

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0159]

Schriftformheilungsklauseln in Formularverträgen sind generell unwirksam. – Es kann aber treuwidrig sein, sich auf die fehlende Schriftform zu berufen.

1. Sog. Schriftformheilungsklauseln sind mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Sie können deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen.

2. Es verstößt gegen 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, Urteil vom 27.09.2017, XII ZR 114/16

Der Fall:

Der Gewerberaummietvertrag von 1998 mit fester Laufzeit bis 31.05.2020 enthielt folgende Formalklausel: „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 15.01.2011 wollte die Vermieterin die Wertsicherungsklausel dahingehend ändern, dass bei Veränderung des Verbraucherpreisindex um 5% eine entsprechende Änderung der Miete eintreten sollte. Der Mieter vermerkte auf dem Schreiben

handschriftlich „6% einverstanden“, unterschrieb diesen Vermerk und gab das Schreiben zurück. Ab 2011 wurde die erhöhte Miete entrichtet. Mit Schreiben vom 20.06.2014 erklärte die Vermieterin die ordentliche Kündigung zum 31.12.2014.

Das Problem:

Die von den Vertragsparteien im Januar 2011 vorgenommene Änderung der Wertsicherungsklausel genügte nicht der Schriftform des § 550 BGB. Da diese Norm den Erwerber schützen soll, hier aber kein Eigentums- und Vermieterwechsel (§ 566 BGB) stattgefunden hatte, wurde angenommen, dass die Parteien nachträglich aufgrund der Schriftformheilungsklausel verpflichtet seien, den Vertrag formwirksam zu ergänzen.

Die Entscheidung des BGH:

Es fehlt dem Mietvertrag an der gesetzlichen Schriftform, weil mit der Wertsicherungsklausel im Januar 2011 eine die Miethöhe betreffende und damit vertragswesentliche (vgl. Senatsurteil vom 25.11.2015, XII ZR 114/14) Vereinbarung geändert wurde, ohne dass diese Änderung den Anforderungen des § 550 BGB genügte. Denn dem Schreiben vom 15.01.2011 mit dem handschriftlich gefertigten und unterschriebenen Zusatz des Mieters fehlt es schon an der ausreichenden Bezugnahme auf den Ausgangsvertrag und die Nachträge. Die Meinung, nach der Schriftformheilungsklauseln stets unwirksam sind, ist zutreffend. Bei § 550 BGB handelt es sich um zwingendes Recht. Wirksame Schriftformheilungsklauseln hätten zur Folge, dass die Vertragsparteien an eine nicht

schriftliche Vereinbarung für die volle Vertragslaufzeit gebunden wären. Der von § 550 BGB auch bezweckte Übereilungsschutz würde ausgehöhlt und die wichtige Warnfunktion der Bestimmung weitgehend leerlaufen.

Dass die Vermieterin diese im wirtschaftlichen Ergebnis ihr allein günstige und zudem von ihr geforderte Vertragsänderung mit Blick auf die Formwidrigkeit dieser Änderungsvereinbarung zum Anlass nimmt, den Mietvertrag ordentlich zu kündigen, stellt einen Fall des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens dar.

Praxis-Tipp:

Wer Nachträge zu einem formwirksam geschlossenen befristeten Mietvertrag – wegen § 575 BGB in der Wohnraummiete nur eingeschränkt möglich – schließt, muss peinlichst genau auf die Einhaltung der Schriftform achten.

Sonst läuft der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit und ist damit nach einem Jahr kündbar. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht