

Gewerberaummiete: Das Ende der Rettungsklausel

- Grundlegende Entscheidung des BGH v. 27.09.2017 XII ZR 114/16 -

Grundsatz

Miet-/Pachtverträge mit einer Laufzeit länger als 1 Jahr müssen die gesetzliche Schriftform wahren (§§ 550 Satz 1/126 BGB). Bei Nichtbeachtung der Schriftform gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen (§ 550 Satz 2 BGB). Er ist dann mit gesetzlicher Frist kündbar.

Die Due Diligence nennenswerter Immobiliengeschäfte beinhaltet daher regelmäßig die genaue Prüfung aller Mietverträge auf Schriftformverstöße im Objekt (dazu etwa auch: Späth, ZMR 10, 585). Ein Mietvertrag über eine Fläche von 500 m² mit einer Miete in Höhe von EUR 20,00/m² stellt dem

Eigentümer bei einer festen Laufzeit von 10 Jahren Mietentnahmen in Höhe von EUR 1,2 Mio. in Aussicht. Voraussetzung ist aber die Unkündbarkeit in dieser Zeit. Besteht ein Mangel in der Schriftform, können (höchstens) 12 Monate, also EUR 120.000,00 fest kalkuliert werden.

Beispiele

Die unterzeichnete Urkunde muss alle wesentlichen, der Schriftform unterliegenden Abreden enthalten (statt Vieler: BGH NZM 03, 281; BGH, Urteil 07.05.08 – XII ZR 69/06 –).

Was wesentlich ist, entscheidet sich am Zweck. Der be-

steht in der Information eines Erwerbers, wenn ein solcher als Vermieter/Verpächter – i.d.R. durch Kauf des Objekts – in den Vertrag eintritt. Wesentliche Merkmale sind dabei i.d.R. die Bezeichnung der Vertragsparteien, des Mietgegenstandes, der Mietdauer und der Miete (Übersicht auch bei: Späth, a.a.O., ZMR 10, 585).

Erforderlich ist dabei i.d.R. die mechanische Verbindung aller Vertragsbestandteile in einer einheitlichen Urkunde. Keine Aufteilung in mehrere selbständige Teile (Übersicht bei: Neuhäus, ZMR 11, 1, 8). Die Rechtsprechung hat aber auch „Auflockerung“ zugelassen. Die körperliche Verbindung ist nicht zwingend, wenn sich die Einheit aus fortlaufender Paginierung, Nummerierung der Bestimmungen, einheitlich grafischer Darstellung und dem inhaltlichen Zusammenhang zweifelsfrei ergibt (BGH NJW 98, 58; BGH ZMR 01, 97). Einfallstor für Streitpunkte sind dabei zumeist Anlagen, Zeichnungen, technische Beschreibungen oder die Vereinbarung von Punkten, die sich erst später – z.B. im Bauverlauf – ergeben sollen (Lindner Figura, Geschäftsraummiete, 4. Aufl., Kap. 6 Rdn. 40 ff.).

No Go war da schon immer: „Darüber werden wir uns noch verständigen. Das fügen wir bei, wenn die Pläne (etc.) fertig sind.“

Essentialia

Zwingend ist eine klare und richtige Bezeichnung der Vertragsparteien und deren Vertreter. Es sind auch klare Ver-

hältnisse erforderlich in der Frage, wer zeichnet. Bei Personenmehrheit im Zweifel: Alle nennen / alle zeichnen. Vertretungsverhältnisse/Bevollmächtigungen müssen klargestellt sein. Mit Vertretungszusatz. Das Erfordernis der Schriftform kann verletzt sein, wenn eine Personenmehrheit Vertragspartei ist, auf der Seite dieser Partei aber nur eine Person ohne Erläuterung zeichnet. Die Rechtsprechung ist nahezu unübersehbar, auch in der Frage, wie die Anforderungen an die Unterschriften, den Zeitpunkt der Zeichnung sind und wie die Fälle zu behandeln sind, in denen die Zeitpunkte für Angebot und Annahme zu weit auseinanderliegen oder Nachträge nicht formgerecht geschlossen wurden.

Rettungsklausel(n)

Heilmittel für alles wurde die sog. Rettungsklausel. Die Parteien langfristiger Miet-/Pachtverträge vereinbaren darin, einen Mietvertrag nicht wegen Schriftformmängeln zu kündigen und alles zu tun, um erforderlichenfalls nachträglich die Formwirksamkeit herzustellen (Lindner-Figura, a.a.O., Kap. 6 Rdn. 62/107, jeweils m.w.N.). Über Jahre wurde hiernach (überwiegend) davon ausgegangen, dass eine solche Bestimmung den Anspruch auf Herbeiführung der Schriftform begründet.

Der Bundesgerichtshof hat diesen Rettungsklauseln jetzt aber mit Urteil vom 27.09.2017 – XII ZR 114/16 – eine im Grundsatz endgültige Absage erteilt. Solche Heilungsklauseln sind

ER E N S E N B A C H
R e c h t s a n w ä l t e

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01


- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

hiernach ab sofort jedenfalls als Allgemeine Geschäftsbedingung stets als unwirksam zu behandeln, weil mit der nicht abdingbaren Bestimmung des § 550 BGB unvereinbar. Die Klausel hätte zur Folge, dass die Vertragsparteien an eine nicht schriftliche Vereinbarung für die volle Vertragslaufzeit gebunden wären, der vom Gesetzgeber mit § 550 BGB verfolgte Übereilungsschutz wird durch die Klausel ausgehöhlt und wichtige Warnfunktionen der Bestimmung würden weitgehend leerlaufen.

Zündstoff

Die Entscheidung wird in der bevorstehenden Zeit erheblich für Unruhe sorgen. Die Versuche, vorzeitige Vertragsbeendigungen unter Berufung auf Formfehler bei Vertragsabschluss herbeizuführen, werden wieder erheblich zunehmen. Gleichgültig bleibt für diese

Erwartung, welche Vertragspartei den (vorzeitigen) Ausstieg sucht. Entweder der Mieter/Pächter, der die Last der vertraglichen Bindung oder den Standort nicht mehr will oder eben auch der Vermieter/Verpächter, wenn dieser die Chance sieht, sich bei veränderten Marktbedingungen aus einem zwischenzeitlich als ungünstig empfundenen Vertragsverhältnis zu lösen.

Primat für alles bleibt die professionelle, rechtssichere Vertragsgestaltung. Zusammengechusterte Papierlagen oder solche, die oftmals nur für Fachleute erkennbare Schwachstellen haben, verlieren durch die Entscheidung vom 27.09.2017 einmal mehr an Raum. 

von: Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner bei
ENSENBACH Rechtsanwälte
Bremerhaven / Hamburg / Berlin

TREUHAND GEESTE CONTOR

Steuerberatungsgesellschaft mbH

Immobilienwerb aus steuerlicher Sicht: Wir beraten Sie gerne!

Lange Straße 101-103
27580 Bremerhaven

Tel. 04 71/4 83 83-0

Fax 04 71/4 83 83-33

info@treuhand-geeste-contor.de

www.treuhand-geeste-contor.de

Parkstraße 7

27612 Loxstedt

Tel. 04 744/9 27 00-0

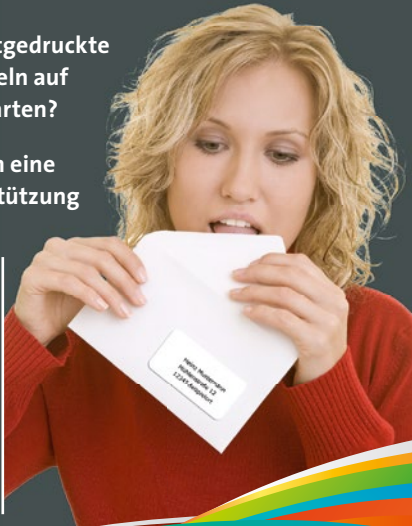
Fax 04 744/9 27 00-59

Erfolgreiche Werbung, die gut ankommt!

Sie kleben noch selbstgedruckte Adress-Etiketten einzeln auf Ihre Briefe und Postkarten?

Hier können wir Ihnen eine professionelle Unterstützung anbieten:

- Gestaltung und Druck Ihres individuellen Mailings
- Adressenbe- und verarbeitung
- Kuvertierung
- Postversand



Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Weißerberger Str. 12 · 27628 Hagen im Brem. · Tel. 0 47 46/94 64-0
Fax 94 64-94 · mail@druckhaus-wuest.de · www.druckhaus-wuest.de

Handwerkliches Kooperations Team

> Alles aus einer Hand <

Sanierung vom Keller bis zum Dach

MANITZKY

Heizung u. Sanitär
Tel. 0471 505353

MAHRENHOLZ

Fenster u. Wintergärten
Tel. 0471 88005

BLOCH

Bodenbeläge
Tel. 0471 52269

POPPE

Tischlerei
Tel. 04741 6030303

KOENEN

Sanitätsbedarf
Tel. 04743 93920

KLEINERT Malerei u.

Wohnraumgestaltung
Tel. 0471 924580

KLONCZINSKI

Bauunternehmen
Tel. 0471 802066



HÄGERMANN-

REINHARDT

Elektro-Installationen
Tel. 0471 979450

FIEDLER

Bedachung
und Holzbau
Tel. 0471 38055

Fachberater für barrierefreies Bauen,
Wohnkomfort und Lebensqualität

Rufen Sie uns an: 0471 9 48 38 38

www.hkt-bremerhaven.de