

Zum Thema: Kündigung Gewerberaum

„Mein Gewerbemieter hat den Mietvertrag mit sechsmonatiger Frist gekündigt, obwohl mietvertraglich eine Laufzeit von 10 Jahren vereinbart wurde. Mein Mieter ist der Auffassung, dass die Schriftform nicht eingehalten wurde, weil wir uns im letzten Jahr mündlich auf eine 50-%-ige Mietminderung für einen Zeitraum von sechs Monaten wegen der Corona-Pandemie geeinigt haben. Dies stelle einen Verstoß gegen das Schriftformgebot gemäß § 550 BGB dar und deshalb können er mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen.“

Frau Rose aus Freimann möchte wissen, ob das zutreffend ist.

Sehr geehrte Frau Rose, das ist nicht zu treffend. Ihr Mieter kann nicht mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von sechs Monaten kündigen und die Laufzeit des Mietvertrages von 10 Jahren ist einzuhalten.

In seinem Beschluss vom 15.09.2021, Az.: XII ZR 60/20 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Änderung von vertragswesentlichen Vereinbarungen nur dann gemäß § 550 Satz 1 BGB schriftformbedürftig ist, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht.

Die Vorschrift des § 550 BGB soll den Erwerber eines Objektes davor schützen, bei Eintritt in einen Mietvertrag, dessen Bedingungen er mangels Schriftlichkeit nicht zuverlässig erkennen kann, an die vertraglichen Regelungen länger als ein Jahr gebunden zu sein. Daneben dient § 550 BGB dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen, wobei der Gesetzgeber mit dem einen Jahr die Grenze benannt hat, bis zu der nicht von einer Langfristigkeit auszugehen ist.

Aus diesen Gesetzeszwecken folgt, dass eine Änderung auch von vertragswesentlichen Vereinbarungen wie etwa zur Miethöhe nur dann schriftformbedürftig ist, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht. Die von Ihnen getroffene Vereinbarung zur Minderung hatte nur eine Laufzeit von sechs Monaten, mithin deutlich unter einem Jahr, sodass für diese Vereinbarung keine Schriftform erforderlich war. Es liegt folglich kein Verstoß gegen das Schriftformgebot vor und eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrages ist nicht möglich.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



RAin Ariane Schlegel
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

