



VERLÄNGERUNG DES GESCHÄFTSRAUMMIETVERTRAGES

ein Beitrag von Guido ZIAN, Rechtsanwalt
Stand : Dezember 2002

I. Einleitung

Die Dauer des Geschäftsraummietvertrages beläuft sich im Prinzip auf 9 Jahre.

Da die Lage des Mietobjektes oft ein entscheidender Faktor zum wirtschaftlichen Erfolg des Mieters ist, hat der Gesetzgeber diesen schützen wollen, indem die Möglichkeit geschaffen wurde, den Mietvertrag drei Mal für je neun Jahre verlängern zu lassen.

Indessen besteht dieser Schutz nicht automatisch. Wenn der Mieter die gesetzlichen Bedingungen nicht genau kennt bzw. beachtet, kann der Vermieter sich einer Vertragsverlängerung widersetzen oder eine Verlängerung an sehr nachteilige Bedingungen knüpfen (z.B. an eine wesentliche Erhöhung des Mietpreises). Sollte kein gültiger Verlängerungsantrag eingereicht werden, geht der Geschäftsraummietvertrag automatisch zu Ende, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Eine umfassende Information zur Rechtslage dient somit zur Wahrung der Mieterinteressen. Eine Fehleinschätzung hat schon bei so manchem große finanzielle Einbußen verursacht. Selbst wenn ein vergleichbares Lokal gefunden werden sollte, kann durch den Umzug und die Einrichtung eines neuen Ladenlokales ein erheblicher finanzieller Aufwand und ein Geschäftsausfall entstehen.

Gegenstand des vorliegenden Beitrags ist es, eine Information zu den wesentlichen Punkten dieser Gesetzgebung zu erteilen.

II. Verlängerungsantrag

1. Prinzip

Der Mieter hat immer das Recht, bis zu drei Verlängerungen seines Mietvertrages zu beantragen. Eine gegenteilige Klausel eines Mietvertrages ist ungültig.

2. Wer muss die Verlängerung beantragen?

Der Mieter oder sein Beauftragter (z.B. sein Anwalt) können den Verlängerungsantrag stellen.

Sind mehrere Personen Mieter, ist es ratsam, dass alle Mieter den Verlängerungsantrag stellen. Ob einer von mehreren Mietern das Recht hat, den Verlängerungsantrag alleine einzureichen, ist von einigen Gerichten in Frage gestellt worden.

Der Mieter muss den Verlängerungsantrag auf jeden Fall unterschreiben. Ein nicht unterschriebener Antrag ist rechtsunwirksam.

3. An wen ist der Antrag zu richten ?

Der Mieter muss den Antrag an den Wohnsitz des Vermieters adressieren. Ob der Vermieter den Antrag effektiv zur Kenntnis nimmt, spielt keine Rolle. Wenn der Vermieter es z.B. unterlassen sollte, den Brief in Empfang zu nehmen, ändert dies nichts an der Gültigkeit des Verlängerungsantrages.

Ist der Vermieter verstorben, so muss der Mieter sich an die Erben richten.

Vermieten mehrere Personen eine Immobilie, so muss jedem einzelnen Vermieter ein Verlängerungsantrag zugestellt werden.

Wenn der Mieter Kenntnis vom Verkauf des Mietobjektes hat, muss er sich an den neuen Eigentümer richten. Ist ihm der Verkauf nicht mitgeteilt worden, ist der an den Voreigentümer gerichtete Antrag gültig.

4. Frist

Der Verlängerungsantrag muss zwingend zwischen dem 18. und 15. Monat vor Ende des Vertrages zur Kenntnis des Vermieters gebracht werden.

Ein Antrag, der außerhalb dieser Frist eingereicht wird, hat keine rechtliche Bedeutung. Wenn der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag- oder Feiertag fallen sollte, so wird die Frist NICHT bis zum nächsten Werktag verlängert.

Wesentlich ist, dass der Vermieter innerhalb dieser Frist Kenntnis vom Antrag erhalten kann. Es reicht nicht, dass der Antrag innerhalb der Frist verschickt wurde. Maßgebend ist, wann der Vermieter den Antrag zugestellt bekommt.

5. Art der Benachrichtigung

Der Verlängerungsantrag muss dem Vermieter entweder per Einschreiben oder per Gerichtsvollzieherurkunde mitgeteilt werden.

Andere Formen sind nicht zulässig (z.B. Telefax, Taxipost, Aushändigung eines Briefes gegen Empfangsbestätigung, ...).

6. Inhalt des Antrags

In dem Schreiben muss folgendes stehen :

- Bedingungen, zu denen das Mietverhältnis fortgesetzt werden soll (z.B. zu denselben Bedingungen),
- eine Rechtsbelehrung des Vermieters, dem mitzuteilen ist, dass er das Recht hat, sich innerhalb von 3 Monaten per Einschreiben oder Gerichtsvollzieherzustellung in begründeter Weise der Verlängerung zu widersetzen, ein Mietangebot eines Dritten anführen oder andere Mietbedingungen vorschlagen kann, und dass ansonsten von seiner Zustimmung zu der vorgeschlagenen Vertragsverlängerung ausgegangen wird.

Wenn diese Formbedingungen nicht beachtet werden, ist der Verlängerungsantrag nichtig.

Der Vermieter, der einen nichtigen Veränderungsantrag erhält, ist nicht verpflichtet, den Mieter auf die Rechtswidrigkeit seines Antrags hinzuweisen.

III. Reaktion des Vermieters

1. Ausdrückliches Einverständnis des Vermieters

Durch die Zustimmung des Vermieters kommt es zu einer Verlängerung des Mietvertrages um weitere 9 Jahre.

2. Keine Reaktion

In Ermangelung einer form- und fristgerechten Antwort des Vermieters kommt es von Rechts wegen zu einer Verlängerung des Mietvertrages zu den vorgeschlagenen Bedingungen.

3. Weigerung des Vermieters

3.1. Grundlose Weigerung

Der Vermieter hat das Recht, grundlos die Verlängerung des Mietvertrages zu verweigern. In diesem Fall muss er eine Ausgleichsentschädigung von 3 Jahresmieten als Schadenersatz bezahlen. Darüber hinaus kann der Mieter noch weitere Schadenersatzforderungen für höhere Schäden geltend machen.

Eine Weigerung liegt auch dann vor, wenn nur einer der verschiedenen Miteigentümer nicht mit dem Verlängerungsantrag einverstanden ist.

3.2. Gesetzliche Weigerungsgründe

Insofern einer der sechs gesetzlich bestimmten Gründe vom Vermieter angeführt und innerhalb von 6 Monaten nach dem Weggang des Mieters und während zwei Jahren verwirklicht wird, kann der Vermieter die Schadenersatzansprüche des Mieters verringern oder gar ganz vermeiden.

3.2.1. Eigennutzung

Bei einer Eigennutzung im Sinne des Gesetzes über Geschäftsraummietverträge ist bei einer rein privaten und nicht geschäftlichen Nutzung keine Ausgleichsentschädigung an den Mieter zu zahlen. Wenn der Eigentümer einem ähnlichen Gewerbe nachgehen sollte, beläuft die Entschädigung sich im Prinzip auf zwei Jahresmieten. Bei der Bemessung dieses Schadenersatzes verfügt das Gericht über einen Ermessensspielraum.

Ist eine Kapitalgesellschaft Vermieterin, so ist die Eigennutzung an die Bedingung gebunden, dass diese Gesellschaft entweder ihren Hauptgeschäftssitz in das Mietobjekt überträgt oder dass sie ihren in der Nachbarschaft liegenden Hauptgeschäftssitz auf das Mietobjekt ausdehnt.

Wird die Eigennutzung nicht rechtmäßig verwirklicht, muss der Vermieter eine Entschädigung von 3 Jahresmieten zahlen.

3.2.2. Ausschluss einer kommerziellen Nutzung

In diesem Fall muss eine Entschädigung von einer Jahresmiete an den Mieter gezahlt werden.

3.2.3. Große Umbauarbeiten

Insofern der Vermieter die Immobilie vollständig abreißt oder große Arbeiten durchführt, deren Kosten sich auf mindestens 3 Jahresmieten belaufen, ist dem Mieter im Prinzip eine Jahresmiete als Entschädigung zu zahlen. Sollte der schlechte Zustand der Immobilie jedoch den Abriss erforderlich gemacht haben, ist nichts zu zahlen. Falls der Vermieter nach Abschluss der Arbeiten einem ähnlichen Gewerbe nachgehen sollte oder falls die Arbeiten nicht innerhalb der gesetzlichen Bedingungen durchgeführt werden sollten, kann ein höherer Schadenersatz zuerkannt werden (2 Jahresmieten bei einer ähnlichen Tätigkeit und 3 Jahresmieten und gegebenenfalls mehr in dem anderen Fall).

3.2.4. Schwere Verfehlungen des Mieters

Insofern es zu groben Vertragsverfehlungen des Mieters gekommen ist, kann der Vermieter sich auf dieser Grundlage einer Verlängerung widersetzen.

Als grobe Fehler können folgende Fakten angesehen werden : unregelmäßige Zahlungen der Miete, in Missachtung der gesetzlichen Bedingungen durchgeführte Umänderungsarbeiten, Verletzung der Unterhaltungspflicht des Mietobjektes, ...

Sollte sich der Mieter mit den angegebenen Gründen nicht einverstanden erklären, muss er innerhalb von 30 Tagen das Friedensgericht mit dem Streitfall befasen.

Sollte das Gericht der Argumentation des Vermieters folgen, steht dem Mieter in keinem Fall eine Entschädigung zu. Dies gilt auch für den Fall, wo der Vermieter später einer ähnlichen Geschäftstätigkeit im Mietobjekt nachgehen sollte.

3.2.5. Höheres Angebot eines Dritten

Innerhalb von drei Monaten nach dem Antrag auf Vertragsverlängerung kann ein Dritter ein höheres Mietangebot unterbreiten. Insofern der Mieter die gleichen Bedingungen bietet, wird er dem Dritten vorgezogen.

