

Kanzlei am Steinmarkt

RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

Rundschreiben / Ausgabe 02/2008

Thema: Die ordentliche Kündigung beim Geschäftsraummietvertrag / Mietrecht

1. Einleitung

Im Gegensatz zum Wohnraummietverhältnis, ist im Geschäftsraummietverhältnis eine weit geringere Regelungsdichte im Gesetz anzutreffen. Aber auch hier gilt es, bei der Kündigung Formalien zu beachten, insbesondere den Geschäftsraummietvertrag zu überprüfen, ob dort bestimmte Regelungen im Rahmen der Vertragsgestaltung getroffen wurden.

2. Kündigung, Voraussetzungen

Sofern kein Zeitmietvertrag vorliegt, also ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen wurde oder eine vertragliche Beschränkung der Kündigungsbefugnis erfolgt ist, z.B. Ausschluss der Kündigung, ist sowohl der Vermieter als auch der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften zu kündigen; § 580a BGB.

Auch im Geschäftsraummietverhältnis gilt, dass die Kündigung eine *einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung* ist. Um ihre Wirksamkeit entfalten zu können, *muss sie vom richtigen Absender, dem richtigen Adressaten in der richtigen Form mit dem richtigen Inhalt zugehen*.

In Geschäftsraummietverhältnissen ist es aber sinnvoll, vor Ausspruch einer Kündigung zu prüfen, wer denn Inhaber des Geschäftsbetriebes ist, Geschäftsführer bzw. Gesellschafter.

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Räume, die nicht zu Wohnzwecken, z.B. Geschäftsräume, vermietet wurden, ist *grundsätzlich formlos*, z.B. auch mündlich, möglich, wenn nicht vertraglich eine andere Form, z.B. Schriftform, vereinbart wurde. Das ergibt sich seit der Mietrechtsreform daraus, dass § 568 BGB, der für die Kündigung die Schriftform vorschreibt, sich in dem Abschnitt „Mietverhältnis über Wohnraum“ befindet und § 578 BGB auf diese Vorschrift nicht verweist.

Trotz dieser Formerleichterung im Geschäftsraummietrecht bedarf es keiner näheren Betonung, dass die Schriftform der Kündigung aus Beweisgründen stets empfehlenswert ist.

Ist Schriftform vereinbart worden, so genügt zur Einhaltung der Form die telekommunikative Übermittlung, also per Telegramm, Telefax oder E-Mail¹. Das Telefax genügt auch, wenn die Kündigung per eingeschriebenem Brief vereinbart ist². Trotzdem sollte wegen Unsicherheit dieses Übermittlungsweges davon abgesehen werden.

Ist die Schriftform für die Kündigung vereinbart, die Kündigung aber nur mündlich ausgesprochen oder ein Schreiben ohne Unterschrift versandt worden, so ist diese nicht formgerechte Kündigung im Zweifel nach § 125 Satz 2 BGB unwirksam³. Eine Ausnahme gilt dann, wenn sich die Parteien vorher über eine Aufhebung der Schriftformklausel mündlich geeinigt haben.

Ob die Einhaltung der Schriftform bei der Kündigung nur aus Beweisgründen vereinbart worden ist oder ob die Wirksamkeit der Kündigung von der Einhaltung der Form abhängen soll,

¹ Palandt/Heinrichs § 127 BGB Rn 2

² OLG Frankfurt/Main NJW-RR 1999, 955

³ OLG Celle ZMR 1999, 237

ist eine Auslegungsfrage. Grundsätzlich muss dabei die Partei, die sich auf die Wirksamkeit der Kündigung beruft, beweisen, dass die Schriftform lediglich zu Beweis Zwecken vereinbart worden ist.

Hinsichtlich der Zugangsproblematik gilt das Gleiche wie bei Wohnraummietverhältnissen. Es ist dringendst auf einen beweisbaren Zugang der Kündigungserklärung zu achten.

Inhaltlich gibt es gleichfalls eine erhebliche Erleichterung gegenüber Wohnraummietverhältnissen, da bei Geschäftsraummietverhältnissen grundsätzlich im Kündigungsschreiben *keine Gründe* genannt werden müssen, sofern dies nicht vertraglich vereinbart wurde.

Der Vertrag sollte aber zuvor überprüft werden, ob nicht in Abweichung vom Gesetz besondere Begründungen für eine Kündigung vereinbart wurden.

In Geschäftsraummietverhältnissen ist die Kündigungsfrist vorbehaltlich vertraglicher Vereinbarungen in § 580a Abs. 2 BGB, geregelt. Ein Geschäftsraum ist anzunehmen, wenn der Raum den Erwerbszwecken des Mieters dient (Lagerhalle, Werkstatt, Büro etc.). Garagen sind Geschäftsräume im Sinne von § 580a Abs. 2 BGB, wenn sie der Mieter angemietet hat, um dort gewerblich genutzte Fahrzeuge oder Waren unterzustellen oder wenn die Garage zum Zweck der Gewinnerzielung weiter vermietet wird. Bei privat genutzten Garagen gilt die Kündigungsfrist des § 580a Abs. 1 BGB⁴. Die Kündigungsfrist hängt dann davon ab, ob eine Tagesmiete, Wochenmiete oder Monatsmiete vereinbart wurde⁵.

Für Geschäftsräume im Sinne des § 580a Abs. 2 BGB gilt unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses und von der Bemessung der Miete eine einheitliche Kündigungsfrist. Kündigungstag ist der 3. Werktag eines Kalendervierteljahres. Kündigungstermin ist der Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres. Die Kündigungsfrist beträgt damit sechs Monate, abzüglich der Karenztage. Hieraus ergeben sich folgende Kündigungstage und Termine:

Zugang der Kündigung bis zum 3. Werktag des Monats	Mietdauer irrelevant
Januar	30.06.
April	30.09.
Juli	31.12.
Oktober	31.03.

Die vorstehend genannten Kündigungsfristen gelten auch für den Fall, dass der Mieter das Geschäftsraummietverhältnis kündigt.

⁴ AG Wuppertal, WuM 1996, 548

⁵ Im Fall der Tagesmiete gem. § 580a Abs.1 Nr. 1 BGB, kann an jedem Tag für den Ablauf des folgenden Tages gekündigt werden. Die Kündigung kann auch an einem Samstag, Sonntag oder einem Feiertag erfolgen. Bei Wochenmiete nach § 580a Abs.1 Nr. 2 BGB, kann spätestens am 1. Werktag einer Woche für den Ablauf des folgenden Sonnabends gekündigt werden. Unter dem Begriff der Woche ist die Kalenderwoche zu verstehen. Kündigungstag ist in der Regel der Montag; falls es sich hierbei um einen Feiertag handelt, tritt an dessen Stelle der nächst darauf folgende Werktag. Im Falle der Monatsmiete nach § 580a Abs. 1 Nr. 3 BGB, kann spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden. Der Kündigungstag ist der 3. Werktag eines Monats. Auch hier ist wieder streitig, wie der Samstag zu behandeln ist.

3. Zusammenfassung

Im Ergebnis sollten die Vertragsparteien vor Ausspruch einer Kündigung ausführlich den Vertragstext studieren, ob Kündigungshindernisse (Zeitmietvertrag, Kündigungsausschlussvereinbarungen, usw.) oder –erschwerisse (Schriftform, Begründung, Zugangsform) vorliegen, erst dann kann auf die gesetzlichen Regelungen des BGB zurückgegriffen werden.

TIPP:

1. Kündigung allein aus Beweis- und Warnfunktionsgründen in *Schriftform* erklären, selbst wenn der Geschäftsraummietvertrag hierzu keine Regelung enthält.
2. In Geschäftsraummietverträgen vorsichtshalber *regeln, dass die Kündigung der Schriftform bedarf*. Nicht besonders sinnvoll ist es dagegen, weitere Form- oder Zugangserfordernisse (Einschreiben / Rückschein) zu vereinbaren, da diese als Formularklauseln ohnehin wegen § 309 Nr.13 BGB kritisch sind und gerade das Versenden von Kündigungen mit Einschreiben / Rückschein zu großen Schwierigkeiten führt, wenn der Kündigungsempfänger das Einschreiben nicht entgegennimmt/abholt.
3. Bei Ausspruch oder Berechnung der Kündigung immer zunächst einen *Blick in den Geschäftsraummietvertrag werfen*, inwieweit hier vorrangige Regelungen vorhanden sind.