

# **Schriftformheilungsklauseln sind generell unzulässig!**

Wenn ein Mietvertrag wirksam mit einer festen Laufzeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen werden soll, dann muss er dem in § 550 BGB enthaltenen Schriftformerfordernis genügen. Dieser Grundsatz gilt sowohl für Wohnraummietverträge als auch für Gewerberaummietverträge (§§ 550, 578 Abs. 2 BGB). Um die Schriftform zu wahren, müssen alle wesentlichen, das Mietverhältnis selbst betreffende Vereinbarungen schriftlich fixiert werden. Wesentlich in diesem Sinne sind regelmäßig alle Vereinbarungen über den Mietgegenstand (hierzu zählen insbesondere alle Regelungen die dazu dienen, den Mietgegenstand für die Parteien oder Dritte eindeutig identifizierbar zu machen), die Höhe des Mietzinses und die Dauer des Mietvertrages (siehe Bundesgerichtshof, 24. Juli 2013, Az.: XII ZR 104/12). Darüber hinaus sind jedoch auch solche Vereinbarungen als wesentlich und damit formbedürftig anzusehen, die zumindest für eine der Parteien des Mietvertrags von wesentlicher wirtschaftlicher Bedeutung sein kann. Hierzu zählen zum Beispiel finanzielle Hilfen des Vermieters für den Mieter, wenn dieser vereinbarte Um- und Einbauten vornimmt oder ein finanzieller Ausgleich den der Vermieter dem Mieter gewährt, weil der Mietgegenstand im Zeitpunkt der Übergabe nicht die vereinbarte Beschaffenheit aufweist. Genügen der eigentliche Mietvertrag und damit im Zusammenhang stehende weitere Vereinbarungen nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB, so gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen und er kann von jeder Partei des Mietvertrags jederzeit unter Einhaltung der maßgeblichen gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsfrist ordentlich gekündigt werden. Da die Vereinbarung der Laufzeit des Mietvertrags für die Parteien von Gewerberaummietverträgen meist von wesentlicher Bedeutung ist, haben die Parteien durch sogenannte Schriftformheilungsklauseln versucht dieses Problem in den Griff zu bekommen. Gegenstand dieser Schriftformheilungsklauseln ist die Verpflichtung beider Parteien an der Errichtung eines dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB genügenden Mietvertrags/Nachtrags

mitzuwirken und in diesem Zusammenhang auf die Ausübung des ordentlichen Kündigungsrechts bis zur Errichtung eines dem Schriftformerfordernis genügenden Vertrages zu verzichten. Das solche Schriftformheilungsklauseln gegenüber dem Erwerber des jeweiligen Mietgegenstandes unwirksam sind, hat der Bundesgerichtshof im Jahr 2014 klargestellt (Az.: XII ZR 68/10). Allerdings hat der Bundesgerichtshof in dieser Entscheidung offen gelassen, ob Schriftformheilungsklauseln auch darüber hinaus unwirksam sind. Diese auch nach dem vorgenannten Urteil weiterhin streitige Frage hat der Bundesgerichtshof durch das Urteil vom 27. September 2017 (Az.: XII ZR 114/16) jetzt eindeutig beantwortet.

### **Was war geschehen?**

Die Klägerin verlangte in ihrer Funktion als Vermieterin vom Beklagten die Räumung und die Herausgabe von Gewerberäumen. Der Beklagte hatte mit einem der Voreigentümer im Dezember 1998 einen Mietvertrag über die streitgegenständlichen Gewerberäume abgeschlossen. Im Oktober 2006 wurde ein erster Nachtrag zum vorgenannten Mietvertrag abgeschlossen. Im Dezember 2009 wurde ein zweiter Nachtrag zum vorgenannten Mietvertrag und zum vorgenannten ersten Nachtrag abgeschlossen. Dieser zweite Nachtrag enthielt unter anderem die folgende Schriftformheilungsklausel:

„Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, ... jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis gemäß § 550 BGB, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Nachtrages sowie weiteren Nachträgen, Genüge zu tun und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen.“

Mit Schreiben vom 15. Januar 2011 forderte die Klägerin den Beklagten auf die im Vertragskonglomerat bisher enthaltene Wertsicherungsklausel dahingehend zu

ändern, dass bei einer Veränderung des Verbraucherpreisindex um 5 % eine entsprechende Änderung der Miete eintreten solle. Auf dem Schreiben der Klägerin vermerkte der Beklagte handschriftlich „6 % einverstanden“, er unterschrieb diesen Vermerk und gab dieses Schreiben dann an die Klägerin zurück. Aufgrund dieser Vereinbarung erhöhte die Klägerin im Mai 2011 die Miete entsprechend. Der Beklagte entrichtete fortan die so erhöhte Miete. Im Juni 2014 erklärt die Klägerin die ordentliche Kündigung zum Ablauf des 31. Dezember 2014. Das Landgericht Mannheim hat die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Klage abgewiesen. Die beim Oberlandesgericht Karlsruhe eingelegte Berufung der Klägerin ist ebenfalls erfolglos geblieben.

