

Mietvertrag mit Bauverpflichtung

Rechtsanwältin Nicola Lotz und Rechtsanwalt Burkard Lotz, Frankfurt am Main

Vor dem Einzug werden Gewerbeobjekte oft vom Vermieter für den Mieter hergerichtet. So wünschen Ladenmieter eine ihrem corporate design entsprechende Ausstattung; Botschaften, Konsulate und Banken bedürfen erhöhter Sicherheitsvorkehrungen oder Mieter wollen zusätzliche Flächen, etwa durch Einbau eines Zwischengeschosses oder eines Anbaus, oder aber sie haben besondere Nutzungsanforderungen mit einem höheren Strom- oder Kühlbedarf. Im industriellen Bereich betreffen maßgeschneiderte Lösungen häufig das gesamte Grundstück nebst Infrastruktur mit Kläranlage oder Bahnanschluss. Die in solchen Mietverträgen vereinbarten bauvertraglichen Regelungen weichen erheblich vom Inhalt üblicher Bauverträge ab.

Solche Bauverpflichtungen lassen sich begrifflich in Bauten bzw. Aufbauten, also erstmals errichtete Gebäude, Gebäudeteile oder sonstigen baulichen Anlagen, und Umbauten einteilen, also Veränderungen und Ergänzungen bestehender Gebäude. Die Bezeichnung „Mietverhältnis mit Ausbaupflichtung“ greift zu kurz. Passender erscheint die allgemeinere Formulierung „Mietvertrag mit Bauverpflichtung“.

1. Rechtsnatur des Mietvertrags mit Bauverpflichtung

Mietverträge mit Bauverpflichtung bestehen aus drei Elementen: der Herrichtung des Mietobjekts für die Bedürfnisse des Mieters, der Erhaltung in diesem Zustand während der Mietdauer und ggf. der Rückbau am Ende. Hiervon abzugrenzen sind Maßnahmen, die erst zur Vermietbarkeit führen.

Bei der Herrichtung des Objekts nach bestimmten Vorgaben und beim Rückbau handelt es sich um einen Werkvertrag, während die Nutzungsphase dazwischen mietvertraglich geprägt ist.

Bei gemischten Verträgen ist es rechtlich sachgerecht, für jede Leistung die Vorschrift des entsprechenden Vertragstyps heranzuziehen. Kollidieren hierbei die gesetzlichen Vorschriften, so wird das Recht des prägenden Vertragstyps herangezogen, das das Wesen des Vertrages, d. h. den rechtlichen oder wirtschaftlichen Schwerpunkt bildet. Wird beispielsweise ein Grundstück einer Person zur Bebauung und anschließenden entgeltlichen Nutzung überlassen, so handelt es sich um einen atypischen Mietvertrag.

Der Mietvertrag mit Bauverpflichtung des Vermieters kann gegenüber einem klassischen Werkvertrag für den Vermieter mitunter weitreichende Folgen haben, wenn z. B. ein Mieter Änderungen oder zusätzliche Leistungen wünscht. Dann hat nämlich der Vermieter nachzuweisen, dass die von ihm übernommenen Bauarbeiten nicht im Rahmen seiner allgemeinen mietvertraglichen Gebrauchsüberlassungspflicht geschuldet sind, sondern von dem Mieter über die vertragliche Bauverpflichtung hinausgehend gefordert und in Erfüllung einer solchen zusätzlichen Vereinbarung geleistet worden sind.

Vorliegender Beitrag behandelt Verträge mit einer Bauverpflichtung des Vermieters. Führt ein Mieter die Baumaßnahme auf eigene Kosten aus, so handelt es sich um einen Mietvertrag. Handelt er allerdings bei einer Modernisierungsmaßnahme namens und im Auftrag

des Vermieters, tut er dies nicht im eigenen, sondern im Interesse des Vermieters, wie ein Handwerker auch. Mischformen kommen häufig vor, nämlich wenn seitens des Vermieters ein modifizierter Grundausbau erfolgt, der vom Mieter weiter ausgebaut wird.

