

GESCHÄFTSRAUMMIETVERTRAG

SCHRIFTFORMERFORDERNIS? DAS THEMA BLEIBT SPANNEND!

Das Schriftformerfordernis für langfristige Mietverträge, welches vor allem für Geschäftsraummietverhältnisse relevant ist, darf trotz zwischenzeitlicher Auflockerungen durch den Bundesgerichtshof (BGH) nicht abgeschrieben werden.

Fast jeder, der sein eigenes Geschäft betreibt oder einen Gewerbebetrieb führt, hat schon einen langfristigen Mietvertrag über Geschäfts- oder Gewerberaum als Mieter oder Vermieter abgeschlossen und ist dabei – bewusst oder unbewusst – mit dem Thema der Schriftform in Berührung gekommen. Auch wenn die schriftliche Form von Mietverträgen nicht als Wirksamkeitsvoraussetzung im Gesetz vorgeschrieben ist, bedarf ein für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossener Mietvertrag gemäß § 550 BGB (über § 578 BGB auch auf Geschäftsraum anwendbar) der Schriftform. Schriftlich niedergelegt werden müssen dann die wesentlichen Vertragsinhalte, das heißt insbesondere Parteien, Mietgegenstand, Mietzeit und Miete.

Bei Geschäftsraummietverhältnissen kommt es nicht selten vor, dass sich die Parteien für lange Zeit (zum Beispiel 5, 10 oder 20 Jahre) aneinander binden. In dieser Zeit ist die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses grundsätzlich ausgeschlossen (§ 542 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Die wirtschaftliche Relevanz solcher Vereinbarungen ist also besonders hoch. Die Formvorschrift des § 550 BGB dient dabei dem Nachweis und der Dokumentation und schützt auch davor, dass sich die Parteien übereilt in ein langfristiges Mietverhältnis begeben. Vor allem soll die Schriftform aber den Erwerber eines Grundstücks schützen: Nach dem Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB) gehen Mietverträge, die ein Grundstückseigentümer als Vermieter abgeschlossen hat, nämlich auf den neuen Eigentümer über. Die Formvorschrift soll gewährleisten, dass der Erwerber vor dem Kauf des Grundstücks bewerten kann, ob er langfristige Mietverhältnisse und – wenn ja – mit welchem Inhalt übernimmt (BGH-Urteil vom 17.6.2015 – XII ZR 98/13).

Folgen eines Schriftformverstoßes

Anderenfalls soll sich der neue Eigentümer von dem Mietverhältnis lösen können: Verletzt ein langfristiger Mietvertrag die Schriftform, ist er deswegen zwar nicht unwirksam, er gilt dann aber auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 550 BGB). Dies hat zur Folge, dass der Mietvertrag mit der gesetzlichen Frist von beiden Seiten ordentlich gekündigt werden kann (§ 542 Abs. 1 BGB). Die gesetzliche Kündigungsfrist im Geschäftsraummietverhältnis beträgt sechs Monate zum Quartalsende (§ 580a BGB). Vor Einführung der Vorschrift wurde erwogen, langfristige Mietverträge registrieren zu lassen (etwa im Grundbuch), um so Publizität herzustellen. Schließlich hat sich der Gesetzgeber aber für die Einführung der Formvorschrift entschieden.

Auch wenn der Erwerberschutz im Vordergrund steht, gilt die Rechtsfolge der Kündbarkeit auch zwischen den ursprünglichen Parteien im laufenden Mietverhältnis. Die anfängliche Vereinbarung einer langfristigen Vertragslaufzeit, auf deren Grundlage Vermieter wie auch Mieter zu Beginn eines Vertragsverhältnisses disponieren, investieren und wirtschaftlich bedeutende Verpflichtungen eingehen, ist dann hinfällig. Dies kann daher zum Problem werden, wenn eine Partei nach einem Grund sucht, sich von einem unliebsamen Mietverhältnis vorzeitig zu trennen.

Probleme mit der Schriftform

Die Kündigung langfristiger Geschäftsraummietverträge wegen Schriftformverstoßes hat vor diesem Hintergrund eine Vielzahl von Rechtsfragen und Gerichtsentscheidungen hervorgerufen. Nach anfangs sehr strenger Rechtsprechung

und einer anschließenden Phase der Auflockerung, ist der BGH schließlich dazu übergegangen, es für die Wahrung der Schriftform ausreichen zu lassen, dass die wesentlichen Vertragsinhalte aus dem Vertragswerk heraus bestimmbar sind, sodass ein potenzieller Erwerber zum Beispiel den von der Übergabe des Mietgegenstands abhängenden Mietbeginn feststellen kann, indem er den Übergabezeitpunkt anhand außerhalb der Urkunde liegender Umstände ermittelt.

Schriftformprobleme können aber immer noch an vielen Stellen schlummern, insbesondere bei der Bestimmung des Mietgegenstandes (auch Nebenflächen sind relevant), der Miete (alle langfristigen Änderungen sind wesentlich, es gibt keine Toleranzgrenze), der Laufzeit (Beginn und Ende müssen bestimmbar sein) und der Bezeichnung der Parteien sowie Vertragsunterzeichnung (Abweichungen zwischen Rubrum und Unterschriftenzeile). Auch nachträgliche Änderungen des Mietvertrages bedürfen der Schriftform (BGH-Urteil vom 22.1.2014 – XII ZR 68/10). Zwischen Hauptvertrag und Nachträgen ist eine lückenlose Bezugnahme herzustellen (BGH-Urteil vom 22.4.2015 – XII ZR 55/14; eine körperliche Verbindung ist nicht mehr erforderlich).

Schriftformheilungsklausel als Lösung?!

Neben den üblichen Regelungen, dass Vertragsänderungen nur wirksam sind, wenn sie schriftlich vereinbart werden und dieses Schriftformerfordernis auch für die Abschaffung der Schriftformklausel selbst gilt (doppelte Schriftformklausel), wurden in der Praxis „Schriftformheilungsklauseln“ entwickelt, um Schriftformverstöße zu heilen: Die Parteien verpflichten sich darin, bei Schriftformverstößen alle Maßnahmen zu ergreifen, um die schriftliche Form gemäß § 550 BGB herzustellen und den Vertrag (bis dahin) nicht unter Berufung auf den Schriftformmangel vorzeitig zu kündigen.

Achtung: Die doppelte Schriftformklausel schützt nicht wirksam vor Schriftformverstößen. Denn gegenüber solchen, üblicherweise als AGB einzustufenden Regelungen hat eine mündliche Individualvereinbarung Vorrang. Dies hat der BGH jüngst entschieden (Beschluss vom 25.1.2017 – XII ZR 69/16). Ist Letztere aber wirksam, verletzt sie das Schriftformgebot des § 550 BGB. Auch eine salvatorische Klausel bietet insofern keinen Schutz. Die überwiegende Auffassung hält Schriftformheilungsklauseln in AGB grundsätzlich für wirksam (siehe zuletzt Urteil des OLG Frankfurt am Main vom 27.2.2015). Der BGH hat bislang offengelassen, ob solche Klauseln zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien Wirkung entfalten, aber entschieden, dass die

DER AUTOR



Thomas Michaelis ist Rechtsanwalt und Partner bei der Kanzlei Hoffmann Liebs Fritsch & Partner Rechtsanwälte mbB in Düsseldorf. Ein besonderer Schwerpunkt seiner Tätigkeit liegt in der Beratung von Immobilientransaktionen sowie im gewerblichen Mietrecht.

Schriftformheilungsklausel jedenfalls nicht gegenüber dem Grundstückserwerber gilt (Urteile vom 30.4.2010 – XII ZR 146/12 und vom 22.1.2014 – XII ZR 68/10).

Nun hat das OLG Düsseldorf aktuell entschieden, dass eine Schriftformheilungsklausel in AGB auch zwischen den originären Parteien unwirksam ist, wenn sie auch den Erwerber verpflichtet, an der Nachholung der Schriftform mitzuwirken, was der Fall ist, wenn die Klausel nicht zwischen den Mietparteien und dem Erwerber differenziert (Urteil vom 25.4.2017 – 24 U150/16). Unwirksam sei ferner eine Klausel, die einer Partei die vorzeitige Kündigung auch für den Fall verwehrt, dass die Behebung des Formmangels scheitert, weil sich die Parteien nicht auf eine formwirksame Regelung einigen können oder der andere Teil bei der Gelegenheit versucht, weitere Vertragsänderungen durchzusetzen.

Fazit und Praxishinweis

Die Entscheidung des OLG Düsseldorf zeigt: Das Thema Schriftform hat weiterhin eine hohe praktische Relevanz! Auch wenn noch nicht höchstrichterlich entschieden, ist vor dem Hintergrund der Entwicklung der Rechtsprechung zu empfehlen, ausdrücklich in der Schriftformheilungsklausel zu regeln, dass sie nicht für den Grundstückserwerber gilt (in AGB droht ansonsten wieder die Unwirksamkeit), und im Übrigen die Geltung und Wirkung des § 550 BGB nicht gänzlich auszuschließen. Zudem könnte für den Fall der Grundstücksveräußerung – je nach Interessenlage – geregelt werden, dass entweder der Mieter verpflichtet ist, auf Verlangen des Erwerbers mit diesem eine Schriftformheilungsklausel zu vereinbaren, oder dass der Vermieter den Erwerber im Grundstückskaufvertrag zu einer entsprechenden Vereinbarung mit dem Mieter zu verpflichten hat.