

BGH zum gesetzlichen Schriftformgebot bei (Gewerberaum-)Mietverträgen

Kleine Fehler – fatale Konsequenzen

Der BGH hat sich in zwei neuen Urteilen mit der Frage der Schriftform von Gewerberaum-Mietverträgen beschäftigt. Die Urteile zeigen, dass bei jedem Abschluss und jeder Modifikation eines solchen Vertrages größte Sorgfalt geboten ist, ansonsten drohen erhebliche finanzielle Konsequenzen für beide Vertragsparteien.

■ Kaum eine Vorschrift ist für die gewerbliche Vermietung so wichtig (und so unterschätzt) wie § 550 BGB. Danach sind Mietverträge mit einer Laufzeit von über einem Jahr schriftlich abzuschließen. Die unscheinbare Vorschrift lautet:

§ 550 Form des Mietvertrags

„Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. ...“

Schriftlich müssen alle wesentlichen Vertragsinhalte festgehalten werden. Hierzu gehören unter anderem:

- Vertragsparteien
- Mietobjekt (genaue Lage, einschließlich Nebenflächen [Keller, Garagen, Stellplätze, etc.])
- Miete und Mietnebenkosten (einschließlich der Fälligkeit, soweit vom Gesetz abweichend)
- Mietdauer

Dies gilt auch für relevante Zusatzabreden (Umfang des Gebrauchsrechts, Nutzungszweck, Regelung von Ausbaurbeiten durch Vermieter oder Mieter, einseitige Kündigungsverzichte, Gewährung eines „verlorenen Baukostenzuschusses“, etc.). Die erforderlichen Daten können in den Mietvertrag oder in Anlagen (häufiger Fall) aufgenommen

werden. Zu beachten ist, dass der Vertrag ein „einheitliches Ganzes“ darstellen muss. Eine feste Verbindung des Vertrages und auch der Anlagen ist nicht zwingend, aber dringend zu empfehlen. Ohne feste Verbindung muss sich aus den Anlagen eindeutig der Bezug zu dem Mietvertrag ergeben (zum Beispiel „Anlage 1 zum Mietvertrag vom“).

Schriftform gilt auch für Änderungen des Vertrages

Die Schriftform gilt auch für Änderungen des Vertrages: ändern sich zum Beispiel die Mietparteien oder die Miethöhe, muss eine schriftliche Ergänzungsvereinbarung getroffen werden (mit einer entsprechenden Bezugnahme auf den Mietvertrag, zum Beispiel „Änderungsvereinbarung 2 zum Mietvertrag vom“).

Ist die Schriftform nicht eingehalten, führt dies nicht zur Unwirksamkeit des Mietvertrages. Der Mietvertrag gilt aber als unbefristet und kann von beiden Parteien jederzeit mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden (bei der Gewerberaummieter: ein Quartal zum Ablauf des nächsten Quartals, § 580a Abs. 2 BGB). Dies kann für Mieter und Vermieter fatal sein: Die Parteien vertrauen auf einen dauerhaften Bestand des Vertragsverhältnisses. Umbauten, Investitionen und Finanzierungen werden langfristig geplant. Kommt es allerdings während des Mietverhältnisses zu „Missstimmungen“ oder entwickelt sich das Geschäft anders, als vom Mieter erwartet, ist „Retungsanker“ für beide Parteien häufig ein Verstoß gegen das Schriftformgebot.

Urteile des BGH vom 23. und 30.01.2013 zur Schriftform

Vermietet eine GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts), müssen entweder alle Gesellschafter unterschreiben oder die Unterschriftsberechtigung des Unterzeichnenden für die GbR muss sich aus den Umständen ergeben (zum Bei-

spiel aus dem Zusatz „i.V.“). Mit Urteil 23.01.2013 (XII ZR 35/11) hat der BGH zu einer erheblichen Vereinfachung beigetragen: im entschiedenen Fall hatte ein einzelner Gesellschafter einer Rechts- und Steuerberatungssozietät einen Mietvertrag ohne Vertretungszusatz unterschrieben, jedoch neben die Unterschrift den Stempel der Kanzlei gesetzt. Dies reicht zur Wahrung der Schriftform aus, urteilt der BGH: durch den Stempel sei der Unterzeichnende als unterschreibsberechtigt anzusehen, der „Geschäftsverkehr misst dem Firmen- oder Betriebsstempel eine Legitimationswirkung bei“. Im Übrigen stellt der BGH fest, dass eine detaillierte Angabe der Lage von Stellplätzen nicht zwingend erforderlich ist. Ist die Anzahl vereinbart („24 Stellplätze hinter dem Gebäude“), kann der Vermieter die Plätze zuweisen (Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB), die Schriftform ist gewahrt.

Formlose Übertragung ja – Schriftformgebot gilt dennoch

Einen Verstoß hingegen nahm der XII. Senat des BGH in seiner Entscheidung vom 30.01.2013 (XII ZR 38/12) an: Ein Gewerberaummieter (GmbH) veräußerte Teile seines Betriebes auf eine andere Gesellschaft; die Erwerberin sollte auch in bestehende Verträge (auch in das laufende Mietverhältnis) eintreten, die Anlage zum Kaufvertrag enthielt hinsichtlich der Gewerbeimmobilie nur die Angabe des Standortes, den Namen des Vermieters und die Höhe der (Gesamt-) Miete; ein Bezug auf den Ausgangsmietvertrag wurde nicht hergestellt. Der Vermieter selbst kann die Übertragung formlos genehmigen, so der BGH. Allerdings muss der Übertragungsvertrag („alter“ auf „neuer“ Mieter) das gesetzliche Schriftformgebot erfüllen. Dies war vorliegend nicht der Fall, da der hinreichend deutliche Bezug auf den Ausgangsvertrag fehlte. Folgerichtig bejahte der BGH einen Verstoß gegen § 550 BGB. ■

Der Autor



Autor dieses Beitrags ist Rechtsanwalt Christoph Wink, Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
www.anwaltssteam.eu