2. Änderungen und Zusatzleistungen

Bei Baumaßnahmen sind Änderungen und Zusatzleistungen an der Tagesordnung. Bei Mietverträgen mit Bauverpflichtung gibt es Besonderheiten. Neben dem mit dem Mieter geschlossenen Mietvertrag mit Bauverpflichtung besteht ein klassischer Bauvertrag mit einem Handwerksunternehmen zur Umsetzung der Bauverpflichtung. Ändert sich das Leistungsbild im Mietvertrag mit Bauverpflichtung, so muss diese Änderung auch im Bauvertrag vollzogen werden und umgekehrt. Beide Vertragsverhältnisse müssen gleichermaßen derartige Änderungen zulassen.

Ist ein Mieter in einem Objekt mit mehreren Mietparteien befugt, den Inhalt einer Bauverpflichtung zu ändern, so können solche Änderungen die Mietverträge der anderen Mietparteien tangieren, wenn z. B. Kanäle, Rohre oder Leitungen nachträglich durch andere Mieteinheiten geführt werden müssen. Erreichen die Belastungen eine geschäftsschädigende Dimension, so kann die andere Mietpartei auch bei einem Gewerbemietvertrag zur fristlosen Kündigung berechtigt sein.

In einem Mietverhältnis mit Bauverpflichtung kann deshalb einem Mieter nicht uneingeschränkt die Rolle eines Werkauftraggebers zugestanden werden.

Auch bei Betrachtung des Leistungsinhalts sind den Änderungswünschen des Mieters häufig Grenzen gesetzt, da Eingriffe in den Brandschutz, in die Statik oder die Haustechnik weitreichende Folgen haben können.

Äußert der Mieter Änderungswünsche, so bleibt häufig unklar, ob der Mieter die Mehrkosten der Änderung zu tragen hat, sie vom Vermieter im Rahmen seiner allgemeinen mietvertraglichen Gebrauchsüberlassungspflicht geschuldet sind oder er sie kulanthalber übernehmen will. Soll der Mieter die Mehrkosten tragen, so kann eine Vergütung stillschweigend nach § 632 Abs. 1 BGB vereinbart oder über eine höhere Miete kompensiert werden.

3. Genehmigungen

Notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigungen können bei Ablehnung, Verzögerungen oder Auflagen schnell zum Problem werden. Kommt es zu einem Baustopp, so stellt sich abhängig von der Ursache die Frage der Verantwortlichkeit.

4. Abnahme der Baumaßnahme und Mietbeginn

Eine Baumaßnahme ist nach Fertigstellung abzunehmen. Die Abnahme hat als zentraler Punkt des Werkrechts weitreichende Rechtsfolgen. Mietverträge mit Bauverpflichtung ersetzen in der Regel die Abnahme durch die im Mietrecht geltende Überlassung bzw. die Annahme des Mietobjekts. Die oft weitreichenden Folgen

des Werksrechts, wie zum Beispiel der Gefahrübergang für den Untergang des Werks, greifen vielfach im Mietrecht nicht, weil der Vermieter während der Mietzeit die Mietsache in einem geeigneten Zustand zu erhalten hat.

Der Zeitpunkt der Fertigstellung der vom Vermieter vorzunehmenden Baumaßnahme kann mit dem Tag der Übergabe und dem Tag der Bezugsfertigkeit zusammenfallen; bei Gewerbeobjekten fallen die Termine aber häufig auseinander.

Die Übergabe des Mietobjekts ist regelmäßig auch Mietbeginn. Vom Mietbeginn an ist meist die Miete zu zahlen; häufig bildet dieser die Grundlage für die zu beachtenden Kündigungsfristen und mögliche Mieterhöhungen, weshalb der Mietbeginn exakt bestimmbar sein sollte. Andernfalls kann es, z. B. wenn als Mietbeginn die Übergabe der Räume nach Fertigstellung vereinbart ist, es wegen der im Mietrecht zu wählenden Schriftform riskant sein.

