

Practice Group Bau- und Immobilienwirtschaft: Schriftformfehler-Kündigungen sind noch immer eine Gefahr!

Practice Group Bau- und Immobilienwirtschaft: Schriftformfehler-Kündigungen sind noch immer eine Gefahr!

Das Schriftformerfordernis für langfristige Mietverträge führte in der Vergangenheit immer wieder zu gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern. Trotz der heute standardmäßigen Verwendung sogenannter Schriftformvorsorgeklauseln in Mietverträgen über Gewerberäume hat das Thema nicht an Aktualität eingebüßt. Dies zeigen zwei aktuelle Entscheidungen.

Jeder Mieterwechsel ist in einem Mietvertragsnachtrag zu dokumentieren

In einem vom Bundesgerichtshof am 30. Januar 2013 entschiedenen Fall war ein Betriebsteil der Gewerberaummieterin auf eine andere Gesellschaft übertragen worden. Im Kauf- und Übertragungsvertrag wurde das streitgegenständliche langfristige Mietverhältnis lediglich durch Ausweis als „Standort Hamburg“ und durch die Benennung des Vermieters als Kauf- und Übertragungsgegenstand aufgeführt.

Über einen Zeitraum von acht Jahren zahlte sodann die Erwerberin die vereinbarte Monatsmiete an die Vermieterin, welche die Zahlungen widerspruchslos entgegennahm. Darüber hinaus nahm die Vermieterin auch eine auf die Erwerberin ausgestellte Mietbürgschaft an und adressierte die Nebenkostenabrechnungen und Mieterhöhungsverlangen stets an die Erwerberin. Diese kündigte schließlich den Mietvertrag unter Berufung auf einen Verstoß gegen § 550 BGB ordentlich.

Auswechslung des Mieters ist eine wesentliche Vertragsänderung

Der BGH hat in seinem Urteil sowohl einen Mieterwechsel bejaht als auch die Kündigung der Erwerberin als ordnungsgemäß bestätigt.

Jeder Mieterwechsel, der allein zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter geregelt wird, bedarf grundsätzlich der Genehmigung durch den Vermieter. Es entspricht ständiger Rechtsprechung, dass die Zustimmung zur Vertragsübernahme jedoch auch schlüssig erteilt werden kann. An einer konkludenten Genehmigung des Vermieters hatte der BGH hier nach den Fallumständen keine Zweifel.

Er stellte aber klar: Davon zu unterscheiden ist die Formbedürftigkeit der Auswechslung des Mieters. Da die Angabe der Vertragsparteien im Gewerberaummietvertrag eine wesentliche Vertragsbedingung darstelle, hätte der Mieterwechsel unter Wahrung des gesetzlichen Schriftformgebots dokumentiert werden müssen. Die einzelnen Schriftstücke der Parteien, die im Anschluss an die Durchführung der Übernahme des Geschäftsbetriebsteils kommuniziert wurden, genügten nach Ansicht des BGH nicht zur Wahrung der Schriftform.

Berufung auf Schriftformmangel grundsätzlich nicht treuwidrig

Die Berufung des neuen Mieters auf den Schriftformmangel war nach Auffassung des BGH auch nicht treuwidrig. Grundsätzlich kann sich jede Vertragspartei auf einen Schriftformmangel berufen und den Mietvertrag ordentlich kündigen, selbst wenn allein wirtschaftliche Gründe das Motiv hierfür sind.

Die herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur nimmt eine Treuwidrigkeit der Kündigung allerdings dann an, wenn sich die Parteien in einer sogenannten Schriftformvorsorgeklausel zur Nachholung aller erforderlichen Formerfordernisse bei Vorliegen von Mängeln verpflichtet haben. In dem vom BGH zu beurteilenden Fall wurde eine besonders schwere Treupflichtverletzung nicht schlüssig nachgewiesen.

Die mehr als achtjährige Mietzahlung der Erwerberin wurde jedenfalls nicht als ein Umstand gewertet, der ein Vertrauen der Vermieterin darauf hätte rechtfertigen können, dass die Erwerberin nicht doch einmal von ihrem gesetzlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen werde.

Schriftformvorsorgeklauseln dürfen Immobilienerwerber nicht zur Heilung von Mängeln verpflichten

Wird eine Schriftformvorsorgeklausel zum Inhalt des Mietvertrages, muss sie richtig formuliert sein. Darauf weist eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 29. November 2012 hin. Das Gericht urteilte: Eine vertragliche Heilungsklausel, die einem Mangel der Schriftform eines langfristigen Mietvertrages abhelfen soll, ist gemäß § 307 BGB unwirksam, wenn sie pauschal nicht nur die ursprünglichen Mietvertragsparteien verpflichtet, sondern auch einen Immobilienerwerber, der gemäß § 566 BGB von Gesetzes wegen mit der Eigentumsumschreibung die Vermieterstellung einnimmt.

Im entschiedenen Fall hatte der Erwerber feststellen müssen, dass der frühere Vermieter und der Mieter die Flächen der Mietsache weder im Mietvertrag noch in seinen Anlagen hinreichend bestimmt beschrieben hatten. Einer Kündigung und Räumungsklage durch den Erwerber widersprach der Mieter.

Er hatte damit trotz einer Schriftformvorsorgeklausel im Mietvertrag vor dem OLG Düsseldorf allerdings keinen Erfolg: Schutzzweck des § 550 BGB sei es in erster Linie, dass ein Grundstückserwerber die Bedingungen des Mietvertrags aus dem schriftlichen Vertrag erkennen könne. Das genaue Gegenteil solle eine Nachholungsklausel bewirken. Sie zwingt den Erwerber, an der Heilung eines Schriftformmangels mitzuwirken. Dadurch solle er langfristig an einen Vertrag gebunden werden, bei dem anfänglich die lange Laufzeit gerade nicht wirksam vereinbart worden sei.

Für die Praxis folgt daraus, Dritte, namentlich Erwerber, bei der Vertragsgestaltung ausdrücklich vom Anwendungsbereich einer Schriftformnachholungsklausel auszunehmen.

Gegen die Entscheidung wurde Revision zum BGH eingelegt. Sollte der dem OLG Düsseldorf folgen, dürften die in vielen Musterverträgen gewählten Formulierungen unwirksam sein – mit weitreichender Folge. Nicht nur Erwerber, sondern auch die ursprünglichen Mietvertragsparteien können nicht als verpflichtet angesehen werden, im Falle eines Formverstößes alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis zu genügen, und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die fehlende Schriftform vorzeitig zu kündigen.

Ansprechpartner:

Dr. Rainer Algermissen
Tel: +49 40 3609945331
ralgermissen@kpmg-law.com

Petra Swai
Tel: +49 40 3609945523
pswai@kpmg-law.com