



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

MIETBEGINN MIT OBJEKTÜBERGABE GENÜGT DER SCHRIFTFORM

25.07.2006 Fachinformation

Im November 2005 hat der BGH eine Entscheidung gefällt, die für die Vermietung vom "Reisbrett" von entscheidender Bedeutung ist. In zahlreichen Fällen haben Projektentwickler zur Erleichterung der Finanzierung ein besonderes Interesse daran, den Banken nachzuweisen, dass bereits vor Fertigstellung der Mietobjekte bindende Mietverträge abgeschlossen wurden. Der BGH hat mit Urteil vom 2. November 2005, Akz XII ZR 212/03 in "Das Grundeigentum" 2006, S. 50, entschieden, dass eine abstrakte Beschreibung des Mietbeginns, die es ermöglicht, den Beginn des Mietverhältnisses zu ermitteln, für die Schriftform ausreichend ist. Er hat ausgeführt, dass keine zu hohe Anforderung an den Begriff der Bestimmbarkeit des Mietbeginns gestellt werden dürfen. Sofern das Datum des Mietbeginns bei Vertragsabschluss bekannt sei, liege bereits eine Bestimmtheit vor, so der BGH. Bestimmbarkeit verlange demgegenüber ein deutlich geringeres Maß an Genauigkeit. Da bei der Anmietung vom "Reisbrett" der Zeitpunkt der Fertigstellung vielfach noch nicht feststeht, findet sich in Mietverträgen die Regelung, dass das Mietverhältnis "mit der Übergabe der Mietsache" beginnt. Bisher wurde in der Rechtsprechung kontrovers entschieden, ob durch diese Formulierung der Mietbeginn hinreichend und somit das Schriftformerfordernis gewahrt ist. Nach den §§ 550 und 578 BGB bedarf ein Mietvertrag über Wohn- oder Geschäftsräume, der für länger als ein Jahr geschlossen wird, der Schriftform. Andernfalls gilt er für unbestimmte Zeit und kann frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung gekündigt werden. Im zu entscheidenden Fall hatten die Parteien einen Mietvertrag über ein Ladenlokal für 15 Jahre abgeschlossen und hinsichtlich des Mietbeginns verankert, dass dieser mit der Übergabe der Mietsache beginne. Dies hat der BGH als zulässig erachtet und entschieden, dass dadurch das Schriftformerfordernis gewahrt werde. Das Urteil kann bei Bedarf im Sekretariat des Rechtsbereichs des BBU angefordert werden. Anmerkung des BBUDas Urteil hat für private Vermieter dann Bedeutung, wenn nach einer Kündigung der Zeitpunkt der Räumung durch den Mieter noch nicht feststeht. Auch in diesen Fällen kann der Vermieter in den Mietverträgen verankern, dass der Mietbeginn mit Übergabe der Mietwohnung erfolgt.

<https://bbu.de/beitraege/mietbeginn-mit-objektuebergabe-genuegt-der-schriftform>