

## Habe ich noch einen langfristigen Miet- oder Pachtvertrag für den Betrieb meiner Apotheke?

Das sollte sich jede/r Apotheker/in, fragen der/die ein Interesse – und das muß beim Betreiben einer Apotheke unterstellt werden - an einem langfristigen Mietvertrag hat.

Der Grund liegt in § 550 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der in jedem Miet- und Pachtverhältnis zur Anwendung kommt. Dieser besagt, daß bei Mietverträgen, die über einen längeren Zeitraum als einem Jahr abgeschlossen werden, zwingend und nicht abdingbar die Schriftform einzuhalten ist. Wird die Schriftform also nicht eingehalten, auch wenn etwas anderes vereinbart ist, so liegt ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit vor, das entgegen der vereinbarten langfristigen Laufzeit mit den gesetzlichen und recht kurzen Fristen, wenn auch zunächst frühestens zum Schluß des ersten Mietjahrs, kündbar ist.

Dieses sogenannte gesetzliche Schriftformerfordernis ist gewahrt, wenn Vermieter und Mieter rechtzeitig eine Urkunde unterschreiben oder wenn bei mehreren Urkunden jede Vertragspartei die für die andere Vertragspartei bestimmte und gleichlautende Urkunde unterschreibt. Daher ist das Schriftformerfordernis nicht erfüllt, wenn ein Telefax hin und her gesendet wird, weil der Empfänger nur eine Kopie der Unterschrift erhält. Das Schriftformerfordernis ist aber eingehalten, wenn die Vereinbarung in einem von einer Vertragspartei unterzeichnetem Schreiben enthalten und von der anderen Vertragspartei ebenfalls unterzeichnet ist. Wer dieses Schriftstück dann besitzt ist für das Schriftformerfordernis unerheblich.

Daneben gibt es noch die elektronische Form, die jedoch bei einem Miet- oder Pachtvertrag für eine Apotheke eine seltene Ausnahme sein wird.

Bereits bei der Begründung eines Miet- oder Pachtvertrags können zahlreiche Fehler gemacht werden, die dazu führen, daß, statt eines langfristigen Miet- oder Pachtvertrags, ein auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Miet- oder Pachtvertrag vorliegt. Hat man diese Hürde geschafft, gibt es im Laufe eines Miet- oder Pachtverhältnisses zahlreiche Gelegenheiten sich das ursprünglich langfristige Miet- oder Pachtverhältnis kaputt zu machen. Denn ein langfristiges Miet- oder Pachtverhältnis bringt es mit sich, daß hin und wieder eine Änderung oder Ergänzung vorgenommen wird. Oft erfolgt diese mündlich, durch einen Schriftwechsel oder per Telefax. Alles entspricht jedoch nicht dem Schriftformerfordernis.

Die Vereinbarung muß außerdem in ausreichender Form auf den Miet- oder Pachtvertrag Bezug nehmen und zum Ausdruck bringen, daß sie diesen ändern oder ergänzen will und darüber hinaus es aber im übrigen bei den bisherigen Vereinbarungen bleibt.

Nicht jede Änderung oder Ergänzung unterliegt allerdings dem Schriftformerfordernis. Es muß sich um einen wesentlichen

Vertragsbestandteil handeln. Was ist jedoch wesentlich? Grundsätzlich sind das Vereinbarungen zum Mietgegenstand, dem Mietzins, der Mietdauer und zu den Vertragsparteien. Es gibt jedoch Gerichtsentscheidungen, die eine Erhöhung der Miete von 900,00 DM auf 1.000,00 DM und eine Senkung von 2.000,00 DM auf 1.600,00 DM als unwesentlich angesehen haben. Teilweise wurden Änderungen zu den Betriebskostenvereinbarungen als unwesentlich angesehen. Änderungen bei den Vertragsparteien werden i. d. R. als wesentlich angesehen, ebenso Änderungen beim Mietgegenstand (Lage und Fläche usw.). Vereinbarungen, die lediglich den Mietvertrag erläutern oder veranschaulichen unterliegen nicht dem Schriftformerfordernis.

Vor dem Hintergrund der nicht einheitlichen Rechtsprechung sollte sich weder Vermieter noch Mieter auf das Risiko einlassen, liegt eine wesentliche oder unwesentliche Änderung oder Ergänzung vor oder nicht, und bei jeder Änderung oder Ergänzung des Mietvertrags, gleich wie wichtig oder unwichtig sie erscheinen mag, die Schriftform einhalten und sich vorher fachlichen Rat holen. Anderenfalls droht ein großer wirtschaftlicher Schaden durch eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit.

Rechtsanwalt und Dipl.-Betriebswirt  
Michael Wehe  
[www.rechtsanwalt-wehe-frankfurt.de](http://www.rechtsanwalt-wehe-frankfurt.de)