

Gewerbemietverträgen müssen auch hinsichtlich der Anlieferungsfläche sorgfältig abgefaßt werden, Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 04.09.2019, XII ZR 52/18

I.

Für den Mieter einer Gewerbefläche ist nicht nur das eigentliche Gewerbeobjekt wichtig. Ohne die Möglichkeit Waren anliefern zu können, ist das Betreiben des Gewerbes schwer möglich. Ebenso kann auch der Kundenzugang problematisch werden. Die Entscheidung des BGH unterstreicht wie gefährlich eine unsorgfältige Vertragsgestaltung werden kann.

II.

Die Klägerin schloss einen gewerblichen Mietvertrag mit der späteren Insolvenzschuldnerin für eine zeitliche befristete Dauer. In dem Mietvertrag war als Mietgegenstand das Mietobjekt selber sowie Lagerflächen bezeichnet. Weiter wurde der Klägerin ein Mitbenutzungsrecht an einer Zufahrtsstraße eingeräumt, die auf einem angrenzenden anderen Grundstück der Insolvenzschuldnerin lag. Nachdem über das Vermögen der Insolvenzschuldnerin das Insolvenzverfahren eröffnet worden war, veräußerte der Insolvenzverwalter das Grundstück, auf welchem sich das Mietobjekt befand an die Beklagte zu 1, das Grundstück auf dem sich die Zufahrt befand an die Beklagte zu 2. Zunächst übte nur die Beklagte zu 1 fristgerecht ein ihr zustehendes insolvenzrechtliches Sonderkündigungsrecht aus, auf Einwendung der Klägerin, dass auch die Beklagte zu 2 hätte kündigen müssen, haben die Beklagte zu 1 und 2 gemeinsam die Kündigung erklärt. Mit der Klage macht die Klägerin Schadensersatz wegen der aus ihrer Sicht unberechtigten Kündigung geltend, die Beklagte zu 1 macht widerklagend eine nach dem Mietvertrag vereinbarte pauschale Entschädigung dafür geltend, dass die Klägerin keine Rückbauten vornehmen musste. Außerdem begehrte die Klägerin die Feststellung, dass die Beklagten zu 1 und 2 für alle Schäden verantwortlich seien, die aus der Kündigung des Mietverhältnisses bereits entstanden seien und noch entstehen würden.

Erstinstanzlich ist die Klage insgesamt abgewiesen und die Widerklage zugesprochen worden. Auf die Berufung hin ist festgestellt worden, dass das Mietverhältnis nicht vor seinem mietvertraglich vereinbarten Ende geendet habe und die Widerklage abgewiesen worden. Auf die Revision hin hat der BGH die Klage insgesamt abgewiesen und die Widerklage zugesprochen. Anders als vom Berufungsgericht angenommen sei bereits die erste Kündigung der Beklagten zu 1 wirksam gewesen. Die Beklagte zu 2 sei nicht in das Mietverhältnis eingetreten. Der Erwerber eines Grundstücks trete nicht in ein Mietverhältnis ein, dass an Flächen begründet sei, welche auf einem anderen Grundstück lägen. Das Mitbenutzungsrecht an der Zufahrtsfläche sei nicht ausreichend.

III.

1.

Wer ein gewerbliches Objekt anmietet, will eine Tätigkeit ausüben, mit der sein Lebensunterhalt verdient werden soll. Hierfür ist es zum einen notwendig, dass der Besitz an dem Mietobjekt selber ausgeübt werden kann. Können Zulieferer und Kunden das Objekt nicht erreichen, nützt aber auch das beste Gewerbeobjekt nichts. Der vom BGH entschiedene Fall verdeutlicht, dass jedenfalls wenn die Zufahrt über ein gesondertes Grundstück erfolgt vertragliche Absicherungen erfolgen sollten:

