

Ersatz für die Übernahme des Kundenstamms

Erweiterung der Büroräume, ohne umziehen zu müssen...

Im Rahmen der Vertretung der Mandanten bei Ausverhandlung von Mietverträgen über Büroräume ist es ein häufiges Thema: Wie kann man nach einiger Zeit die genutzten Räume vergrößern, ohne kompliziert das Mietverhältnis beenden, neue Räume suchen und einen neuen Vertrag ausverhandeln zu müssen.

Diesem Zweck dient im Rahmen der Mietverträge eine Vereinbarung über die garantierte Erweiterung, ggf. über die Optionsmiete.

Im Falle der garantierten Erweiterung gibt der Vermieter dem Mieter das Recht, die genutzten Räume unter bestimmten Bedingungen während der Mietzeit zu erweitern. Wird dieses Recht vom Mieter nicht ausgeübt, so erlischt es mit Ablauf der vereinbarten Frist.

Die Optionsmiete wird für den folgenden Fall vereinbart:

- Freiwerden des ausgewählten Raums im Rahmen des Gebäudes;
- Ende des Mietvertrags mit dem derzeitigen Mieter und/oder
- Entscheidung des Vermieters, den neuen Mietvertrag über den ausgewählten Raum mit jeglichem Dritten zu schließen.

In einer solchen Situation (d.h. vor Unterzeichnung des Vertrags mit einem Dritten) informiert der Vermieter den Mieter über seine Absicht zur Vermietung der ausgewählten Fläche an einen Dritten und ermöglicht dem Mieter, in Bezug auf die freigewordenen Räume die Optionsmiete auszuüben.

Die beiden vorgenannten Vereinbarungen erweitern somit erheblich die Möglichkeiten des Mieters bei der Entscheidung über das Verbleiben oder die eventuelle Verlegung.

Lukáš Zahrádka

Das tschechische Recht hat den Ersatz für die Übernahme eines Kundenstamms als eine absolute Neuigkeit in das aktuelle Bürgerliche Gesetzbuch eingeführt, wobei seine kurze Regelung in einem einzigen Paragraphen enthalten ist.

Dieser spezifische Anspruch entsteht dem Mieter gegenüber dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung durch den Vermieter, und zwar als Ersatz des in der Übernahme des Kundenpotentials der Räume liegenden Vorteils. Voraussetzung ist, dass der Mieter die Mieträume durch seine Nutzung so aufgewertet hat, dass gerade dadurch die Kunden sich angewöhnt haben, in dem betreffenden Raum spezifische Ware (oder Leistungen) zu kaufen.

Der Anspruch entsteht nicht, wenn dem Mieter wegen grober Verletzung seiner Pflichten gekündigt wurde.

Die Rechtsregelung gibt jedoch keine Antwort auf die wesentliche Frage: Was bestimmt die Höhe des Ersatzes? Es kommen zwei grundlegende Möglichkeiten in Betracht. Die Höhe des Ersatzes kann bestimmt werden als:

- Höhe der in die betreffende Aufwertung der Räume, d.h. in den Bau des sog. Kundenstamms investierten Kosten; oder
- Differenz zwischen der üblichen Höhe des Mietzinses für Räume mit einer etablierten Kundschaft und der üblichen Höhe des Mietzinses für leere Räume.

Keine der vorgenannten Varianten ist jedoch problemlos. Bevor das Vorgenannte durch die Praxis verfeinert wird, bleibt nichts anderes übrig als mit dem Ersatz für die Übernahme des Kundenstamms vorsichtig umzugehen. Welche Grundempfehlungen können also in aller Kürze gegeben werden?

Dem Vermieter ist am besten zu raten, den Ausschluss der Anwendung der betreffenden Bestimmungen auf das Vertragsverhältnis schriftlich zu vereinbaren. Und wenn Sie Mieter sind, so vereinbaren Sie möglichst genau die für die Entstehung des Ersatzes maßgebenden Parameter, insbesondere den Gegenstand des Ersatzes und die Art und Weise seiner Bezifferung.

Tomáš Mls



Gültigkeit eines vor der behördlichen Bauabnahme geschlossenen Mietvertrags

Gemäß dem seit 2006 wirksamen Baugesetz galt, dass ein Bauwerk lediglich zu dem in dem Bauabnahmebescheid, ggf. in der Baugenehmigung angeführten Zwecke genutzt werden darf. Nach den früheren Gesetzen galt auch, dass wenn ein Mietvertrag zu einem anderen als dem durch die Bauabnahme bestimmten Zweck oder auch früher als vor der behördlichen Bauabnahme geschlossen wurde, d.h. wenn er gesetzeswidrig geschlossen wurde, dieser Umstand die Ungültigkeit des Vertrags zur Folge hatte.

In einem neuerlichen Urteil (Az. 31 Cdo 945/2013) gelangte jedoch das Oberste Gericht zu dem logischen und praktischen Schluss, dass wenn die Parteien im Mietvertrag ordnungsgemäß sichergestellt haben, dass die Wirksamkeit des Vertrags (bzw. der Mietbeginn) nicht früher beginnt als vor dem Erlass und der Rechtskraft des Bauabnahmebescheids, ein solcher Mietvertrag gültig ist. Ein solcher Vorgang führt nämlich zur Erfüllung der Anforderung des Baugesetzes, dass Gewerberäume zu Zwecken vermietet werden, zu denen sie baulich bestimmt sind.

Obwohl auch nach dem derzeitigen Baugesetz gilt, dass ein Bauwerk nur zu und unter den in der Baugenehmigung, Bauabnahmezustimmung oder Bauabnahmebescheid festgelegten Zwecken und Bedingungen genutzt werden darf, ist heute die Situation anders.

Der Abschluss eines Mietvertrags zu einem Zweck, der nicht der Bauabnahmezustimmung oder dem Bauabnahmebescheid bzw. der Baugenehmigung entspricht, oder über Räume, bei denen die Bauabnahme noch gar nicht erfolgt ist, verursacht nicht seine Ungültigkeit.

Andererseits stellt die Nutzung der Räume ohne behördliche Bauabnahme oder im Widerspruch zu der behördlichen Bauabnahme immer noch einen Verstoß gegen das Baugesetz dar. Es handelt sich um ein Verwaltungsdelikt, für das die Baubehörde eine Geldbuße von bis zu 2 Mio. CZK auferlegen kann.

Daher empfehlen wir, noch vor dem Abschluss des Mietvertrags zu prüfen, zu welchem Zwecke und ob überhaupt die Bauabnahmezustimmung zur Nutzung der Mieträume erlassen wurde.

Stanislav Servus, Dominika Veselá

Grund- und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeit ist eine Beschränkung der Eigentumsrechte einer Person zugunsten einer anderen Person. Die Dienstbarkeit bezieht sich immer auf eine bestimmte Sache und verpflichtet den Eigentümer dieser Sache, die Tätigkeit eines anderen zu dulden oder eine eigene Tätigkeit, zu der der Eigentümer sonst berechtigt wäre, zu unterlassen.

In der Praxis handelt es sich in der Regel um die Pflicht des Eigentümers einer Immobilie, die Tätigkeit einer anderen Person nicht zu verhindern, z.B. Durchgang über das Grundstück, oder etwas zu unterlassen, z.B. kein höheres als ein einstöckiges Haus zu bauen.

Es gibt zwei Arten von Dienstbarkeiten – **Grunddienstbarkeiten** und **beschränkt persönliche Dienstbarkeiten**. Grunddienstbarkeiten sind das Recht des Eigentümers eines Grundstücks, in einer bestimmten Weise ein anderes Grundstück zu nutzen. Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten sind immer das Recht eines konkreten (namentlich bestimmten) Menschen, eine fremde Sache zu nutzen.

Eine typische **Grunddienstbarkeit** ist das Wegerecht, die das Recht begründet, über das Grundstück mit Fahrzeugen zu fahren – in der Praxis z.B. das Recht des Nachbarn, über Ihren Garten zu seiner Hütte zu fahren. Um die Grunddienstbarkeit handelt es sich aus dem Grunde, dass das Wegerecht nicht nur dem Nachbarn, also dem aktuellen Eigentümer des benachbarten Grundstücks, sondern auch jedem weiteren Eigentümer des benachbarten Grundstücks zusteht. Verkauft der Nachbar sein Grundstück, so wird auch der neue Eigentümer das Recht haben, Ihren Garten zu befahren. Wenn Sie das Grundstück verkaufen, so hat auch der neue Eigentümer das Befahren des Grundstücks durch den Nachbarn zu dulden.

Die beschränkt **persönliche Dienstbarkeit** dagegen berechtigt immer nur eine konkrete Person. Eine typische beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist das Recht auf lebenslängliche Nutzung einer Wohnung oder eines Hauses. Die berechtigte Person ist hier nur ein konkreter Mensch und die Dienstbarkeit erlischt spätestens mit seinem Tod, sie geht somit grundsätzlich auf keine anderen Personen über.

Das Gesetz gibt bei der Bestellung der Dienstbarkeit freie Hand, und daher ist es möglich, soweit ein Grund dafür vorliegt, z.B. auch das Wegerecht als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu bestellen. Das Recht, das Grundstück zu befahren, wird dann nur zugunsten einer konkreten Person eingeräumt.

Bei der Bestellung der Dienstbarkeit widmen Sie daher erhöhte Aufmerksamkeit der richtigen Definition der Art der Dienstbarkeit, und somit auch dem Kreis der berechtigten Personen, so dass alles dem Zweck der Dienstbarkeit und dem tatsächlichen Willen der Vertragsparteien entspricht.

Dominika Veselá

Dvořák Hager & Partners Tschechische Republik

Oasis Florenc, Pobřežní 394/12
186 00 Prag 8
Tschechische Republik
tel.: +420 255 706 500
fax: +420 255 706 550
e-mail: praha@dhplegal.com

Dvořák Hager & Partners Slowakei

Cintorínska ul. 3/a
811 08 Bratislava
Slowakei
tel.: +421 2 32 78 64 – 11
fax: +421 2 32 78 64 – 41
e-mail: bratislava@dhplegal.com