

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein ausländischer Staat möchte Botschaftsräume mieten: Die Durchsetzbarkeit vor der Vertragszusage klären

Welche Vertrags- und Durchsetzungsfragen sind vor Vermietung deutscher Räume an einen ausländischen Staat für eine Botschaft fachlich zu klären?

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein ausländischer Staat möchte dein deutsches Gebäude für Botschaftsräume anmieten. Das Angebot enthält einen Mietvertrag, einen Ansprechpartner und eine deutsche Gerichtsklausel. Du möchtest wissen, ob du dich darauf verlassen kannst, offene Zahlungen oder eine spätere Rückgabe wie bei einer gewöhnlichen Vermietung durchzusetzen. Vor der Zusage braucht dieser Vorgang einen ausdrücklich darauf gerichteten fachlichen Prüfauftrag.

Der Beitrag behandelt die Vermietung an einen ausländischen Staat für eine diplomatische Mission in Deutschland. Eine privat angemietete Wohnung eines einzelnen Beschäftigten und konsularische Sonderfälle sind nicht derselbe hier ausgearbeitete Fall.

Vertragspartei und beabsichtigte Verwendung zuerst festhalten

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass die genau bezeichnete Rechtsperson, die unterschreibende Stelle und deren Befugnis zur vorgesehenen Erklärung nachvollziehbar prüfen. Der Name einer Botschaft auf einem Brief beantwortet nicht allein, wer die vertraglichen Pflichten übernimmt. Lege vollständigen Entwurf, Anlagen und die tatsächlich vorgesehene Nutzung gemeinsam vor.

Beschreibe, welche Räume betroffen sind und ob amtliche Missionsnutzung oder eine andere Verwendung geplant ist. Eine gewöhnliche Gewerbebezeichnung im Exposé entscheidet diese Frage nicht. Ebenso wird eine noch ungeklärte Statusangabe im Angebot nicht von dir selbst als diplomatische Anerkennung bestätigt.

Eigentum und diplomatischen Funktionsschutz auseinanderhalten

Das Wiener Übereinkommen definiert Missionsräume unabhängig davon, wem sie gehören. Artikel 22 schützt diese Räume besonders und erfasst auch die Immunität von Vollstreckungsmaßnahmen. [\[MISSION\]](#) Aus deinem privaten Eigentum folgt deshalb nicht, dass der mögliche Schutz bei einer Vermietung an eine Mission unbeachtlich wäre.

Das Auswärtige Amt führt die Wiener Konventionen weiterhin als zentrale Grundlagen des Diplomaten- und Konsularrechts auf und verweist auf ergänzendes Wohnheitsrecht. [\[EINORDNUNG\]](#) Ob die konkret angebotene Nutzung und die tatsächlichen Räume darunterfallen, gehört in die fachliche Prüfung. Plane Zugang für Wartung, Störungen und spätere Rückgabe mit dieser geklärten Grundlage; improvisierte Besitzmaßnahmen sind keine vorbereitete Lösung.

Zwei verschiedene Durchsetzungsfragen beauftragen

Die erste Frage lautet, ob und auf welchem Weg ein konkreter Anspruch gerichtlich beurteilt werden kann. Die zweite betrifft die tatsächliche Vollstreckung einer Entscheidung. § 20 Absatz 2 GVG verweist für Befreiungen von deutscher Gerichtsbarkeit unter anderem auf völkerrechtliche Grundlagen. [\[GERICHTSBARKEIT\]](#)

Das Bundesverfassungsgericht trennt im Beschluss 2 BvM 9/03 die Immunitätsprüfung im Erkenntnisverfahren von der Vollstreckungsprüfung. Ein fehlendes Hindernis auf der ersten Ebene beantwortet die zweite nicht automatisch. Es unterscheidet außerdem allgemeine Staatenimmunität und besonderen diplomatischen Schutz. [\[TRENNUNG\]](#) Bitte die Beratung deshalb um getrennte Antworten für Zahlung und Rückgabe, statt nur um eine Prüfung der Gerichtsstandsklausel.

Eine allgemeine Verzichtsförmulierung nicht selbst als Garantie werten

Im bezeichneten Beschluss ging es um Staatsanleihen und Botschaftskonten. Das Gericht stellte keine allgemeine Völkerrichtsregel fest, wonach ein lediglich pauschaler Immunitätsverzicht den besonderen Schutz diplomatisch dienenden Vermögens bereits aufhebt. [\[TRENNUNG\]](#) Der Fall entscheidet deinen Mietvertrag nicht. Er zeigt aber, weshalb ein allgemeiner Satz zum Verzicht keine von dir selbst bestätigte Durchsetzbarkeit liefert.

Lass bei vorgesehenen Sicherheiten und Erklärungen konkret prüfen, wer sie abgeben darf, welchen Vorgang sie betreffen und welche Reichweite sie haben. Ein hier erfundenes Muster wäre dafür keine belastbare Vertragsgestaltung. Auch ein hoher versprochener Sicherheitsbetrag wird nicht als bereits verfügbar behandelt, solange seine tatsächliche Vereinbarung und Verwendbarkeit ungeklärt sind.

Fiktiver Fall: Die Gerichtsklausel sollte alle Fragen lösen

Eine Eigentümerin erhält einen Entwurf für amtlich genutzte Botschaftsräume. Wegen der deutschen Gerichtsklausel nimmt sie an, ein späterer Titel erlaube selbstverständlich den üblichen Zugriff. Ihr Prüfauftrag an die Rechtsberatung lautete bislang nur, die Miethöhe und Laufzeit anzusehen.

Sie ergänzt den Auftrag um Vertragspartei, vorgesehenen Missionsbezug, getrennte Durchsetzungsfragen und die konkrete Sicherungsgestaltung. Die Rückgabepflicht wird ebenfalls ausdrücklich einbezogen. Das Beispiel behauptet weder, ein solcher Vertrag sei grundsätzlich ungeeignet, noch, eine bestimmte Ergänzung beseitige alle Hindernisse.

Erst mit erklärtem Restrisiko entscheiden

Deine Entscheidungsunterlage soll am Ende erkennen lassen, welche Forderungen und Nutzungsabläufe geprüft wurden, welche Erklärungen tatsächlich vorliegen und welcher Durchsetzungspunkt offen bleibt. Baurechtliche Nutzung, Versicherung und steuerliche Behandlung sind zusätzliche eigene Prüfgegenstände.

Wenn eine wirtschaftlich entscheidende Annahme ungeklärt ist, bleibt auch die Zusagefrage offen. Das besondere Interesse eines staatlichen Mieters ersetzt nicht die konkrete Erklärung, welche Verpflichtungen du eingehst und wie du ihre Erfüllung bei Schwierigkeiten tatsächlich verfolgen könntest.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Genaue Vertragspartei

Welche Rechtsperson soll mieten? Bezeichnung laut Entwurf und unterschreibende Stelle.

02 / Befugnis zur Unterschrift

Wer unterschreibt, und wie ist die Befugnis nachgewiesen? Unterlage und Datum.

03 / Betroffene Räume

Welche Räume sollen vermietet werden? Lage, Fläche und Bezeichnung im Entwurf.

04 / Vorgesehene Nutzung

Amtliche Missionsnutzung oder andere Verwendung? Laut Angebot eintragen, ohne eigene Einstufung.

05 / Vorgesehene Sicherheiten

Welche Sicherheiten und Erklärungen sind angeboten? Art, Betrag und wer sie abgeben soll.

06 / Prüfauftrag an Beratung

Wer prüft Vertragspartei, Durchsetzung von Zahlung und Rückgabe getrennt? Kontakt und Termin.

07 / Weitere Prüfgegenstände

Baurechtliche Nutzung, Versicherung, Steuer – wer prüft welchen Punkt?

08 / Nächster Schritt

Bis wann liegt die Entscheidungsunterlage mit dem verbleibenden Restrisiko vor?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GERICHTSBARKEIT] GVG § 20 – Grenzen deutscher Gerichtsbarkeit

Bundesrecht Deutschland / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[MISSION] Vienna Convention on Diplomatic Relations, 1961 – amtlicher englischer Vertragstext

Vereinte Nationen / International Law Commission, amtlicher Vertragstext. Abruf am 17.10.2026.

[TRENNUNG] BVerfG, Beschluss 06.12.2006 – 2 BvM 9/03

Bundesverfassungsgericht, amtliche Entscheidung. Abruf am 17.10.2026.

[EINORDNUNG] Auswärtiges Amt – Diplomaten- und Konsularrecht

Auswärtiges Amt, Bundesrepublik Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0058-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.