

### Der Bundesgerichtshof kippt sogenannte Schriftformheilungsklauseln in Gewerbemietverträgen

16. November 2017

#### Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der Bundesgerichtshof hat in einem erst in der vergangenen Woche veröffentlichten Urteil entschieden, dass die in langfristigen Gewerberaummietverträgen üblicherweise vereinbarten sog. „Schriftformheilungsklauseln“ stets vollständig unwirksam sind (BGH, Urteil v. 27.09.2017, Az. XII ZR 114/16).

Auf Grundlage dieses Urteils wird es künftig sowohl für Vermieter als auch für Mieter in Einzelfällen einfacher, Gewerberaummietverträge bereits vor Ablauf ihrer Festlaufzeit unter Berufung auf einen etwaigen Schriftformmangel vorzeitig zu kündigen. Die Entscheidung ist bahnbrechend, da der Bundesgerichtshof damit einer seit Jahrzehnten nahezu allgemein ausgeübten und – bis auf wenige Ausnahmen – auch nicht in Frage gestellten Praxis nicht nur in bestimmten Einzelfällen sondern generell eine Absage erteilt.

#### Hintergrund

Ausgangspunkt ist § 550 Absatz 1 BGB. Danach gilt jeder für längere Zeit als ein Jahr geschlossene Mietvertrag dem Grundsatz nach als unbefristet, wenn er nicht in schriftlicher Form geschlossen wurde. Das in der Vorschrift verwendete Merkmal „schriftlich“ bedeutet in diesem Zusammenhang jedoch nicht einfach nur, dass der Vertrag mit Tinte auf Papier niedergeschrieben sein muss. Vielmehr wird „schriftlich“ so interpretiert, dass alle vertragswesentlichen Bedingungen wie insbesondere Vertragsparteien, Mietobjekt, Mietzeit und Miete so in der schriftlichen Fassung des Vertrags bezeichnet sein müssen, dass auch eine dritte Person diese Inhalte nachvollziehen kann. Die Einhaltung dieses Kriteriums bereitet in der Praxis aber immer wieder Schwierigkeiten.

Ein Mietvertrag, der das vorbeschriebene Schriftformkriterium des § 550 BGB nicht einhält, gilt aber wie erwähnt als ein unbefristeter Vertrag und kann daher jederzeit mit gesetzlicher Frist gekündigt werden. Diese gesetzliche Kündigungsfrist beträgt bei Gewerberaummietverträgen, je nach dem wann die Kündigung ausgesprochen wird, nur circa sechs bis neun Monate. Ein eigentlich auf mehrere Jahre eingegangenes Gewerberaummietverhältnis könnte also im Falle einer Schriftformverletzung bereits deutlich vorher beendet werden.

Um solch einer vorzeitigen Kündigung vorzubeugen, hat man in der Praxis in Gewerberaummietverträgen mit einer Festlaufzeit von über einem Jahr regelmäßig eine Regelung vereinbart, nach der die Parteien sich dazu verpflichten, alles Notwendige dafür zu tun, um den Anforderungen des gesetzlichen Schriftformerfordernisses gerecht zu werden und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf einen Schriftformmangel vorzeitig zu kündigen. Ob und inwieweit solche Schriftformheilungsklauseln allerdings überhaupt wirksam sind und damit den ihnen zgedachten Zweck erfüllen können, war in der juristischen Fachwelt seit jeher umstritten.

#### Auswirkungen für die Praxis

Diesen Streit hat der Bundesgerichtshof nun beendet und Schriftformheilungsklauseln stets für vollständig unwirksam erklärt. Konsequenz ist, dass es zukünftig wieder deutlich wichtiger wird zu prüfen, ob ein Verstoß gegen das gesetzliche Schriftformerfordernis vorliegt oder nicht, und wie ggf. mit einem Schriftformverstoß umgegangen werden kann. Damit ist auch das Risiko oder – je nach Interessenlage – die Chance, sich unter Berufung auf einen Schriftformmangel lästig gewordener Mietverträge zu entledigen, deutlich gestiegen.

# Legal Update

## Hinweis

Dieser Überblick dient ausschließlich der allgemeinen Information und kann konkreten Rechtsrat im einzelnen Fall nicht ersetzen. Sprechen Sie bei Fragen bitte Ihren gewohnten Ansprechpartner bei GÖRG an.

## Unsere Standorte

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

### BERLIN

Kantstraße 164, 10623 Berlin  
Tel. +49 30 884503-0, Fax +49 30 882715-0

### ESSEN

Alfredstraße 220, 45131 Essen  
Tel. +49 201 38444-0, Fax +49 201 38444-20

### FRANKFURT AM MAIN

Neue Mainzer Straße 69 – 75, 60311 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 170000-17, Fax +49 69 170000-27

### HAMBURG

Dammtorstraße 12, 20354 Hamburg  
Tel. +49 40 500360-0, Fax +49 40 500360-99

### KÖLN

Kennedyplatz 2, 50679 Köln  
Tel. +49 221 33660-0, Fax +49 221 33660-80

### MÜNCHEN

Prinzregentenstraße 22, 80538 München  
Tel. +49 89 3090667-0, Fax +49 89 3090667-90