

Vorsicht Schriftform! – Übertragung von befristeten Mietverhältnissen beim Unternehmenskauf im Wege eines Asset Deals

Bei Mietverträgen mit fester Mietdauer ist im Rahmen der Einzelrechtsnachfolge beim Asset Deal besonders auf die Schriftform zu achten.

Mit Urteil vom 11. Dezember 2013¹ bestätigt der BGH im Zusammenhang mit einem Unternehmenskauf im Wege eines Asset Deals seine bisherige Rechtsprechung² zu den Anforderungen an die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform (§§ 550 Satz 1, 578 Abs. 1 BGB) bei Auswechslung des Mieters. Der Übernahmevertrag zwischen Altmietern und Neumieter muss schriftformgerecht geschlossen werden, d. h. es muss insbesondere schriftlich auf den ursprünglichen Mietvertrag ausdrücklich Bezug genommen werden. Unterbleibt ein hinreichender Verweis und genehmigt der Vermieter konkludent den Übernahmevertrag, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Plötzlich gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen und ganze Finanzierungsmodelle drohen zu kippen, z.B. weil der Mietvertrag für eine für die Fortführung des verkauften Unternehmens wichtige Betriebsstätte vorzeitig kündbar ist oder dem Vermieter der für seine Finanzierung einkalkulierte Cashflow durch vorzeitige Kündigung des Mietvertrages wegbricht. Da der Vermieter in dieser Konstellation beim Abschluss des Übertragungsvertrages meistens nicht beteiligt ist, empfiehlt es sich für den Vermieter, diesem Risiko spätestens bei der erforderlichen Genehmigung der Übertragung des Mietvertrages Rechnung zu tragen.

Die Entscheidung im Einzelnen

In dem dieser BGH-Entscheidung zu Grunde liegenden Fall hatte der Vermieter einen Mietvertrag über ein Gewerbeobjekt mit einer festen Laufzeit von fünfzehn Jahren mit dem Altmietern und späteren Verkäufer vereinbart. Der Altmietern schloss einen Unternehmenskaufvertrag in Form eines Asset Deals mit dem Neumieter ab. Der Unternehmenskaufvertrag enthielt eine Klausel, wonach der Käufer (Neumieter) in sämtliche Rechte und Pflichten aus den in einer beigefügten Anlage aufgeführten Verträgen eintreten sollte. Die Anlage hatte eine allgemeine Bezeichnung und bestand in einer tabellarischen Aufstellung von Mietobjekten eingeteilt in Standorte, Bezeichnung der Vermieter und Angabe der zu zahlende Mieten. Weitere Angaben, z.B. eine konkrete Bezeichnung des jeweiligen Mietobjekts, beider Mietvertragsparteien und des Datums des jeweiligen Mietvertrages, wurden nicht gemacht. Der Vermieter genehmigte die Vertragsübernahme. Vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit kündigte der Neumieter das Mietverhältnis.

Der BGH entschied, dass die Kündigung wirksam war, weil der Mietvertrag nach der Vertragsübernahme nicht mehr die gesetzliche Schriftform wahrte und deshalb mit gesetzlicher Frist gekündigt werden konnte. Zum besseren Verständnis des Urteils ist es notwendig, ausdrücklich zwischen der Wirksamkeit der Vertragsübernahme und der Einhaltung der Schriftform zu unterscheiden.

Wirksamkeit der Übertragung des Mietvertrages

Die Übertragung des Mietvertrages von dem Altmietter auf den Neumietter bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des Vermieters. Zu ihrer Wirksamkeit bedürfen jedoch weder die Übertragung im Verhältnis zwischen Altmietter und Neumietter noch die Zustimmung des Vermieters einer besonderen Form. So kann insbesondere die Zustimmung des Vermieters durch Entgegennahme der Mietzahlungen vom Neumietter sowie durch Adressierung von Nebenkostenabrechnungen und Mieterhöhungsverlangen an den Neumietter konkludent entsprechend den §§ 182, 184 BGB ausgesprochen werden.

Eine solche konkludente Zustimmung durch den Vermieter lag in dem vom BGH zu entscheidenden Fall vor, da der Vermieter die Mietzahlungen durch den Neumietter widerspruchlos über einen längeren Zeitraum hingenommen hatte.

Einhaltung der gesetzlichen Schriftform

Bei Mietverträgen mit einer festen Laufzeit von über einem Jahr muss aber eine Vertragsübertragung die Schriftform gemäß §§ 550 S. 1, 578 Abs. 1 BGB wahren. Wird diese nicht eingehalten, besteht das Mietverhältnis zwar fort, gilt aber als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann mit gesetzlicher Frist gekündigt werden.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH muss die schriftliche Vereinbarung zwischen dem früheren und dem neuen Mieter schriftformkonform erfolgen, während die für die Vertragsübernahme erforderliche Zustimmung des Vermieters auch formlos, d. h. auch konkludent, erfolgen kann.

In dem zu entscheidenden Fall reichten die in der Anlage des Unternehmenskaufvertrages und der darin enthaltenen tabellarischen Aufstellung gemachten Angaben nicht aus, um das Schriftformerfordernis des § 550 BGB zu erfüllen. Nach Ansicht des BGH fehlte es an einer ausdrücklichen hinreichenden Bezugnahme zum ursprünglichen Mietvertrag.

Mit der konkludenten Genehmigung der Vertragsübernahme durch den Vermieter wurde diese somit zwar wirksam, die Vertragsübernahme "zerstörte" jedoch die Schriftform des Mietvertrages.

Tipps zur Risikovermeidung/Risikoreduzierung

Aus Vermietersicht ist es empfehlenswert, dass der Vermieter bereits bei der eigentlichen Vertragsübertragung zwischen Altmietter und Neumietter im Rahmen einer dem Schriftformerfordernis entsprechenden Dreiervereinbarung mitwirkt und damit selbst sicherstellt, dass die gesetzliche Schriftform bei der Vertragsübertragung gewahrt wird.

Ist dies (wie im Zweifel bei Unternehmenskäufen) nicht möglich, hat der Vermieter es noch bei der Erteilung seiner für die Wirksamkeit der Vertragsübertragung vom Altmietter auf den Neumietter erforderlichen Genehmigung in der Hand, Formrisiken zu vermeiden. Für einen Vermieter ist es auch in diesem Fall ratsam, seine Genehmigung von dem Abschluss eines formgerechten Nachtrags zwischen Altmietter, Neumietter und Vermieter abhängig zu machen. Ein solcher Mietvertragsnachtrag empfiehlt sich in der Praxis auch unter anderen Aspekten, so z. B. dann, wenn der Vermieter der Vertragsübertragung nur unter bestimmten Auflagen zustimmen will oder der neue Mieter eine neue Mietsicherheit schuldet

und der Vermieter den alten Mieter aus der Haftung nur dann entlassen will, wenn die neue Mietsicherheit auch tatsächlich vorliegt.

Vorsicht ist jedoch geboten bei Handlungen, die als konkludente Genehmigung der Vertragsübertragung ausgelegt werden können, wie insbesondere vorbehaltlose Entgegennahme der Mietzahlung von dem neuen Mieter oder Korrespondenz über den Mietvertrag mit dem neuen Mieter. Die Zahlungen durch den neuen Mieter sollte ein Vermieter daher nur unter Vorbehalt entgegennehmen und mindestens den Nachweis einer formgerechten Übertragung des Mietverhältnisses als Voraussetzung für seine Genehmigung verlangen, sofern nicht entsprechend der vorstehenden Empfehlung die Genehmigung vom Abschluss einer formgerechten Dreiervereinbarung (Mietvertragsnachtrag) abhängig gemacht werden soll.

Möchten sie noch mehr zu diesem Thema wissen? Die unten genannten Autoren oder Ihr üblicher Ansprechpartner stehen Ihnen bei Fragen gern zur Verfügung.

Annette Griesbach

+49.40.4140.30
annette.griesbach@lw.com
Hamburg

Dr. Constanze Kugler

+49.40.4140.30
constanze.kugler@lw.com
Hamburg

Client Alert is published by Latham & Watkins as a news reporting service to clients and other friends. The information contained in this publication should not be construed as legal advice. Should further analysis or explanation of the subject matter be required, please contact the lawyer with whom you normally consult. A complete list of Latham's *Client Alerts* can be found at www.lw.com. If you wish to update your contact details or customize the information you receive from Latham & Watkins, visit <http://events.lw.com/reaction/subscriptionpage.html> to subscribe to the firm's global client mailings program.

¹ BGH, Ur. v. 11.12.2013 – XII ZR 137/12, BeckRS 2014, 01950.

² BGH, Ur. v. 30.1.2013 – XII ZR 38/12, NJW 2013, S. 1083.