

Schriftformheilungsklauseln in Gewerberaummietverträgen sind stets unwirksam

1. Gemäß § 550 BGB bedürfen Mietverträge, die für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen werden, sowie deren Änderungen der Schriftform, damit sie nicht andernfalls als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelten und sie frühstens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums gekündigt werden können.

Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist der Schutz eines potentiellen Erwerbers des Mietgegenstandes, dem durch die schriftlich fixierten mietvertraglichen Vereinbarungen die Möglichkeit gegeben werden soll, sich über die hierin enthaltenen Rechte und Pflichten zu informieren, in die er beim Kauf von Gesetzeswegen nach § 566 BGB eintritt (denn Kauf bricht Miete nicht).

Zudem soll auch den Vertragsparteien selbst Klarheit und Beweissicherung selbst Jahre nach dem Mietvertragsabschluss ermöglicht werden.

Selbst wenn aber der Ursprungsvertrag der Schriftform entspricht, aber ein Nachtrag nicht, so ist der gesamte Mietvertrag infiziert und er unterliegt dem Sonderkündigungsrecht nach § 550 BGB.

2. Diese Rechtsfolge – eigentlich nur als Abschwächung der Unwirksamkeit des Vertrags gedacht – verschafft der kündigungswilligen Partei eine starke Rechtsposition. Dies birgt besonders für Gewerberaummietverträge mit Laufzeiten von zehn Jahren oder länger ein hohes Risiko für alle Beteiligten.

Um dem vorzubeugen, wurden bislang sogenannte Schriftformheilungsklauseln im Mietvertrag vereinbart, wonach die Vertragsparteien sich gegenseitig verpflichten, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um diesen gesetzlichen Schriftformerfordernis gemäß § 550 BGB, insbesondere im Zusammenhang mit Vertragsnachträgen, Genüge zu tun und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen.

3. Solche Schriftformheilungsklauseln hat nun aber der BGH mit Urteil vom 27.09.2017 als unvereinbar mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB und daher als unwirksam angesehen.

Solche Schriftformheilungsklauseln können daher für sich genommen eine Vertragspartei grundsätzlich nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz gilt jedoch dann, wenn eine Mietvertragspartei eine solchermaßen nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil die Abrede nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag lösen.

In einem solchen Fall verstößt der Vertragspartner gegen Treu und Glauben und er kann sich nicht auf die Formunwirksamkeit berufen, da er insoweit treuwidrig handelt.

4. Schriftformheilungsklausel ist nach diesem Urteil des BGH unabhängig davon, gegen wen sie gerichtet wird und ob sie individualvertraglich oder formularvertraglich (durch AGB) vereinbart wurde, also unwirksam.

Da fast alle Gewerberaummietverträge heute solche Schriftformheilungsklauseln enthalten, und ihnen der Bundesgerichtshof jetzt die Rechtswirksamkeit abgesprochen hat, wird nun eine kündigungswillige und damit einen Kündigungsgrund suchende Vertragspartei nun in ihrer Rechtsposition gestärkt, da die Hürde der vermeintlich wirksamen Schriftformheilungsklausel nunmehr gerüstet? worden ist.

Es bleibt abzuwarten, ob sich Kündigungen langfristiger Mietverträge deswegen vermehren werden.

In welchen Situationen dann die Gerichte im Einzelfall geneigt sind, über den vom BGH nun beurteilten Fall hinaus § 242 BGB und damit auf den Grundsatz von Treu und Glauben zurückzugreifen, kann noch nicht abschließend beurteilt werden.

Auch künftig muss daher jeder langfristige Mietvertrag und jede Änderung oder dazugehörige Abrede dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB genügen. Bestehende Verträge sollten deshalb auf Formverstöße geprüft werden, und wenn ein Verstoß offenbar ist, ersucht werden, den Verstoß zu heilen.

Dabei ist aber Vorsicht geboten, da mit einem solchen Vorschlag, einen etwaigen Formverstoß durch einen Nachtrag zu heilen, den Vertragspartner möglicherweise aber auch erst auf seine Möglichkeit zur Kündigung hinweist.

Heilbronn, 21. November 2017 H/D

Die Info stellt keine rechtliche Beratung dar und begründet kein Beratungsverhältnis

