

Vorsicht Falle! Vereinbarungen zu Gewerbemietverträgen anlässlich der Corona-Krise

Unzähligen Einzelhändlern, Gastronomen, aber auch Ärzten brechen die Umsätze weg, um die in Innenstadtlagen zum Teil exorbitanten Mieten zahlen zu können. Vermieter sorgen sich um ihre Refinanzierung. Der Gesetzgeber strickt mit heißer Nadel ein „Mietmoratorium“. Vernünftige Menschen setzen sich an einen Tisch und klären, wie sie sich als Vermieter bzw. Mieter das Risiko teilen. Dem Vermieter wird in aller Regel daran gelegen sein, einen bislang guten Mieter zu halten, sind doch für die Zukunft die Aussichten für die Vermietung von Einzelhandels- und Büroimmobilien eher mau. Man einigt sich dann auf eine Mietstundung, einen befristeten Verzicht oder gar über eine dauerhafte Absenkung der Miete, vielleicht verbunden mit einer Verlängerung des Mietvertrages.

Es dürfte unzählige Fälle geben, bei denen man es bei einer solchen mündlichen Einigung belässt oder nur die eine Seite der anderen in Form eines kaufmännischen Bestätigungsschreibens die getroffene Abrede bestätigt.

Aber Vorsicht:

Damit tritt der größte anzunehmende Unfall des Mietrechts ein, nämlich ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis. Langfristige Mietverträge, wie sie im Gewerbebereich typisch sind, bedürfen nämlich nach §§ 578 Abs. 2, 550 BGB der Schriftform und dies bedeutet idealerweise: Auf einer Urkunde, die klar auf dem bestehenden Mietvertrag Bezug nimmt, wird die getroffene Vereinbarung durch handschriftliche Unterschrift beider Seiten geschlossen. Fehlt es an dieser Wahrung der Schriftform – und eine schriftliche Bestätigung einer Seite reicht nicht aus – ist der Mietvertrag kündbar, und zwar mit kurzer Frist, die für Mietverträge unbestimmter Dauer gesetzlich gilt. Der Vermieter hätte damit ein furchtbares Eigentor geschossen: Nicht nur, dass er auf Miete verzichtete, sondern zugleich hätte er dem Mieter die Möglichkeit gegeben, sich eines zu teuer gewordenen Mietvertrags mit kurzer Frist zu entledigen. Umgekehrt könnte auch der Vermieter eines attraktiven Standorts auf diesem Wege einen lästigen Altvertrag abschütteln und die Chance zur Neuvermietung nutzen. Auch die ehemals so beliebten „Schriftformheilungsklauseln“ helfen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht. Denn sie sind unwirksam. Deshalb gilt die eiserne Regel – auch über Corona-Zeiten hinaus:

Jede relevante Änderung des bestehenden Mietvertrages ist penibelst schriftlich zu dokumentieren.

Wir helfen gerne dabei.