



Die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform von Geschäftsraummietverträgen

Rechtsanwalt Torsten Sonneborn

*Fachanwalt für Mietrecht
und Wohnungseigentumsrecht*

Rechtsanwälte Lober & Sonneborn
Rathausplatz 1 · 58507 Lüdenscheid
FON 02351 433312
FAX 02351 433313
service@rechtsanwaelte-ls.de
www.rechtsanwaelte-ls.de

I. Einführung

Die Frage nach der Einhaltung der gesetzlichen Schriftform von Geschäftsraummietverträgen war und ist Gegenstand einer kaum noch zu überschauenden Vielzahl von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) und der Oberlandesgerichte. Gemäß § 550 BGB bedarf ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, der in § 126 BGB geregelten Schriftform. Andernfalls gilt er für unbestimmte Zeit und ist frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums kündbar. Bei Geschäftsräumen ist dabei die in § 580a Absatz 2 BGB geregelte Kündigungsfrist einzuhalten. Schon ein kleiner Schriftformmangel – etwa infolge nicht zu Papier gebrachter Nebenabreden – kann schnell dazu führen, dass ein auf die Dauer von fünf oder mehr Jahren angelegter Mietvertrag vom Mieter bereits vorzeitig gekündigt werden kann. Findet sich anschließend kein anderer Mieter, so kann für den Vermieter hieraus ohne weiteres ein Schaden in sechsstelliger Höhe erwachsen! Viele Geschäftsraummieter haben dies als einen probaten Weg erkannt, sich mit juristischer Hilfe vorzeitig von unrentablen Geschäftsräumen zu trennen. Dass derartige Motive mit dem Schutzzweck der Formvorschriften gemäß §§ 550, 126 BGB nicht mehr viel zu tun haben, hat die Obergerichte bislang nicht davon abgehalten, sich streng an die gesetzlichen Vorgaben zu halten und lediglich in besonderen Ausnahmefällen eine rechtsmissbräuchliche Berufung auf einen Formverstoß anzunehmen. Aus diesem Grund ist und bleibt der für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossene Geschäftsraummietvertrag ein interessantes Tätigkeitsfeld für Juristen, entweder wenn es darum geht, einen möglichst „wasserdichten“ Vertrag zu entwerfen, oder aber um geeignete Strategien für eine vorzeitige Schriftformkündigung zu entwickeln. Beide Aufgaben sind juristisch sehr reizvoll und erfordern einen genauen Kenntnisstand über die aktuelle Rechtsprechungsentwicklung.

II. Umfang des Schriftformerfordernisses

Nachfolgend sollen die Anforderungen an die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform näher beleuchtet werden, und zwar anhand der Fallgruppen, die sich in der obergerichtlichen Praxis als besonders bedeutsam erwiesen haben:

1. Vertragsurkunde

Zur Einhaltung der Schriftform müssen alle wesentlichen Vertragsvereinbarungen in einer einheitlichen Urkunde niedergelegt sein, weshalb ein Briefwechsel die Anforderungen des § 126 BGB niemals erfüllen kann.

Wie der Grundsatz der Einheitlichkeit der Vertragsurkunde bei einem aus mehreren Seiten bestehenden Mietvertrag einzuhalten ist, regelt das Gesetz nicht. Nach einer Entscheidung des BGH aus dem Jahr 1963 mussten alle Seiten eines Vertrages so fest miteinander verbunden sein, dass deren nachträgliche Trennung voneinander unweigerlich zu einer Beschädigung der einzelnen Seiten führt.

In der Folgezeit wurde diese Entscheidung so (miss-)verstanden, dass die Seiten / Blätter des Ursprungsvertrages (zumindest) fest miteinander verklammert werden müssen. Um jedwedes Risiko zu vermeiden, wurden deshalb über viele Jahrzehnte zahlreiche Mietverträge geöst, genäht, genietet oder gar wie ein Buch gebunden.

Durch eine Grundsatzentscheidung des BGH (Urteil vom 24.09.1997 – XII ZR 234/95) wurde dann jedoch klargestellt, dass die Schriftform auch ohne eine körperliche Verbindung der Einzelbestandteile gewahrt wird, wenn sich die Einheitlichkeit der Vertragsurkunde aus einer fortlaufenden Paginierung der Blätter, einer fortlaufenden Nummerierung der einzelnen Bestimmungen (Paragrafen etc.), einer einheitlichen drucksatztechnischen Gestaltung, einem inhaltlichen Textzusammenhang oder vergleichbaren Merkmalen zweifelsfrei ergibt.

Die einmal eingehaltene Schriftform geht nicht dadurch verloren, dass die Urkunde später vernichtet wird, z.B. durch Feuer. Die Existenz der Urkunde ist also keine Voraussetzung für die formgerechte Fortgeltung des Mietvertrages. Ein Verlust der Urkunde kann demzufolge allenfalls zu Beweisproblemen führen.

2. Unterschrift

Nach § 126 BGB muss die Urkunde eigenhändig durch Namensunterschrift unterzeichnet werden. Die Unterschriften müssen grundsätzlich am Ende der Vertragsurkunde stehen, so dass „Zwischenschriften“ oder „Oberschriften“ dem Schriftformerfordernis in aller Regel nicht genügen.

Was unter einer Namensunterschrift zu verstehen ist, ergibt sich aus dem Sprachgebrauch und dem Zweck der Formvorschrift. Die Namensunterschrift muss zur Erfüllung der Schriftform einen individuellen Schriftzug aufweisen und einzelne Buchstaben erkennen lassen, die für eine Wiedergabe des vollen Namens und gegen das Vorliegen einer bloßen Paraphe sprechen. Bei einer unleserlichen Unterschrift ohne jedes individuelle Merkmal kann infolgedessen die Einhaltung der Schriftform gefährdet sein!

Nach Auffassung des Kammergerichts und mehrerer Oberlandesgerichte (OLG Naumburg, OLG Dresden) ist außerdem darauf zu achten, dass die den Vertrag annehmende Partei nicht verspätet unterzeichnet. Eine nach Ablauf der Annahmefrist (1 bis 2 Wochen) geleistete Unterschrift hat nach Ansicht dieser Gerichte unabhängig vom tatsächlichen Vollzug des Mietvertrages grundsätzlich einen Schriftformmangel zur Folge. Diese etwas „spitzfindige“ Rechtsprechung ist überwiegend auf Ablehnung gestoßen. Auch der BGH scheint anderer Meinung zu sein, denn im Zusammenhang mit einer anderen Schriftformproblematik erörterte er dieses Problem mit keinem Wort, obwohl in dem zu entscheidenden Fall die Unterschriften zeitlich deutlich auseinander fielen (BGH, Urteil vom 14.07.2004 – XII ZR 68/02).

3. Vertragsparteien

Zur Einhaltung der Schriftform müssen sich die Vertragsparteien zweifelsfrei aus dem Inhalt der Vertragsurkunde bestimmen lassen.

Da eine Erbengemeinschaft nicht rechtsfähig ist, fehlt es an einer solchen Bestimmbarkeit, wenn die einzelnen Mitglieder der Erbengemeinschaft in der Vertragsurkunde nicht erwähnt werden (BGH, Urteil vom 11.09.2002 – XII ZR 187/00). Bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), welche nach neuerer Rechtsprechung rechtsfähig ist, muss die Unterzeichnung entweder durch sämtliche Gesellschafter erfolgen oder die Vertreterstellung des Alleinunterzeichners erkennbar sein (BGH, Urteil vom 15.01.2003 – XII ZR 300/99). Nicht ganz so formstrenge ist die Rechtsprechung bei der GmbH. Im Jahr 2005 entschied der BGH hierzu, dass im Falle der Unterschriftsleistung durch einen nicht organschaftlichen Vertreter trotz fehlenden Vertretungszusatzes davon auszugehen sei, dass der Vertreter nicht selbst Vertragspartei werden möchte, sondern seine Unterschrift von vornherein nur dazu dient, die GmbH zu vertreten (Urteil vom 06.04.2005 – XII ZR 132/03). In diesem Zusammenhang sei es auch unschädlich, wenn der Vertreter ohne Vertretungsmacht handelte und der Vertrag erst nachträglich stillschweigend genehmigt wird.

4. Mietgegenstand

Zur Vermeidung von Schriftformmängeln muss sich auch der Mietgegenstand zumindest bestimmbar aus der Vertragsurkunde ergeben. Oberflächliche und unklare Beschreibungen des Mietobjekts sind daher stets gefährlich, auch wenn derartige Beschreibungen ausgelegt werden dürfen und dabei auch auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden kann (BGH, Urteil vom 30.06.1999 – XII ZR 55/97). Soweit sämtliche auf einem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen vermietet werden, sind an eine detailgetreue Beschreibung des Mietgegenstandes relativ geringe Anforderungen zu stellen (BGH, Urteil vom 29.09.1999 – XII ZR 313/98). Etwa anders gilt hingegen, wenn sich in einem Geschoss mehrere vermietete Einheiten befinden und Anhaltspunkte für eine nähere Bestimmung der vermieteten Teilflächen fehlen (BGH, Urteil vom 02.11.2005 – XII ZR 233/03).

