

Urteilsbesprechung BGH XII ZR 114/16, Urteil vom 27.09.2017

Wer die Schriftform nicht wahrt, dem bleibt die Kündigung nicht erspart – zur generellen Unwirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln in Mietverträgen.

Liebe Leserinnen und Leser,

in seiner oben genannten Entscheidung hat der unter anderem für das Gewerberaummietrecht zuständige 12. Senat des Bundesgerichtshofes unter anderem folgenden Leitsatz aufgestellt:

„Sogenannte Schriftformheilungsklauseln sind mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Sie können deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen.“

Für alle, die sich mit Gewerberaummietrecht bzw. mit Gewerberaummietverträgen befassen, ist diese Entscheidung wie eine Bombe eingeschlagen. Wenn man wissen möchte warum, muss man zunächst die Hintergründe verstehen.

Die Regelung des § 550 BGB schreibt – grundsätzlich für Wohnraummietverträge – vor, dass wenn ein Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen wird, er als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt.

In der Praxis hat diese Vorschrift für das Wohnraummietrecht keine wesentliche Bedeutung. Wohnraummietverhältnisse gelten – von Ausnahmen abgesehen – grundsätzlich immer als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Sie sind damit von den auf bestimmte Zeit, also beispielsweise für 3,5 oder 10 Jahre abgeschlossen Mietverhältnissen abzugrenzen. Solche Zeitmietverträge sind nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen im Wohnraummietrecht zulässig.

Im Gegensatz dazu sind allerdings im Bereich von Gewerbeimmobilien Zeitmietverträge die Regel. Häufig werden für solche Mietverträge die oben genannten Laufzeiten vereinbart. Warum ist dies wichtig?

Zum einen liegt hier das Interesse des Vermieters klar auf der Hand. Er möchte Planungssicherheit und wissen, wer für welchen Zeitraum sein Vertragspartner sein wird, um sich dann gegebenenfalls auch rechtzeitig nach einem neuen Vertragspartner, sprich als nach einem Anschlussmieter, umsehen zu können.

Aber auch für den Mieter ist das Thema Planungssicherheit beim Abschluss eines Zeitmietvertrages ein maßgeblicher Faktor. Ist es bei Gewerberaummietverträgen nicht zuletzt gerade der Mieter, der nicht unerhebliche Investitionen auf das Mietobjekt erbringt, und der dort schließlich auch seinen Geschäftssitz hat und dort für seine Kunden in Person oder zumindest postalisch erreichbar ist. Der Aufwand bei der Verlegung eines Geschäftssitzes, der möglichst ohne Kundenverluste erfolgen soll, liegt auf der Hand.

Dabei ist wichtig zu wissen, dass § 550 BGB aufgrund entsprechender gesetzlicher Verweisung auch für das Gewerberaummietrecht gilt. Das bedeutet, dass wenn ein Gewerberaummietvertrag nicht in der vom Gesetz vorgesehenen Schriftform geschlossen wurde, dieser - selbst wenn er inhaltlich als Zeitmietvertrag, also für einen bestimmten

Zeitraum geschlossen sein soll - als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt. (Die ebenfalls denkbare Rechtsfolge bei Verstoß gegen das Schriftformerfordernis, nämlich die Nichtigkeit des Mietvertrages, hat der Gesetzgeber ausdrücklich nicht gewollt).

Diese Rechtsfolge hört sich zunächst harmlos an, bedeutet aber im Ergebnis, dass jede der Vertragsparteien, wenn das Schriftformerfordernis nicht erfüllt ist, den für einen bestimmten Zeitraum gedachten Mietvertrag jederzeit unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kündigungsfristen kündigen kann. Bei Gewerberaummietverhältnissen beträgt die Kündigungsfrist in der Regel 6 Monate zum Quartalsende.