Es ist nicht zwingend, dass zum Mietbeginn die Baumaßnahme abnahmereif fertiggestellt sein muss. So kann der Mieter an einem möglichst frühen „Übergabetag“ eines Ladengeschäfts in einem Einkaufszentrum zum weiteren Ausbau interessiert sein, um rechtzeitig am „Eröffnungstag“ des Einkaufszentrums auch mit seinem weiteren Ladenausbau fertig zu sein. Es kann auch sein, dass ein Vermieter bei Änderungswünschen des Mieters, die die Baumaßnahme verzögern, auf eine vorzeitige Übergabe noch vor Fertigstellung drängt.

Verzögert sich die Fertigstellung des Bauwerks, ohne dass Fertigstellungstermine im Mietvertrag vereinbart sind, so stellt sich die Frage, ob solche Verzögerungen den Mietbeginn beeinflussen. Kann aufgrund solcher Verzögerungen ein Mieter seine vertraglich übernommene sich anschließende Ausbauleistung innerhalb der verkürzten Zeit nur mit Mehrkosten fertigstellen, hat der Mieter jedenfalls die Mehrkosten selbst zu tragen.

5. Werklohn und Miete

Im Werkrecht führt die Fertigstellung und Abnahme dazu, dass der Auftragnehmer seinen Werklohn erhält. Bei Mietverträgen mit Bauverpflichtung zahlt der Mieter hingegen bei Fertigstellung der Bauleistung in der Regel keine Vergütung an den Vermieter. Nur in Einzelfällen wird vom Mieter ein Baukostenzuschuss gewährt. Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete beginnt mit der Gebrauchsgewährung. Die Kosten für die auf den Mieter zugeschnittene Bauleistung werden vielmehr gestundet und fließen als kalkulatorischer Posten in die periodisch zu zahlende Miete ein.

Der Zeitraum, für den Miete zu entrichten ist, bestimmt sich bei vermieteten Behelfsbauten, die erst errichtet werden müssen, vom Beginn der Montage bis zur Demontage, selbst dann, wenn die Errichtung und Demontage separat vergütet wird. Diese Regelung benachteiligt den Mieter auch nicht unangemessen und ist daher auch nicht nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, da die Miete auch bei einer Errichtung durch den Mieter ab diesem Zeitpunkt zu zahlen gewesen wäre.

Die Anknüpfung des Mietzahlungsbeginns „ab Übergabetag“ zum weiteren Ausbau durch den Mieter, um bis zum „Eröffnungstag“ eines Einkaufszentrums fertig zu sein, ist weder überraschend im Sinne des § 305 c BGB noch stellt die Regelung eine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 Abs. 2 BGB dar. Gleiches muss gelten, wenn der Ausbau durch den Vermieter erfolgt.

6. Nebenkosten

Führen Baumaßnahmen im Mieterinteresse zu höheren Nebenkosten, so besteht auch diesbezüglich Regelungsbedarf. Da der Mieter die Erhaltungspflicht vollständig übernehmen kann und § 531 Abs. 1 S. 2 BGB abdingbar ist, steht zumindest bei Gewerbemietverträgen einer Übertragung der Erhaltungs- und sonstigen Kosten bei mieterspezifischen Bauten nichts im Wege, auch wenn die Grenzen im Einzelnen im Fall eines Formularvertrages noch nicht abschließend bestimmt sind.

7. Baukostenzuschuss

Baukostenzuschüsse des Mieters werden als unübliche Mieterleistungen angesehen, die besonders zu werten sind, weil solche Leistungen nicht in den Vergleichswerten von Mieten berücksichtigt sind. Die Mietpreiskalkulation fällt unterschiedlich aus, je nachdem, ob ein anrechenbarer oder ein verlorener Baukostenzuschuss vereinbart wird. Nach § 547 BGB stellen verlorene Zuschüsse keine Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung, sondern eine Sonderleistung neben der Miete dar, als Anreiz für den Abschluss eines besonders langen Mietvertrages.

Bei einer werkvertraglichen Betrachtung entsprechen anrechenbare Baukostenzuschüsse einer Teilvergütung. Verlorene Baukostenzuschüsse sind dem Werkrecht fremd. Vorstellbar wären sie allenfalls als Beschleunigungsprämie für die rechtzeitige oder gar vorzeitige Fertigstellung.

Die Fälligkeit von Baukostenzuschüssen ist gesetzlich nicht geregelt. Soweit nicht anders vereinbart, werden sie mangels gesetzlicher Anhaltspunkte spätestens bei Fertigstellung der Ausbauleistung fällig.

8. Mietpreisanpassung

Die Kosten der Baumaßnahme, zu der sich der Vermieter verpflichtet, erhöhen in der Regel den Mietzins.

Verteuert sich die Baumaßnahme aus Gründen, die ihre Ursache im Bauvertrag, nicht aber im Mietvertrag mit Bauverpflichtung haben, so bleibt hiervon grundsätzlich der vereinbarte Mietzins unberührt.

Werden nach Abschluss des Mietvertrags mit Bauverpflichtung auf Mieterwunsch Kosten auslösende Änderungen beauftragt, so stellt sich die Frage, ob und wie diese den Mietpreis beeinflussen. Zunächst ist zu prüfen, ob die Änderungen vom Vermieter im Rahmen der allgemeinen mietvertraglichen Gebrauchsüberlassungspflicht oder aufgrund eines besonderen Wunsches des Mieters über die mietvertragliche Ausbaupflicht hinaus gefordert und in Erfüllung einer solchen zusätzlichen Vereinbarung geleistet wurde. Der Vermieter kann sich nämlich nicht einfach darauf berufen, der Mieter schuldet die Erstattung des Mehraufwandes, soweit dieser nicht in der Leistungsbeschreibung enthalten sei. Ein verursachter Mehraufwand führt deshalb auch bei Änderungswünschen nicht zwangsläufig zu einer höheren Miete.

Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter berechtigen grundsätzlich nicht zur Mieterhöhung nach § 559 BGB, selbst wenn der Vermieter dem Mieter hinterher bestimmte Kosten erstattet.

Bei Mieterhöhungen nach längerer Mietzeit muss dargelegt werden, ob der gesamte Mietzins, nur die anteilige Miete für die Ob-

jektüberlassung zuzüglich der noch nicht amortisierten Bauinvestition oder gar nur der Mietanteil für die Objektüberlassung erhöht werden kann.

9. Mängelrechte

Die Mängelrechte des Werkrechts unterscheiden sich erheblich von den Mängelrechten des Mietrechts. Während der Besteller nach § 633 BGB ein Werk frei von Rechts- und Sachmängeln mit der vereinbarten Beschaffenheit verlangen kann, stellt das Mietrecht in § 536 Abs. 1 BGB nur darauf ab, dass die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufgehoben ist. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit hat der Mieter nach § 536 Abs. 1 S. 3 hinzunehmen.

Leidet die Baumaßnahme unter einem nicht unwesentlichen Mangel, der die Tauglichkeit des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht mindert, so kann der Mieter bei Anwendung des Werkvertragsrechts die Abnahme und die Zahlung der Vergütung verweigern, bei Anwendung des Mietrechts muss er das Mietobjekt übernehmen und Miete zahlen.

Gravierende Unterschiede ergeben sich auch bei Betrachtung des Minderungsrechts. Während die Minderung beim Werkvertrag nur einmal erfolgen kann, darf sie beim Mietvertrag zeitbezogen mitunter jahrelang vorgenommen werden. Der absolute Minderungsbetrag für ein und denselben Mangel ist also davon abhängig, ob der Werkauftraggeber oder der Mieter Minderung verlangt. Wird ein Objekt mit zwei Einheiten von dem Auftraggeber selbst und von einem Mieter genutzt, so ist die unterschiedliche finanzielle Behandlung desselben Mangels kaum zu rechtfertigen, insbesondere dann, wenn sich der Mangel nicht beheben lässt und damit der Minderungszeitraum für den Mieter ohne zeitliche Grenze läuft.

Während nach Ablauf der Verjährungsfrist Mängelansprüche im Werkrecht regelmäßig nicht mehr durchgesetzt werden können, kann ein Mieter Mängelrechte aus einer Baumaßnahme auch nach Ablauf der Verjährungsfrist gegenüber dem Vermieter ausüben. Werkvertragliche Verjährungsfristen spielen deshalb im Mietvertrag mit Bauverpflichtung eine untergeordnete Rolle.

10. Vertragsende

a) Vorzeitige Vertragsbeendigung

Bei einer vom Mieter zu vertretenden Beendigung noch vor Mietbeginn könnte eine entsprechende Anwendung des § 649 BGB sinnvoll sein. Eine vorzeitige Vertragsbeendigung ist problematisch, wenn zum Beendigungszeitpunkt die Baukosten nicht oder nicht vollständig amortisiert sind. Ob und inwieweit die fehlende Kostendeckung zu kompensieren ist, wird davon abhängen, wer die vorzeitige Kündigung zu vertreten hat und ob der Vermieter die dem Mieterwunsch entsprechende Baumaßnahme über den Beendigungszeitpunkt hinaus tatsächlich kostendeckend nutzen kann.

Noch nicht als getilgt anzusehende verlorene Baukostenzuschüsse sind bei vorzeitiger Vertragsbeendigung nach Bereicherungsgrundsätzen zu erstatten.

b) Rückbau

Nach § 546 Abs. 1 BGB ist die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. In welchem Zustand die Rückga-

be zu erfolgen hat, sagt das Gesetz nicht. Der Zustand der Mietsache muss bei Rückgabe grundsätzlich der vertraglichen Vereinbarung entsprechen. Die Rückbauverpflichtung eines Mieters kann als Hauptpflicht in allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbart werden.

Bei fehlender Vereinbarung bedarf es der Auslegung, wie die Vereinbarung zwischen den Parteien zu verstehen ist und ob die Sache im veränderten Zustand zurückzugeben oder der Mieter zum Rückbau verpflichtet ist. Im Zweifel ist die Mietsache in dem Zustand zurückzugeben, der dem vertraglichen oder üblichen Gebrauch entspricht.

Rückbauverpflichtungen finden sich insbesondere in solchen Fällen, in denen dem Mieter gestattet wird, die Räume nach seinen Bedürfnissen umzugestalten. Die Umgestaltung muss also allein auf Veranlassung des Mieters vorgenommen worden sein. In diesen Fällen schuldet der Mieter den Rückbau nicht als Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung.

Eine Rückbauverpflichtung wird abgelehnt, wenn sie nach dem gemeinsamen Parteiwillen erst zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustands dienen sollte. Entscheidend kommt es darauf an, so das OLG Düsseldorf, ob die vorgenommene Veränderung der Mietsache nicht ohne Zerstörung der übrigen Räumlichkeiten entfernt werden kann und ob sich aus dem Vertragszweck ergibt, dass die Veränderung zum vertragsgemäßen Zustand der Mietsache gehört.

Da Mietverträge mit Bauverpflichtung stets von beiden Parteien unterschrieben sind und damit darin enthaltene Veränderungen in der Regel einen gemeinsamen Parteiwillen attestieren und somit einen vertragsgemäßen Zustand der Mietsache festlegen, führt diese Rechtsprechung dazu, dass ein allein auf Veranlassung des Mieters vorgenommener Ausbau praktisch nur noch dann in Betracht kommt, wenn er vom Mieter nach Abschluss des Vertrages gewünscht wird oder der Vertrag dies ausdrücklich bestimmt.

