



Sonderinformation

Corona-Krise: damit vermietetseitige Gesten sich nicht zur Schriftform-Krise ausweiten

Wegen der stetigen Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 gibt es in Europa und insbesondere auch in Deutschland immer strengere Auflagen.

Aber nicht nur die gesundheitlichen, sondern auch die wirtschaftlichen Auswirkungen stellen die Unternehmen vor eine große Belastungsprobe. Der Einzelhandel, Bars und viele weitere Betriebe müssen aufgrund von behördlichen Vorgaben in den nächsten Wochen geschlossen bleiben, um die Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 einzudämmen. Dies wird in der Konsequenz zu finanziellen mieterseitigen Engpässen führen. **Viele Betreiber von Geschäften oder Inhaber von Betrieben sehen sich in der Krise trotz ausbleibender Einnahmen mit den laufenden Ausgaben für angemietete Räume und Flächen konfrontiert. Zumal zwischenzeitlich insbesondere in Bayern die Öffnung u.a. von Einzelhandelsbetrieben, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie auch Gaststätten per Allgemeinverfügung weitestgehend untersagt oder jedenfalls massiv eingeschränkt wurde. Eine Mietminderung oder ein Aussetzen der Miete von Gesetzes wegen kommt nach dem deutschen Recht – anders als z.B. in Österreich – nicht in Betracht;** denn dies ist nur bei Vorliegen eines Mangels des Mietobjekts möglich. Allerdings liegt nach der deutschen Rechtsprechung grundsätzlich auch in Krisenzeiten kein Mangel des Mietobjekts vor, wenn das Mietobjekt infolge äußerer Umstände bzw. darauf beruhender behördlicher Anordnungen vorübergehend nicht genutzt werden kann. Erst recht nicht, wenn das Geschäft oder der Betrieb weiter geöffnet bleiben darf, aber die Kundschaft z.B. aus Angst vor Ansteckung ausbleibt. Der Mieter trägt also insoweit das Betriebsrisiko und ist weiterhin zur Zahlung der Miete in voller Höhe verpflichtet. In derartigen Fällen werden daher in Zusammenarbeit von Vermieter und Mieter individuelle Lösungen gefragt sein, um die wirtschaftlichen Herausforderungen gemeinsam stemmen zu können.

Vorbildlich ist hierbei Medienberichten zufolge die jüngste Maßnahme eines Immobilieninvestors; dieser hatte die Betreiber seiner vermieteten Geschäfte, die keine Güter des täglichen Bedarfs anbieten, bereits vor der staatlichen Einschränkung des öffentlichen Lebens zur Schließung aus Vorsichtsgründen aufgefordert. Für den Fall der Schließung verzichtet der Investor ab dem Tag der Schließung für eine gewisse Dauer auf die Zahlung der Miete und der Betriebskosten. Andere Vermieter sind diesem Vorbild mit ähnlichen Maßnahmen bereits gefolgt.

Damit ein solch vorbildliches Verhalten nachträglich jedoch nicht zum Verhängnis des Vermieters oder des Mieters wird, müssen die mietrechtlichen Besonderheiten - namentlich



das besondere mietrechtliche und gesetzlich verankerte Schriftformgebot des §§ 578, 550 S.1 BGB - beachtet werden.

Denn Mietverträge über Gewerberäume und -flächen werden häufig für eine Laufzeit von mehreren Jahren abgeschlossen. Eine lange Laufzeit ist für die Vertragsparteien meist wirtschaftlich sehr wichtig; denn oft amortisieren sich nur über eine lange Laufzeit die vom Vermieter oder vom Mieter auf das Mietobjekt getätigten Investitionen, z.B. für spezielle Um- und Ausbauten. Die Vertragsparteien vertrauen daher auch darauf, dass das Mietobjekt lange genutzt wird bzw. genutzt werden kann.

Wird allerdings die besondere Schriftform beim Abschluss des Mietvertrags und von Nachträgen zum Mietvertrag nicht beachtet, kann dies für den Vermieter oder Mieter fatale Folgen haben. Denn wird ein Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in der besonderen mietrechtlichen Schriftform geschlossen, so gilt er nach §§ 578, 550 S.1 BGB als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Nichteinhaltung der Schriftform hat also zur Folge, dass der Mietvertrag zwar wirksam abgeschlossen wird; aber trotz einer vereinbarten festen Laufzeit kann das Mietverhältnis jederzeit vorzeitig durch ordentliche Kündigung mit der gesetzlichen Kündigungsfrist beendet werden.

Die im Vertrauen auf eine lange Laufzeit getätigten Investitionen sind jedoch bei einer vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses häufig verloren. Dies kann einen großen wirtschaftlichen Verlust für den Vermieter oder den Mieter bedeuten. Außerdem entstehen nicht erwartete Kosten im Zusammenhang mit der Suche eines neuen Standorts und dem Umzug des Mieters sowie der Neuvermietung durch den Vermieter.

Insbesondere die Miete sowie Mietänderungen und ein Verzicht auf die Miete unterliegen grundsätzlich dem besonderen Formerfordernis. Nahezu jede Änderung ohne Beachtung der Schriftform kann daher zu einem Schriftformverstoß und einer vorzeitigen Kündbarkeit des Mietverhältnisses führen. Die gesetzliche Schriftform ist aber schon dann nicht eingehalten, wenn die Vereinbarungen über die Anpassung der Miete auf irgendeinem Schriftstück fixiert wurden. Vielmehr müssen zusätzlich bestimmte, inhaltliche und formelle, Anforderungen eingehalten werden.

Daher sind Vermieter und Mieter gut beraten, die Gewährung von Zugeständnissen angesichts der aktuellen Lage in einem schriftformkonformen Nachtrag zum Mietvertrag zu vereinbaren; ein Telefonat oder ein Schriftwechsel per E-Mail, Fax oder Post genügen hierbei gerade nicht. Vielmehr kann sich dann der Segen eines entgegenkommenden Verhaltens schnell in den Fluch einer vorzeitigen schriftformbedingten Kündigung verwandeln.

Zu beachten ist, dass diese Grundsätze natürlich auch außerhalb von Krisenzeiten gelten.

Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit ist auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich.



Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei auch hier zur Verfügung. Ergänzend hierzu finden Sie unsere Ansprechpartner, die Ihnen mit mietrechtlicher Expertise beratend und gestaltend zur Verfügung stehen und sich mit den vorstehenden Themen besonders beschäftigt haben.

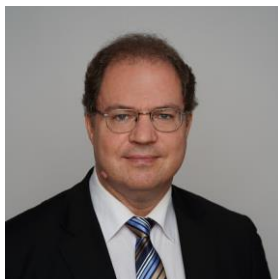


Dr. Benjamin Riedel

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

benjamin.riedel@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0

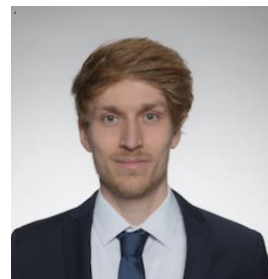


Peter Senski

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

peter.senski@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0



Marco Meynhardt

Rechtsanwalt

marco.meynhardt@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 57058 - 0

Für Rückfragen zum Inhalt dieser Fachnachrichten und zu Ihrem richtigen Ansprechpartner in unserem Hause sowie für eine unverbindliche Kontaktaufnahme stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Sonntag & Partner

Bei Sonntag & Partner spielen viele Talente zusammen. An unseren süddeutschen Standorten sind wir bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und stehen unseren Mandanten aus dem gehobenen Mittelstand in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung mit über 290 Mitarbeitern ganzheitlich zur Seite.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der fachübergreifende und integrierte Beratungsansatz zielen auf eine präzise Lösungsentwicklung und Lösungsumsetzung – je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abgerundet wird unser Kanzleiprofil durch Family Office-Dienstleistungen, Vermögensbetreuung und IT Consulting.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>