**DASV**

Deutsche Anwalts- und

Steuerberatervereinigung

für die mittelständische

Wirtschaft e. V.

**Ende der Schriftformheilungsklausel**

ein Artikel von Herrn Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann, Saarbrücken

Lange Jahre war es in Rechtsprechung und Literatur strittig, ob Schriftformheilungsklauseln mit § 550 BGB vereinbar sind. Nach § 550 BGB bedürfen Mietverträge, die auf eine längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen werden, der Schriftform. Diese Vorschrift dient in erster Linie dem Schutz des Erwerbers einer Immobilie. Er soll die Bedingungen des Mietverhältnisses, in das er eintritt, aus der Vertragsurkunde und ihren Anlagen entnehmen können.

Da es in einem gelebten, längerfristigen Mietverhältnis immer wieder zu Änderungen und Ergänzungen der getroffenen Absprachen kommt, ist das Risiko, dass dabei das Schriftformerfordernis verletzt wird, relativ hoch. Um sich hiergegen zu schützen, waren Schriftformheilungsklauseln entwickelt worden.

Dabei wurde grundsätzlich vereinbart, dass ein Erwerber nicht an die Schriftformheilungsklausel gebunden ist, diese also regelmäßig nur die ursprünglichen Vertragsparteien bindet.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr mit der Entscheidung vom 27.09.2017, XII ZR 114/16, entschieden, dass Schriftformheilungsklauseln gegen § 550 BGB verstoßen. Da § 550 BGB nicht abdingbar ist, sei die Klausel unwirksam. § 550 BGB diene dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zu gewährleisten. Das gelte nicht nur zugunsten eines künftigen Erwerbers, sondern auch für die ursprünglichen Vertragsparteien. § 550 BGB habe auch Warnfunktion. Sie wolle potentielle Vertragspartner davor schützen, unbedacht vertragliche Verpflichtungen einzugehen, an die sie viele Jahre gebunden sind.

Damit wird es künftig noch stärker als bisher darauf ankommen, bei Änderungen und Ergänzungen langfristiger Mietverträge darauf zu achten, dass die vertraglichen Inhalte unter Wahrung der Schriftform festgelegt werden und Anlagen und Ergänzungen des Vertrages einen hinreichenden Bezug zu dem ursprünglichen Vertrag und möglichen zwischenzeitlich bereits getroffenen Ergänzungen und Änderungen haben.

Der Bundesgerichtshof hat in derselben Entscheidung weiter ausgeführt, dass die Berufung auf den Schriftformverstoß jedoch treuwidrig sein kann, und zwar dann, wenn die Partei, die sich auf mangelnde Schriftform hinsichtlich einer nachträglich getroffenen Abrede beruft, alleine durch diese nachträglich getroffene Abrede begünstigt wird.

Herr Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann ist Mitglied der Deutschen Anwalts- und Steuerberatervereinigung für die mittelständische Wirtschaft e.V.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Autoren gerne zur Verfügung

Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann

Rechtsanwaltspraxis

Dr. Thalhofer, Herrmann & Kollegen

Geibelstraße 1

66121 Saarbrücken

Telefon: 0681 / 968 640 Telefax: 0681 / 968 6420

E-Mail: [herrmann@rechtsanwaltspraxis.com](mailto:herrmann@rechtsanwaltspraxis.com) [www.rechtsanwaltspraxis.com](http://www.rechtsanwaltspraxis.com)