

Bundesgerichtshof:  
Schriftformheilungsklauseln in  
Mietverträgen unwirksam.

ENGELMANN **LEGAL**

Rechtsanwaltskanzlei

# BGH kippt Schriftformheilungsklausel. Zusammenfassung.



Der Bundesgerichtshof hat in einer nunmehr veröffentlichten Entscheidung vom 27.09.2017 [Az. XII ZR 114/16] entschieden, dass die derzeit üblichen sog. Schriftformheilungsklauseln der vorzeitigen Kündigung eines Mietvertrages wegen Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis [§ 550 BGB] nicht entgegenstehen.

Beide Vertragsparteien können einen Mietvertrag wegen Schriftformmängeln auch dann kündigen, wenn der Mietvertrag eine Vereinbarung enthält, nach der sich die Parteien verpflichten etwaige Schriftformmängel zu beheben und den Vertrag nicht unter Berufung auf solche Mängel vorzeitig zu kündigen.

Dies gilt für Gewerbemietverträge und Wohnraummietverträge gleichermaßen. Für Formularverträge/Allgemeine Geschäftsbedingungen ebenso wie für individualvertraglich ausgehandelte Klauseln.

Allerdings – so der Bundesgerichtshof – verstößt es gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, „*wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen*“ [BGH, a.a.O.].

# BGH kippt Schriftformheilungsklausel. Begründung.



Bereits im Jahr 2014 hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass es mit § 550 BGB nicht vereinbar ist, den Erwerber einer Immobilie aufgrund einer Schriftformheilungsklausel als verpflichtet anzusehen, von einer ordentlichen Kündigung wegen eines aus der Zeit vor Erwerb stammenden Schriftformmangels Abstand zu nehmen [*Bundesgerichtshof, Urteil vom 22.01.2014, Az: XII ZR 68/10*].

In seiner aktuellen Entscheidung erklärt der Bundesgerichtshof *Schriftformheilungsklauseln generell für unwirksam* und begründet dies mit einem Verstoß gegen die nicht abdingbare Vorschrift des § 550 BGB.

Gemäß § 550 BGB bedürfen Mietverträge, die für längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden, der gesetzlichen Schriftform. Genügt der Mietvertrag dem Schriftformerfordernis nicht, gilt er für unbestimmte Zeit geschlossen und kann nach Ablauf eines Jahres unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen beendet werden.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshof will § 550 BGB *„nicht nur sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetz auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Vertrag ersehen kann. Vielmehr dient sie ebenfalls dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen“* [Bundesgerichtshof a.a.O, m.w.N.]

# BGH kippt Schriftformheilungsklausel. Begründung.



Mit dem Schutzzweck des § 550 BGB – „*als zwingendem Recht*“ – sind Schriftformheilungsklausel nach Ansicht des Bundesgerichtshof unvereinbar. Jedenfalls der beabsichtigte „*Übereilungsschutz [....] und die wichtige Warnfunktion der Bestimmung*“ werde ausgehöhlt bzw. liefe weitgehend leer.

Nach dieser neuen Rechtsprechung kann sich grundsätzlich jede Partei auf einen Schriftformverstoß berufen und einen langfristigen Mietvertrag nach Ablauf eines Jahres unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen.

Gemäß § 242 BGB könne die vorzeitige Kündigung eines langfristig geschlossenen Vertrages aber rechtsmissbräuchlich sein. Dies komme ausnahmsweise z.B. „*dann in Betracht, wenn der Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten habe oder sich sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hat oder wenn bei Formwidrigkeit die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht wäre*“ [BGH, a.a.O., m.w.N.]. Eine solche Treuwidrigkeit folge aber nicht aus der Nichtbeachtung einer sog. Schriftformheilungsklausel.

In dem konkret entschiedenen Fall hat das Gericht dem Vermieter verwehrt, den Mietvertrag wegen einer zu dessen Gunsten erfolgten, formunwirksamen Änderung der Wertsicherungsklausel vorzeitig zu kündigen. Denn es verstoße gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, „*wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen*“ [BGH. a.a.O].

# BGH kippt Schriftformheilungsklausel. Auswirkungen.



Das Schriftformerfordernis gewinnt nach der aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshof [wieder] an Bedeutung.

Für die Rechtmäßigkeit einer vorzeitigen Kündigung wegen eines Schriftformmangels kommt es entscheidend darauf an, ob sich die kündigende Partei nach den Grundsätzen von Treu und Glauben auf diesen Verstoß berufen kann; insbesondere wie der Verstoß zustande gekommen ist und ob bzw. welche Partei aus einem solchem Schriftformverstoß Vorteile zieht.

Sowohl beim [Neu-]Abschluss langfristiger Mietverträge als auch bei späteren Änderungen ist sorgfältig auf die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform zu achten.

Langfristig geschlossene Mietverträge sollten auf etwaige Schriftformmängel überprüft und etwaige Verstöße nach Möglichkeit durch Abschluss eines Nachtrages beseitigt werden.

Bei Immobilientransaktionen ist die Einhaltung der Schriftform im Rahmen der rechtlichen Due Diligence sorgfältig zu prüfen und etwaige Verstöße nach Möglichkeit zu „heilen“.



Tel. 06032 / 9497560  
kanzlei@engelmann-legal.de  
engelmann-legal.de