

Ein Mietvertrag kann ausnahmsweise der notariellen Beurkundung bedürfen – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt / Main) vom 06.05.2020, 2 – 17 S 48/19

I.

Mietverträge können grundsätzlich formfrei geschlossen werden. Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main zeigt aber, dass ausnahmsweise eine notarielle Beurkundung notwendig sein kann.

II.

Die Klägerin schloss mit Frau X einen Mietvertrag. Gleichzeitig verhandelte sie mit dieser über den Kauf der Wohnung. In dem Mietvertrag war u.a. vorgesehen, dass bei Scheitern des geplanten Kaufes ein Wertausgleich zwischen den Mietparteien durchzuführen sei. Der Kauf scheiterte. Das Mietverhältnis ging auf die Beklagten über.

Mit der Klage machte die Klägerin von den Beklagten EUR 20.796,52 geltend. Erstinstanzlich sind ihr EUR 11.034,24 zugesprochen worden. Auf die Berufung hin hat das LG Frankfurt/Main die Beklagten zur Zahlung weiterer EUR 8.310,71 verurteilt. Das LG Frankfurt/Main war der Auffassung, der Mietvertrag habe nicht notariell beurkundet werden müssen und sei wirksam. Das Mietverhältnis habe auch bei Scheitern der Kaufvertragsverhandlungen weiterbestehen sollen. Aus dem Mietvertrag ergebe sich auch ein Anspruch der Klägerin auf Ersatz für die von ihr vorgenommenen Arbeiten.

III.

Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main verdeutlicht mehrere Probleme:

1.

a)

Grundsätzlich kann ein Mietvertrag auch mündlich und ohne Einhaltung von Formvorschriften abgeschlossen werden. Wird der Mietvertrag aber mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen, bedarf er der Schriftform. Ein Verstoß hiergegen führt dazu, dass der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt und nach einem Jahr unter Einhaltung der Kündigungsfristen beendet werden kann.

b)

Grundsätzlich muss ein Mietvertrag nicht notariell beurkundet werden. Eine notarielle Beurkundung des Mietvertrages ist aber notwendig, wenn der Mietvertrag vom Schicksal des Kaufvertrages abhängig sein soll.

Beispiel:

A verhandelt mit B über den Kauf des Einfamilienhauses des A. Gleichzeitig vereinbaren die beiden, dass A nach Übergang des Eigentums an B noch für ein Jahr in dem Objekt als Mieter bleiben können soll. Sie vereinbaren, dass dieser Mietvertrag nicht gültig sein soll, falls der Verkauf scheitert.

2. A will das Einfamilienhaus des B kaufen. Der Verkauf soll aber erst in einem Jahr wirksam werden. Sie schließen für die Zeit bis dahin bereits einen Mietvertrag. Dieser Mietvertrag soll auch gelten, wenn der Kauf scheitert.

In Beispiel 1 ist das Schicksal des Mietvertrages an das Schicksal des Kaufvertrages geknüpft. Daher wäre hier eine notarielle Beurkundung notwendig. In Beispiel 2 soll dagegen das Mietverhältnis auch gelten, wenn der Kauf scheitert. Daher ist hier keine notarielle Beurkundung notwendig.

c)

Eine notarielle Beurkundung des Mietvertrages kann auch notwendig werden, wenn der Mietvertrag bereits den verbindlichen Kauf eines Grundstücks enthält.

Beispiel: A mietet von B schriftlich dessen Einfamilienhaus. Der Mietvertrag sieht vor, dass A sich bereits jetzt verpflichtet nach 5 Jahren das Grundstück mit dem Haus zu kaufen. Die Miete soll teilweise auf den Kaufpreis angerechnet werden.

In dem Beispiel hat sich A fest zum Kauf eines Grundstücks verpflichtet. Daher ist eine notarielle Beurkundung nicht nur des Kaufvertrages, sondern auch des Mietvertrages nötig.

Ist eine notarielle Beurkundung nötig und fehlt diese, ist der Mietvertrag insgesamt unwirksam und nicht nur wie bei einem Verstoß gegen die Schriftform auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2.

Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main verdeutlicht auch noch einmal, wie wichtig es ist Vereinbarungen sorgfältig zu formulieren. Das LG Frankfurt/Main hat der Klägerin zwar hier den begehrten Wertersatz für die von ihr vorgenommenen Arbeiten zugesprochen. Es hat aber auch festgehalten, dass der in dem Mietvertrag verwendete Begriff des „Wertausgleiches“ mehrdeutig sei und nur durch Auslegung so zu verstehen sei, dass es um den Ausgleich von Mietereinbauten in der Wohnung gehen solle. Es sei nicht ersichtlich, welche Werte sonst ausgeglichen werden sollten.

Im Einzelfall kann diese Auslegung anders ausfallen. Wäre hier nach Auffassung des Landgerichts auch ein anderer Wert in Betracht gekommen hätte der Anspruch scheitern können. Wäre der Ausgleich von Mietereinbauten deutlich vereinbart worden, wäre diese Unsicherheit vermieden worden.

3.

Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main verdeutlicht auch, wie wichtig es ist, sich sorgfältig mit dem Vortrag der Gegenseite auseinanderzusetzen. Die Beklagten hatten die von der Klägerin durch Belege bezifferten Kosten der Einbauten nur pauschal bestritten. Dies hat das LG Frankfurt/Main für nicht ausreichend gehalten und die Kosten entsprechend zugesprochen.

Daher mussten die Beklagten diese Kosten gegen sich gelten lassen und konnten nicht überprüfen lassen, ob diese angemessen sind.

4.

Das LG Frankfurt/Main hat der Klägerin aber die Kosten für die Lieferung und Verlegung eines Parkettbodens nicht zugesprochen. In einem Übergabeprotokoll hatten die Parteien vermerkt, dass die Beklagten EUR 4.000,00 für die Übernahme einer Einbauküche, von Duschkabinen, eines Schrankes im Schlafzimmer sowie des Bodenparketts gezahlt hätten. Die Klägerin hatte zwar vermerken lassen, dass das Parkett nach ihrer Auffassung nicht unter den Möbelbegriff falle. Das LG Frankfurt/Main war aber der Auffassung, dass dies nichts daran ändere, dass die Zahlung auch für das Parkett erfolgte.

Wichtig ist daher, dass bei solchen Vereinbarungen darauf geachtet wird, was unterzeichnet wird, da ansonsten gegebenenfalls weitergehende Ansprüche ausgeschlossen sein können.

IV.

Ist das Schicksal eines Mietvertrages an das Schicksal eines Grundstückskaufvertrages geknüpft, muss dieser Mietvertrag notariell beurkundet werden. Eine notarielle Beurkundung kann auch nötig sein, wenn der Mietvertrag die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf eines Grundstückes enthält. Bei

Abschluss von Regelungen im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Arbeiten in solchen Objekten muss Sorgfalt aufgewandt werden, da ansonsten berechnigte Ansprüche ausgeschlossen sein können. Hier ist sorgfältige juristische Beratung notwendig. Hierfür 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.