Im vorliegenden Fall verlief die Zufahrt über ein weiteres im Eigentum der Vermieterin und späteren Insolvenzschuldnerin befindlichen Grundstücks. Auch ohne die Insolvenz hätte die Insolvenzschuldnerin dieses Grundstück an einen Dritten veräußern können. Auch dann hätte sich die Problematik ergeben, dass dieser Erwerber die Zufahrt nicht mehr hätte erlauben können. Zwar hätten auch in diesem Fall der Klägerin Gewährleistungsrechte zugestanden, weil der Mietvertrag nicht mehr erfüllt werden konnte. Gewährleistungsrechte sind aber nicht immer ausreichend um die

Interessen des Mieters abzusichern und auszufüllen. Eine Schwäche des Mietvertrages lag somit darin, dass die Zufahrt nicht hinreichend gesichert war. Dies hätte dadurch geschehen können, dass auch die Zufahrtsfläche mietvertraglich zum Mietgegenstand gerechnet worden wäre, oder durch andere geeignete Vertragsbestimmungen.

2.

Für Interessenten, die aus einer Insolvenz heraus Grundstücke kaufen möchte verdeutlicht der Fall außerdem, wie wichtig zeitnahes Handeln ist. Wer ein Grundstück vom Insolvenzschuldner erwirbt, auf dem ein vermietetes Objekt liegt, kann das Mietverhältnis mit einem Sonderkündigungsrecht beenden. Dieses Sonderkündigungsrecht muss aber sofort zum ersten Termin ausgeübt werden, zudem dies möglich ist. Das Sonderkündigungsrecht kann nicht aufgehoben werden.

Beispiel: 1. Erwerber E wird am 01.03.2019 Eigentümer eines Grundstücks, das gewerblich vermietet wird. Am 04.03.2019 übt er sein Sonderkündigungsrecht aus.

2. E erwirbt das Eigentum am 01.04.2019. Erst übt das Sonderkündigungsrecht erst am 03.05.2019 aus, nachdem Verhandlungen mit Mieter über eine Änderung des Mietzinses gescheitert sind.

3. E wird am 01.04.2019 Eigentümer und wird dies durch Abfrage beim Grundbuchamt noch am gleichen Tag. Er kündigt das Mietverhältnis am 03.04.2019.

In Beispiel 1 ist die Ausübung des Sonderkündigungsrecht rechtzeitig; bei Gewerbeobjekten ist zum dritten Werktag eines Kalendervierteljahres mit Wirkung zum übernächsten Kalendervierteljahr zu kündigen. Durch den Eigentumserwerb am 01.03.2019 war somit der nächste Kündigungstermin zum 03.04.2019. In Beispiel 2 ist demgegenüber die Ausübung des Sonderkündigungsrecht verspätet. Dieses hätte spätestens zum 03.04.2019 ausgeübt werden müssen. Beispiel 3 zeigt, wie wichtig zeitnahes Handeln ist. Der Eigentumserwerb fand am 01.04.2019 statt. Für die Ausübung des Sonderkündigungsrechte verblieb somit nur ein kurzes Fenster von 2 Werktagen. Dieses kann naturgemäß nur genutzt werden, wenn der Eigentumserwerb zeitnah bekannt wird. Hätte E zum Beispiel erst am 04.04.2019 die Eigentumsumschreibung abgefragt, wäre die Ausübung des Sonderkündigungsrechts nicht mehr möglich gewesen.

Um hier keine Fehler zu machen sollte bei der Ausübung des Sonderkündigungsrechts nach der Insolvenzordnung anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden.

IV.

Für den Betrieb eines Gewerbeobjektes ist nicht nur der eigentliche Mietfläche wichtig, sondern gegebenenfalls auch die Zufahrtsfläche. Bei der Vertragsgestaltung sollte darauf geachtet werden, dass auch diese hinreichend abgesichert sind. Bei Erwerb eines vermieteten Grundstücks aus einer Insolvenz heraus kann ein insolvenzrechtliches Sonderkündigungsrecht besteht. Hierfür, wie auch für die sonstige Vertragsgestaltung, sollte anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden. 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.