

## Praxisgruppe Bau- und Immobilienrecht Newsletter 1/2018

### Wenn die Befristung nicht vor einer Kündigung schützt

#### Zur Unwirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln

In einem Urteil vom 27.09.2017 hat sich der Bundesgerichtshof zur Wirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln geäußert, die verhindern sollen, dass sich ein Vertragspartner unter Berufung auf einen Mangel der Schriftform vorzeitig von einem Mietvertrag lösen kann.

##### Einführung

*„Den Parteien ist bekannt, dass dieser Mietvertrag, der eine Laufzeit von mehr als einem Jahr hat, der Schriftform bedarf. Die Parteien wollen diese Schriftform einhalten. Sie verpflichten sich daher gegenseitig, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis gem. § 550 BGB, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Nachtrags sowie weiteren Nachträgen, Genüge zu tun und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen.“*

So oder so ähnlich enden viele, insbesondere gewerbliche, Mietverträge. Nach § 550 BGB gilt ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr eingegangen wurde, für unbestimmte Zeit, wenn er nicht in schriftlicher Form geschlossen wurde. Diese Vorschrift gilt nicht nur für Mietverhältnisse über Wohnraum, sondern auch über Grundstücke, Gewerberaum und sogar für Pachtverhältnisse. Wird daher ein Mietvertrag zeitlich befristet für längere Zeit als 1 Jahr geschlossen, muss dies, soweit die Befristung des Vertrages wirksam sein soll, schriftlich geschehen. Ist dies nicht der Fall, gilt der Mietvertrag als

auf unbestimmte Zeit geschlossen. Jede Vertragspartei hat dann die Möglichkeit, den Vertrag ordentlich unter Einhaltung der Kündigungsfrist zu kündigen. Dies ist besonders misslich, wenn der Mieter auf einen langfristigen Mietvertrag angewiesen ist (z.B. Anmietung von Dachflächen für den Betrieb einer Photovoltaikanlage).

Dabei gilt das Schriftformerfordernis für alle wesentlichen Vertragsbedingungen (z. B. den Mietgegenstand, die Miethöhe, die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses). Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, müssen die Parteien zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke zweifelsfrei kenntlich machen. Treffen die Mietvertragsparteien nachträglich eine Vereinbarung, mit der wesentliche Vertragsbestandteile geändert werden sollen, muss diese zur Erhaltung der Schriftform des § 550 S. 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 Vertrags verbleiben soll. Hierdurch soll der Erwerber eine Mieteinheit davor geschützt werden, sich auf einen Miet-

## Newsletter 1/2018

vertrag einzulassen, dessen wirtschaftliche Bedingungen sich anders als erwartet darstellen. Er soll in diesem Fall die Möglichkeit haben, sich trotz vereinbarter Befristung durch ordentliche Kündigung vom Vertrag zu lösen. Der Bundesgerichtshof hat hierzu bereits entschieden, dass es mit § 550 BGB nicht vereinbar ist, einen Erwerber aufgrund einer vertraglich vereinbarten Schriftformheilungsklausel als verpflichtet anzusehen, wegen eines nicht aus seiner Vertragszeit stammenden Schriftformmangels auf eine ordentliche Kündigung zu verzichten.

### Urteil des BGH vom 27.09.2017

Am 27.09.2017 hatte der Bundesgerichtshof nunmehr einen Fall<sup>1</sup> zu entscheiden, bei dem es nicht um das Verhältnis zu etwaigen Erwerbern eines vermieteten Grundstücks ging, sondern um die Frage, ob eine vertraglich vereinbarte Schriftformheilungsklausel möglicherweise auch im Verhältnis zwischen den eigentlichen Vertragsparteien, nämlich Vermieter und Mieter, mit § 550 BGB unvereinbar ist. Dabei hatte die Vermieterin als Klägerin vom Mieter die Räumung von Ladenräumen unter Berufung auf eine von ihr erklärte ordentliche Kündigung gefordert. Das LG Mannheim hatte die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin vor dem OLG Karlsruhe war ebenfalls ohne Erfolg geblieben.

In dem zwischen der Klägerin und dem Beklagten über die Ladenräume geschlossenen Mietvertrag, der bis zum 31.05.2020 befristet war, war eine Wertsicherungsklausel enthalten, mit der die Parteien eine Orientierung des

Mietzinses am Verbraucherpreisindex vereinbart hatten. Zudem war im Vertrag u.a. folgendes geregelt:

*„Den Parteien ist bekannt, dass dieser Mietvertrag, der eine Laufzeit von mehr als einem Jahr hat, ... der Schriftform bedarf. Die Parteien wollen diese Schriftform einhalten. Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, ... jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis gem. § 550 BGB, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Nachtrags sowie weiteren Nachträgen, Genüge zu tun und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen.“*

Am 15.01.2011 überließ die Vermieterin dem Mieter ein Schreiben, in welchem sie mitteilte, dass sie die Wertsicherungsklausel dahingehend ändern möchte, dass bei Veränderung des Verbraucherpreisindex um 5 % eine entsprechende Änderung der Miete eintreten solle. Der Mieter vermerkte auf dem Schreiben handschriftlich „6 % einverstanden“, unterschrieb diesen Vermerk und gab das Schreiben an die Vermieterin zurück. Diese kündigte sodann das Mietverhältnis mit Schreiben vom 20.06.2014 ordentlich zum 31.12.2014.

Der Bundesgerichtshof hat sich in seinem Urteil vom 27.09.2017 zum Räumungsbegehren der Vermieterin wie folgt geäußert:

Der Bundesgerichtshof hielt die Befristung des Mietvertrages bis zum 31.05.2020 für wirksam. Allerdings fehlte es dem Mietvertrag nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs an der gesetzlichen Schriftform, weil mit der Wertsicherungsklausel im Januar 2011 eine die Miethöhe be-

---

<sup>1</sup> BGH, Urteil vom 27.09.2017, XII ZR 114/16, NJW 2017, 3772.

