



BGH: Zum Schriftformerfordernis von Mietverträgen

Gemäß § 566 BGB bedarf ein Mietvertrag über ein Grundstück, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, der schriftlichen Form. Wird die Form nicht beachtet, so gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen, wobei die Kündigung jedoch nicht für eine frühere Zeit als für den Schluss des ersten Jahres zulässig ist, wie es das Gesetz formuliert. Was bedeutet Schriftform? Der Laie wird spontan zunächst antworten, dass Schriftform selbstverständlich bedeutet, dass die mietvertraglichen Vereinbarungen schriftlich in dem Mietvertrag niedergelegt werden und sodann eigenhändig durch Namensunterschrift unterzeichnet werden. Die Rechtsprechung stellt an die Einhaltung des gesetzlichen Schriftformerfordernisses allerdings strengere Anforderungen. Wie ausgeführt, ist für die Einhaltung der Schriftform die Erstellung eines Mietvertragsformulars erforderlich. Hintergrund der gesetzlichen Regelung des Schriftformerfordernisses gemäß § 566 BGB ist es, einen potenziellen Grundstückserwerber zuverlässig und umfassend darüber zu unterrichten, in welche vertraglichen Vereinbarungen er gemäß § 571 BGB als neuer Vermieter eintritt. Diesem Erwerberschutz kann aber nur dann Rechnung getragen werden, wenn an die Einhaltung und Beachtung des Schriftformerfordernisses nicht zu geringe Anforderungen gestellt werden.

Die Rechtsprechung verlangt daher, dass sämtliche wesentlichen Abreden des Mietvertrages in der mietvertraglichen Urkunde niedergelegt werden (Grundsatz der Urkundenfreiheit). Werden wesentliche Vertragsabreden außerhalb der Mietvertragsurkunde auch mündlich getroffen, ist der Mietvertrag wie eingangs ausgeführt nicht nichtig, aber kündbar. Diese Konsequenz kann beide Vertragsparteien, d.h. sowohl Vermieter wie auch Mieter, erheblich treffen. Insbesondere gewerbliche Mietverträge werden zumeist langfristig geschlossen, d.h. über einen Zeitraum von 5, 10 Jahren oder länger, aber auch gestaffelt mit mehreren Optionsrechten. Schließt der Vermieter einen langfristigen Gewerberaummietvertrag ab, so geschieht dieses auf der Basis einer Wirtschaftlichkeitsberechnung. Der Vermieter möchte Sicherheit haben, einen potenten, langfristigen Mieter zu haben, der den vereinbarten - oft wertgesicherten - Mietvertrag garantiert. Auch der Mieter kann Interesse am langfristigen Vertrag haben, insbesondere dann, wenn er erheblich in das Mietobjekt investiert hat und über eine langfristige Mietzeit Investitionen amortisieren und im übrigen in den Räumlichkeiten Gewinn erwirtschaften möchte. Wird ein langfristig geschlossener Mietvertrag infolge Schriftformmangels vorzeitig gekündigt, so kann dieses für die betroffene Mietvertragspartei damit erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen haben, wie zahlreiche Beispiele aus den neuen Bundesländern deutlich machen. Auch dort wurden Objekte zu einem Mietzins vermietet, der nach wenigen Jahren infolge hoher Leerstandsquoten nicht mehr zu erzielen war. Häufig suchten Mieter über den Weg des Schriftformmangels die Möglichkeit, langfristige Verträge vorzeitig zu kündigen.

Die Anforderungen an das Schriftformerfordernis für Mietverträge haben sich über die Jahre allerdings gewandelt, es wird allgemein von einer Auflockerung des Schriftformerfordernisses gesprochen.

Wie oben ausgeführt, beinhaltet die Schriftform die Urkundeneinheit, d.h. sämtliche wesentliche mietvertraglichen Vereinbarungen müssen in einer Urkunde niedergelegt sein, d.h. die mietvertraglichen Vereinbarungen müssen durch die Unterschrift abgedeckt sein. Der Bundesgerichtshof verschärfte die Anforderungen an die Einhaltung der Schriftform drastisch, indem er zusätzlich die feste Verbindung der Urkunde forderte. Der BGH stellt klar, dass es für die Einhaltung der Schriftform nicht ausreichend ist, wenn auf Anlagen, die mit einer Mietvertragsurkunde nicht fest verbunden sind, ausdrücklich Bezug genommen wird. Ungeachtet dieser Rechtsprechung war es allerdings allgemeine Praxis, dass Mietverträge zumeist sogenannte Lose-Blattsammlungen waren, nicht zuletzt deshalb, weil die Verträge entsprechend im Handel veräußert wurden. Die gerichtlichen Entscheidungen, die sich mit der Frage des Schriftformerfordernisses befassten, blieben dennoch über viele Jahre vereinzelt. Dieses hat sich erst dann geändert, als Wege gesucht wurden,

über den Schriftformmangel aus langfristig geschlossenen gewerblichen Mietverträgen durch vorzeitige Kündigung herauszukommen.

Der Grundsatz der festen Verbindung wurde vom Bundesgerichtshof zunächst beibehalten, die strengen Anforderungen wurden vom Bundesgerichtshof sodann aber gelockert für Mietverlängerungsverträge und Nachtragsvereinbarungen. Für letztere soll es ausreichen, wenn die Nachtragsvereinbarung in eindeutiger Weise auf den Ursprungsmietvertrag Bezug nimmt, in den der Nachtragsvereinbarung die vertragsändernde Vereinbarung aufgenommen wird und die Parteien zum Ausdruck bringen, dass alle übrigen Bestimmungen des Mietvertrages unverändert fortgelten. Weiter ist neben der Bezugnahme auf den Hauptmietvertrag die Unterzeichnung der Nachtragsvereinbarung erforderlich.

Erfasste die Auflockerungs-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zunächst vorwiegend Nachtragsvereinbarungen zum Mietvertrag, so erfasste sie zusehends auch den eigentlichen Hauptmietvertrag.

Nachdem das Schriftformerfordernis von verschiedenen Oberlandesgerichten auch bei nicht fest verbundenen Verträgen als gewahrt angesehen worden war, schloss sich auch der Bundesgerichtshof dieser Auffassung an, mit seiner Grundsatzentscheidung vom 24.09.1997 (Aktenzeichen XII ZR 234/95, abgedruckt in MDR 98, S. 31).

Der Bundesgerichtshof führte wörtlich aus: "Die Schriftform des § 126 BGB erfordert keine körperliche Verbindung der einzelnen Blätter der Urkunde, wenn sich deren Einheit aus fortlaufender Paginierung, fortlaufender Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitlicher grafischer Gestaltung, inhaltlichem Zusammenhang des Textes oder vergleichbaren Merkmalen zweifelsfrei ergibt. § 566 BGB stellt keine darüber hinausgehenden Anforderungen an die äußere Beschaffenheit der Vertragsurkunde."

Der Bundesgerichtshof setzte sich auch in dieser Entscheidung mit dem Zweck des Gesetzes auseinander und stellte klar, dass eine körperliche Verbindung der einzelnen Blätter einer Mietvertragsurkunde für die Vollständigkeit der Informationen nicht von ausschlaggebender Bedeutung ist, allerdings hierdurch die Zuverlässigkeit erhöht werde. Weiter machte der Bundesgerichtshof deutlich, dass der Grundstückserwerber, der ja vom Gesetz geschützt werden soll, ohnehin auf die Redlichkeit seines Vertragspartners angewiesen ist und das Schriftformerfordernis nicht dazu bestimmt sei, den Erwerber vor einem betrügerischen Veräußerer zu schützen.

Auch diesem Urteil des Bundesgerichtshof lag wiederum ein Einzelfall zugrunde, aus der Entscheidung wurde aber deutlich, dass sich der Bundesgerichtshof von den strengen Anforderungen des Schriftformerfordernisses (früher feste Verbindung) sukzessive verabschiedet hat. Der Bundesgerichtshof hatte einen Mietvertrag zu beurteilen, der in seinem ursprünglichen Zustand aus einem Deckblatt mit Ausfüllhinweisen und drei durchpaginierten, beidseitig bedruckten Blättern, die jeweils mit einem selbstdurchschreibenden Doppel unterlegt und mit diesem durch eine perforierte Kopfleiste verbunden sind, bestand. Die Mietvertragsparteien hatten den Formularsatz im Zuge des Ausfüllens getrennt und jedes der beiden Vertragsexemplare unterschrieben, deren Einzelblätter aber weder zusammengeheftet noch auf andere Weise fest miteinander verbunden waren, was der Bundesgerichtshof aber nicht als schädlich ansah.

Eine weitere Etappe auf dem Weg zur Lockerung des Schriftformerfordernisses folgte mit der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 21. Januar 1999 (Aktenzeichen VII ZR 93/97, abgedruckt in MDR 99, S. 473). Der Bundesgerichtshof stellt klar: "Die Schriftform des § 126 BGB erfordert keine körperliche Verbindung der Vertragsurkunde mit der ihr beigefügten Anlage, auf die in der Urkunde verwiesen wird, wenn sich die Einheit von Urkunden und Anlage auf die Verweisung sowie den Unterschriften der Vertragspartner auch aus dem jeweiligen Blatt der Anlage zweifelsfrei ergibt."

Anders als im Urteil vom 24. September 1997 hatte der Bundesgerichtshof vorliegend mithin einen Mietvertrag zu beurteilen, der nicht in seiner ursprünglichen Fassung verwandt wurde, sondern einen Vertrag, dem Anlagen beigefügt waren. Der Bundesgerichtshof machte auch in dieser Entscheidung deutlich, dass an dem Erfordernis einer festen Verbindung dann nicht festzuhalten ist, wenn Unsicherheiten

ausgeschlossen sind. Die Schriftform für einen langfristig geschlossenen Mietvertrag sei dann gewahrt, wenn er in einer mit dem Vertrag nicht fest verbundenen, von beiden Vertragspartnern unterzeichneten Nachtragsurkunde, die auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nimmt, geändert wird. Nichts anderes gelte für einen Mietvertrag und seine Anlagen, auch hier sei eine feste Verbindung der verschiedenen Blätter zur Wahrung der Schriftform nicht erforderlich, wenn und soweit die Einheit der Vertragsurkunde aus anderen Gründen außer Zweifel steht.

Vom Ergebnis war auch diese Entscheidung des Bundesgerichtshofs eine konsequente Fortsetzung der bisherigen Rechtsprechung. Es kann in der Tat qualitativ keinen Unterschied machen, ob durch Nachtragsvereinbarungen oder aber Anlagen auf die ursprüngliche Mietvertragsurkunde Bezug genommen wird, soweit nur eine eindeutige Verweisung auf die Ursprungs-Mietvertragsurkunde vorliegt und die Unterschriften auch auf der Nachtragsvereinbarung bzw. den Anlagen vorhanden sind.

Auch mit der vorstehenden Entscheidung hatte der Bundesgerichtshof nicht sämtliche Sachverhaltsvarianten abgedeckt. In einem Urteil vom 30. Juni 1999 (Az.: XII ZR 55/97) hatte sich der Bundesgerichtshof mit einem Mietvertrag zu befassen, der auf Anlagen Bezug genommen hat, die mit dem Mietvertrag weder körperlich noch durch wechselseitige Bezugnahme verbunden und darüber hinaus auch nicht von beiden Parteien unterschrieben waren. Dieses ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht generell schädlich, der BGH wörtlich: "Nicht alles, was die Parteien als Anlage zum Mietvertrag bezeichnen oder betrachten, muss mit diesem auch zu einer einheitlichen Urkunde zusammengefasst werden. Der Schriftform bedürfen hingegen nicht auch solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrages, auf den die Parteien sich geeinigt haben, von nur nebensächlicher Bedeutung seien. Dies gilt erst recht für Bestimmungen, die nicht über das hinausgehen, was bereits im Vertragstext selbst seinen Niederschlag gefunden hat oder dessen Inhalt nicht modifizierend, sondern lediglich erläuternd oder veranschaulichen sollen." Wird somit bereits im Mietvertrag eindeutig und klar vereinbart, welche Nebenkosten der Mieter zu tragen hat, so ist es unschädlich, wenn in einer Anlage 1, die nicht in Urkundeneinheit zum Mietvertrag steht, ebenfalls Regelungen zu den Nebenkosten aufgenommen worden sind, die über die Vereinbarung im Mietvertrag nicht hinausgehen. Gleiches kann im Einzelfall für eine Hausordnung gelten, soweit sie nur unwesentliche Vertragsbestimmungen enthält. Das Gleiche kann für den Fall gelten, dass bei der Bezeichnung des Mietobjektes auf Grundrisszeichnungen Bezug genommen wird, ohne dass diese eine Verbindung zum Mietvertrag erkennen lassen oder gar unterzeichnet sind. Handelt es sich bei den Zeichnungen lediglich um einen "Orientierungsbehelf", ohne eigenen rechtsgeschäftlichen Erklärungswert, der sich nicht schon aus dem Vertragswortlaut selbst ergibt, so bedarf es keiner festen Verbindung zum Mietvertrag oder aber einer Bezugnahme im Sinne der Schriftform-Rechtsprechung.

Unwesentliche Vertragsbestimmungen in Anlagen zum Mietvertrag führen somit auch dann nicht zu einem Schriftformmangel und der Kündbarkeit des Mietverhältnisses, wenn sie mit dem Hauptmietvertrag keine Urkundeneinheit bilden. Dieses ist anders als bei wesentlichen Abreden.

Es steht außer Frage, dass der Bundesgerichtshof über die Jahre sukzessive die Anforderungen an die Einhaltung des Schriftformerfordernisses aufgelockert hat, weshalb auch von der Auflockerungs-Rechtsprechung zum Schriftformerfordernis gesprochen wird. Die Rechtsprechung findet nicht nur Zustimmung, sondern auch Kritik. Das gesetzgeberische Ziel des Schriftformerfordernisses, nämlich der Erwerberschutz, kann in der Tat zusehends gefährdet werden, wenn sich der Erwerber infolge des Vorliegens von "Lose-Blattsammlungen" im Einzelfall nicht einen umfassenden Überblick verschaffen kann, in welche mietvertraglichen Vereinbarungen er eintritt. Auch wenn es nicht Ziel des Gesetzes ist, vor betrügerischen Machenschaften einer Vertragspartei zu schützen, so kann dennoch nicht verkannt werden, dass ausschließlich eine vertraglich geheftete Urkunde, die alle wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen in einer verbundenen Urkunde enthält, optimalen Erwerberschutz garantiert. Der Praxis kann daher nach wie vor empfohlen werden, Mietverträge zu heften.

U. Mecke