Der Mieter muss darauf achten, seine Antwort innerhalb von 30 Tagen per Einschreiben oder per Gerichtsvollzieherurkunde an den Vermieter zu übermitteln. Der Vermieter muss seinerseits den Mieter auf diese Antwortfrist und -form aufmerksam machen.

Sollte der Dritte den Vertrag erhalten, muss er dem Mieter unter Umständen eine Entschädigung zahlen, die bis zu drei Jahresmieten (Basis : neue Miete) gehen kann.

3.2.6. Fehlendes Interesse des Mieters

Der Vermieter kann sich dem Verlängerungsantrag widersetzen, wenn der Mieter innerhalb der dreimonatigen Antwortfrist des Vermieters bereits in der Nachbarschaft ein gleichartiges Geschäft führt oder zu diesem Zeitpunkt über ein Gebäude verfügen könnte, in dem er derselben Tätigkeit nachgehen könnte.

Der Mieter hat nur dann einen Anspruch auf eine Ausgleichsentschädigung, wenn der Vermieter im ehemaligen Mietobjekt einer gleichartigen Tätigkeit nachgehen sollte.

3.3. Umfang der Neuvermietung

Der Vermieter kann sich der Weitervermietung des Teils der Immobilie widersetzen, der nicht zu geschäftlichen Zwecken untervermietet wird.

3.4. Besondere Situation des Vermieters

Der Minderjährige, der Entmündigte, der Nackteigentümer, der Verschollene und unter gewissen Umständen die Ehefrau, können sich der Vertragsverlängerung widersetzen, wenn die vorherige Vermietung durch ihren gesetzlichen Vertreter und ohne ihr Zutun abgeschlossen wurde und sie zum Zeitpunkt des Verlängerungsantrags ihre Güter selbst verwalten dürfen.

Eine Entschädigung ist in dem Fall zu zahlen, wo der Vermieter ein ähnliches Geschäft im Mietobjekt führen wird.

4. Stillschweigende Verlängerung des Vertrages

Liegt kein form- und fristgerechter Verlängerungsantrag vor, geht der Vertrag im Prinzip nach Ablauf der neunjährigen Dauer zu Ende.

Akzeptiert der Vermieter stillschweigend oder ausdrücklich die weitere Vermietung, so entsteht ein Vertrag auf unbefristeter Dauer, den der Mieter jederzeit mit einer einmonatigen Kündigungsfrist und der Vermieter mit einer 18monatigen Kündigungsfrist beenden kann. Geht die Kündigung vom Vermieter aus, hat der Mieter das Recht, gemäß den üblichen gesetzlichen Bedingungen einen Antrag auf Vertragsverlängerung zu stellen. Dieser muss dem Vermieter notwendigerweise zwischen den 18. und 15. Monat vor Ende der Kündigungsfrist zugestellt werden.

5. Bedingtes Einverständnis des Vermieters

5.1. Prinzip

Innerhalb der gesetzlichen Antwortfrist von 3 Monaten ab dem Verlängerungsantrag kann der Vermieter mitteilen, dass er zwar mit dem Prinzip der Vertragsverlängerung, aber nicht mit den Mietbedingungen (z.B. Mietpreis, Verteilung der Unterhalts- und Reparaturarbeiten, Versicherungsfragen, vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten für den Vermieter, ...) einverstanden ist.

5.2. Haltung des Mieters

Der Mieter muss eine ausdrückliche Entscheidung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Antwort des Vermieters erteilen.

Wenn der Mieter mit den vom Vermieter vorgeschlagenen Bedingungen nicht einverstanden sein sollte, muss er innerhalb von 30 Tagen eine Gerichtsklage einreichen. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, Sonn- oder Feiertag, verlängert sich die Frist bis zum nächsten Werktag.

Wenn der Mieter nur sein stillschweigendes Einverständnis zu den Vorschlägen des Vermieters erteilt, verliert er sein Anrecht auf eine Vertragsverlängerung. Um unangenehme Überraschungen zu vermeiden, sollte der Mieter seine Antwort fristgerecht per Einschreiben an den Vermieter senden.

5.3. Rolle des Gerichts

Das Gericht legt nach freiem Ermessen und unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien die neuen Mietbedingungen fest.

Kann der Mieter die vom Gericht bestimmten Bedingungen nicht akzeptieren, so hat er bis 15 Tage nach der Zustellung des Berufungsurteils das Recht von seinem Verlängerungsantrag abzusehen.

IV. Schlussfolgerung

Der vorliegende Beitrag dient hoffentlich dazu, Mieter und Vermieter besser zu ihren jeweiligen Rechten und Pflichten in dieser komplexen Materie zu informieren. Obschon der Gesetzgeber eigentlich beabsichtigte, die Mieterrechte durch dieses Gesetz zu schützen, muss festgestellt werden, dass der große Formalismus dazu führen kann, dass ein Mieter durch ein bloßes Versehen seine Geschäftsgrundlage entzogen bekommen kann. Im Hinblick auf eine gesunde Geschäftsführung ist es somit ratsam, sich beizeiten und eingehend mit der Rechtslage zu befassen.