



Liebe Leserinnen und Leser,

Ausgabe 4 – Oktober 2014

nichts gefährdet langlaufende Mietverträge – und den wirtschaftlichen Erfolg von Mietern und Vermietern gleichermaßen – wie Schriftformmängel. „German Written Form Issue“ ist deshalb auch bei angelsächsischen Investoren und finanzierenden Banken zu einem potentiellen deal breaker geworden. Die vierte Ausgabe unseres insight Newsletters befasst sich mit Schrift-

formthemen und damit, welche Gefahren Schriftformmängel mit sich bringen. Der aus der Fachpresse bekannte Immobilienanwalt Michael Eggert LL.M. von der internationalen Wirtschaftskanzlei Noerr LLP geht für Sie näher auf die Themen rund um die Schriftform ein.

Mit den besten Grüßen
Ihre blackolive Geschäftsführung



Rainer Hamacher



Oliver Schön

Worum geht es?

Kauf bricht nicht Miete. Nach § 566 BGB tritt ein Grundstückserwerber mit seiner Eintragung im Grundbuch automatisch in bestehende Mietverhältnisse ein. Aus seiner Sicht kann das Grundstück durch einen langlaufenden Mietvertrag ähnlich ent-

wertet werden, wie durch eine Hypothek. Anders als in anderen Rechtsordnungen können in Deutschland Mietverträge aber weder im Grundbuch eingetragen werden, noch sind sie in öffentlichen Registern verzeichnet. Um den Erwerber

dennoch zu schützen, fordert das BGB in § 550 BGB alle länger als ein Jahr laufende Mietverträge schriftlich abzuschließen. Der Erwerber soll sicher sein, dass ein ihm vorgelegter Vertrag alle Regelungen zutreffend enthält.

Besondere Folgen eines Formverstößes:

Wird diese spezielle mietrechtliche Form nicht beachtet, hat dies nicht die Nichtigkeit des Vertrages zur Folge, der Mietvertrag ist stattdessen ordentlich kündbar. Also ohne Kündigungsgrund und zum Ablauf des übernächsten Quartals. Trotz einer

möglicherweise weit darüber hinaus gehenden Festmietzeit. Allerdings beschränkt § 550 BGB das Kündigungsrecht nicht auf den Erwerber, sondern erstreckt es auch auf die ursprünglichen Mietvertragsparteien. Deshalb hat sich in den letzten Jahren

die Suche nach Schriftformmängeln zu der erfolgreichsten Strategie von Mietvertragsparteien entwickelt, die eines langlaufenden Mietvertrages überdrüssig geworden sind und sich einseitig und vorzeitig davon lösen wollen.

Anforderungen an die Schriftform:

Alle wesentlichen Vertragsbestandteile müssen in einer Urkunde niedergelegt werden, die von beiden Parteien unterschrieben wird. Ein Briefwechsel reicht genauso wenig, wie eine Mail oder ein Telefonat. Dies gilt auch für nachträgliche Veränderungen, Erweiterungen und Verlängerungen. Besonders anspruchsvoll ist dies bei Vermietungen vom Reißbrett, wenn das Mietobjekt bei Vertragsabschluss noch gar nicht

existiert und umfangreiche Anlagen dessen Herstellung definieren. Ähnlich gefährlich wird es, wenn das Mietverhältnis abweichend von der Mietvertragsurkunde gelebt wird. Dann nimmt die Rechtsprechung gerne an, dass der Mietvertrag durch „schlüssiges Verhalten“ – damit schriftformwidrig – abgeändert wurde. In diese Abseitsfalle lief zum Beispiel die Mietvertragspartei, die eine Mietanpassung akzeptierte, obwohl die Voraus-

setzungen der vertraglichen Wertsicherungsklausel noch nicht vorlagen. Oder die Parteien, die sich telefonisch geeinigt hatten, statt am dritten Werktag erst am Monatsende die Miete fällig zu stellen. Oder wenn Räume vom Mieter genutzt werden, die nicht im Mietvertrag verzeichnet sind. Die Anforderungen der Rechtsprechung an das Einhalten der Schriftform sind überraschend hoch, die Einzelheiten füllen juristische Bibliotheken.



Fluch und Rettungschance zugleich: der Nachtrag zum Mietvertrag

Eine besondere Gefahr bergen Nachträge, da die Rechtsprechung für sie besonders hohe Formanforderungen aufgestellt hat. Die Konsequenzen sind gravierend: selbst ein der Form entsprechender Mietvertrag wird zur Gänze kündbar, wenn die Parteien nachträglich

mietrechtliche Vereinbarungen schließen, die ihrerseits den hohen Schriftformanforderungen nicht genügen. Ein mangelhafter Nachtrag „infiziert“ ein ganzes Mietvertragswerk. Allerdings wird auch der ursprüngliche Schriftformmangel eines Mietvertrags dadurch

geheilt, dass die Parteien später einen Nachtrag schließen, der seinerseits die Schriftformanforderungen erfüllt. Bei erkannten Schriftformproblemen ist dies der häufigste Rettungsweg. Er setzt aber Zustimmung (oder Ignoranz) des Vertragspartners voraus.

Ungewisse Wirkung: Schriftformheilungsklauseln

Die nachträgliche Heilung eines Mietvertrages durch einen formgerechten Nachtrag bedarf der Mitwirkung beider Vertragsparteien. Um im Konfliktfall nicht erpressbar zu sein, wird häufig versucht bereits im Mietvertrag Vorsorge zu treffen. Einfache Schriftformklauseln und die bekannten salvatorischen Klauseln helfen nach der Rechtsprechung jedoch nicht gegen die gefürchtete ordentliche Schriftformkündigung. Deshalb haben Vertragsjuristen in

den letzten Jahren spezielle mietrechtliche „Schriftformheilungsklauseln“ entwickelt, mit deren Hilfe die Regelung des § 550 BGB umgangen werden soll. Durch zwei jüngste Urteile (vom 22. Januar 2014 Az. XII ZR 68/10 und vom 30. April 2014 Az. XII ZR 146/1) hat der BGH aber entschieden, dass auch derartige moderne Klauseln einem Grundstückserwerber nicht entgegengehalten werden können. Ein Erwerber kann sich dennoch auf Schriftformmängel

berufen und den Mietvertrag in den er eingetreten ist ordentlich kündigen. Alle weiteren Fragen in diesem Zusammenhang sind derzeit noch ungeklärt. Mangels höchstrichterlicher Entscheidung wimmelt es von sich widersprechenden Urteilen der unteren Instanzen. So ist heftig umstritten, ob derartige Klauseln in Formularverträgen überhaupt wirksam vereinbart werden können und ob sie zumindest die ursprünglichen Vertragsparteien binden.



Fazit von blackolive

Derzeit gibt es keine andere Möglichkeit, als die Formalitäten bei Mietvertragsabschluss und bei Änderung des Vertrages genauestens zu beachten. Grundsätzlich sollte man bei aufkommenden Fragen, rund um seinen Büroflächenmietvertrag, diesen auf offensichtliche Formfehler untersuchen (lassen). Bei Fragen rund um Ihre Büroflächenstandorte kontaktieren Sie uns gerne. Unsere letzten Ausgaben finden Sie unter www.blackolive.de.

blackolive

black olive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters: mit einer Sammlung an Fach-Informationen für Mieter von Büroflächen. Impressum: www.blackolive.de