Besonders kompliziert ist deshalb mitunter die sog. „Vermietung vom Reißbrett“:

Bei der Vermietung von Räumen in einem noch zu errichtenden Gebäude kann sich die nötige Bestimmbarkeit des Mietobjekts zum einen aus Plänen ergeben, in denen die vermieteten Räume gekennzeichnet sind, zum anderen aber auch aus einer in der Vertragsurkunde selbst enthaltenen, hinreichend genauen Beschreibung der Größe und Lage der Mieträume im Gebäude. Aus diesem Grund genügt es zur Einhaltung der Schriftform, wenn das Mietobjekt auf die eine oder andere Weise formrichtig und hinreichend bestimmbar bezeichnet ist (BGH, Urteil vom 30.06.1999 – XII ZR 55/97).

5. Mietzeit

Zu den wesentlichen Vertragsbedingungen, deren bestimmbare Beschreibung im Mietvertrag zur Einhaltung der Schriftform erforderlich ist, gehört auch die Mietzeit, also der Beginn und die Dauer des Mietverhältnisses.

Auch hier kann die „Vermietung vom Reißbrett“ Probleme bereiten, da bei Abschluss des Mietvertrages oftmals noch nicht feststeht, wann der Mietgegenstand überhaupt an den Mieter übergeben werden kann.

Das OLG Naumburg (Urteil vom 07.09.2004 – 9 U 3/04) hatte hierzu entschieden, dass der Zeitpunkt des Mietbeginns nicht bestimmt genug geregelt sei, wenn der Mietvertrag lediglich vorsehe, dass das Mietverhältnis mit der nicht näher definierten Übergabe beginne. Das OLG hatte daher die Kündigung des Mieters innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist und damit vor Ablauf der vereinbarten 15-jährigen Laufzeit zugelassen.

Dieser sehr weitgehenden Interpretation des Schriftformerfordernisses trat der BGH jedoch entgegengetreten (Urteil vom 21.09.2006 – XII ZR 66/03). Zutreffend hat der XII. Zivilsenat dargelegt, dass es genüge, wenn der Zeitpunkt des Mietbeginns (nach erfolgter Übergabe) bestimmbar ist. Ausdrücklich bezog sich der BGH dabei auf die praktischen Bedürfnisse und die wirtschaftliche Unverzichtbarkeit der Vermietung noch nicht fertiggestellter Räume, welche nicht über Gebühr erschwert werden solle. Dennoch erscheint es ratsam, den exakten Beginn des Mietverhältnisses anlässlich der tatsächlichen Übergabe des Mietobjekts in einer formgerechten Nachtragsvereinbarung festzuhalten.

6. Mietzins

Zu den wesentlichen Vertragsbedingungen gehört letztlich auch die zwischen den Parteien vereinbarte Kaltmiete sowie die Vereinbarung über die Umlage der Betriebskosten (hierzu Schmid, in: NZM 2000, 483). Soweit sich hierzu aus der Vertragsurkunde keine hinreichend bestimmbaren Angaben ergeben, liegt somit ein Schriftformmangel vor.

7. Vertragsanlagen

Die sog. „Auflockerungsrechtsprechung“, die mit der eingangs zitierten Entscheidung des BGH vom 24.09.1997 einsetzte und besagt, dass die einzelnen Blätter eines mehrseitigen Mietvertrages nicht notwendigerweise fest mit einander verklammert sein müssen, bezieht sich nicht auf die Anlagen zum Mietvertrag (Lagepläne, Baubeschreibungen etc.). Wer Schriftformfehler auf jeden Fall vermeiden möchte, sollte deshalb auch künftig dafür sorgen, dass diese Schriftstücke mit dem Ausgangsvertrag körperlich verbunden werden, obwohl es der BGH mitunter auch für ausreichend erachtet, wenn im Vertrag auf eine Anlage zweifelsfrei Bezug genommen wird (Urteil vom 18.12.2002 – XII ZR 253/01).

Auf die Herstellung einer festen Verbindung oder zumindest eine eindeutige Bezugnahme darf nach der Rechtsprechung des BGH nur bei solchen Anlagen verzichtet werden, die eine Regelung im Mietvertrag lediglich ergänzend erläutern, „belanglos“ sind (z.B. Hausordnung) oder Angaben enthalten, die auch im Wege der Auslegung zu ermitteln wären.

8. Mündliche Nebenabreden bei Vertragsabschluss

Werden bei Abschluss des Mietvertrages mündliche Nebenabreden getroffen, ist dies nach Auffassung der Rechtsprechung unschädlich, solange die Nebenabrede nicht wesentliche Vertragsbedingungen betrifft oder nur der Erläuterung der „Essentialia“ dient. Anders verhält es sich jedoch, wenn die mündliche Vereinbarung wesentliche Vertragspunkte zum Inhalt hat und diese eigenständig regelt. In solchen Fällen riskieren die Vertragsparteien einen Schriftformverstoß. Einen gewissen Mindestschutz bieten Vertragsklauseln wie diese: *„Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. ... Etwa doch getroffene mündliche Nebenabreden verlieren nach dem Willen der Vertragsparteien mit Unterzeichnung dieses Mietvertrages ihre Wirksamkeit.“*

9. Nachtragsvereinbarungen

Die Schriftform des § 550 BGB ist bei nachträglichen Änderungen oder Ergänzungen im Zweifel genauso einzuhalten wie beim ursprünglichen Vertragsabschluss. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die nachträglichen Vereinbarungen wesentliche Punkte betreffen, etwa eine Änderung der Vertragsparteien oder der gemieteten Fläche. Ein etwaiger Formmangel des Änderungsvertrages führt nach ständiger Rechtsprechung des BGH dazu, dass der zunächst formgültig geschlossene ursprüngliche Vertrag nunmehr ebenfalls der Schriftform entbehrt und deshalb vorzeitig gekündigt werden kann.

Die Nachtragsvereinbarung sollte daher im Zweifel schriftlich niedergelegt und von beiden Parteien eigenhändig unterschrieben werden. Außerdem ist darauf zu achten, dass die Nachtragsurkunde mit dem Ausgangsvertrag fest verbunden wird. Zumindest aber muss auf den ursprünglich geschlossenen Vertrag zweifelsfrei Bezug genommen werden.

10. Unwesentliche Vereinbarungen

Solche Vereinbarungen, die nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien keine wesentliche Bedeutung haben, unterliegen nicht der gesetzlichen Schriftform und können deshalb sowohl bei Begründung des Vertragsverhältnisses als auch zu einem späteren Zeitpunkt formlos getroffen werden. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang beispielsweise geringe Veränderungen der Mietzinshöhe. Eine Erhöhung oder Herabsetzung der Miete ist erst dann als wesentlich zu erachten, wenn die Änderung mindestens 10 % bis 20 % beträgt. Folgerichtig sind Ergänzungen der Betriebskostenaufstellung in aller Regel unwesentlich, ebenso geringfügige Veränderungen der Mietfläche.

III. Rechtsfolgen eines Formmangels

Ein beachtlicher Schriftformmangel führt – abweichend von §§ 125, 139 BGB – nicht zur Nichtigkeit des Mietvertrages (BGH, Urteil vom 29.10.1986 –VIII ZR 253/85). Der Vertrag gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann von beiden Seiten ordentlich gekündigt werden. Diese Rechtsfolge tritt zwingend und unabhängig vom Willen der Vertragsparteien ein, denn gesetzliche Formvorschriften stehen nicht zur Disposition der Vertragsparteien.

IV. Treuwidrigkeit der Berufung auf den Formmangel

Die Motive für die vorzeitige Kündigung eines langfristigen Mietvertrages haben meistens mit dem Schutzzweck des Gesetzes nicht das Geringste zu tun. Mietern geht es vornehmlich darum, nicht mehr benötigte oder unwirtschaftliche Geschäftsräume abzustoßen, während Vermieter regelmäßig die Vermietung zu besseren Konditionen oder eine Entmietung von Gebäuden im Auge haben.

In rechtlicher Hinsicht ist dies zunächst einmal ohne Belang, denn die Berufung auf einen Schriftformmangel verstößt in der Regel nicht gegen den in § 242 BGB verankerten Grundsatz von Treu und Glauben. Von einer rechtsmissbräuchlichen Berufung auf einen Formverstoß ist demzufolge nur ausnahmsweise beim Vorliegen ganz besonderer Umstände auszugehen. Das wird vor allem dann anzunehmen sein, wenn die vorzeitige Kündigung nicht nur zu einem harten, sondern zu einem schlechterdings untragbaren Ergebnis führt (BGH, Urteil vom 24.01.1990 – VIII ZR 296/88). Ein Rechtsmissbrauch liegt auch vor, wenn sich diejenige Vertragspartei auf den Formmangel beruft, welche durch eine nicht formgerechte Vertragsänderung lediglich begünstigt wurde (BGH, Urteil vom 28.01.1993 – IX ZR 259/91).

Auf die Treuwidrigkeit einer vorzeitigen Kündigung kann sich ein Vertragspartner jedoch nur dann berufen, wenn er schutzwürdig ist. Daran fehlt es, wenn er den Formverstoß kannte oder nur infolge grober Fahrlässigkeit nicht kannte. Von einer grob fahrlässigen Unkenntnis in diesem Sinne wird regelmäßig auszugehen sein, wenn der Vertragspartner bei den Vertragsverhandlungen von einem Rechtsanwalt vertreten wurde, da der Partei nach § 166 BGB die Unkenntnis ihres Vertreters zuzurechnen ist.

V. Heilung des Formmangels

Wurde die Schriftform nicht eingehalten, so können die Vertragsparteien dies jederzeit einvernehmlich nachholen, und zwar mit (Rück-) Wirkung auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Das Problem ist oftmals, dass eine der Parteien hierzu nicht mehr bereit ist, weil sie sich inzwischen – aus welchem Grund auch immer – vom Vertrag lösen möchte und daher eine vorzeitige Schriftformkündigung in Erwägung zieht.

Aus diesem Grunde empfiehlt es sich, bereits im ursprünglichen Vertrag eine qualifizierte salvatorische Klausel aufzunehmen, wonach sich die Parteien gegenseitig verpflichten, alle Handlungen vorzunehmen, die nötig sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis zu entsprechen. Das OLG Düsseldorf hat eine solche Klausel bereits im Jahr 2004 für zulässig erachtet (Beschluss vom 11.05.2004 – 24 U 254/03). Zu diesem Ergebnis kam später auch das Kammergericht (Urteil vom 13.11.2006 – 8 U 51/06) im Zusammenhang mit der folgenden Vertragsklausel: *„Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem Schriftformerfordernis insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss von Nachtrags- und Ergänzungsverträgen Genüge zu tun und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen.“* Dieser Ansicht hat sich zuletzt auch das OLG Rostock angeschlossen (Urteil vom 08.10.2009 – 3 U 137/08). Eine Entscheidung des BGH zu dieser Problematik liegt noch nicht vor. Es ist nicht ohne weiteres anzunehmen, dass die Karlsruher Richter die Auffassung der vorgenannten Gerichte teilen, denn durch die (zulässige) Verwendung solcher qualifizierten salvatorischen Klauseln würde die gesetzliche Formvorschrift des § 550 BGB letzten Endes zur freien Disposition der Vertragsparteien gestellt. Damit würde das Gesetz weitgehend ins Leere laufen. Solange eine abschließende Entscheidung des BGH nicht vorliegt, kann es trotz der aufgeführten Bedenken jedenfalls nicht schaden, sog. Schriftformheilungsklauseln in gewerbliche Mietverträge aufzunehmen. Müller (MietRB 2008, Heft 2, Seite 4) empfiehlt insoweit die Verwendung einer Klausel mit folgendem Wortlaut: *„Den Mietvertragsparteien ist das besondere gesetzliche Schriftformerfordernis der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich gegenseitig auf jederzeitiges Verlangen einer Partei Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt für den Abschluss des Ursprungs- / Hauptvertrages wie auch für sämtliche Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsvereinbarungen.“*

VI. Fazit

Auch wenn die neuere Rechtsprechung des BGH und der Oberlandesgerichte zu einer immer weiteren Differenzierung der in diesem Beitrag erörterten Schriftformproblematik geführt hat, wird dieser Themenkreis in absehbarer Zeit nicht an Brisanz verlieren.

Die Bearbeitung von Fällen auf diesem Gebiet stellt keine leichte Aufgabe dar und gehört folglich nicht in die Hände unerfahrener Rechtsanwälte. Man sollte sich aus diesem Grunde im Zweifel an einen Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht wenden, der nachweislich schon eine ganze Reihe von „Schriftformmandaten“ bearbeitet hat, denn auch hier gilt das altbekannte Sprichwort: „Übung macht den Meister.“ Außerdem sollte in der Person des ausgewählten Rechtsanwaltes sichergestellt sein, dass sich dieser stets auf dem neusten Stand der Rechtsprechung befindet, denn nichts ist so alt wie das Wissen von gestern.