
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 9/2014 vom 6. März 2014

Mietrecht

Abrede über Fälligkeit der Miete muss schriftformkonform sein

Auch auf den ersten Blick unbedeutende Änderungen, z.B. des monatlichen Fälligkeitstermins der Miete, können wesentlich sein und unterliegen dem Schriftformerfordernis. Eine Kündigung ist nur in Ausnahmefällen treuwidrig.

KG, Urteil vom 28. Oktober 2013, Az. 8 U 181/12

Rechtsanwältin
Ulrike Janssen
von
Hogan Lovells



Der Fall

Mieter und Vermieter haben mündlich eine Änderung des Mietvertrags vereinbart, sodass die Miete statt wie bislang zum dritten Werktag künftig erst zum Ende des jeweiligen Monats zu zahlen war. Der Käufer und damit neue Vermieter kannte diese Abrede nicht. Er mahnte deshalb und kündigte den Mietvertrag dann

unter Berufung auf einen Schriftformmangel, nachdem sich der Mieter auf die mündliche Vereinbarung berufen hatte. Hiernach trug der Mieter vor, die Abrede sei eine jederzeit widerrufbare Duldung gewesen und keine verbindliche Änderung des Mietvertrags.

Die Folgen

Das Gericht sah den Rechtsbindungswillen und damit die Abänderung des Zahlungszeitpunkts als erwiesen an und ging nicht von einer bloßen Duldung der späteren Mietzahlung aus. Bereits 2007 hat der BGH entschieden, dass die Fälligkeit des Mietzinses abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen zu den wesentlichen Vertragsbedingungen gehört und deshalb der Schriftform unterliegt. Die Änderung des Fälligkeitstermins hätte daher per schriftformkon-

formen Nachtrag erfolgen müssen. Eine auf den Schriftformverstoß gestützte Kündigung sei auch nicht treuwidrig, obwohl der Vermieter die verspätete Mietzahlung fünf Jahre lang hingenommen habe. Von Treuwidrigkeit könne nur gesprochen werden, wenn derjenige aufgrund Schriftformmangels kündigt, der jahrelang aus der entsprechenden Änderung Vorteile gezogen hat, was hier aber der Mieter gewesen ist.

Was ist zu tun?

Eine den Parteien ursprünglich unwesentlich erscheinende Änderung des langfristigen und damit dem Schriftformerfordernis unterliegenden Mietvertrags wird nur mündlich vereinbart. Zeit und Kosten für einen der Schriftform entsprechenden Nachtrag werden gespart. Die Gründe hierfür sind später nicht mehr bekannt und Nachweisprobleme entstehen (auf beiden Seiten). Daher wieder einmal der Appell an alle Mieter und Vermieter mit formbedürftigen Mietverträgen: Jede noch so unwesentlich erscheinende Änderung des Mietvertrags sollte (wenn auch zum Teil nur zur

Sicherheit) Eingang in einen schriftformkonformen Nachtrag finden. Es gibt sogar Stimmen in der Literatur, die davon ausgehen, dass es überhaupt keine unwesentlichen Abreden gibt. Sollte doch mal wieder "aus Versehen" etwas mündlich vereinbart worden sein, sollte jede Partei es sich gut überlegen, sich der anderen Seite gegenüber hierauf zu berufen. Denn eine daraufhin freudig ausgesprochene Kündigung ist dann im Zweifel mangels qualifizierter Schriftformklausel zur Heilung von Schriftformmängeln auch nicht mehr erfolgreich abzuwehren. **ba**