

Vermietung vom Reißbrett und Mietbeginn bei fiktiver Übergabe

Mietrecht & Wohnungseigentumsrecht

Die Mietvertragsparteien schlossen einen auf 10 Jahre befristeten Mietvertrag über ein sanierungsbedürftiges Mietobjekt ab. Der Vermieter verpflichtete sich, das Mietobjekt vor Übergabe an die Mieter umfassend zu sanieren. Der Mietvertrag enthielt zum Mietbeginn folgende Regelung: „Das Mietverhältnis und damit die Pflicht zur Zahlung des Mietzinses gemäß § 6 beginnt mit der Übergabe/Übernahme der Mietsache. Verzögert sich die Übergabe/Übernahme durch Änderungswünsche des Mieters oder durch nicht rechtzeitige Vorlage der für den Mieterausbau erforderlichen Pläne und Unterlagen oder durch nicht rechtzeitige Leistung der Sicherheit, beginnt das Mietverhältnis mit dem Tag, an dem das Objekt ohne diese Änderungswünsche bzw. bei rechtzeitigem Vorliegen der Unterlagen und Pläne bzw. der Bürgschaft übergeben worden wären. Gerät der Mieter mit der Übernahme des Mietobjektes in Verzug, so beginnt das Mietverhältnis mit Eintritt des Annahmeverzuges.“ Der Vermieter führte die Sanierung des Mietobjektes durch, anschließend übergab er das Mietobjekt dem Mieter. Zwei Jahre später kündigte der Mieter das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Kündigungsfrist und berief sich auf einen Mangel der Schriftform, weil der Mietbeginn im Mietvertrag nicht eindeutig bestimmt sei.

Entscheidung:

Nach dem *Urteil des Bundesgerichtshofes vom 24.07.2013 - XII ZR 104/12* ist die Kündigung unwirksam. Ein Mangel der Schriftform liegt nicht vor. Der Beginn des Mietverhältnisses ist im § 6 des Mietvertrages eindeutig bestimmt. Die vorliegende Regelung zum Beginn des Mietverhältnisses ermöglicht auch für die Fälle der fiktiven Übergabe eine eindeutige Bestimmung des Mietbeginns.

Begründung:

Für die Bestimmbarkeit des Mietbeginns genügt eine Beschreibung der Kriterien für den Mietbeginn, an Hand deren es möglich ist, den Mietbeginn zu ermitteln. Erforderlich ist, dass der Sachverhalt, an den die Vertragsparteien den Mietbeginn knüpfen, so genau bestimmt wird, dass bei seiner Verwirklichung kein Zweifel am Vertragsbeginn verbleibt. Schon in früheren Entscheidungen hat das Gericht entschieden, dass die Vereinbarung, dass das Mietverhältnis „mit der Übergabe der Mieträume“ beginnen solle, einen hinreichend bestimmbareren Beginn des Mietverhältnisses enthält.

Auch die weiteren Regelungen der vorliegenden Vereinbarung zum Mietbeginn vor der tatsächlichen Übergabe (fiktive Übergabe) sind hinreichend bestimmbar. Dort haben die Parteien genaue Regelungen dazu getroffen, unter welchen Voraussetzungen das Mietverhältnis bereits vor der tatsächlichen Übergabe beginnen sollte und den dann maßgeblichen Zeitpunkt für den Beginn des Mietverhältnisses festgelegt. Der Vertragsbeginn ist dadurch für einen möglichen Erwerber der Mietsache bestimmbar. Er kann aus der Vertragsurkunde erkennen, in welchen Fällen der Mietvertrag bereits vor der tatsächlichen Übergabe beginnen sollte und es ist für ihn ersichtlich, welcher Zeitpunkt für den Vertragsbeginn an Stelle der tatsächlichen Übergabe treten sollte. Dies genügt, um das Schriftformerfordernis zu erfüllen.

Dagegen spricht auch nicht, dass der Mietbeginn nicht alleine aus der Mietvertragsurkunde entnommen werden kann, sondern aufgrund weiterer tatsächlicher Umstände oder anderer Urkunden erst ermittelt werden muss. Für die Fälle des Mietbeginns bei fiktiver Übergabe muss ermittelt werden, ob der Mieter die zum Mieterausbau erforderlichen Pläne und Unterlagen rechtzeitig vorgelegt hat, oder die Kautionsleistung rechtzeitig gestellt hat. Auch bei der Vereinbarung des Mietbeginns mit der tatsächlichen Übergabe muss der Zeitpunkt der Übergabe z. B. anhand eines Übergabeprotokolls ermittelt werden, bei der Mieteroption muss die Laufzeit des Mietvertrages anhand der Optionserklärung festgestellt werden.

Rechtsanwalt Joachim König

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht