

IMMOBILIENRECHT

NOVEMBER 2022

Die Schriftform im Gewerbemietrecht

Interessenten, die Räume zu Geschäftszwecken anmieten wollen, müssen mit dem Vermieter einen entsprechenden Mietvertrag schließen. Dabei ist es nicht unüblich, dass solche Mietverträge eine Laufzeit von mehreren Jahren vorsehen.

Jedoch ist es nicht ausgeschlossen, dass in diesem Zeitraum Umstände eintreten, welche dazu führen, dass eine Vertragspartei Interesse an einer vorzeitigen Vertragsbeendigung, also noch vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit, hat. Meist ist dies dann der Fall, wenn das Mietobjekt an einen Dritten veräußert wird. In solchen Fällen gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“. Der Erwerber des Mietobjekts tritt demnach in das bestehende Mietverhältnis ein und ist auch weiterhin an die vertraglichen Regelungen gebunden.

Eine Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses ist bei einer Festmietzeit jedoch nicht so einfach, insbesondere dann, wenn keine Gründe für eine außerordentliche Kündigung vorliegen. Eine Möglichkeit, das bestehende Mietverhältnis dennoch vor Ablauf der Festmietzeit beenden zu können, bietet die Kündigung wegen Nichteinhaltung der Schriftform (sogenannte Schriftformkündigung).

Dieser Newsletter soll einen Überblick über die bei Gewerbemietverträgen mit einer festen Mietzeit zu berücksichtigenden Schriftform und die Folgen bei Nichteinhaltung der Schriftform, insbesondere die Schriftformkündigung, schaffen.

1. Allgemeines zu Gewerbemietverträgen und der zu beachtenden Schriftform

Für einen Gewerbemietvertrag finden sowohl die allgemeinen Vorschriften des Mietrechts wie auch einzelne Vorschriften aus dem Wohnraummietrecht Anwendung (vgl. § 578 BGB). In den §§ 579 bis 580a BGB finden sich sodann weitere Sonderregelung.

Anhand dieser Regelungen ist erkennbar, dass bei einem Gewerbemietverhältnis im Vergleich zu einem Wohnraummietverhältnis weniger gesetzliche Richtlinien vorgegeben und die Vertragsparteien demnach freier in der Vertragsgestaltung sind. Grund hierfür ist, dass bei Gewerbemietverhältnisses davon ausgegangen wird, dass die Parteien auf Augenhöhe miteinander verhandeln und demnach die Mieter nicht in dem gleichen Maße wie bei Wohnraummietverhältnisses geschützt sind.

Eine Ausnahme hiervon bildet jedoch der Verweis in § 578 BGB auf die Regelung des § 550 BGB, welcher das Schriftformerfordernis regelt.

Hierbei ist zunächst zu berücksichtigen, dass die Vertragsparteien nach § 542 BGB die Mietdauer des Gewerbemietverhältnisses grundsätzlich frei festlegen können. Gewerbliche Mietverträge mit einer Mietdauer von weniger als einem Jahr können entsprechend der Regelung des § 550 BGB formlos geschlossen werden.

Soll jedoch eine Vertragslaufzeit von mehr als einem Jahr vereinbart werden, bedarf der Mietvertrag gemäß § 550 BGB der Schriftform. Zur Wahrung der Schriftform ist es erforderlich, dass die richtigen Vertragsparteien und bei Gesellschaften die richtigen Vertretungen benannt und auch ordnungsgemäße Unterschriften geleistet worden sind. Des Weiteren müssen alle wesentlichen Vertragsbestandteile enthalten sein.

Wenn diese Voraussetzungen beachtet wurden, kann somit eine wirksame Festmietlaufzeit zwischen den Parteien vereinbart werden mit der Folge, dass innerhalb dieser festen Mietzeit eine ordentliche Kündigung nicht erklärt werden kann. Allenfalls eine außerordentliche Kündigung könnte dann noch in Betracht gezogen werden.

Mit dem Schriftformerfordernis sollen die Parteien vor unbedachten und vorschnellen Entscheidungen geschützt werden. Zudem soll die Beweisbarkeit der getroffenen Regelungen gewährleistet werden. Dies ist gerade für den Erwerber bzw. Rechtsnachfolger auf Vermieterseite von immenser Bedeutung, da dieser – wie bereits oben angesprochen – in das bestehende Mietverhältnis eintritt und an die bisher getroffenen Vereinbarungen gebunden ist. Auch soll das Schriftformerfordernis für Rechtssicherheit sorgen.

Hierbei wird jedoch oft übersehen, dass dieses Schriftformerfordernis auch für sämtliche Nachträge gilt. Bis zur Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 21.11.2018 (Az. XII ZR 78/17) entsprach es der gängigen Rechtsprechung, dass auch die Verlängerungsoption dem Schriftformerfordernis unterliegt. Diese Rechtsprechung wurde jedoch vom BGH geändert. Die Ausübung einer Verlängerungsoption ist – der Entscheidung des BGH vom 21.11.2018 folgend – nicht schriftformbedürftig, da es sich bei einer Verlängerungsoption um das einer Partei eingeräumte Recht handelt, das befristete Mietverhältnis vor Ablauf der Mietzeit durch einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung um den vereinbarten Zeitraum zu verlängern. Somit kommt in einem derartigen Fall kein neuer Vertrag zustande.

2. Folgen der Nichteinhaltung der Schriftform

Die Nichteinhaltung der Schriftform führt nicht zur Nichtigkeit des Mietvertrages, so dass das Mietverhältnis nicht sofort beendet ist. Vielmehr regelt § 550 BGB, dass der Mietvertrag für unbestimmte Zeit gilt, sofern der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen worden ist. Folge dessen ist, dass die Parteien somit nicht mehr an eine vertraglich vereinbarte Mietdauer und den damit verbundenen Kündigungsausschluss gebunden sind. Vielmehr können auch längerfristige Mietverhältnisse nunmehr unter Einhaltung der gesetzlichen Frist nach Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Mietobjektes gekündigt werden. Gemäß § 580a BGB beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist bei Gewerbemietverhältnissen sechs Monate.

Die Nichteinhaltung der Schriftform hat demnach gravierende Folgen für Mietverhältnisse, für welche eine feste Mietdauer vereinbart worden ist. Oft wird daher innerhalb der entsprechenden Mietverträge versucht, Schriftformheilungsklauseln zu vereinbaren und so die Folgen der Nichteinhaltung des Schriftformerfordernisses zu umgehen. Dies lautet bspw. wie folgt:

„Die Parteien verpflichten sich, grundsätzlich auf Verlangen der anderen Vertragspartei alle Handlungen zu unternehmen, um die gesetzliche Schriftform zu wahren oder wiederherzustellen.“

Spätestens seit der Entscheidung des BGH vom 27.09.2017 (Az. XII ZR 114/16) steht aber fest, dass Schriftformheilungsklauseln in gewerblichen Mietverträgen stets unwirksam sind und eine auf einen Schriftformverstoß gestützte ordentliche Kündigung nicht verhindern können.

Weitere Stolperfallen sind ferner nachträglich getroffene Vereinbarungen, welche einen Nachtrag zu dem bestehenden Mietvertrag darstellen. Sofern diese einem Schriftformmangel unterliegen, führt dies dazu, dass der gesamte Vertrag als ein ordentlich kündbarer unbefristeter Mietvertrag zu werten ist. Ausgenommen hiervon sind lediglich ganz unwesentliche Nebenabreden.

Im Gegenzug hierzu ist auch ausweislich der ständigen Rechtsprechung des BGH zu beachten, dass ein formgerechter Nachtrag, welcher auf den Ursprungsmietvertrag Bezug nimmt und zum Ausdruck bringt, dass es bei den dortigen Regelungen verbleibt, soweit nicht ausdrücklich etwas Abweichendes geregelt ist, ursprüngliche Schriftformmängel heilen kann.

Somit können mit einem Nachtrag Schriftformmängel sowohl geheilt als auch begründet werden. Dies sollte bei der Verhandlung von Nachträgen stets beachtet werden.

3. Schriftformkündigung

Sofern ein Schriftformmangel vorliegt, ist demnach grundsätzlich die ordentliche Kündigung eines Gewerbemietvertrages vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer zulässig.

Jedoch unterliegt nicht jede getroffene Vereinbarung zwischen den Parteien dem Schriftformerfordernis. Vielmehr muss es sich um eine vertragswesentliche Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien handeln. Daher muss, sofern nachträglich zwischen den Parteien mündliche Vereinbarungen getroffen werden, jeweils im konkreten Einzelfall geprüft werden, ob tatsächlich eine vertragswesentliche Vereinbarung getroffen worden ist.

Als wesentliche Vertragsbestimmungen werden u.a. die Regelung über die Mietdauer und die Fälligkeit des Mietzinses, soweit diese von den gesetzlichen Vorgaben abweicht, Zusagen und Zusicherungen der Mietvertragsparteien, eine Reduzierung der Mietfläche oder ein nachträglicher Austausch des Mietobjekts, die Umlage zusätzlicher Betriebskosten sowie die dauerhafte Änderung der Miethöhe angesehen.

Hinsichtlich der Änderung der Miethöhe ist zu berücksichtigen, dass es sich der Rechtsprechung des BGH folgend um eine dauerhafte Änderung handeln muss. So führte der BGH in einem Beschluss vom 15.09.2021 (Az. XII ZR 60/20) aus, dass eine Änderung von vertragswesentlichen Vereinbarungen nur dann der Schriftform unterliegt, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht.

In diesem Verfahren hatten die Parteien abweichend vom Mietvertrag aufgrund einer geltend gemachten Mietminderung eine geringere Miete vereinbart, da zwischen den Parteien die Berechtigung zur Mietminderung unstreitig gewesen ist. Jedoch wurde diese Mietminderung für weniger als ein Jahr vereinbart. Aufgrund dieser Tatsache kam der BGH zu dem Ergebnis, dass ein Schriftformmangel nicht vorliegt. Dies begründete das Gericht damit, dass Zweck der Regelung des § 550 BGB ist, den Erwerber eines Grundstückes davor zu schützen, bei Eintritt in das Mietverhältnis an vertragliche Regelungen, die er mangels Schriftlichkeit nicht zuverlässig erkennen kann, länger als ein Jahr gebunden zu sein. Auch soll die Beweisbarkeit langfristiger Vereinbarungen gewährleistet sein.

Folglich sind Vereinbarungen über die Höhe einer Mietminderung dann schriftformbedürftig, wenn diese einen Zeitraum von mehr als einem Jahr überschreiten.

Darüber hinaus ist auch zu beachten, dass sich eine Partei zum Zwecke der Kündigung aufgrund Nichteinhaltung der Schriftform nicht auf eine Schriftformverletzung berufen kann, wenn es sich um geänderte Klauseln handelt, die diese Partei gerade begünstigt (vgl. BGH, 05.11.2003, Az. 12 ZR 134/02).

Praxishinweis

Zusammenfassend sollten mündliche Vereinbarungen im Zweifel schnellstmöglich verschriftlicht, von den jeweiligen Vertragsparteien unterzeichnet und dem ursprünglichen Mietvertrag beigelegt werden, um eine Schriftformkündigung vermeiden zu können.

Sollte eine Schriftformkündigung bereits von einer Mietpartei erklärt worden sein, ist stets zu prüfen, ob die Vereinbarung, auf welche die Kündigung gestützt wird, tatsächlich schriftformbedürftig ist.