



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

## **Dauerbrenner Schriftform**

Rechtsanwalt Dr. Philipp Libert



## BGH-Urteil vom 27.09.2017 – Az. XII ZR 114/16

- 1998: Gewerblicher Mietvertrag
- 2006: 1. Nachtrag, Vereinbarung einer Schriftformheilungsklausel
- 2009: 2. Nachtrag, Verlängerung Laufzeit bis 31.05.20202
- 2011: Änderung Wertsicherungsklausel durch Schreiben des Vermieters mit handschriftlichem unterschriebenem Bestätigungsvermerk des Mieters, Schwellenwerte für Indexvereinbarung reduziert (statt Anpassung bei Änderung von mindestens 10 Punkten, jetzt Anpassung bei 6 % Indexänderung)
- 2014: Vermieter kündigt wegen Schriftformmangel zum 31.12.2014



## Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

- Parteien nehmen im (beiderseits unterschriebenen) Schreiben aus 2011 nicht Bezug auf frühere Nachträge und Hauptvertrag
- Verletzung der Schriftform: Bei Vertragsänderungen muss zur Einhaltung der Schriftform auf den Ausgangsvertrag und alle Nachträge ausdrücklich Bezug genommen werden (sofern schriftformrelevanter Inhalt enthalten)
- **Heilungsklausel im Mietvertrag unwirksam, weil Schriftform (§ 550 BGB) zu den unabdingbaren Regelungen des Mietrechts gehört**
- Aber: Vermieterkündigung verstößt gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), weil nicht schriftformgemäße Änderung lediglich ihm vorteilhaft



## Erkenntnisse

- Auf Schriftform ist (wieder) penibel zu achten
- Auch wirtschaftlich weniger relevante Änderungen sind schriftformbedürftig: Änderung Wertsicherungsklausel von 10 Punkten auf 6 % Indexänderung  
  
(BGH 2016: auch geringfügige Anpassungen der Miete schriftformbedürftig)
- Grundsatz von Treu und Glauben könnte größere Bedeutung erlangen



## Was kann man tun?

- Sorgfältig arbeiten! Grundsatz: Alle vertraglichen Absprachen sind schriftformbedürftig
  
- Fehleranfällig:
  - Anlagen
  - Nachträge/nachträgliche Absprachen (BGH-Fall)
  - GbR als Vertragspartner
  
- Sensibilisierung und Schulung der Mitarbeiter, die mit Mietverträgen befasst sind, Erstellung von Checklisten
  
- Bei Abwehr einer schriftformbedingten Kündigung: Einwand der Treuwidrigkeit prüfen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !