

Auch Nachträge müssen der Schriftform genügen

Mietrecht. Soweit Nachträge wesentliche Bestimmungen eines Mietvertrags ersetzen, gilt das Schriftformerfordernis auch für die Nachtragsvereinbarungen.

*LG Köln, Urteil vom 23. Dezember 2021,
Az. 27 O 189/20*

*Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells*



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

Kläger und Beklagter schlossen im Jahr 2009 einen auf länger als ein Jahr befristeten Mietvertrag sowie im Jahr 2011 zwei Nachträge zum Mietvertrag. Die Mieträume ergaben sich ausreichend konkret nur aus Lageplänen, die dem Mietvertrag, jedoch nicht dem 2. Nachtrag beigelegt waren. Im 2. Nachtrag vereinbarten die Parteien, dass sämtliche Regelungen des Mietvertrags, einschließlich der Vereinba-

rungen zur Bestimmung der Mieträume, durch die Regelungen des 2. Nachtrags ersetzt werden. Der Kläger kündigte den Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Festlaufzeit ordentlich unter Verweis auf die Nichteinhaltung der Schriftform und verlangte vom Beklagten Räumung und Herausgabe der Mieträume. Das Gericht gab der Klage statt.

DIE FOLGEN

Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bedürfen der Schriftform. Die Schriftform gilt für sämtliche wesentlichen Vereinbarungen des Mietvertrags einschließlich seiner Anlagen sowie auch

für Nachtragsvereinbarungen mit wesentlichen Bestimmungen. Ein Verstoß gegen die Schriftform führt zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrags unabhängig von einer vereinbarten Festlaufzeit.

WAS IST ZU TUN?

Beim Abschluss längerfristiger Mietverträge sowie sämtlicher Nachtrags- und sonstiger Nebenabreden ist ein besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der Schriftform zu legen. Dies gilt gerade bei Vereinbarungen über die Mieträume. Wird zur Beschreibung der Mieträume auf Lagepläne in Anlagen Bezug genommen, die nicht nur als Anschauungsobjekt oder Orientierungshilfe dienen, sondern durch die die Mieträume und ihre Lage erst hinreichend bestimmbar beschrieben werden, sind die Anlagen in die Mietvertragsurkunde aufzunehmen. Werden wesentliche Vereinbarungen des Mietvertrags, z.B. über die Mieträume, durch einen Nachtrag ersetzt, ist auch im Hinblick auf die neu getroffenen Abreden die Schriftform zu wahren. Andernfalls führt die Nichtein-

haltung der Schriftform nachträglich zu einem Schriftformverstoß und damit zur vorzeitigen ordentlichen Kündigung des Mietvertrags insgesamt. Ein Verstoß kann auch durch Nebenabreden herbeigeführt werden. Das kann der Fall sein beispielsweise durch den Mietvertrag ändernde Vereinbarungen in Übergabeprotokollen, im Rahmen der Korrespondenz zu baulichen Änderungen durch den Mieter oder durch Absprachen, die zur Laufzeitverlängerung erfolgen und nicht schriftformkonform festgehalten werden. Liegen Schriftformmängel vor, können diese gegebenenfalls durch schriftformkonforme Heilungsnachträge nachträglich beseitigt werden. (redigiert von B. Mallmann-Bansa)