### **Schriftformheilungsklauseln sind generell unwirksam, da es sich bei § 550 BGB um nicht disponibles Recht handelt**

Obwohl durch die im Mai 2011 zwischen den Parteien des Mietvertrags geschlossene Vereinbarung über eine Änderung der Wertsicherungsklausel das Schriftformerfordernis des § 550 BGB nicht eingehalten wurde, schließt sich der Bundesgerichtshof den Entscheidungen der Vorinstanzen im Ergebnis an. Allerdings resultiert die Unwirksamkeit der von der Klägerin ausgesprochenen Kündigung nicht aus deren Verpflichtung zum Abschluss eines dem Schriftformerfordernis genügenden Nachtrags zum Mietvertrag. Eine solche Verpflichtung der Klägerin kann der Beklagte nicht auf die im zweiten Nachtrag enthaltene Schriftformheilungsklausel stützen, da Schriftformheilungsklauseln gegen zwingendes Recht verstoßen und deshalb sowohl als Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) als auch als Individualvereinbarungen unwirksam sind. Denn durch § 550 BGB soll nicht nur sichergestellt werden, dass ein Erwerber des Mietgegenstands durch Einsichtnahme in den Mietvertrag alle ihn betreffenden Rechte und Pflichten erkennen kann. Zudem sollen die Parteien des Mietvertrags davor geschützt werden, übereilte Entscheidungen zu treffen. Diese Intention des Gesetzgebers würde jedoch vollständig konterkariert, wenn man Schriftformheilungsklauseln in irgendeiner Form für zulässig hielte.

## **Die Kündigung der Klägerin verstieß gegen Treu und Glauben**

Die Kündigung der Klägerin sah der Bundesgerichtshofs als treuwidrig an. Der Verstoß gegen § 242 BGB ergebe sich daraus, dass der Schriftformverstoß allein auf eine Vereinbarung zurückzuführen sei, die nur die Klägerin begünstigt und die diese in der Folgezeit auch entsprechend nutzte. Denn die Veränderung der Wertsicherungsklausel war nur für die Klägerin vorteilhaft und die daraus entstehenden Vorteile hat die Klägerin zumindest ab Mai 2011 bis zum Ausspruch der Kündigung gerne genutzt. Wenn ihr dann jedoch das Mietverhältnis aufgrund anderer Umstände „lästig“ geworden ist und sie deshalb die vorzeitige Kündigung des Mietverhältnisses auf den Schriftformverstoß, der durch sie zumindest mitinitiiert wurde, stützen will, so stellt dies eine gegen Treu und Glauben verstoßende Handlung dar, die zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis zulasten des Beklagten führen würde.

## **Fazit**

Der Bundesgerichtshof hat eine der sowohl im Schrifttum als auch in der Rechtsprechung heiß diskutierten Fragen des Gewerberaummietrechts eindeutig entschieden. Unabhängig davon ob man das Ergebnis für begrüßenswert hält, ist diese Klarstellung hilfreich. Denn keine Partei eines Mietvertrags kann zukünftig von der anderen Vertragspartei die Heilung von Schriftformmängeln unter Berufung auf Schriftformheilungsklauseln verlangen. Dies heißt nicht, dass sich der Anspruch auf den Abschluss einer formgültigen Vereinbarung nicht aus anderen Umständen ergeben kann. So hat der Bundesgerichtshof zum Beispiel am 7. März 2007 (Az.: XII ZR 40/05) entschieden, dass sich aus einem Vorvertrag die Verpflichtung zum Abschluss eines dem Schriftformerfordernis genügenden Mietvertrags ergeben kann. Auch der Umstand, dass die Parteien die körperliche Verknüpfung eines Ursprungsmietvertrags mit den dazugehörigen Anlagen und Nachträgen vereinbart haben, kann einen Anspruch auf den Abschluss eines die Schriftform wahrenen Mietvertrages begründen, wie der Bundesgerichtshof am 6. April 2005 (Az.: XII ZR 132/03) ausgeführt hat. Diese beiden Entscheidungen haben auch heute noch

Bestand. Daran besteht kein Zweifel, weil sich der Bundesgerichtshof in der vorliegenden Entscheidung mittelbar darauf bezogen hat.

Unabhängig davon ist stets zu prüfen, ob die vorzeitige Kündigung eines laufzeitgebundenen Mietvertrages wegen eines Schriftformmangels nicht gegen § 242 BGB, also gegen Treu und Glauben verstößt. In einem Urteil vom 25. November 2015 (Az.: XII ZR 114/14) führt der Bundesgerichtshof zu dieser Frage allgemein das Folgende aus:

„Grundsätzlich darf sich jede Vertragspartei darauf berufen, die für einen Vertrag vorgeschriebene Schriftform sei nicht eingehalten. Nur ausnahmsweise, wenn die vorzeitige Beendigung des Vertrags zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde, kann es gemäß § 242 BGB rechtsmissbräuchlich sein, wenn die Partei 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 Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hat oder wenn bei Formnichtigkeit die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht wäre.“

Auch wenn das Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen nur in Ausnahmefällen gegeben sein wird, darf man diese Umstände bei der rechtlichen Prüfung eines entsprechenden Sachverhalts nicht vollständig aus den Augen verlieren.

Ass. jur. Kai Riefenstahl

12.11.2017