



Sehr geehrte Damen und Herren,

ein ganz aktuelles Urteil des BGH dürfte Unruhe in die Immobilienszene bringen: Danach schützen sogenannte Schriftformheilungsklauseln, ein in der Branche fest etabliertes Institut, nicht mehr vor einer auf einen Schriftformverstoß gestützten vorzeitigen Kündigung befristeter Mietverträge. Das Nähere können Sie bitte dem beige-fügten Newsletter entnehmen. Wir nutzen diese Entscheidung gerne, um Ihnen auch gleichzeitig nochmals das Kompetenzteam Immobilienwirtschaftsrecht von Kapellmann vorzustellen.

Für Fragen zum Thema stehen Ihnen Ihre Ansprechpartner bei Kapellmann gerne zur Verfügung.

Ihr Kapellmann-Team

[kapellmann.de/immobilienrecht](http://kapellmann.de/immobilienrecht)

---

## **Praxisinfo Immobilienrecht: BGH erteilt Schriftformheilungsklauseln deutliche Absage**

Sogenannte Schriftformheilungsklauseln in Mietverträgen sind ein „Dauerbrenner“ der juristischen Diskussion. Hintergrund sind die weitreichenden Konsequenzen der Nichteinhaltung des Schriftformanfordernisses bei Gewerberaummietverträgen, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen sind. Werden die strengen (und in ihrer Auslegungspraxis nicht immer eindeutigen) Anforderungen an die gesetzliche Schriftform nicht eingehalten, können befristete Mietverträge vorzeitig mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden.

Da bei Immobilientransaktionen der Mietvertrag oft das Haupt-Asset des Geschäfts ist, spielt die Diskussion um die wirksame Einhaltung der Schriftform eine wesentliche Rolle und in diesem Zusammenhang auch sogenannte Schriftformheilungsklauseln. Diese haben nach gängiger Lesart und jedenfalls in

ihren neusten Ausprägungen auch mit Billigung von Literatur und Teilen der Rechtsprechung die Parteien daran gehindert, von dem gesetzlich eingeräumten Kündigungsrecht Gebrauch zu machen.

Der BGH hatte bereits im Jahre 2014 entschieden, dass Schriftformheilungsklauseln einen Erwerber nicht binden können, seinerzeit aber die grundsätzliche Frage der Wirksamkeit derartiger Klauseln offen gelassen. Der BGH hat nunmehr in einem Urteil vom 27.09.2017 (AZ: XII ZR 114/16 - allerdings erst kürzlich veröffentlicht) entschieden, dass Schriftformheilungsklauseln keinen Schutz vor vorzeitigen Kündigungen bieten. Unter ausführlicher Diskussion der zahlreichen vorhandenen Meinungen zu dem Thema stellt der BGH nunmehr darauf ab, § 550 BGB, also die Norm, die die vorzeitige Kündigung für schriftformwidrige Mietverträge be-

gründet, sei zwingendes Recht. Jede abweichende Konstruktion zwischen den Parteien sei eine unwirksame Umgehung.

Das Urteil ist nicht nur dogmatisch angreifbar. Wenn – wie der BGH mitteilt – eine gesetzliche Norm zwingend ist, aber nicht zu einer Nichtigkeit des entsprechenden Vorgangs führt, dann ist nicht einzusehen, weshalb auf deren Schutz nicht verzichtet werden kann. Das sollte – aus dogmatischen Erwägungen – jedenfalls für die „neueren“ Schriftformheilungsklauseln gelten, die Erwerber vom Anwendungsbereich der Klausel ausschließen. Dessen ungeachtet muss die Entscheidung des BGH zunächst einmal akzeptiert werden. Die Sicherheit von Mietverträgen wird durch diese praxisferne Rechtsprechung unnötig torpediert. Gerade für Mietverträge, die einer natürlichen Dynamik unterliegen (insbesondere Reißbrettmietverträge) ist die Entscheidung äußerst misslich. Patentrezepte

gibt es (noch) nicht. Zunächst kann nur allen Beteiligten empfohlen werden, weiterhin streng auf die Einhaltung der Schriftform zu vertrauen. Für bereits bestehende Mietverträge kann ggf. über eine Heilung identifizierter Schriftformverstoß im Nachtragswege nachgedacht werden, was allerdings naturgemäß einen entsprechenden Mitwirkungswillen beider Parteien voraussetzt.

Nicht unterschlagen werden soll aber, dass vorliegend der BGH die in dem konkreten Fall ausgesprochene Kündigung für unwirksam nach Treu und Glauben befunden hat. Dieser „Rettungsanker“ ist im Vergleich zu den zuletzt doch als bewährt empfundenen Schriftformheilungsklauseln nur ein schwacher Trost. Es bleibt abzuwarten, ob das Rechtsinstitut von Treu und Glauben jetzt im Bereich der Schriftform von Mietverträgen eine Renaissance erlebt.

#### Impressum

Alle Texte dieser Information sind urheberrechtlich geschützt. Gerne dürfen Sie Auszüge unter Nennung der Quelle nach schriftlicher Genehmigung durch uns nutzen. Obgleich diese Information sorgfältig erstellt wurde, wird keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen. Sie soll einen ersten Überblick der angesprochenen Themen geben und stellt keinen anwaltlichen Rechtsrat dar. Sie ersetzt keine auf den Einzelfall bezogene Beratung.

Wenn Sie unsere Praxisinfo nicht mehr erhalten möchten, können Sie sie unter [newsletter@kapellmann.de](mailto:newsletter@kapellmann.de) abbestellen.

© Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB, November 2017.