



Das Ende der Schriftformheilungsklausel - Änderungsbedarf für Gewerberaummietverträge?

Der BGH hat am 27.09.2017 entschieden, dass die in Gewerberaummietverträgen übliche sog. Schriftformheilungsklausel mit § 550 BGB unvereinbar und daher insgesamt unwirksam ist (Az. XII ZR 114/16).



WORUM GEHT ES?

§ 550 BGB setzt für einen Mietvertrag mit einer Festlaufzeit mehr als einem Jahr Schriftform voraus. Ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis macht es möglich, den Mietvertrag nach dem ersten Jahr jederzeit mit den kurzen gesetzlichen Fristen zu kündigen. Bei der Schriftform gibt es viele für den juristischen Laien überraschende Fehlerquellen. Häufig liegen unerkannte Verstöße gegen das Schriftformerfordernis vor. Bereits ein zu langer zeitlicher Abstand zwischen den Unterschriften kann dazu führen, dass ein vermeintlich langjähriger Mietvertrag jederzeit gekündigt werden kann. Gleiches gilt, wenn eine im Vertrag erwähnte Anlage versehentlich fehlt oder wenn das Datum des Mietbeginns nicht eindeutig ist. Bei Nachträgen, Mietanpassungen o.ä. sind Formfehler fast vorprogrammiert. Viele Mietverträge enthalten daher vorsorglich „Schriftformheilungsklauseln“ wie die folgende:

„Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, jederzeit alle Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun. Dies gilt sowohl für den Abschluss dieses Vertrags als auch für alle etwaigen Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge sowie etwaige Anlagen zu diesem Vertrag.“

Der BGH hat solche Schriftformheilungsklauseln jetzt für unwirksam erklärt.



WO LIEGT DAS PROBLEM?

Schon früher wurde das Argument fehlender Schriftform gerne aufgegriffen, um einen Vertrag loszuwerden, den man nicht mehr haben wollte. Aufgrund der neuen Entscheidung ist es noch leichter, sich anhand von Formfehlern vorzeitig aus einem vermeintlich langjährigen Mietvertrag zu lösen. Eine vorzeitige Kündigung kann für den Vertragspartner – Mieter wie Vermieter – zur Unzeit kommen oder existenzbedrohend sein.



WAS IST ZU TUN?

Langjährige Mietverträge sollten fachkundig auf die Einhaltung der Schriftform geprüft werden. Je nach Interessenlage ergibt sich daraus das Risiko oder die Chance einer vorzeitigen Kündigung. Eventuell können erkannte Mängel der Schriftform anlässlich von Nachträgen ausgeräumt werden. Bei Neuabschlüssen sowie bei allen Nachträgen oder sonstigen Änderungen ist noch mehr als bisher peinlichst auf die Einhaltung der Schriftform entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und der neuesten Rechtsprechung zu achten.



Sebastian Seidler
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für internationales Wirtschaftsrecht



Hannah Bonhoeffer
Rechtsanwältin