



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

BGH v. 27.09.2017 - XII ZR 114/16, NJW 2017, 3772

Unvereinbarkeit von Schriftformheilungsklauseln mit § 550 BGB

02.07.2018

Leitsatz

1. Sogenannte Schriftformheilungsklauseln sind mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Sie können deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen.

2. Es verstößt gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, um sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen.

Sachverhalt

Die Klägerin als Vermieterin klagt gegen den Beklagten als Mieter auf Herausgabe von Gewerberäumen. Der Mietvertrag wurde am 08.12.1998 geschlossen.

Am 16.12.2009 wurde ein 2. Nachtrag abgeschlossen mit dem die Mietzeit bis zum 31.05.2020 verlängert wurde. Dieser Nachtrag enthielt eine Schriftformheilungsklausel: „ Die Parteien verpflichten sich gegenseitig ... jederzeit alle Handlungen vorzunehmen ..., die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis gem. § 550 BGB ... Genüge zu tun und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform zu kündigen.“

Am 15.01.2011 legte die Klägerin dem Beklagten schriftlich das Begehren dar, die ursprüngliche Wertsicherungsklausel des Mietvertrages dahingehend zu ändern, dass bei Veränderung des Verbraucherpreisindex um 5 % eine entsprechende Änderung der Miete eintreten soll. Der Beklagte vermerkte handschriftlich, dass er einverstanden war, unterschrieb diesen Vermerk und gab das Schreiben an die Klägerin zurück. In der Folge fand eine entsprechende Änderung der Miete statt, welche vom Beklagten auch entrichtet wurde.

Mit Schreiben vom 20.06.2014 erklärte die Klägerin die ordentliche Kündigung unter Berufung auf den Schriftformmangel zum 31.12.2014.

Das LG Mannheim wies die Klage ab. Die Berufung der Klägerin ist vor dem OLG Karlsruhe ohne Erfolg geblieben.

Entscheidung

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision hatte keinen Erfolg.

Der BGH betont, dass sich gemäß § 550 BGB die für den Abschluss notwendige Einigung über alle wesentlichen



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Vertragsbedingungen aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergeben muss. Wenn wesentliche Vereinbarungen in Anlagen ausgelagert werden, so muss die Zusammengehörigkeit der Schriftstücke in geeigneter Weise zur Wahrung der Urkundeneinheit gemäß § 550 BGB zweifelsfrei kenntlich gemacht werden. Dafür genüge eine zweifelsfreie Bezugnahme. Die Wertsicherungsklausel betrifft die Miethöhe und stellt damit eine vertragswesentliche Vereinbarung dar. Diese genügt aber vorliegend nicht der gesetzlichen Schriftform nach § 550 BGB. Der handschriftlich gefertigte und unterschriebene Zusatz lässt gerade eine Bezugnahme auf den Ausgangsvertrag und die Nachträge vermissen.

Grundsätzlich darf sich jede Partei darauf berufen, dass die vorgeschriebene Schriftform nicht eingehalten ist. Etwas anderes gilt nur, wenn dies gemäß § 242 BGB rechtsmissbräuchlich wäre. Dazu müsste die vorzeitige Beendigung des Vertrages zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen.

Nach der Ansicht des BGH sind Schriftformheilungsklauseln stets unwirksam. § 550 BGB stellt zwingendes Recht dar. Sinn und Zweck des § 550 BGB ist sowohl, dass ein späterer Grundstückserwerber die Bedingungen des Mietverhältnisses aus dem Vertrag ersehen kann, als auch dass langfristige Abrede beweisbar sind. § 550 BGB soll vor der unbewussten Eingehung langfristiger Bindungen schützen. Schriftformheilungsklauseln hätten zur Folge, dass die Vertragsparteien an eine nicht schriftliche Vereinbarung für die volle Vertragslaufzeit gebunden wären. Der von § 550 BGB bezweckte Übereilungsschutz und die Warnfunktion würden damit leer laufen. Der Gesetzgeber hat die Vertragsfreiheit bewusst mit § 550 BGB eingeschränkt. § 550 BGB wirkt dabei jedoch nicht wie ein gesetzliches Verbot, sondern bewirkt lediglich, dass der Mietvertrag nur unter Wahrung der Schriftform langfristige Bindungen entfalten kann.

Jedoch verhält sich eine Mietvertragspartei rechtsmissbräuchlich, wenn sie eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftlichen Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen Mietvertrag zu lösen. Die Klägerin hat auf die Abänderung der aus ihrer Sicht unpraktikabel gewordenen ursprünglichen Wertsicherungsklausel gedrungen und aus der Neuregelung, die allein ihren Interessen dient, Rechtsfolgen hergeleitet. Die Vertragsbeendigung aufgrund des Schriftformmangels der Neuregelung stellt damit ein schlechthin untragbares Ergebnis dar. Eine Kündigung unter Berufung auf den Schriftformverstoß ist der Klägerin damit gemäß § 242 BGB versagt.

Praxishinweis

Nach der Ansicht des BGH sind Schriftformheilungsklauseln mit § 550 BGB unvereinbar. Dementsprechend ist von der Anwendung solcher Klauseln Abstand zu nehmen. Es ist darauf hinzuweisen, dass es einer Vertragspartei grundsätzlich, trotz Schriftformheilungsklausel, nicht versagt ist, den Vertrag unter Berufung auf den Schriftformmangel zu kündigen.