

B & K Rechts-Hinweis

12/2017

Keine Heilung von Schriftformmängeln bei Mietverträgen durch Schriftformheilungsklauseln

I. Ausgangslage

Ein Mieter schloss mit seinem Vermieter einen Mietvertrag nebst zwei Nachträgen. Beide Nachträge erhielten sog. „Schriftformheilungsklauseln“, also die Verpflichtung, das Mietverhältnis nicht wegen eines Mangels der Schriftform zu kündigen, sondern die Schriftform herzustellen.

In der Folge schickte der Vermieter dem Mieter einen Brief, in dem er vorschlug, die Wertsicherungsklausel dahingehend zu ändern, dass Anpassungen nicht erst bei Änderung von mindestens 10 Punkten des Verbraucherpreisindex, sondern bereits bei Veränderungen um 6 % erfolgen. In dem Brief wurde weder auf den Mietvertrag noch auf die Nachträge Bezug genommen. Der Mieter setzte ein „Einverstanden“ unter den Brief, unterschrieb diesen und gab ihn an den Vermieter zurück.

3 Jahre später kündigte der Vermieter den Mietvertrag wegen Schriftformverstoßes, weil es an der für die Schriftform erforderlichen Urkundeneinheit auf Grund des fehlenden Bezugs auf den Mietvertrag und die beiden Nachträge fehle.

II. Rechtslage

§ 550 Satz 1 BGB regelt, dass, wenn der Mietvertrag für längere Zeit als 1 Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen wird, er für unbestimmte Zeit gilt. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig. Dies gilt nach § 578 Abs. 2 BGB für Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, entsprechend.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist die Schriftform nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere

- den Mietgegenstand,
- den Nutzungszweck,
- die Miete,
- die Dauer,
- die Parteien

des Mietverhältnisses aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt (BGH NJW 2014, 52, NJW 2010, 1518; BGH NJW 2009, 2195; BGH NJW 2008, 2178).

Grundsätzlich darf sich jede Partei darauf berufen, die für einen Vertrag vorgeschriebene Schriftform sei nicht eingehalten. Nur ausnahmsweise, wenn die vorzeitige Beendigung eines Vertrages zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde, kann es gem. § 242 BGB rechtsmissbräuchlich sein, wenn sie sich darauf beruft, der Mietvertrag sei mangels Wahrung der Schriftform ordentlich kündbar. Das kann insbesondere dann der Fall sein, wenn der eine Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich sonst einer besonders schweren Treupflichtverletzung schuldig gemacht hat, oder wenn bei Formnichtigkeit die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht wäre (BGH NJW 2007, 3202; BGH NJW 2006, 140).

Da oft nach Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages mündlich oder lediglich durch einen Schriftwechsel Vertragsänderungen vorgenommen werden oder zwar schriftliche Nachträge in einer Urkunde erfolgen, die aber keinen Bezug auf den ursprünglichen Mietvertrag nehmen und somit ein Formmangel gegeben ist (fehlende Urkundeneinheit), werden oft im Mietvertrag sog. Schriftformheilungsklauseln verwandt. Diese sehen vor, dass bei fehlender Schriftform alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben sind, um der gesetzlichen Schriftform zu genügen, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.

III. Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

1. Kündigung durch einen Grundstückserwerber

Der BGH hat durch Urteile vom 22.01.2014 (NJW 2014, 1087) und 30.04.2014 (NJW 2014, 2102) entschieden, dass eine Schriftformheilungsklausel einen Grundstückserwerber für sich genommen nicht hindert, einen Mietvertrag, in den er nach § 566 Abs. 1 BGB eingetreten ist, unter Berufung auf einen Schriftformmangel zu kündigen, ohne zuvor von dem Mieter eine Heilung des Mangels verlangt zu haben. Der Einwand der Treuwidrigkeit bei Vorliegen einer Schriftformheilungsklausel wirke grundsätzlich nur zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien, da anderenfalls der Schutzzweck des § 550 BGB, der zwingendes Recht darstelle, verfehlt werde. § 550 BGB will nach ständiger Rechtsprechung des BGH in erster Linie sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als 1 Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann.

2. Kündigung durch die ursprüngliche Vertragspartei

Mit Urteil des BGH vom 27.09.2017 hat dieser nunmehr vor kurzem entschieden, dass Schriftformheilungsklauseln insge-

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

§ 550 BGB stelle nicht nur sicher, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als 1 Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann. Vielmehr diene § 550 BGB ebenfalls dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen. § 550 BGB wirke dabei nicht als gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB. Bei § 550 BGB handele es sich nicht um ein Verbotsgesetz, sondern um eine gesetzliche Einschränkung der grundsätzlichen Formfreiheit von Rechtsgeschäften dahingehend, dass die von der Bestimmung erfassten Mietverträge nur bei Wahrung der Schriftform einer langfristigen Bindung zugänglich sind.

Dennoch verstößt bei einem Schriftformmangel eine Kündigung dann gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich für sie vorteilhaft ist, zum Anlass nimmt, den ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag wegen Formmangels zu kündigen.

IV. Unser Tipp

Das neuerliche Urteil des BGH zeigt, dass Sie bei dem Abschluss von Mietverträgen, insbesondere bei dem Abschluss von Nachträgen zu Mietverträgen, stets juristische Hilfe einholen sollten. Schon im ursprünglichen Mietvertrag sollte eine Schriftformklausel nicht vergessen werden und auch eine sog. doppelte Schriftformklausel („Dies gilt auch für einen Verzicht auf die Schriftform“).

Allerdings helfen diese Klauseln nur weiter, wenn sie individual vereinbart wurden und nicht bei einer formularmäßigen Vereinbarung.

Ferner bedarf es bei einer nachträglichen schriftlichen Änderung des Mietvertrages zwar nicht mehr einer körperlichen Verbindung der Schriftstücke. Für eine Einheit der Urkunde ist jedoch eine gedankliche Verbindung notwendig, die in einer zweifelsfreien Bezugnahme auf den Ursprungsvertrag zum Ausdruck kommen muss.

Schließlich helfen Schriftformheilungsklauseln seit dem Urteil des BGH vom 27.09.2017 nicht mehr bei Schriftformmängeln.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen