

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 23 – 14. November 2017

> Ein „Paukenschlag“: Schriftformheilungsklauseln in Mietverträgen sind generell unwirksam

BGH, Urteil vom 27.09.2017, Az.: XII ZR 114/16

Überraschend entschied der BGH, dass sog. Schriftformheilungsklauseln in Mietverträgen generell unwirksam sind. Damit setzt er einer langen Diskussion zwischen der Lehre und einzelnen (Ober-)Gerichten ein jähes Ende.

Zugrunde lag eine in wohl tausenden Mietverträgen vorzufindende Schriftformheilungsklausel. Darin vereinbarten die Parteien, mögliche Mängel der Schriftform gegebenenfalls nachträglich zu beheben und nicht unter Berufung auf diese Mängel vorzeitig zu kündigen. Der Hintergrund ist, dass nach § 550 BGB Mietverträge mit einer Mietzeit von über einem Jahr schriftlich abgeschlossen werden müssen. Hierbei müssen alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere der Mietgegenstand, die Höhe der Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, schriftlich fixiert werden. Ein Verstoß gegen diese Vorschrift macht den Mietvertrag zwar nicht unwirksam, führt aber dazu, dass er als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt und somit jederzeit mit ordentlicher Frist gekündigt werden könnte.

Der BGH hat nunmehr – überraschend und entgegen der überwiegenden Ansicht der Oberlandesgerichte sowie der bisherigen Praxis – entschieden, dass solche Schriftformheilungsklauseln generell unwirksam sind. Dies gilt dabei sowohl für individualvertragliche als auch für vorformulierte Klauseln. Begründet hat der BGH seine Entscheidung mit dem Schutzzweck des § 550 BGB, der generell unabdingbar ist und daher durch Schriftformheilungsklauseln in unzulässiger Weise ausgehebelt würde. Durch § 550 BGB sollen Erwerber von Grundstücken, die kraft Gesetzes in bereits bestehende Mietverhältnisse eintreten (§ 566 BGB), davor geschützt werden, längerfristig an Mietverträge gebunden zu werden, die mündlich zwischen dem Mieter und dem Voreigentümer vereinbart wurden und dem neuen Eigentümer deshalb unbekannt sind. Darüber hinaus soll durch § 550 BGB

verhindert werden, dass sich die Parteien zu schnell und unüberlegt „mündlich“, d.h. unter Verstoß gegen die Schriftform, für längere Zeit binden.

Fazit: Für die Praxis hat die Entscheidung des BGH sehr hohe Relevanz. Dies gilt zum einen für die ursprünglichen Parteien langfristiger Mietverträge, zum anderen aber auch für Investoren, die Immobilien wegen der zu erwartenden Mieterträge erwerben. Beim Abschluss von Mietverträgen und ihren Nachträgen sowie bei der Due Dilligence Prüfung im Rahmen von Immobilientransaktionen muss deshalb umso mehr exakt auf die Einhaltung der Schriftform geachtet werden.

> Verlängerung der Verjährung im Formularmietvertrag unzulässig!

BGH, Urteil vom 08.11.2017 - VIII ZR 13/17

Der Bundesgerichtshof hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob die in § 548 Abs. 1 BGB geregelte sechsmonatige Verjährungsfrist durch formularvertragliche Regelung (Allgemeine Geschäftsbedingungen) verlängert werden kann.

Konkret hatte der Bundesgerichtshof einen Fall zu entscheiden, in dem die Vermieterin und spätere Klägerin die Wohnung Ende Dezember 2014 zurückerhalten hatte. Erst im Oktober des Folgejahres machte sie sodann Schadensersatzansprüche in Höhe von 16.000,00 € wegen der an der Wohnung eingetretenen Schäden geltend. Die beklagte Mieterin erhob daraufhin die Einrede der Verjährung. Die Klägerin hielt entgegen, dass gemäß des verwendeten Formularmietvertrages Ersatzansprüche des Vermieters – spiegelbildlich hierzu auch die Ansprüche des Mieters auf Aufwendungsersatz oder der Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen – erst in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren würden.

Immobilien-Streiflicht

Der Bundesgerichtshof gibt der Mieterin Recht. Die formularmietvertragliche Verkürzung der Verjährung benachteiligt den Mieter gem. § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unangemessen und ist daher unwirksam. Die geltend gemachten Ansprüche sind somit verjährt. Zur Begründung führt der BGH aus, dass im Rahmen der streitgegenständlichen Klausel nicht nur die Verjährungsfrist auf zwölf Monate verdoppelt, sondern auch der Beginn des Fristlaufs verändert wird, da Fristbeginn nicht der Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache, sondern der der Beendigung des Mietverhältnisses ist. Beide Regelungsinhalte – so der BGH – sind mit dem Grundgedanken des § 548 BGB nicht vereinbar. Die kurze Frist soll gerade den berechtigten Ansprüchen des Mieters, der nach Rückgabe regelmäßig keinen Zugriff auf die Mietsache mehr hat und daher auch keine beweissichernden Feststellungen treffen kann, Rechnung tragen. Auch die spiegelbildliche Verlängerung der Fristen, denen die Ansprüche des Mieters unterliegen, vermag an der unangemessenen Benachteiligung des Mieters nichts zu ändern.

Fazit: Für das Wohnraummietrecht ist nunmehr höchst-richterlich geklärt, dass formularvertragliche Verlängerungen der Verjährungsfrist unwirksam sind. Vermieter müssen folglich fortan sehr sorgfältig darauf achten, die Schadensersatzansprüche innerhalb von sechs Monaten – beginnend ab dem Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache – geltend zu machen. Ob die vorstehend dargestellte Rechtsprechung auch auf Gewerberaummietverhältnisse Anwendung findet, ist derzeit offen, aber wohl anzunehmen.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 14. November 2017

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
 harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
 Harald Reitze / Jörg Schielein
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
 Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.