

Schriftformheilungsklauseln sind mit § 550 BGB unvereinbar – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 27.09.2017, XII ZR 114/16

I.

Wohnungsmietverträge sind nach dem Willen des Gesetzgebers auf unbestimmte Zeit angelegt. Gewerberaummietverhältnisse demgegenüber werden in der Praxis regelmäßig auf bestimmte Zeit geschlossen (meistens 5 oder 10 Jahre). Sowohl für Wohnraummietverträge, wie auch für Gewerberaummietverträgen gilt aber, dass Mietverträge, die auf eine Laufzeit von mehr als einem Jahr angelegt sind in Schriftform erstellt sein müssen. Verstöße gegen die Schriftform führen nach § 550 BGB dazu, dass der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt. Ist dies bei Wohnraummietverhältnissen in der Regel folgenlos, hat eine Verletzung der Schriftform bei Gewerberaummietverhältnissen erhebliche Folgen:

Ein auf unbestimmte Zeit geschlossener Gewerberaummietvertrag kann von beiden Seiten mit der gesetzlichen Kündigungsfrist beendet werden. Bei Gewerberaummietverträgen kommt mitunter sowohl bei Mietern, aber auch bei Vermietern das Gefühl auf, dass der Mietvertrag unwirtschaftlich geworden sei. Es wird dann nach Wegen gesucht, sich von diesem Mietvertrag zu lösen. Oftmals fiel der Blick dann auf die Verletzung der Schriftform. Um dies zu verhindern, wurden insbesondere von Vermietern Klauseln entwickelt, welche bei unterschiedlichsten Formulierungen das Ziel gemeinsam hatten, eine Kündigung wegen eines Verstoßes gegen die Schriftform zu verhindern und den Mieter zur Heilung des Formmangels zu verpflichten. Die überwiegende Rechtsprechung (insbesondere OLG Düsseldorf) billigte diese Klauseln. Nur das OLG Rostock hatte diesen Klauseln mit Hinweis auf § 550 BGB eine Absage erteilt. Mit der Entscheidung des BGH steht nun fest, dass diese Schriftformheilungsklauseln kein gangbarer Weg mehr sind.

II.

1.

1998 schlossen der beklagte Mieter (Beklagter) und die Rechtsvorgängerin der klagenden Vermieterin (Klägerin) einen Gewerberaummietvertrag. 2006 schlossen sie einen „1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 04./08.12.1998“. Es wurde eine Neuanpassung der bereits im Mietvertrag enthaltenden Indexklausel vorgenommen. Außerdem enthielt der Nachtrag eine Schriftformheilungsklausel:

*„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 deshalb gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um den gesetzlichen Schriftformerfordernissen Genüge zu tun. Das gilt sowohl für den Mietvertrag, als auch für sämtliche Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen.“*

2009 erwarb die Klägerin das Grundstück und wurde Eigentümerin. Ebenfalls 2009 wurde ein „2. Nachtrag zum Mietvertrag vom 04.12./08.12.1998 nebst 1. Nachtrag vom 07.10./ /11.10.2006“ geschlossen. In diesem 2. Nachtrag wurde die Mietzeit bis 31.05.2020 mit einer einmaligen Verlängerungsoption für den Beklagten verlängert. Außerdem wurde vereinbart:

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

Mit Schreiben vom Januar 2011 bat die Klägerin die Wertsicherungsklausel dahingehend zu ändern, dass bei Veränderung des Verbraucherpreisindex um 5% eine entsprechende Änderung der Miete eintreten solle. Der Beklagte vermerkte auf dem Schreiben handschriftlich „6 % einverstanden“, unterschrieb diesen Vermerk und gab das Schreiben an die Klägerin zurück.

Später kündigte die Klägerin das Mietverhältnis und erhob Klage, nachdem der Beklagte nicht räumte.

2.

