

KANZLEIMIETVERTRAG

Gründung einer Sozietät: Bereiten Sie sie mietrechtlich vor!

von RA Dr. Hans Reinold Horst, Hannover/Solingen

| Sie sind Einzelanwalt, möchten sich aber die Möglichkeit offenhalten, eine Sozietät zu gründen? Wie kann eine mögliche Anpassung der Gesellschaftsform mietvertraglich vorbereitet werden? Auch für bauliche Modernisierungsmaßnahmen sollten Sie Vorsorge treffen. Der Beitrag stellt dar, was hierfür mietrechtlich zu berücksichtigen ist. |

1. Vorbereitung der Gesellschaftsform

Die Gründung einer Sozietät in Form einer GbR kann bereits durch Aufnahme einer Untervermietungs-erlaubnis an spätere Sozien oder durch die Vereinbarung der Mitmieter-eigenschaft vorbereitet werden. Die Gründung einer Anwalts-GmbH ist in der Start-up-Phase schon aus vermögensrechtlichen Gesichtspunkten wie aus Marketinggründen wenig sinnvoll, geschweige denn wahrscheinlich. Gleiches gilt für eine PartG nach § 1 Abs. 2 PartGG.

Macht die Gründung einer Sozietät als Außen-GbR, einer Anwalts-GmbH oder einer PartG im Verlauf des Mietverhältnisses Sinn und soll die Gesellschaft Mieterin werden, muss der Vertrag auf die Gesellschaft umgestellt werden. Ein gut beratener Vermieter wird Wert darauf legen, dass der Vertrag nicht umgestellt, sondern auf die Gesellschaft erweitert wird, die Mieter-eigenschaft und damit die persönliche Haftung des Kanzlei- und Gesellschaftsgründers aber ergänzend beibehalten wird. Das bedeutet, dass der bisherige Mieter möglichst als persönlich haftender Gesellschafter oder als Geschäftsführer der GmbH selbst persönlich neben der GmbH Mieter bleibt und für die Mietforderungen weiter haftet. Im Falle der PartG haften alle Mitglieder gesamtschuldnerisch und persönlich, § 8 Abs. 1 PartGG.

2. Auswirkungen personeller Änderungen

Wie wirken sich personelle Veränderungen in der Sozietät oder in der PartG mietvertraglich aus? Für eine GbR ist dies unproblematisch. Denn der BGH hat der GbR eine eigene Rechtsfähigkeit und daneben auch die Fähigkeit zur aktiven und passiven Parteifähigkeit attestiert (BGH NJW 01, 1056; BGH NZM 07, 565; NZM 03, 108). Für die GmbH als eigene juristische Person besteht ohnehin kein Problem, solange ein etwa daneben persönlich haftender Gesellschafter und/oder Geschäftsführer nicht aus der Sozietät ausscheidet. Eine PartG kann ebenfalls selbst Mietverträge abschließen. Sie erhält Partei- und Prozessfähigkeit mit Eintragung in das Partnerschaftsregister (§ 7 Abs. 1 und 2 PartGG, § 124 HGB). Dabei haften die Partner mit der Gesellschaft gesamtverbindlich und mit ihrem Privatvermögen, § 8 PartGG (Tischler in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummieta, 3. Aufl., Kap. 2, 45 Rn. 100). Der Neueintritt in eine vorhandene PartG oder Sozietät ist nicht von der Zustimmung des Vermieters abhängig (Tischler, a.a.O., S. 91 Rn. 293).

Gründung einer GbR:
Untervermietungs-
erlaubnis

Anwalts-GmbH oder
PartG: Vertragser-
weiterung auf die
Gesellschaft

GbR und GmbH:
Unproblematisch
wegen eigener
Rechtsfähigkeit

a) Haftung der eintretenden Gesellschafter für Altverbindlichkeiten

Allerdings haftet auch der neu in die Sozietät eintretende Partner für bestehende Verbindlichkeiten (BGH NJW 03, 1803 neuer Sozium tritt in eine bestehende Rechtsanwalts-GbR ein; BGH NJW 06, 765; OLG Naumburg ZMR 07, 116). Mit seiner Entscheidung vom 7.4.03 (BGH NJW 03, 1803) rückte der BGH von seiner bisherigen Rechtsprechung ab, nach der es keine persönliche Haftung des Neugesellschafters für Altverbindlichkeiten der Gesellschaft gab. Aus diesem Grund betont der BGH den Vertrauensschutz für die Gesellschafter, die bis zur Verkündung des Urteils am 7.4.03 einer GbR neu beigetreten sind. Für diese Fälle soll es noch bei der alten Rechtslage bleiben. Für Beitrittsfälle ab dem 7.4.03 soll dagegen eine Haftung für Altverbindlichkeiten der Gesellschaft analog § 130 HGB entstehen.

Der neu in die PartG eintretende Partner haftet auch für früher begründete Verbindlichkeiten, § 8 Abs. 1 PartGG, § 130 HGB. Andere Grundsätze gelten, wenn erstmals eine Gesellschaft gegründet wird, und sich ein neu eintretender Gesellschafter mit einem bisher als Einzelfirma tätigen Gewerbetreibenden zusammenschließt. In diesem Fall soll der neu aufgenommene Gesellschafter nicht entsprechend § 28 Abs. 1 S. 1 in Verbindung mit § 128 S. 1 HGB für die im Betrieb des bisherigen Einzelkaufmanns begründeten Verbindlichkeiten haften (BGH 22.1.04, IX ZR 65/01, Abruf-Nr. 040480).

b) Nachhaftung der ausscheidenden Gesellschafter

Auch das Ausscheiden aus der Partnerschaft oder der Sozietät als Außen-GbR kann ohne Beteiligung und vorherige Zustimmung des Vermieters erfolgen (Tischler, a.a.O., S. 91 Rn. 293). Denn beim Ausscheiden eines oder mehrerer Gesellschafter oder beim Hinzutreten weiterer Gesellschafter bleibt der Bestand der Gesellschaft ebenso wie bei einer Umwandlung der Gesellschaft gewahrt. Die Außen-GbR bleibt, ohne dass es der Zustimmung des Vertragspartners zu den gesellschaftlichen Veränderungen bedarf, weiterhin Partei des Mietvertrags (OLG Düsseldorf NZM 03, 237; Jacoby, ZMR 01, 409, 413). Die Stellung des Vermieters als Vertragspartner wird durch einen Gesellschafterwechsel nicht berührt (BGH NZM 03, 235). Wird die Partnerschaft aufgelöst oder scheidet ein Partner aus, haftet der Ausscheidende nach – gemäß § 10 Abs. 2 PartGG, § 159, § 160 HGB.

Ausgeschiedene Gesellschafter einer Sozietät als Außen-GbR unterliegen nur einer fünfjährigen Nachhaftung für bei der Miete fällig werdende Gesellschaftsverbindlichkeiten, § 736 Abs. 2 BGB, § 160 HGB. Ob der Vertragspartner hätte früher kündigen können, ist unwichtig (BGH NJW 00, 208). Ähnliches gilt für die Umwandlung (§ 45 UmwG), vor allem für die Haftpflicht ausgeschiedener Gesellschafter für Mietforderungen gegen die Gesellschaft, auch wenn die Forderungen nach dem Ausscheiden des Gesellschafters, aber während seiner Nachhaftungszeit, fällig werden (BGH NJW 02, 2170; Horst, in Horst/Fritsch, Forderungsmanagement Miete und Wohnungseigentum, 2006, Rn. 431). Die Haftung des GbR-Gesellschafters kann aber auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt werden. Die Haftungsbeschränkung kann nur durch Individualvereinbarung festgelegt werden und setzt voraus, dass sie durch individuelle Absprache der Parteien in den einschlägigen Vertrag, z.B. den Mietvertrag, einbezogen wird (BGH NZM 05, 218).

GbR: Verschärfte Rechtsprechung seit 7.4.03

PartG: Haftung für Altverbindlichkeiten (mit Ausnahmen)

PartG: Nachhaftung des Ausscheidenden

Außen-GbR: Fünfjährige Nachhaftung

Stirbt ein Mitglied einer Anwaltssozietät, sind die übrigen Mitglieder regelmäßig nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses über die Kanzleiräume berechtigt. § 580 BGB ist nicht anwendbar (Tischler, a.a.O., Kap. 2, 46 Rn. 102; Weidenkaff, in Palandt, Kommentar zum BGB, 72. Aufl., § 580 BGB Rn. 6). Diese Regeln können allerdings mietvertraglich abbedungen werden.

Kündigungsrecht:
Regeln Sie, was passiert, wenn ein Gesellschafter stirbt

3. Bauliche Änderungen: Vorsorge auch im Mietvertrag

Möchten Sie Räume für Ihren Kanzleibetrieb umbauen, handelt es sich um eine sogenannte Mietermodernisierung. Regeln dazu werden typischerweise in einer besonderen Vereinbarung niedergelegt. Natürlich kann dies aber auch im Mietvertrag selbst geschehen. § 555f BGB bildet über § 578 Abs. 2 S. 1 BGB die Grundlage für den Abschluss von Vereinbarungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und nennt als Regelungsbeispiele die zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen (Nr. 1), die Gewährleistungs- und Aufwendungsersatzansprüche des Mieters (Nr. 2) und die künftige Höhe der Miete (Nr. 3). Die folgende Checkliste stellt dar, welche Punkte in einer Mietermodernisierung zu regeln sind:

CHECKLISTE / Modernisierungsmaßnahme des Mieters – Bestandteile

- Der Umfang der Baumaßnahmen ist konkret zu beschreiben, damit klar ist, was Sie als Mieter dürfen.
- Die Ausführung der Baumaßnahmen ist festzulegen.
- Als Mieter werden Sie verpflichtet, die Bauunterlagen zu besorgen, dem Vermieter vor Ausführung der Baumaßnahmen vorzulegen und ihm zu überlassen.
- Im Fall von Mietminderungen durch Dritte anlässlich der Baumaßnahme werden Sie die Mietausfälle ersetzen müssen.
- Vergessen Sie nicht, die erforderlichen Versicherungen zur Deckung von Risiken anlässlich der Baumaßnahmen selbst und etwaiger Folgeschäden abzuschließen.
- Zwingend müssen der Kostenumfang der Baumaßnahme und die Kostenübernahme festgelegt werden.
- Die jährliche Abschreibung auf den Wert der Baumaßnahmen muss differenziert nach Dauer und Höhe geregelt werden. Es müssen jederzeit noch Restwerte der Baumaßnahmen bei Ende des Mietverhältnisses ermittelt werden können, sodass damit die Entschädigungsleistung an den Mieter festlegbar ist.
- Ihnen werden die Instandhaltungspflichten für eigene Baumaßnahmen überbürdet. Denn der Vermieter ist nur verpflichtet, die Instandhaltung der Mieträume in dem vertragsgemäßen Zustand zu übernehmen.
- Das Wegnahmerecht des Mieters bei beendetem Mietverhältnis und die Entschädigung für überlassene Einbauten in die Vereinbarung sind aufzunehmen, obgleich in der Gewerbemiete entschädigungslos gearbeitet werden kann (BGH ZMR 96, 122; NJW 58, 2109; NJW 67, 1233; LG Braunschweig ZMR 08, 453).

Regeln Sie den konkreten Umfang

Wichtig: Wegnahmerecht nach Ende des Mietvertrags

WEITERFÜHRENDE HINWEISE

- Karsten Schmidt, NJW 05, 2801: Die Sozietät als Sonderform der BGB-Gesellschaft
- Der Beitrag wird fortgesetzt.



SIEHE AUCH
Karsten Schmidt
NJW 05, 2801