

LKP *Stichwort*

Geschäftsraummietvertrag: Immer alles nur schriftlich!

Das Problem

Bei Mietverträgen, die für längere Zeit als ein Jahr laufen – was bei Geschäftsraummietverträgen die Regel ist –, ist die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform zwingend erforderlich.

Mietverträge mit einer Laufzeit von länger als einem Jahr, bei denen gegen das **gesetzliche Schriftformfordernis verstoßen** wird, gelten nämlich als **auf unbestimmte Zeit geschlossen**.

Wenn wiederum ein Vertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt, ist eine **ordentliche Kündigung** dieses Vertrages durch eine Partei mit der gesetzlichen Kündigungsfrist (sechs Monate zum Ende eines Kalendervierteljahres) **jederzeit möglich**. Das kann fatale Folgen haben: für den Mieter, der auf einmal viel früher als gedacht, das Objekt räumen muss, aber auch für den Vermieter, denn die Rendite seiner Immobilie hängt nicht zuletzt von der Laufzeit der Mietverträge ab.

Mögliche Fallstricke

Es ist daher stets darauf zu achten, dass der Vertrag die **wesentlichen Vertragsbestandteile** – also die Bezeichnung der Vertragsparteien, des Mietobjekts, die Vertragsdauer, die Miethöhe, aber auch einen Kündigungsausschluss für mehrere Jahre – enthält. Das Gleiche gilt auch für alle **Nachträge**. Bei diesen sollte immer auf den **ursprünglichen Vertrag** und frühere Nachträge **Bezug genommen** werden; zudem sollte aufgenommen werden, dass es – von der Neuregelung abgesehen – bei den ursprünglichen Vertragsbestimmungen bleiben soll.

Weiter ist darauf zu achten, dass immer die **richtigen Personen** den Vertrag unterschreiben. Problematisch sind hier **Vertretungsfälle**, z.B. bei einer Personengesellschaft, die aus mehreren Gesellschaftern besteht oder einer GmbH, die durch mehrere Geschäftsführer vertreten wird. Eine entsprechende Vollmacht sollte daher Vertragsbestandteil sein.

Wird der **Vertrag unter Abwesenden** abgeschlossen, d. h. zur Gegenzeichnung auf dem Postweg an die andere Vertragspartei übersandt, so ist darauf zu achten, dass der Vertrag – sofern nichts anderes vereinbart ist – binnen einer Frist von zwei bis drei Wochen gegengezeichnet zurückgeschickt wird.

Schriftformklausel im Vertrag

Selbst wenn der Vertrag eine sogenannte Schriftformklausel enthält, wonach Änderungen für ihre Wirksamkeit der Schriftform bedürfen, kann dies eine mündliche Änderung des Vertrages nicht ausschließen.

Wird aber eine wesentliche Vertragsänderung (z. B. eine Anpassung des Mietzinses) mündlich vereinbart, liegt auch in diesem Fall ein Verstoß gegen das Schriftformfordernis vor und der Vertrag kann mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden.

Heilungsklauseln unwirksam

In sog. Heilungs- oder Nachholungsklauseln verpflichten sich die Vertragsparteien, etwaige Schriftformmängel zu beheben und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf den Formmangel vorzeitig zu kündigen. Im September 2017 hat der Bundesgerichtshof jedoch entschieden, dass solche Klauseln generell unwirksam sind.

Treuwidrigkeit einer Kündigung?

Nach gefestigter Rechtsprechung ist das Berufen auf einen Formmangel durch eine Vertragspartei **grundsätzlich** auch bei seit Jahren problemlos laufenden Mietverträgen **nicht treuwidrig**; das gilt selbst dann, wenn eine Vertragspartei den Formmangel bereits bei Vertragsabschluss kennt.

Eine Treuwidrigkeit wird nur in besonderen Ausnahmefällen angesehen, wenn z. B. eine Existenzbedrohung der anderen Vertragspartei die Folge wäre oder wenn eine Vertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich für sie vorteilhaft ist, allein deshalb, weil diese die schriftliche Form nicht wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen Mietvertrag zu lösen.