

# S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

## Nachträgliche eingehaltene Schriftform

Bei einem befristeten Mietvertrag bedarf es nach § 550 BGB der Schriftform. Anderenfalls gilt er als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, mit der Folge, dass er unter Einhaltung der Kündigungsfristen jederzeit gekündigt werden kann. Mit diesem Thema befasst sich eine neue Entscheidung des Bundesgerichtshofes:

Die Mieterin schloss mit dem Eigentümer einen Gewerbemietvertrag. In ¶ 16.2 war vereinbart, dass der auf 13 Jahre abgeschlossene Vertrag nur dann wirksam sein sollte, wenn ihm der Vorstand der Mieterin binnen 4 Wochen zustimmen würde:

*"Dem Vermieter ist bekannt, dass der Vorstand des Mieters nach Maßgabe seiner Geschäftsordnung diesem Vertrag zustimmen muss. Die Zustimmung erfolgt nach Vertragsabschluss in einem gesonderten Schreiben. Erfolgt die Zustimmung nicht innerhalb von vier Wochen nach beiderseitiger Unterschrift, so erlangt dieses Vertragswerk keine Rechtsgültigkeit. ..."*

Zur Zustimmung in diesem Zeitraum kam es nicht, die Mieträume würden trotzdem genutzt. Vor Ablauf der 13 Jahre wollte die Mieterin kündigen und berief sich daher darauf, dass die Befristung im Mietvertrag mangels Schriftform nicht wirksam und daher eine Kündigung auch vor Ablauf möglich sei. Dem widersprach der Bundesgerichtshof. Es sei der Mieterin nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf ¶ 16.2 zu berufen. Zum einen habe sie durch Nutzung der Räume und Zahlung der Miete den Eindruck erweckt, der Mietvertrag bestehe in der abgeschlossenen Form. Außerdem hatte es in der Zwischenzeit einige Änderungsverträge gegeben. Diese nähmen ausdrücklich Bezug auf den Ausgangsvertrag, wodurch die Geltung von ¶ 16.2 stillschweigend abbedungen sei.

BGH vom 29. April 2009, XII ZR 142/07

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=488>

## Related Posts Schriftform und Übergabe im Gewerbemietvertrag

- [Teilgewerbliche Nutzung zulässig?](#)
- [Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung](#)
- [Kündigung nach Exmatrikulation](#)
- [¶ 622 Abs. 2 S. 2 BGB europarechtswidrig](#)