

FALLSTRICKE DER SCHRIFTFORM BEI LANGFRISTIGEN MIETVERTRÄGEN

Kammergericht, Urteil vom 17.8.2006 — Aktenzeichen: 8 U 33/06

Nach § 550 BGB bedarf ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, der Schriftform. Wird diese Form nicht eingehalten, so gilt der Mietvertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag kann also vorzeitig gekündigt werden.

Die Anforderungen an die Schriftform sind streng. Erforderlich ist eine von beiden Parteien unterschriebene einheitliche Urkunde. Sie ergibt sich aus der körperlichen Verbindung einzelner Blätter oder dem inhaltlichen Zusammenhang des Textes (z.B. fortlaufende Paginierung). Enthält — wie häufig — eine Anlage wesentliche Teile des Mietvertrages (z.B. Grundriss über Mietgegenstand, Inventarliste) ist für die Einheitlichkeit der Urkunde die zweifelsfreie Bezugnahme auf die Anlage in der Haupturkunde notwendig. Die Beifügung der Urkunde ist sinnvoll, aber nach der derzeitigen Rechtsprechung nicht erforderlich (BGH, NJW 2003, 1248). Wichtig ist, dass der Vertragspartner (Gesellschaften und Personenmehrheit müssen genau bezeichnet sein), der Mietgegenstand (welche Räume), die Höhe der Miete, die Dauer des Mietverhältnisses schriftlich vereinbart sind. Die wesentlichen Bedingungen müssen sich aus dem schriftlichen Vertrag oder aus der in Bezug genommenen Anlage ergeben.

Die Schriftform dient in erster Linie dem Schutz des Erwerbers einer Immobilie; sie soll es ihm ermöglichen, sich umfassend und sicher für die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten des Mietvertrags zu informieren, denn mit der Eigentumsübertragung einer Immobilie geht das Mietverhältnis auf den Erwerber über („Kauf bricht nicht Miete“).

Wird die Schriftform nicht eingehalten, ist ein befristeter Mietvertrag nicht automatisch unwirksam; er gilt vielmehr als auf unbestimmte Zeit geschlossen und ist damit grundsätzlich ordentlich kündbar. Dies hat der Bundesgerichtshof jüngst noch einmal bestätigt (Urteil vom 7.3.2007, XII ZR 10/05).

Wie hart die Regelung über die Schriftform sein kann, zeigt eine Entscheidung des Berliner Kammergerichts.