

Abgrenzung von Immobilienleasing und „Triple-Net-Mietverträgen“ Klauselkontrolle beim Immobilienleasing

Dr. Christoph Mönig

Frankfurt, 13.05.2015

Das Leasing ist eine beliebte Finanzierungsform, und zwar nicht nur, wenn es um Maschinen, Fahrzeuge oder sonstige bewegliche Betriebsmittel geht. Auch für die Finanzierung von Immobilien wird oft auf das Leasing zurückgegriffen.

Immobilienleasingverträge weisen eine gewisse Nähe zu sogenannten „Triple-Net-Mietverträgen“ auf, bei denen der Vermieter nicht nur sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, sondern auch die Kostenlast für alle „klassischen“ Nebenkosten (einschließlich Steuern, Abgaben und Versicherungen) vollständig auf den Mieter überträgt. Dies führt häufig zu Problemen bei der Abgrenzung dieser beiden Vertragsarten.

Immobilienleasing

Beim Immobilienleasing handelt es sich wie beim Mobilienleasing in erster Linie um eine Finanzierungsform. Der Leasinggeber erwirbt ein Grundstück in eigenem Namen und lässt es nach den Wünschen des Leasingnehmers bebauen, ehe er es dem Leasingnehmer zur Nutzung überlässt. Dieser gesetzlich nicht geregelte Vertragstypus wird gemeinhin als ein „atypischer Mietvertrag“ qualifiziert. Er hat zumeist eine sehr lange Vertragslaufzeit („Grundmietzeit“), während der der Vertrag nicht ordentlich gekündigt werden kann. Grundlage für die Bemessung des Nutzungsentgelts sind üblicherweise ausschließlich die Investitionskosten des Leasinggebers. Am Ende der Grundmietzeit steht dem Leasingnehmer in aller Regel ein Recht zum Ankauf des überlassenen Grundstücks zu, das er sich schon bei Vertragsschluss durch eine im Grundbuch des Grundstücks eingetragene Vormerkung dinglich absichern lässt.

Triple-Net-Miete

Der Triple-Net-Mietvertrag hingegen ist ein gewerblicher Mietvertrag, der eine möglichst weitgehende Abwälzung der Unterhaltungskosten auf den Mieter bezweckt. Mit einer solchen Vertragsgestaltung sollen Immobilien als Anlagegegenstand vor allem für Kapitalmarktakteure interessant gemacht werden, die bei ihren Investitionen ein bestimmtes Risikoprofil zu beachten haben. Insbesondere weil die schwankenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in Abkehr vom gesetzlichen Regelfall vollständig vom Mieter zu tragen sind, ist die beim Vermieter verbleibende Miete relativ konstant und bietet eine gute Grundlage für die Renditekalkulation. Bei der Triple-Net-Miete wird damit aber in erheblichem Umfang vom gesetzlichen Leitbild des Mietvertrags abgewichen. Solche Vertragsgestaltungen sind daher selbst im gewerblichen Bereich nur im Rahmen von Individualvereinbarungen (und nicht in vom Vermieter gestellten Allgemeinen Geschäftsbedingungen) zulässig.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 26.11.2014

In einem aktuell vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall (BGH, Urt. v. 26.11.2014 – XII ZR 120/13) ging es um eine vom Grundstückseigentümer vorformulierte Vertragsklausel, nach der der Nutzer des Grundstücks sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zu tragen hatte. Das Gericht ordnete den betreffenden Vertrag als einen Immobilienleasingvertrag ein. Als maßgebliche Kriterien zog der Bundesgerichtshof die Koppelung des vereinbarten Nutzungsentgelts an die Investitionskosten des Grundstückseigentümers sowie die lange, 30-jährige Festlaufzeit heran. Bei der nachfolgenden Kontrolle der Wirksamkeit der Klausel unter AGB-Gesichtspunkten prüfte der Bundesgerichtshof, ob die Instandhaltungsklausel mit der typischen Regelung in einem Leasingvertrag vereinbar ist. Dabei gelangte er

zu dem Ergebnis, dass die Abwälzung der Sachgefahr, die durch die Instandhaltungsklausel bewirkt wurde, leasingvertragstypisch ist und daher keine unangemessene Benachteiligung des Leasingnehmers darstellen kann.

Anmerkung

Aus juristischer Sicht erscheint die vom Bundesgerichtshof vorgenommene Klauselkontrolle problematisch. Denn der BGH hat letztlich die Frage geprüft, ob von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung in unvereinbarer Weise abgewichen wird. Dies setzt aber voraus, dass der als Prüfungsmaßstab herangezogene Vertragstyp überhaupt im Gesetz verankert ist. Nur wenn ein Vertragstyp eine ausdrückliche gesetzliche Regelung erfahren hat, besteht eine ausreichende Grundlage dafür, die im Gesetz zum Ausdruck kommende Interessenlage zum Normalfall zu erheben und davon abweichende Regelungen dem Verdacht einer unangemessenen Benachteiligung auszusetzen. Fehlt aber – wie beim Leasing – eine unmittelbare gesetzliche Normierung, kann als Leitbild nicht ohne weiteres auf die marktübliche Ausgestaltung dieses Regimes abgestellt werden. Einem solchen Leitbild

fehlt die Legitimation durch den Gesetzgeber. Bei der Prüfung der Wirksamkeit der Instandhaltungsklausel wäre daher besser nicht abstrakt von dem Leasingvertrag als Vergleichsmaßstab auszugehen, sondern – im Rahmen einer an der AGB-rechtlichen Generalklausel des § 307 Abs. 1 BGB ausgerichteten Prüfung – verstärkt auf die Einzelumstände des konkreten Vertrags sowie das Prinzip von Treu und Glauben abzustellen.

Folgen für die Praxis

Die Abgrenzung zwischen Immobilienleasing und Triple-Net-Miete ist stark von den Umständen des Einzelfalls abhängig und kann sich als schwierig erweisen. Wie man nicht zuletzt an der aktuellen Entscheidung des BGH sieht, steckt auch hier – wie immer – der Teufel im Detail. Die Einordnung als Miet- oder Leasingvertrag hat jedoch für die Praxis – insbesondere für die AGB-rechtliche Wirksamkeit einzelner Regelungen – z.T. erhebliche Auswirkungen. Daher ist gerade in diesen Fallgestaltungen von Anfang an eine sorgfältige und fachkundig begleitete Vertragsgestaltung unerlässlich, um spätere unliebsame Überraschungen zu vermeiden.

Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG bzw. den Autor Dr. Christoph Mönig unter +49 40 500360-730 oder cmoenig@goerg.de an. Informationen zum Autor finden Sie auf unserer Homepage www.goerg.de.

Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

BERLIN

Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen
Tel. +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90

