

Heilung der ungenügenden Bezeichnung des Mietobjektes in einem Gewerbermietvertrag durch die tatsächliche Nutzung des Mietobjektes – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 04.11.2020, XII ZR 4/20

I.

Gewerberaummietverträge werden in der Regel für einen befristeten Zeitraum abgeschlossen, z.B. für 5 Jahre. Soll der gewerbliche Mietvertrag länger als ein Jahr laufen, muss er allerdings die Schriftform einhalten, ansonsten wandelt sich der Mietvertrag in einen zeitlich unbefristeten Mietvertrag um. Dieser kann mit der gesetzlichen Kündigungsfrist jederzeit ohne Angabe von Gründen gekündigt werden. Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Verletzung der Schriftform durch ungenügende Angabe des Mietobjektes im Mietvertrag geheilt werden kann.

II.

Die Beklagte mietete von der Rechtsvorgängerin der Klägerin 2011 Gewerberäume an. Die genaue Lage des Mietobjektes sollte sich aus einem als Anlage zum Mietvertrag beigefügten Grundriss ergeben. Dieser war dem Vertrag aber nicht beigefügt. Die Beklagte hatte das Mietobjekt ohne dies der Rechtsvorgängerin der Klägerin anzuzeigen oder deren Zustimmung einzuholen an einen Dritten untervermietet. 2016 schloss die Beklagte mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin einen Nachtrag mit dem die Laufzeit des Mietverhältnisses verlängert und die Grundmiete erhöht wurde. 2017 trat die Klägerin in das Mietverhältnis ein und kündigte unter Berufung auf einen Schriftformmangel zum 30.06.2018.

Erstinstanzlich ist die Räumungsklage abgewiesen worden. Auf die Berufung hin ist ihr stattgegeben worden. Auch der BGH hat die Beklagte zur Räumung verurteilt. Das Mietobjekt sei im Mietvertrag nicht hinreichend bestimmbar beschrieben und dieser Mangel sei nicht geheilt worden. Insbesondere könne der Mangel der hinreichend genauen Angabe im Mietvertrag nicht durch die tatsächliche Nutzung geheilt werden. Da der Untermieter weder im Mietvertrag aufgeführt, noch eine spätere Zustimmung zur Untervermietung erteilt worden sei, könne ein Erwerber auch aus der tatsächlichen Nutzung nicht erkennen was vermietet worden sei.

III.

1.

Die Entscheidung des BGH verdeutlicht nochmals, wie wichtig die Einhaltung der Schriftform im Gewerberaummietrecht ist. Sowohl Vermieter, wie auch Mieter benötigen Planungssicherheit. Wird bei einem gewerblichen Mietvertrag, der länger als ein Jahr dauern soll, die Schriftform verletzt, ist diese Planungssicherheit nicht mehr gegeben. Die bei einem Gewerberaummietvertrag typischerweise zeitlich befristete Mietdauer wandelt sich dann in eine unbefristete Mietdauer um. Der Mietvertrag kann dann jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ohne Angaben von Gründen beendet werden. Die gesetzliche Kündigungsfrist sieht vor, dass die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Quartals zugegangen sein muss und zum Ende des nächsten Quartals wirksam wird. Insgesamt also eine relativ kurze Kündigungsfrist.

Nur ausnahmsweise widerspricht es Treu und Glauben, den Mietvertrag unter Berufung auf den Schriftformmangel zu kündigen. Dem Erwerber einer Immobilie kann aber niemals vorgeworfen werden, seine Kündigung widerspreche Treu und Glauben. Dieser kann daher immer wegen des Schriftformmangels kündigen.

2.

Damit die Schriftform eingehalten ist müssen die wesentlichen Vertragsbestandteile im Mietvertrag aufgeführt sein. Zu den wesentlichen Vertragsbestandteilen gehören mindestens Mietobjekt, Mietzins, Vertragsparteien und Vertragslaufzeit. Zusätzlich sind alle Vertragsbestandteile aufzuführen, welche für die Vertragsparteien im Einzelfall wichtig sind.

Hier war unstreitig, dass der Mietvertrag selber keine hinreichend genaue Bezeichnung des Mietobjektes enthielt. Fraglich war, ob dieser Mangel geheilt worden war. Der Mietgegenstand muss so hinreichend bestimmbar bezeichnet sein, dass ein Erwerber den Mietgegenstand unschwer an Ort und Stelle identifizieren und seinen Umfang feststellen kann.

Dies kann auch der Fall sein, wenn der Erwerber anhand der tatsächlichen Nutzung den Umfang des Mietgegenstandes auf der Grundlage des Mietvertrages bzw. eines Nachtrages unschwer erkennen kann. Dies kann auch bei einem Untermieter erfüllt sein. Dazu muss aber entweder der Untermieter schon im Mietvertrag oder einem Nachtrag erwähnt sein, oder seine Identität aus einer Zustimmung des Vermieters hervorgehen. Der Erwerber muss also auf der Grundlage der Vertragsunterlagen in der Lage sein ohne weitere Nachforschungen zu erkennen, wo das Mietobjekt liegt. Hierzu nachfolgende Beispiele, bei denen das Mietobjekt jeweils nicht hinreichend genug im Mietvertrag bezeichnet ist:

- Beispiel:**
1. Mieter M und Vermieter V schließen einen Gewerberaummietvertrag über ein Ladenlokal in einem Objekt, in dem sich noch neun weitere Gewerbeobjekte befinden. Der Mieter nutzt das Mietobjekt selber.
 2. Wie in Beispiel 1, nur dass im Mietvertrag die Untervermietung an Untermieter U gestattet ist. U nutzt die Gewerberäume.
 3. Wie in Beispiel 1, nur dass im Mietvertrag die Untervermietung gestattet ist, der Untermieter aber noch nicht festgelegt wird. Auf entsprechenden Antrag des M wird die Untervermietung an U schriftlich durch V gestattet. U nutzt dann das Objekt.
 4. Wie in Beispiel 1, nur dass M unerlaubterweise an Untermieter U untervermietet und hierüber auch keine Unterlagen beim Vermieter V vorliegen.

In den Beispielen 1, 2 und 3 kann ein Erwerber durch Vergleich der Vertragsunterlagen mit dem Mietobjekt vor Ort (etwa durch Blick auf ein zentrales Namensschild) unschwer erkennen, welches Mietobjekt betroffen ist. Hier kann der Schriftformmangel u.U. geheilt werden. In Beispiel 4 kann ein Erwerber dagegen durch die Vertragsunterlagen nicht erkennen, ob und welcher der zehn Nutzer betroffen ist. Eine Heilung des Schriftformmangel wäre daher nicht möglich.

Da bei der Heilung des Schriftformmangel durch die tatsächliche Nutzung des Mietobjektes ein Bewertungsspielraum des Gerichtes gegeben ist, handelt es sich dabei nur um eine Notlösung. Idealerweise sollte bereits im Mietvertrag das Mietobjekt hinreichend genau bezeichnet sein.

IV.

Wird bei einem Gewerberaummietvertrag, der länger als ein Jahr laufen soll, die Schriftform verletzt, wandelt sich dieser in einen zeitlich unbefristeten Gewerberaummietvertrag um. Vermieter und Mieter können diesen jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen ohne Angaben von Gründen beenden. Sowohl Vermieter, wie auch Mieter sollten bei Abschluss des Mietvertrages – und auch wenn Nachträge geschlossen werden - daher darauf achten, dass die Schriftform eingehalten ist. Dies bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung

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.