## Newsletter 1/2018

treffende und damit vertragswesentliche Vereinbarung geändert wurde, ohne dass diese Änderung den Anforderungen des § 550 BGB genügte. Denn dem Schreiben der Vermieterin vom 15.01.2011 mit dem handschriftlich gefertigten und unterschriebenen Zusatz des Mieters fehle es schon an der ausreichenden Bezugnahme auf den Ausgangsmietvertrag und die Nachträge. Demnach wäre der Mietvertrag an sich zum 31.12.2014 ordentlich kündbar gewesen.

Der Bundesgerichtshof belässt es aber hierbei nicht, sondern führt weiter aus, dass es eine Treuepflichtverletzung der Vermieterin darstelle, wenn diese sich auf den Schriftformverstoß berufe und daher eine ordentliche Kündigung doch nicht in Betracht komme.

Dieser Verstoß gegen die Treuepflicht nach § 242 BGB ergibt sich aber nach den Ausführungen des Bundesgerichtshofs nicht aus der vertraglich vereinbarten Schriftformheilungsklausel. Denn nach dieser Schriftformheilungsklausel bestünde eine generelle Verpflichtung der Mietvertragsparteien, Schriftformverstöße jedweder Art nachträglich zu beseitigen, um so eine „vorzeitige“ Vertragsbeendigung durch ordentliche Kündigung zu unterbinden. Derartige Schriftformheilungsklauseln seien unabhängig davon, ob sie individualvertraglich oder als Allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart werden, unwirksam; sie könnten aufgrund dessen nicht zur Treuwidrigkeit einer auf einen Schriftformverstoß gestützten ordentlichen Kündigung führen.

Der Bundesgerichtshof begründet die Unwirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln damit, dass diese mit § 550 BGB unvereinbar seien und von § 550 BGB abweichende Vereinbarungen nicht zulässig seien. § 550 BGB gelte

auch im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter, denn er diene u.a. dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen.

Danach war die hier zu beurteilende Schriftformheilungsklausel zwischen Vermieterin und Mieter unwirksam, so dass die Vermieterin an sich nicht verpflichtet gewesen wäre, auf eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zu verzichten.

Allerdings sah der Bundesgerichtshof hier einen anderen Fall eines Treuepflichtverstoßes auf Seiten der Vermieterin als gegeben an. Denn nach dem Bundesgerichtshof verstößt es auch dann gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen.

Am Ende unterlag die Vermieterin somit auch vor dem Bundesgerichtshof; die ordentliche Kündigung hatte das Mietverhältnis nicht zum 31.12.2014 beendet.

### Folgen für die Praxis

Als Fazit des Urteils kann festgestellt werden, dass Schriftformheilungsklauseln in gewerblichen Mietverträgen unwirksam sind. Diese Unwirksamkeit wirkt sich nicht nur auf Rechtsnachfolger (z. B. Grundstückserwerber) aus, sondern auch auf die ursprünglichen Vertragsparteien. Eine Übergangsfrist für ältere Mietverträge, wie diese z. B. galt, als der Bundesgerichtshof über die Wirksamkeit von starren Fristenplänen für Schönheitsrepara-

## Newsletter 1/2018

turen entschieden hat, ist nicht vorgesehen. Es bleibt nun abzuwarten, welche gestalterischen Möglichkeiten die Praxis entwickelt, um eine ordentliche Kündigung bei Schriftformverstößen doch noch zu vermeiden. Zumindest zugunsten des Mieters könnte weiterhin eine Sicherung des Mietverhältnisses durch eine Mieterdienstbarkeit zulässig sein. In jedem Fall sollten Mietvertragsparteien ihr maßgebliches Augenmerk bei der Vertragsge-

staltung sowie auch bei nachträglichen Vertragsänderungen auf die Einhaltung der erforderlichen Schriftform richten, wenn sie nicht die ordentliche Kündigung eines an sich befristeten Mietvertrages riskieren möchten.

## Schlatter

Schlatter Rechtsanwälte Steuerberater

### Praxisgruppe Bau- und Immobilienrecht

Dr. Jörg Klingmann, Jürgen Behrendt, Dr. Britta Schubel,  
Dr. Daniel Schneidenbach, Dr. Nicolle Heitsch, Georg Willem Bächler

#### Ihre Ansprechpartnerin:



Dr. Nicolle Heitsch  
Rechtsanwältin

Kurfürsten-Anlage 59  
69115 Heidelberg  
Telefon +49.6221.9812-52  
Telefax +49.6221.9812-75  
n.heitsch@kanzlei-schlatter.de  
www.kanzlei-schlatter.de

**Kurzprofil:** Die Praxisgruppe Bau- und Immobilienrecht der Kanzlei Schlatter verfügt in der Metropolregion Rhein-Neckar über ein Team von sechs Anwälten im Bereich Bau- und Immobilienrecht, davon drei Fachanwälte im Bau- und Architektenrecht, einem Fachanwalt für Verwaltungsrecht und einem Fachanwalt für Vergaberecht. Die Praxisgruppe betreut seit vielen Jahren Bauunternehmen, Planer, Investoren sowie private und öffentliche Auftraggeber in allen Fragen rund um das Bau-, Immobilien- und Vergaberecht.

**Rechtlicher Hinweis:** Mit diesen Ausführungen stellen wir rechtlich interessante Themen aus unserem Fachbereich im Überblick vor. Diese Ausführungen können die rechtliche Thematik zwangsläufig nicht umfassend darstellen. Diese Information stellt keine Rechtsberatung dar, begründet kein Mandatsverhältnis und kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen.