

Kapitel 7.2 (3)

Mindestlaufzeit bei Miete

Ausgangspunkt ist, dass die Vertragspartner keine Mindestlaufzeit geschlossen haben. Dasselber gilt, wenn die AGB des Vermieters nur eine Mindestlaufzeit vorsehen, die deutlich unterhalb der Lebensdauer der Mietsache liegt.

Zugunsten des Vermieters: Bei Produkten, die der Vermieter von Vorlieferanten erworben hat, ist die Chance bisher wegen der schnellen technischen Entwicklung gering, dass der Vermieter sie nach Beendigung des ersten Vertrags an einen weiteren Mieter zu angemessenen Bedingungen erneut vermieten kann. Der Mieter, der keine oder eine relativ kurze Mindestlaufzeit vereinbart, will aber gerade die Möglichkeit haben, die Nutzung der Mietsache vor Ablauf ihrer technischen oder wirtschaftlichen Lebensdauer einzustellen. Das Risiko der Nutzungseinstellung soll also beim Vermieter bleiben.

Zugunsten des Mieters: Gerade weil die erneute Vermietung eher unwahrscheinlich ist, liegt es nahe, dass der Vermieter wünscht, dass der Mietvertrag möglichst lange bestehen wird: Warum sollte der Vermieter berechtigt sein, den Vertrag zu kündigen? Der Mieter kann erhebliche Ausgaben für die Einführung der Mietsache gehabt haben (über das hinaus, was der Kaufpreis für die Mietsache gewesen wäre). Diese will er im Laufe der Jahre amortisieren. Meines Erachtens darf der Mieter bei hohen Ausgaben davon ausgehen, dass der Vermieter zur Kündigung nicht berechtigt ist, solange er als Verkäufer zur Wartung der Hardware bzw. zur Pflege der Software verpflichtet wäre [Kapitel 11.2 (2) bzw. 12.2.3].

Der Mieter hat aber nicht die Investition wie ein Käufer getätigt. Wenn er darauf verzichtet, eine klare Absicherung zu vereinbaren, muss er sich eine Kündigung u.U. gefallen lassen, insbesondere wenn er die Mietsache ohne massiven Aufwand ersetzen kann.