Der BGH verneint ein Kündigungsrecht:

Der Mietvertrag und auch die beiden Nachträge entsprächen noch der Schriftform. Allerdings verletze die Änderung der Wertsicherungsklausel im Januar 2011 die Schriftform. Dem Schreiben vom 15.01.2011 fehle die hinreichende Bezugnahme auf den Ausgangsvertrag und die Nachträge. Grundsätzlich dürfe jede Partei sich auf diesen Verstoß berufen. Nur ausnahmsweise sei es nach § 242 BGB rechtsmissbräuchlich sich auf die Verletzung der Schriftform zu berufen. Insbesondere, wenn ein Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abhalte oder sich sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht habe oder wenn bei Formwidrigkeit die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht wäre, komme dies in Betracht. Die in dem 2. Nachtrag enthaltene Verpflichtung zur Nachholung der Schriftform begründe keine solche Treuwidrigkeit. § 550 BGB sei zwingendes Recht. Dieser wolle nicht nur sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen könne. § 550 BGB diene ebenfalls dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen. Der Gesetzgeber habe in Kenntnis dieser Rechtsprechung die Vorschriften des BGB im Zuge des Mietrechtsreformgesetzes von 2001 nur redaktionell geändert, nicht aber den Schutz des Erwerbers die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung auf den Erwerber beschränkt.

Schriftformheilungsklauseln seien mit § 550 BGB unvereinbar. Sie hätten zur Folge, dass die Vertragsparteien an eine nicht schriftliche Vereinbarung für die volle Vertragslaufzeit gebunden wären, der mit der Vorschrift jedenfalls auch beabsichtigt Übereilungsschutz würde ausgehöhlt und die wichtigste Warnfunktion der Bestimmung weitgehend leerlaufen würde. Das Argument, derartige Klauseln verstärkten den Grundsatz, dass Verträge einzuhalten seien, führe zu keinem anderen Ergebnis. Schriftformheilungsklauseln sollten die bewusste gesetzgeberische Entscheidung die in § 550 BGB niedergelegt sei umgehen.

Allerdings widerspreche es Treu und Glauben, wenn eine Vertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft sei, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahre zum Anlass nehme, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen. Dies sei hier der Fall. Die Änderung der Wertsicherungsklausel sei auf Drängen der Klägerin erfolgt. Sie diene ausschließlich den Interessen der Klägerin. Aufgrund der wirtschaftlichen Realität könne bei realistischer Betrachtung alleine die Klägerin von der Vertragsänderung profitieren, weil wesentlich früher als nach der alten Regelung eine Mieterhöhung aufgrund der Steigerung des Verbraucherpreisindex eintrete. Dies zeige sich auch daran, dass die Klägerin wenige Monate nach der Vertragsänderung mit Erfolg eine Mieterhöhung durchsetzte.

III.

Aus der Entscheidung des BGH lassen sich 2 Schlussfolgerungen ziehen:

Es ist weiterhin das A&O, die Schriftform einzuhalten. Zwar hat noch das Kammergericht mit Beschluss vom 15.06.2017 festgehalten, eine sogenannte Nachholklausel binde die ursprünglichen Vertragsparteien. Dieser Beschluss datiert aber vom 15.06.2017 und damit zeitlich vor der BGH-Entscheidung. Es kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass auch in Zukunft diese Rechtsprechung aufrechterhalten wird. Wesentlich wahrscheinlicher ist das zukünftig die sogenannten Schriftformheilungsklauseln als unwirksam angesehen werden. Vermieter, aber auch Mieter können nicht mehr darauf vertrauen, dass ein Schriftformmangel mit einer Heilungsklausel aufgefangen werden kann.

Die zweite Schlussfolgerung - insbesondere für den Vermieter – ist, dass umso dringender auf die Einhaltung der Schriftform geachtet werden sollte, je vorteilhafter für eine Seite die vorgenommene Vertragsänderung ist. Nach den Erwägungen des BGH kann die allgemeine Regel aufgestellt werden, dass es umso mehr gegen Treu und Glauben verstoßen dürfte, sich auf den Formmangel zu berufen, je einseitiger die aufgestellte Änderung ist.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.