

IMMOBILIENRECHT

FEBRUAR 2018

Aktuelle Entwicklungen im Gewerbe- raummietrecht

Mit unserem aktuellen Newsletter möchten wir über eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) berichten, die eine große Tragweite im Gewerbe-raummietrecht aufweist. Durch diese Entscheidung werden viele bis dahin abgeschlossene Verträge zum Teil unwirksam. Jedenfalls aber wird die künftige einschlägige Vertragsgestaltung große Änderungen erfahren müssen.

Der BGH hat entschieden, dass sogenannte Schriftformheilungsklauseln in Gewerbe-raummietverträgen nicht wirksam sind (Urteil vom 27.09.2017, Az. XII ZR 114/16).

1. Sachverhalt

Zwischen den Parteien bestand ein Gewerbe-raummietvertrag, der im Dezember 1998 schriftlich abgeschlossen wurde. Dieser wurde durch mehrere Nachträge modifiziert, in denen Vertragsbestandteile einvernehmlich abgeändert wurden. Die Nachträge stammten von 2006 und 2009.

Die Klägerin und derzeitige Vermieterin trat als Rechtsnachfolgerin durch Eigentumserwerb in den Mietvertrag ein.

Zum Einen wurde die ursprüngliche Wertsicherungsklausel geändert, nach der sich die Miete ändert, sobald sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mindestens 10 Punkte verändert hat. Bei einer Umbasierung oder Einstellung des Index sollte der dem bisherigen Index am nächsten kommende an diese Stelle treten.

Zum Anderen vereinbarten die Mietparteien eine einmalige Verlängerungsoption bis zum Jahre 2020 für den Mieter.

Letztendlich enthielt der 2. Nachtrag eine sog. Schriftformheilungsklausel, in der sich die Parteien verpflichtet hatten,

„jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis

gem. § 550 BGB nachzukommen, insbesondere in Bezug auf den Abschluss von Nachträgen.“

Zudem verpflichteten sich die Mietparteien in dieser Klausel

„... bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen.“

Die Vermieterseite wollte im Jahr 2011 mit Nachtrag die Wertsicherungsklausel dahingehend ändern, dass bei Veränderung des VPI um bereits 5% und nicht erst bei 10% eine entsprechende Änderung der Miete eintreten solle.

Der Mieter vermerkte auf dem Schreiben handschriftlich „6% einverstanden“, unterschrieb den Vermerk und sandte das Schreiben an die Vermieterin zurück.

Im Jahr 2014 erklärte die Vermieterin die ordentliche Kündigung mit Verweis auf die Nichteinhaltung der Schriftform und die Geltung des § 550 BGB. Aus ihrer Sicht wurde die Schriftform des Mietvertrages durch den letzten Nachtrag zerstört. Folge sei, dass der langfristige Mietvertrag gem. § 550 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelte und deswegen ordentlich kündbar wäre.

Der Mieter berief sich indes auf die im Mietvertrag kodifizierte Schriftformheilungsklausel, so dass der BGH bei der Entscheidung über die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung über die Wirksamkeit dieser Klausel zu befinden hatte.

2. Entscheidung

Das Gericht kam zu dem Schluss, dass derartige Klauseln nicht wirksam sind.

Der Grund dafür liegt in dem Schutzzweck der Norm. Diese Klausel soll vordergründig weder den Mieter noch den Vermieter schützen. Vielmehr hat die Norm den Zweck, einen etwaigen Rechtsnachfolger zu schützen, der sich darauf berufen darf und verlassen muss, welche Regelungen mietvertraglich modifiziert sind.

Schriftformheilungsklauseln, die eine generelle Verpflichtung der Vertragsparteien enthalten, Schriftformverstöße jeglicher Art nachträglich zu beseitigen, um so eine „vorzeitige“ Vertragsbeendigung durch ordentliche Kündigung zu unterbinden, sind - so der BGH - stets unwirksam.

Das gilt auch unabhängig davon, ob sie individuell oder formularvertraglich vereinbart werden.

Somit ist auch die anderslautende Rechtsprechung, die mitunter von Instanzgerichten vertreten wurde, hinfällig.

Der BGH begründet diese bis dahin höchst umstrittene Auffassung wie folgt:

§ 550 BGB enthält zwingendes Recht. Das Schriftformerfordernis bei langfristigen Mietverträgen soll nicht nur sicherstellen, dass ein Grundstückserwerber, der als Vermieter in ein langfristiges Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann. Es dient auch dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen.

Mit Blick auf diesen Schutzzweck sind Schriftformheilungsklauseln daher nicht mit § 550 BGB vereinbar. Dies gilt auch ganz unabhängig davon, ob sie wie hier zusätzlich eine Verpflichtung enthalten, von einer Kündigung wegen des Schriftformfehlers abzusehen.

Im vorliegenden Fall hielt die von der Vermieterseite ausgesprochene Kündigung dennoch nicht:

Die Vermieterin konnte sich deshalb nicht auf den Schriftformmangel berufen, weil die Vertragsänderung, die zum Wegfall der Schriftform geführt hat, auf ihre Veranlassung erfolgte, und ausschließlich ihren Interessen gedient hatte.

Durch die im Jahre 2014 geänderte Indexklausel war es der Vermieterin wesentlich früher möglich, eine Mieterhöhung durchzusetzen, als dies bei der ursprünglichen Klausel der Fall gewesen wäre. Es verstoße gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich für sie selbst 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.

Die Kernaussage dieser Entscheidung bleibt indes, dass allein durch die fehlende bzw. mangelhafte Schriftform des letzten Nachtrags die Schrift-

form des gesamten Mietvertrages nicht mehr gewahrt wird, der Mietvertrag somit auf unbestimmte Zeit läuft und unter Einhaltung der jeweiligen Kündigungsfrist ordentlich kündbar ist, §§ 550, 578 BGB.

Die Schriftformheilungsklausel, also die Verpflichtung der Mietparteien auf die Einhaltung der Schriftform stets hinzuwirken und Mängel in der Schriftform nicht zum Anlass für eine Kündigung zu nehmen, ist indes nach der vorliegenden Entscheidung unwirksam.

Praxishinweis

Den an einem Gewerbemietvertrag beteiligten Parteien, seien sie Mieter oder Vermieter, wird dringend empfohlen, die vertraglichen Regelungen auf die hier behandelten Schriftformheilungsklauseln zu prüfen.

Noch viel wichtiger ist es indes, beim Abschluss von Nachträgen zu einem Gewerberaummietvertrag darauf zu achten, dass tatsächlich stets die Schriftform (Unterschrift aller Mietparteien mit den richtigen Vertretungszusätzen) gewahrt wird, sollte man die Intention haben, noch lange an dem Mietvertrag festzuhalten.

Bei Neuabschluss eines Gewerberaummietvertrages sollte eine derartige Klausel völlig ausgelassen werden.



Olga Kessler

Rechtsanwältin

Telefon +49 (0)351 424 73 9-41

Telefax +49 (0)351 424 73 9-60

E-Mail kessler@ullrich-rechtsanwaelte.de

Internet www.ullrich-rechtsanwaelte.de