Natürlich kann ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis bereits anfänglich, also schon bei Vertragsabschluss, vorliegen. In der Praxis sind allerdings solche Fälle häufig, bei denen durch nachträgliche Änderungen des Vertrages gegen die Schriftform verstoßen wird. So war in dem Fall, den der BGH hier entschieden hat, eine im Mietvertrag enthaltene Wertsicherungsklausel später schriftformwidrig geändert worden. Dies lag daran, dass bei der Änderung der Wertsicherungsklausel nicht auf die von der Rechtsprechung vorgegebenen Kriterien zu den Schriftformerfordernissen bei solchen Nachträgen geachtet wurde. Diese hat der Bundesgerichtshof in seiner jetzigen Entscheidung noch einmal kurz erläutert. Er führt unter anderem folgendes aus:

„Treffen die Mietvertragsparteien nachträglich eine Vereinbarung, mit der wesentliche Vertragsbestandteile geändert werden sollen, muss diese zur Erhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen, die geänderten Regelungen aufführen und erkennen lassen, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrages verbleiben soll.“

Zwar hatten die Parteien im hiesigen Rechtsstreit irgendwie schon etwas hin und her geschrieben, um die Wertsicherungsklausel zu ändern. Der konkrete Bezug zum Mietvertrag bzw. zu den konkreten Vertragsklauseln fehlte jedoch, sodass hier schon eine Änderung des Vertrages vereinbart wurde, die „unbemerkt“ nicht der Schriftform entsprach.

Es liegt auf der Hand, dass ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis entgegen dem ursprünglich wohl für beide Seiten bestehenden Interesse an einer langfristigen Planungsmöglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt von einer der beiden Vertragsparteien dann ausgenutzt werden könnte, wenn ihr die Bindung an den Mietvertrag lästig geworden ist. Dies kann aus Sicht des Vermieters etwa dann der Fall sein, wenn es im Verhältnis zum Mieter zu Spannungen gekommen ist aber kein hinreichender Kündigungsgrund vorliegt oder wenn der Vermieter einen anderen Mietinteressenten hat, der zu besseren Konditionen eine Anmietung vornehmen würde. Für den Mieter wiederum böte sich die Möglichkeit den Ausstieg aus dem Mietvertrag zur Anmietung eines für ihn zu günstigeren Konditionen anmietbaren Objektes auszunutzen.

Weil dieses Problem bekannt und auch nicht neu ist, hat sich in der Vertragspraxis eingebürgert, entsprechende Schriftformheilungsklauseln in die Verträge einzubauen. Diese funktionieren allesamt nach dem Prinzip, dass sich die Parteien gegenseitig dazu verpflichten, an der Heilung eines etwaigen Schriftformmangels mitzuwirken.

Dies klingt auf den ersten Blick fair, da sich ja ursprünglich auch beide Parteien in entsprechende schriftlicher Form vertraglich verbunden haben. Unfair wird eine solche Klausel aber eventuell dann, wenn man an einen späteren Erwerber der vermieteten

Immobilie denkt. Aufgrund gesetzlicher Regelungen tritt dieser nämlich in das Mietverhältnis auf Vermieterseite so ein, wie es im Zeitpunkt seines Eintritts besteht. Das bedeutet wiederum, dass wenn zu dem schriftlichen Mietvertrag eventuell noch mündliche Nebenabreden bestehen, die wesentliche Punkte des schriftlichen Mietvertrages wieder abändern, der Erwerber an die geänderten Bedingungen gebunden wär, ohne dass er sich vor seinem Erwerb hierüber hinreichend aus den schriftlichen Vertragsdokumenten hätte informieren können. Außerdem dient die Schriftform auch dazu, den Inhalt des Mietverhältnisses anhand der Vertragsurkunden beweisen zu können.

Aus diesen Gründen hat sich der BGH nunmehr dahingehend festgelegt, dass solche Schriftformheilungsklauseln stets unwirksam sind.

ABER:

Im konkreten Fall war es allerdings so, dass sich die Partei, die sich auf die frühere Kündigungsmöglichkeit aufgrund des Schriftformverstößes berufen wollte, damit nicht durchgedrungen ist. Der BGH hat dazu ausgeführt, dass ein solches Berufen ausnahmsweise nach **Treu und Glauben** unzulässig sein kann, wenn es im Sinne von § 242 BGB rechtsmissbräuchlich ist und zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde. Dies wurde hier bejaht, weil die betreffende Partei die nachträgliche Änderung der Wertsicherungsklausel, die lediglich ihr vorteilhaft war, allein deshalb, weil diese nicht die Schriftform gewahrt hatte, zum Anlass nahm, sich von dem ihr mittlerweile lästig gewordenen Mietvertrag zu lösen.

28.02.2018
Sebastian Leppla
Rechtsanwalt &
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht