



Update Immobilien & Bau

Nr. 4/2017 • 9. November 2017

Unwirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln

Kathrin T. Paulet (Standort: Düsseldorf)

Mathis Dick, LL.M. (Standort: Düsseldorf)

Schriftformheilungsklauseln sind in einem Großteil aller Gewerberaummietverträge enthalten und sollen eine vorzeitige Kündigung bei Schriftformverstößen verhindern. Der BGH hatte in der Vergangenheit bereits entschieden, dass Schriftformheilungsklauseln einen Grundstückserwerber nicht binden, der in ein bestehendes Mietverhältnis eintritt. Mit einem nun veröffentlichten Urteil hat der BGH diese Rechtsprechung erweitert und sich für eine generelle Unwirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln ausgesprochen (BGH, Urteil vom 27.09.2017 - XII ZR 114/16). Das Urteil schafft für die Praxis erfreuliche Klarheit in diesem Punkt, führt jedoch absehbar zu neuen Fragen.

Zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien bestand ein Gewerberaummietvertrag. Im Anschluss wurde ein Nachtrag geschlossen, in dem u.a. die bestehende Wertsicherungsklausel angepasst wurde. Der Nachtrag enthielt darüber hinaus eine Schriftformheilungsklausel. Das Grundstück, auf dem sich der Mietgegenstand befand, wurde anschließend mehrfach veräußert. Der jüngste Erwerber schloss mit dem Mieter darauf folgend im Dezember 2009 einen weiteren Nachtrag, in dem u.a. eine Verlängerung der Festlaufzeit bis zum 31. Mai 2020 vereinbart wurde. Auch dieser Nachtrag enthielt eine Schriftformheilungsklausel. Mit Schreiben vom 15. Januar 2011 äußerte der Vermieter gegenüber dem Mieter das Anliegen, die bestehende Wertsicherungsklausel dahingehend abzuändern, dass sich der Mietzins künftig bei einer Veränderung des Verbraucherpreisindex um 5 Prozent entsprechend anpassen solle. Der Mieter ergänzte auf diesem Schreiben handschriftlich „6 Prozent einverstanden“, unterzeichnete die handschriftliche Ergänzung und gab das Schreiben an den Vermieter zurück. Der Vermieter erklärte in der Folge mit Schreiben vom 20. Juni 2014 die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31. Dezember 2014 wegen eines Schriftformverstößes.

Gegenstand des BGH-Urteils

Das Update Immobilien & Bau beinhaltet keinen Rechtsrat. Die enthaltenen Informationen sind sorgfältig recherchiert, geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung jedoch nur auszugsweise wieder und können eine den Besonderheiten des einzelnen Sachverhaltes gerecht werdende individuelle Beratung nicht ersetzen.

Bei einem Schriftformverstoß ist das Mietverhältnis unabhängig von der vereinbarten Festlaufzeit mit der gesetzlichen Frist kündbar. Derartige Schriftformverstöße geschehen – wie hier – häufig erst während des laufenden Mietverhältnisses, indem Vertragsänderungen nicht schriftformkonform festgehalten werden. Ist der Schriftformverstoß einmal geschehen, sollen Schriftformheilungsklauseln die Parteien zur Nachholung der gesetzlichen Schriftform verpflichten und so eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrages wegen dann begründeter Treuwidrigkeit einer solchen Kündigung verhindern.

Der BGH hatte bereits in früheren Urteilen entschieden, dass es mit § 550 BGB unvereinbar sei, einen Grundstückswerber nur aufgrund einer Schriftformheilungsklausel an einer ordentlichen Kündigung des Mietvertrages wegen eines vor dessen Eintritt stammenden Schriftformverstoßes zu hindern (BGH, Urtr. v. 22.01.2014 - XII ZR 68/10; Urtr. v. 30.04.2014 - XII ZR 146/12; Beschl. v. 25.01.2017 - XII ZR 69/16). In der Rechtsprechung war im Übrigen umstritten, ob Schriftformheilungsklauseln grundsätzlich wirksam (OLG Braunschweig, Urtr. v. 17.09.2015 - 9 U 196/14; OLG Frankfurt, Urtr. v. 27.02.2015 - 2 U 144/14) oder unwirksam sind (LG Krefeld, Urtr. v. 25.05.2016 - 2 O 86/14) oder nur die vertragschließenden Parteien binden können (OLG Düsseldorf, Urtr. v. 25.04.2017 - I-24 U 150/16). Der BGH hat sich nun der Auffassung angeschlossen, wonach Schriftformheilungsklauseln wegen eines Verstoßes gegen § 550 BGB unwirksam sind.

Übliche Schriftformheilungsklauseln enthalten nach Auffassung des BGH eine generelle Verpflichtung der Parteien, Schriftformverstöße jedweder Art nachträglich zu beseitigen und eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrages zu unterlassen. Eine solch generelle Verpflichtung habe jedoch die Folge, dass die Vertragsparteien letztlich doch für die gesamte Vertragslaufzeit an die nicht schriftlich getroffene Vereinbarung gebunden wären. Die mit § 550 BGB bezweckte Warnfunktion zu Gunsten eines Erwerbers, der die bei einem Erwerb übergehenden mietvertraglichen Verpflichtungen kennen sollte, sowie auch der Schutz vor der unbedachten Eingehung langfristiger Verpflichtungen wären dann ausgehöhlt. Allgemeine Schriftformheilungsklauseln verstoßen daher nach Ansicht des BGH gegen den Schutzzweck des unabdingbaren § 550 BGB. Aufgrund dieser Unvereinbarkeit

Sinn und Zweck von Schriftformheilungsklauseln

Bisheriger Meinungsstand

Schriftformheilungsklauseln sind grundsätzlich unwirksam

mit zwingendem Recht seien sie generell unwirksam, unabhängig davon, ob sie individualvertraglich oder als AGB vereinbart wurden.

Im vorliegenden Fall war die Kündigung nach Auffassung des BGH aufgrund Treuwidrigkeit dennoch unwirksam. Beruft sich eine Partei auf die Formwidrigkeit einer nachträglich getroffenen Abrede, die – wie hier die Abänderung der Wert sicherungsklausel mit Schreiben vom Januar 2011 – allein zu ihrem Vorteil gereicht, und erklärt daraufhin die Kündigung, nur um sich von einem zwischenzeitlich lästig gewordenen Mietvertrag zu lösen, so verstoße diese Kündigungserklärung gegen Treu und Glauben gemäß § 242 BGB und sei daher unwirksam.

Die Entscheidung wird in der Praxis als „Paukenschlag“ aufgenommen. Generelle Schriftformheilungsklauseln sind sowohl in Form von AGB als auch als Individualvereinbarung unwirksam. Die Parteien dürften auf deren Verwendung künftig also verzichten können. Der Praxis hilft diese Erkenntnis nur bedingt, da sie das zugrunde liegende Problem nicht abschließend klärt.

Die Frage, ob eine auf einen Schriftformverstoß gestützte Kündigung nicht aus anderen Gründen treuwidrig ist, bleibt Gegenstand von Einzelfallentscheidungen. Der BGH hat im Rahmen des Urteils ebenso festgehalten, dass eine Mitwirkungspflicht der Vertragsparteien am Zustandekommen eines schriftformkonformen Mietvertrages durchaus wirksam vereinbart werden kann. So können die Parteien die Nachholung der Schriftform für einen konkret befürchteten Formmangel vereinbaren. Bei solchen Klauseln gehe es im Gegensatz zu generellen Schriftformheilungsklauseln darum, einem einzelnen, konkret befürchteten Schriftformmangel entgegenzuwirken. Den Parteien ist hier das Risiko eines Schriftformverstoßes bereits bei Abschluss der betreffenden Vereinbarung bewusst und die Mitwirkungsverpflichtung bezieht sich ausschließlich auf diesen konkreten Schriftformverstoß, so er denn eintritt. Diesen konkreten Vorsorgeklauseln wird in Zukunft daher größere Bedeutung zukommen.

Zudem bleibt eine Treuwidrigkeit der Kündigung für den BGH auch bei Unwirksamkeit einer generellen Schriftformheilungsklausel aus anderen Gründen möglich. Hier ist zu er-

Treuwidrigkeit einer Kündigung bleibt denkbar

Fazit

warten, dass sich künftig verstärkt eine noch weitergehende Einzelfallrechtsprechung entwickeln wird, als sie ohnehin schon besteht.

Sprechen Sie uns gerne an. Ihre Ansprechpartner finden Sie unter

www.heuking.de/immobilienundbau.

<p>Berlin Kurfürstendamm 32, 10719 Berlin</p> <p>Hanne Kara, Notarin Dr. Karsten Kühne, Notar Ralph Negelein, Notar Dr. Stefan Proske Dr. Leonie Schwarzmeier, LL.M. Dr. Karl-Josef Stöhr</p> <p>Chemnitz Weststraße 16 09112 Chemnitz</p> <p>Jens Blumrich Ulf Christiani Dr. Armin Freiherr von Griesenbeck Tobias Leege Gilbert Toepffer Heide Zweigler</p> <p>Düsseldorf Georg-Glock-Straße 4 40474 Düsseldorf</p> <p>Dr. Michael Alberts Reinhard Böhle, LL.M. Sonja Böhmer, LL.M. (USC) Bodo Dehne Mathis Dick, LL.M. Rebecca Dreps Stephan Freund Dr. Daniela Hattenhauer</p>	<p>Dorothee Kirsten Hellebusch Dr. Ute Jasper Dr. Peter Kamphausen Dr. Christopher Marx Christoph Nöhles, LL.M. (Boston University) Dr. Stefan Osing Kathrin T. Paulet (geb. Fischer) Dr. Tanja Rodiek Dr. Marc P. Scheunemann, LL.M. Fabian Schmitz Dr. Anne Schulz (geb. Gläser) Dr. Tilman Spancken Kirstin van de Sande Dr. Peter Vocke Katharina Walter Dr. Laurence M. Westen Dr. Peter Zimmermann</p> <p>Frankfurt Goetheplatz 5-7 60313 Frankfurt am Main</p> <p>Dr. Günther M. Bredow, LL.M. Dr. Clemens Butzert Dr. Markus Collisy Dr. Daniela Hattenhauer Ute Klemm, LL.M. Dr. Till Naruisch, LL.M. Dr. Thomas Nickel Patrick Sahn, LL.M. (Austin) Dr. Marc P. Scheunemann, LL.M. Cedric-Pierre Vornholt Klaus Weinand-Härer Dr. Christoph F. Wetzler</p>	<p>Hamburg Neuer Wall 63, 20354 Hamburg</p> <p>Dr. Michael Dröge Dr. Christina Etzel Dr. Hilka Frese (geb. Eckardt) Dr. Christoph Froning, LL.M. Fabian G. Gaffron Dr. Sönke Görgens Dr. Hans Henning Hoff Falko Keller Tim Petermann Dr. Martin Schellenberg Dr. Ullrich Schlichtherle Dr. Thomas Wambach, LL.M. Dr. Florian Wenk, LL.M.</p> <p>Köln Magnusstraße 13, 50672 Köln</p> <p>Ulf Christiani Dr. Isabel Langenbach (geb. Niedergöker) Susanne Christine Monsig Bastian Rieck</p> <p>München Prinzregentenstraße 48 80538 München</p> <p>Dr. Florian Arnold Roland Gerold Fabian Gerstner, LL.M.</p>	<p>Dr. Armin Freiherr von Griesenbeck Ulrike Janot Tobias Lechner Bettina Neheider Michael Nusser Dr. Wolfgang G. Renner, LL.M. Dr. Carsten Schrader Dr. Felix Siebler, LL.M. Wolfgang Stürzer Carsten Wagner Steffen Wilberg</p> <p>Stuttgart Augustenstraße 1 70178 Stuttgart</p> <p>Dr. Nicole Armingeon (geb. Graham) Dr. Frank Baßler Dr. Hermann A. Hinderer, LL.M. (USD) Dr. Juliane Reichelt Dr. Wolfram Sandner</p> <p>Brüssel Rue Froissart 95 1040 Brüssel</p> <p>Dr. Ute Jasper</p>
---	---	---	---

Abonentenservice: Update Immobilien & Bau

bestellen (kostenlos, unverbindlich, jederzeit kündbar)

abbestellen

Fax-Antwort an: +49 211 600 55-249

E-Mail-Antwort an: immobilienundbau@heuking.de

Versandservice und Kontakt

Ihr Name:

.....

Ihre Email-Adresse:

.....

Ihre Adresse:

.....

Berlin	Hamburg	
Chemnitz	Köln	
Düsseldorf	München	Brüssel
Frankfurt	Stuttgart	Zürich