Einrichtungen, Aufbauten und sonstige bauliche Maßnahmen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, sind grundsätzlich zu entfernen. Im gewerblichen Mietrecht fallen allerdings grundsätzlich diejenigen Einrichtungen nicht unter das Wegnahmerecht des Mieters, zu deren Herstellung sich der Mieter vertraglich verpflichtet hat. Wie bei der Beseitigung von Einrichtungen darf wohl ein Mieter nach Treu und Glauben trotz Rückbauverpflichtung solche Umbauten belassen, deren Entfernung für ihn mit erheblichem Aufwand verbunden ist, die der Vermieter aber wegen einer beabsichtigten Sanierung oder eines Umbaus bzw. Abrisses ohne Mehraufwand ohnehin beseitigen würde. Einen Ausgleich in Geld schuldet der Mieter in diesen Fällen im Gegensatz zu sinnlosen Schönheitsreparaturen nicht, da die Rückgabepflicht anders als bei der Reparaturpflicht keine Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung ist. Wurde die bauliche Maßnahme nicht fachgerecht errichtet und ist sie deshalb mangelhaft, so ist der Mieter zum Rückbau verpflichtet.

Die Rückbauverpflichtung besteht auch dann, wenn der Vermieter seine Zustimmung zu den Baumaßnahmen gegeben hat. Der Rückbau schließt die Beseitigung eventuell vorhandener Schäden ein und ist ohne Rücksicht auf die damit verbundenen Kosten durchzuführen.

Wird die Mietsache bei einer Vermietung speziell für die Bedürfnisse eines Mieters erstellt, so lässt sich die vom BGH postulierte Ver-

pflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bei der Anmietung nicht in jedem Fall sinnvoll umsetzen. Befand sich beispielsweise das Gebäude bei Anmietung im Rohbauzustand oder war das Objekt unmittelbar vor Mietbeginn auf spezielle Wünsche eines Vormieters hergerichtet, so müsste demnach der Rohbauzustand oder der nicht mehr gewünschte Zustand zur Zeit des Vormieters hergestellt werden. Wirtschaftlich ist es kaum sinnvoll, ein sondergenutztes Gebäude in ein einfaches Bürogebäude zurückzubauen, wenn der nachfolgende Mieter eine anders geartete Sondernutzung wünscht. Bei längeren Mietverhältnissen ist der anfängliche Zustand zudem oft unklar oder aber die Bausubstanz war Gegenstand nachträglicher Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach § 554 II BGB, so dass die Herstellung des ursprünglichen Zustands nicht interessensgerecht ist. Die Rückbauverpflichtung im Fall individueller Nutzung kann sich deshalb nicht ausschließlich an dem ursprünglichen Zustand orientieren.

Wird kein Rückbau geschuldet, so hat der Mieter entsprechend der allgemeinen Rückgabeverpflichtung nur die eingebrachten Sachen zu entfernen, Einrichtungen zu beseitigen und Schäden zu beheben. Die Einrichtungen sind auch dann zu entfernen, wenn der Vermieter der Errichtung zugestimmt hat und die Baulichkeit in sein Eigentum übergegangen ist. Im Zweifel ist die Mietsache in dem Zustand zurückzugeben, der dem vertragsgemäßen oder mangels vertraglicher Festlegung dem üblichen Gebrauch entspricht.

c) *Entschädigung*

Da der Mieter die in seinem Interesse erfolgten Umbauten meist nicht zerstörungsfrei wegnehmen kann, besteht ein gewisses Interesse an der Erhaltung geschaffener Werte, soweit sie künftig sinnvoll nutzbar sind.

Besteht eine Rückbauverpflichtung und kann der Vermieter die Umbauten sinnvoll nutzen, wird er den Mieter von seiner Verpflichtung befreien und einen Wertausgleich unter Hinweis auf die von ihm finanzierte Baumaßnahme sowie die ersparten Rückbaukosten ablehnen.

Besteht keine Rückbauverpflichtung und ist im Mietvertrag keine Regelung zur Zahlung einer Entschädigung vorgesehen, so ist die Mietsache entsprechend der Vereinbarung bei Vertragsende zurückzugeben. Das Gesetz sieht in diesem Fall grundsätzlich keine Entschädigungszahlung vor.

Kommt es zu einer vorzeitigen Vertragsbeendigung, hat der Vermieter meist keine vollständige Kostendeckung für die von ihm im Mieterinteresse vorgenommene Baumaßnahme, so dass eine Entschädigung an den Mieter ausscheidet und zumindest in den Fällen, in denen der Mieter die vorzeitige Vertragsbeendigung zu vertreten hat, Schadenersatzansprüche zu erwägen sind.

Hat der Mieter die Baumaßnahme beauftragt, kann bei vorzeitiger Vertragsbeendigung der Vermieter nicht erst mit Ablauf der vertraglich vorgesehenen Mietzeit, sondern schon zuvor eine wertsteigernde Investition des Mieters nutzen, so dass ein Anspruch des Mieters aus § 812 BGB (Bereicherung auf sonstige Weise) i. V. mit § 818 Abs. 2 BGB möglich ist. Der Umfang der Bereicherung richtet sich weder nach der Investitionssumme noch nach dem Zeitwert der Investition oder der Verkehrswertsteigerung des Mietobjekts bei Rückgabe, sondern allein nach der Erhöhung des Ertragswerts, soweit der Vermieter diesen früher als vertraglich vorgesehen durch

anderweitige Vermietung zu einem höheren Mietzins realisieren kann. Eine Steigerung des Verkehrswertes des Grundstücks bleibt unberücksichtigt.

11. Schriftform

Grundsätzlich sind bei einem Mietvertrag „alle vertraglichen Vereinbarungen“ in der Vertragsurkunde aufzunehmen, ohne dass zwischen wesentlichen oder unwesentlichen Vereinbarungen unterschieden wird. Bei einer Vermietung vom Reißbrett muss das Mietobjekt eindeutig bestimmbar sein. Ausgenommen vom Schriftformerfordernis sind nur solche Vereinbarungen, die einen potenziellen Grundstückskäufer nicht verpflichten können.

Änderungen und Zusatzleistungen während der Ausbauphase nach Vertragsschluss bedürfen grundsätzlich ebenfalls der Schriftform, insbesondere wenn sich dadurch der Mietzins verändert. Da der Vermieter die Mietsache in dem geänderten Zustand zu erhalten hat, bedürfen solche Änderungen der Schriftform.

Von der Schriftform erfasst sind auch Ausbauverpflichtungen des Mieters, jedenfalls dann, wenn sie Bestandteil des Finanzierungskonzepts waren und die Baugenehmigung von ihr abhängt.

12. Sicherheiten

Bei der Mietermodernisierung wird das Sicherheitsinteresse zum Rückbau anerkannt. Der Vermieter muss grundsätzlich keine Maßnahmen dulden, deren Rückbau finanziell nicht abgesichert ist. Je spezieller die Sonderwünsche des Mieters sind, desto größer ist das Sicherheitsbedürfnis des Vermieters für die getätigte Investition. Nach den für die Modernisierung geltenden Grundsätzen ist deshalb ein Sicherheitsbedürfnis auch bei einem Mietvertrag mit Bauverpflichtung zu bejahen.

13. Zusammenfassung

Anders als bei einem üblichen Werkvertrag spielt beim Mietvertrag mit Bauverpflichtung die Abnahme und die Gewährleistungsfrist keine zentrale Rolle. Besondere Beachtung erfordert bei diesem Vertragstyp die Befugnis zur Anordnung von Änderungen und Zusatzleistungen, die Regelung der Mietpreisanpassung sowie die Behandlung von Baukostenzuschüssen. Gleiches gilt für die vorzeitige Vertragsbeendigung und die Konzeption des Rückbaus bei Vertragsende.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die zahlreichen Schnittstellen und Interpretationsmöglichkeiten besonders bei langen Vertragslaufzeiten es erforderlich machen, sorgfältig und interessensgerecht die Verantwortungsbereiche zu verteilen sowie Anpassungsmöglichkeiten vorzusehen, die dem Charakter der Langzeitverträge Rechnung tragen. •



Die Mietfibel
 Ein Leitfaden für Vermieter
 Online-Shop
www.hausarztgrundverlag.de