

Achtung bei der Formulierung von Mietverträgen - Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Neustadt/Rübenberge (AG Neustadt/Rübenberge) vom 21.09.2020, 44 C 343/20

I.

Gewerbliche Mietverträge werden üblicherweise auf bestimmte Zeit eingegangen, zum Beispiel für fünf Jahre. Gleichzeitig besteht für beide Seiten ein Interesse daran, dass der Mietvertrag mit einem gewissen Automatismus verlängerbar ist. Die Entscheidung des AG Neustadt/Rübenberge zeigt aber, dass bei der Formulierung solcher Klauseln (und auch bei anderen Klauseln) sorgfältig gearbeitet werden muss.

II.

Die Parteien schlossen einen Gewerbemietvertrag miteinander. Dieser sollte auf zwei Jahre befristet sein. In dem Mietvertrag war auch vereinbart, dass sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr verlängert, wenn es nicht durch Optionsausübung verlängert oder nicht spätestens drei Monate vor Ablauf gekündigt werde. Der Mietvertrag sah allerdings kein Optionsrecht für die Beklagte vor. Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis, wobei zwischen den Parteien Streit besteht, ob dies rechtzeitig erfolgt ist.

Das AG Neustadt/Rübenberge hat die Klage des Klägers auf weitere Mietzahlung zurückgewiesen. Die verwendete Klausel sei derart widersprüchlich und intransparent, dass sie unwirksam sei. Hierzu trage insbesondere bei, dass in den Mietvertrag kein Optionsrecht des Mieters geregelt sei und außerdem eine stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses ausgeschlossen werde.

III.

1.

Auch wenn Gewerbemietverträge üblicherweise auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden, müssen diese nicht automatisch mit Ablauf der vorgesehenen Mietdauer enden. Vielmehr werden in Gewerbemietverträgen weit verbreitet Verlängerungsklauseln verwendet. Diese finden sich in mehreren Varianten:

- Der Mieter kann ein Optionsrecht haben
- Das Mietverhältnis verlängert sich automatisch, wenn Vermieter oder Mieter der Verlängerung widersprechen.
- Die beiden vorgenannten Optionen werden kombiniert

2.

Gerade wenn Optionsrecht und automatische Verlängerung kombiniert werden, werden solche Regelungen oftmals schwer lesbar und verständlich. Es muss dann darauf geachtet werden, dass eindeutig ist, wann welche Verlängerung eingreift.

In der besprochenen Entscheidung hat das AG Neustadt/Rübenberge die verwendete Klausel als intransparent angesehen. Dies war nicht zwingend. Nach dem konkret verwendeten Wortlaut hätte die Klausel gerade noch als verständlich angesehen werden können. Die Entscheidung zeigt aber, dass jedenfalls die Gefahr besteht, dass eine unsauber formulierte Klausel vom Gericht als intransparent bewertet wird, was zu unliebsamen Ergebnissen führen kann:

Ist die Verlängerung unwirksam, endet das Mietverhältnis. Dies kann – je nach Interessenlage – für Mieter oder Vermieter nachteilig sein.

#### IV.

Bei der Abfassung von Mietverträgen muss sorgfältig gearbeitet und Klauseln so einfach wie möglich formuliert werden. Dies sollte durch das Know-how eines Rechtsanwaltes geschehen. Hierzu stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.