worden, in denen weitaus höhere Mieten üblich waren, als dies in der heutigen konjunkturellen Lage möglich wäre. Es ist insofern nachvollziehbar, dass immer mehr Mieter versuchen, in Ansehung der ehemals eingegangenen finanziellen Verpflichtungen den Zeitmietvertrag „auszuhebeln“, um entweder neue Mietvertragsverhandlungen mit dem Vermieter einzuleiten oder eine gänzlich neue mietvertragliche Verbindung zu einem günstigeren, heute marktüblichen Mietzins eingehen zu können. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Einhaltung der Schriftform bei Zeitmietverträgen kann ein solches Ansinnen des Mieters von Erfolg gekrönt sein. Der nachfolgende Beitrag beschäftigt sich deshalb mit den Anforderungen, die der Bundesgerichtshof an die Einhaltung der Schriftform stellt.

1. Warum Schriftform erforderlich?

Zwar ist es Usus, Mietverträge – Gewerbemietverträge ebenso wie Wohnraummietverträge – schriftlich zu schließen, zwingend erforderlich ist das jedoch nur beim Zeitmietvertrag. Denn gemäß § 550 BGB gilt ein Mietvertrag, der für längere Zeit als

ein Jahr geschlossen werden soll, nur dann auf bestimmte Zeit geschlossen, wenn er der gesetzlichen Schriftform genügt. Wird die gesetzliche Schriftform nicht eingehalten, gilt der Mietvertrag für unbestimmte Zeit, der dann vom Mieter jederzeit – natürlich unter Beachtung der dann geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen und frühesten nach Ablauf eines Jahres – auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes gekündigt werden kann. Selbst wenn Vermieter und Mieter in einem Mietvertrag eine bestimmte Mietzeit vereinbart haben, kann der Mietvertrag somit durch ordentliche Kündigung des Mieters beendet werden, wenn die gesetzliche Schriftform nicht eingehalten ist. Der der Schriftform standhaltende, auf bestimmte Zeit geschlossene Mietvertrag ist dagegen innerhalb der vereinbarten Mietzeit grundsätzlich unkündbar. Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann sich der Mieter von einem Zeitmietvertrag lösen.

2. Anforderungen an die gesetzliche Schriftform

Der Mietvertrag muss zum einen Selbstverständlichkeiten wie die Vertragspartner, den Mietgegenstand, den Mietzins und natürlich die Mietzeit, also die Essentialia eines Mietvertrages wiedergeben.