

BGH, Urteil vom 04.11.2020, XII ZR 4/20, NJW-RR 2021, 266 ff. = [jurisbyhemmer](#)

# 1 Schriftform eines befristeten Mietvertrages

+++ Befristeter Gewerberaummietvertrag +++ Schriftform +++ Bestimmtheit des Mietgegenstandes  
+++ Nachtragsvereinbarung +++ §§ 242, 535, 550, 578 II S. 1, I, 580a BGB +++

**Sachverhalt (Straßenname und Hausnummer fiktiv):** M mietete von V mit Vertrag vom 11.03.2011 Räume zum Betrieb eines Ladengeschäfts im Haus Sonnenstraße Nr. 69 in München mit fester Laufzeit bis zum 15.02.2017. M nutzte die Räumlichkeiten zu keiner Zeit selbst, sondern vermietete sie an einen Dritten, ohne dies dem V zuvor angezeigt oder die erforderliche Zustimmung des V zur Untervermietung eingeholt zu haben.

Die genaue Lage der Ladenflächen sollte sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Grundriss ergeben, in dem die Flächen farblich gekennzeichnet sein sollten. Eine solche Anlage war dem Vertrag aber nicht beigefügt. In der Sonnenstraße Nr. 69 gibt es noch vier weitere Ladengeschäfte.

Mit Nachtrag vom 27.02.2016 wurden unter Hinweis auf den bestehenden Mietvertrag die Laufzeit des Vertrags bis zum 28.02.2021 verlängert und die monatliche Grundmiete auf 4.105,- € brutto erhöht.

V veräußerte das Grundstück an die K, die am 02.08.2017 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde. K kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 13.11.2017 ordentlich zum 30.06.2018.

War die Kündigung zum 30.06.2018 wirksam?

## A) Sounds

1. Der Mietgegenstand muss zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB so hinreichend bestimmbar bezeichnet sein, dass es einem Erwerber, dessen Schutz die Schriftform in erster Linie bezweckt, im Zeitpunkt des Vertragsschlusses möglich ist, die Mietsache unschwer an Ort und Stelle zu identifizieren und seinen Umfang festzustellen.

2. Der Mietgegenstand ist in der Regel trotz einer ungenauen Bezeichnung hinreichend bestimmbar bezeichnet, wenn der Mieter diesen bei Vertragsabschluss - oder bei Abschluss eines Nachtrags - bereits nutzt, weil dann der Umfang der bisherigen Nutzung zur Auslegung herangezogen werden kann. Dies gilt aber nicht, wenn der Mieter die Mietsache zu keinem Zeitpunkt selbst genutzt, sondern untervermietet hat.

## B) Problemaufriss

Im hier zu besprechenden BGH-Urteil geht es um die Frage, ob die Befristung des Mietvertrages nach §§ 578 II S. 1, I, 550 S. 1 BGB überhaupt formwirksam vereinbart wurde.

**Anmerkung:** Im Mietrecht müssen Sie die Systematik des Gesetzes kennen.

1. Im Untertitel 1 (§§ 535 bis 548 BGB) ist der **Allgemeine Teil** des Mietrechts geregelt. Diese Vorschriften kommen für alle Mietverhältnisse zur Anwendung.

2. Im Untertitel 2 (§§ 549 bis 577a BGB) sind die Besonderheiten des **Wohnraummietvertrags** geregelt.

3. Im Untertitel 3 (§§ 578 ff. BGB) sind **Besonderheiten** bei Mietverträgen über **andere Gegenstände als Wohnraum** geregelt.

Bei der Grundstücks- und Geschäftsraummietsache verweist § 578 I, II BGB auf die Vorschriften zur Wohnraummietsache, aber eben nur **teilweise**.

Im Fall einer wirksamen Befristung eines Mietvertrags ist das Recht zur ordentlichen Kündigung grds. ausgeschlossen. Dies folgt im Umkehrschluss aus § 542 II BGB. Danach endet ein befristetes Mietverhältnis mit Zeitablauf, wenn es nicht verlängert (§ 542 II Nr. 2 BGB) bzw. **außerordentlich** gekündigt (§ 542 II Nr. 1 BGB) wird. Die Vereinbarung einer festen Laufzeit stellt somit sicher, dass der Vertrag nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes beendet werden kann.

## I. Anwendungsbereich des § 550 BGB

Bei § 550 BGB handelt es sich um eine Vorschrift für Wohnraummietverhältnisse, die aber über die Verweisungsnorm des § 578 II S. 1 BGB i.V.m. § 578 I BGB auch für die Grundstücksmiete und die Geschäftsraummiete zur Anwendung kommt.

**hemmer-Methode:** Die in § 575 BGB geregelten strengen Voraussetzungen für die Befristung von Wohnraummietverträgen sollen verhindern, dass der Kündigungsschutz des Mieters nach § 573 BGB unterlaufen wird.

Von größerer Bedeutung ist § 550 BGB bei Mietverhältnissen in Studentenwohnheimen.

Gem. § 549 III BGB gilt hier § 575 BGB nicht, sodass hier Befristungen ohne Einschränkung möglich sind.

Treffen die Mietvertragsparteien **nachträglich** eine **Vereinbarung**, mit der wesentliche Vertragsbestandteile geändert werden sollen, muss diese zur Erhaltung der Schriftform des § 550 S. 1 BGB hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen, die geänderten Regelungen aufführen und erkennen lassen, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrags verbleiben soll.<sup>1</sup> Nachtragsvereinbarungen können daher schriftformschädlich wirken und einen ursprünglich wirksam befristeten schriftlichen Mietvertrag ordentlich kündbar machen.

**Anmerkung:** Nach Ansicht des BGH bedarf auch die nachträgliche Vereinbarung einer geringfügig höheren Monatsmiete (im Fall ging es um 20,- €, was einer Erhöhung um 1,5% entsprach) der Schriftform. Eine lediglich mündliche Vereinbarung führt dazu, dass die ursprüngliche Schriftform des Mietvertrags nicht mehr gewahrt ist und dieser nach Ablauf des Sperrjahres (vgl. § 550 S. 2 BGB) ordentlich kündbar ist.<sup>2</sup>

Das Schriftformerfordernis gilt auch dann, wenn das Recht zur ordentlichen Kündigung in zulässiger Weise für eine längere Zeit als ein Jahr ausgeschlossen wurde.<sup>3</sup>

§ 550 BGB soll nach h.M. auch dann gelten, wenn der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen und dabei eine Kündigungsfrist von einem Jahr vereinbart wird.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> BGH, NJW 2017, 3772 ff. = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW 2004, 2962 (2963) = [jurisbyhemmer](#).

<sup>2</sup> **BGH, Life&LAW 03/2016, 152 ff.** = NJW 2016, 311 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>3</sup> Palandt, § 550 BGB, Rn. 7 und Rn. 3.

<sup>4</sup> BGH, NJW 1998, 62 ff. = [jurisbyhemmer](#).

## II. Sinn und Zweck der Norm

Das Schriftformerfordernis dient in erster Linie dem Informationsbedürfnis und damit dem Schutz eines späteren Erwerbers, der gem. § 566 BGB (ggf. i.V.m. § 578 I, II S. 1 BGB) mit dem Eigentumserwerb kraft Gesetzes in das bestehende Mietverhältnis eintritt.

Diesem soll durch die Schriftform ermöglicht werden, sich von Umfang und Inhalt der auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten zuverlässig zu unterrichten.

Zusätzlich bezweckt die Schriftform des § 550 S. 1 BGB, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien sicherzustellen und als Übereilungsschutz die Vertragsparteien vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu warnen.

## III. Anforderungen an die Einhaltung der Schriftform

Die Anforderungen, die der BGH an die Einhaltung der Schriftform (§ 126 BGB) im Rahmen des § 550 BGB stellt, sind streng.

### 1. Wahrung der Schriftform des § 126 BGB

Ein Mietvertrag genügt dann der Schriftform des § 550 BGB, wenn er inhaltsgleich mit den in der „äußeren Form“ des § 126 BGB niedergelegten Vertragsbedingungen abgeschlossen worden ist. In Erleichterung zu § 126 BGB kommt es dabei nicht darauf an, ob die im Original unterzeichneten Erklärungen dem anderen Vertragspartner auch in dieser Form zugehen.<sup>5</sup> Für die Wahrung der Schriftform des § 550 BGB kommt es darauf an, dass ein solcher Vertrag mit dieser Form existiert.<sup>6</sup>

**hemmer-Methode:** Es schadet daher bei der Existenz zweier gleichlautender unterschriebener Vertragsurkunden nicht, dass das Original beim jeweiligen Unterzeichner verbleibt und dem anderen Teil lediglich eine Kopie geschickt bzw. das Original gefaxt wird.<sup>7</sup>

Werden vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, muss zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke kenntlich gemacht werden.

<sup>5</sup> **BGH, Life&LAW 08/2018, 510 ff.** = NJW 2018, 1540 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>6</sup> **BGH, Life&LAW 11/2015, 809 ff.** = NJW 2015, 2648 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>7</sup> Widersprüchlich und unstimmtig ist die Kommentierung von Palandt/Weidenkaff, § 550, Rn. 8.

Dazu bedarf es keiner körperlichen Verbindung dieser Schriftstücke. Vielmehr genügt für die Einheit der Urkunde die bloße gedankliche Verbindung, die in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen muss.

Ergibt sich der Zusammenhang mehrerer Schriftstücke aus einer Bezugnahme, ist es erforderlich, dass vom aktuellen Vertrag auf den Ausgangsvertrag und auf alle ergänzenden Urkunden verwiesen ist, mit denen die der Schriftform unterliegenden vertraglichen Vereinbarungen vollständig erfasst sind.

## 2. Rechtsprechung zur Wahrung der Form bei organschaftlicher Vertretung

Wenn eines der zur gemeinschaftlichen Vertretung berufenen Organmitglieder der Gesellschaft den Vertrag als Mieter oder Vermieter unterzeichnet, ist die Schriftform des § 550 S. 1 BGB nach Ansicht des BGH nur gewahrt, wenn auch die übrigen Organmitglieder unterzeichnen oder die Unterschrift den Hinweis enthält, dass das unterzeichnende Organmitglied auch diejenigen Organmitglieder vertreten will, die nicht unterzeichnet haben. Dies gilt aber nur, wenn nach dem Erscheinungsbild der Urkunde die Unterschrift des Unterzeichners in seiner Eigenschaft als Mitglied des mehrgliedrigen Organs abgegeben ist. Nur dann erweckt die Urkunde den Anschein, es könnten noch weitere Unterschriften, nämlich diejenigen der übrigen Organmitglieder, fehlen.<sup>8</sup>

**hemmer-Methode:** Die Frage, ob tatsächlich Vertretungsmacht besteht, betrifft nicht die Schriftform, sondern allein die Wirksamkeit des Vertragsabschlusses selbst, § 177 BGB.

Anders liegt der Fall, wenn nach dem Erscheinungsbild der Urkunde der Unterzeichner für sich allein die Berechtigung zum Abschluss des fraglichen Rechtsgeschäfts in Anspruch nimmt und dies durch einen die alleinige Vertretung der Gesellschaft anzeigenden Zusatz kenntlich macht. Eine so in den Verkehr gegebene Erklärung wirft keinen Zweifel an ihrer Vollständigkeit auf. Daher erfüllt sie die Schriftform.<sup>9</sup>

**hemmer-Methode:** Diese Grundsätze hat der BGH mit Urteil vom 06.11.2020 auch auf die GbR (§ 705 BGB) übertragen.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> BGH, NJW 2003, 3053 (3054) = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW 2013, 1082 ff. = [jurisbyhemmer](#); BGH, **Life&LAW 09/2020, 583 ff.** = NJW 2020, 1507 ff. = [jurisbyhemmer](#);

<sup>9</sup> BGH, NJW 2015, 2034 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>10</sup> BGH, NJW-RR 2021, 244 f. = [jurisbyhemmer](#).

Ist im Rubrum des Mietvertrages eine GbR als Mieterin/Vermieterin ohne Angabe zu den Vertretungsverhältnissen aufgeführt und unterzeichnet für diese nur ein Gesellschafter ohne einen die alleinige Vertretung der Gesellschaft anzeigenden Zusatz (wie etwa einen Firmenstempel), ist die Schriftform nicht gewahrt.

## IV. Rechtsfolge bei Nichteinhaltung der Schriftform

Bei Nichteinhaltung der Schriftform ist die Befristung gem. § 125 S. 1 BGB unwirksam. Obwohl es sich bei der Befristung um einen ganz wesentlichen Vertragsinhalt handelt, führt ein Verstoß gegen die in § 550 BGB geregelte Schriftform in Ausnahme zu § 139 BGB nicht zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrags, sondern nur zur Unwirksamkeit der Befristung.

### 1. Mietvertrag zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung ordentlich kündbar, § 550 S. 2 BGB

Der Mietvertrag gilt dann gem. § 550 S. 1 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der Vertrag ist daher ordentlich kündbar. Gem. § 550 S. 2 BGB ist die Kündigung allerdings frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache zulässig.

**hemmer-Methode:** Im Arbeitsrecht ist die Rechtslage sehr ähnlich. Gem. § 14 IV TzBfG bedarf die Befristung des Arbeitsvertrags der Schriftform. Wurde die Schriftform nicht beachtet, so ist die Befristung gem. § 125 S. 1 BGB formnichtig und der Arbeitsvertrag gilt entgegen § 139 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen, § 16 S. 1 TzBfG. Der Arbeitsvertrag kann – wenn die Befristung nur wegen Nichteinhaltung der Schriftform unwirksam ist – auch vor dem vereinbarten Ende ordentlich gekündigt werden, § 16 S. 2 TzBfG.

### 2. Berufung auf Nichtwahrung der Form verstößt grds. nicht gegen § 242 BGB

Grundsätzlich darf sich jede Vertragspartei darauf berufen, dass die vorgeschriebene Schriftform nicht eingehalten ist, auch wenn der Mietvertrag zuvor jahrelang anstandslos durchgeführt worden ist.

Daher verstößt die ordentliche Kündigung wegen Nichteinhaltung der Schriftform grds. nicht gegen Treu und Glauben.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> BGH, NJW 2004, 1103 f. = [jurisbyhemmer](#).

Nur ausnahmsweise, wenn die vorzeitige Beendigung des Vertrags zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde, kann es gemäß § 242 BGB rechtsmissbräuchlich sein, wenn die Partei sich darauf beruft, der Mietvertrag sei mangels Wahrung der Schriftform ordentlich kündbar.

Das kann insbesondere dann der Fall sein, wenn der eine Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hat, oder wenn bei Formnichtigkeit die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht wäre.<sup>12</sup>

### 3. Schriftformheilungsklausel begründet keinen Fall des § 242 BGB

Eine Treuwidrigkeit ergibt sich nach Ansicht des BGH nicht aus einer im Mietvertrag enthaltenen Schriftformheilungsklausel, da solche Klauseln stets unwirksam sind.<sup>13</sup>

**Anmerkung:** In einer Schriftformheilungsklausel verpflichten sich die Parteien gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis des § 550 BGB Genüge zu tun.

Die Vorschrift des § 550 BGB soll nicht nur sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann. Vielmehr dient sie ebenfalls dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen.

Mit Blick auf diesen Schutzzweck sind **Schriftformheilungsklauseln mit § 550 BGB unvereinbar**, da es sich bei dieser Vorschrift nach allgemeiner Ansicht um zwingendes Recht handelt. Eine **Schriftformheilungsklausel** hätte zur Folge, dass die Vertragsparteien an eine nicht schriftliche Vereinbarung für die volle Vertragslaufzeit gebunden wären, der mit der Vorschrift jedenfalls auch beabsichtigte Übereilungsschutz ausgehöhlt und die wichtige Warnfunktion der Bestimmung weitgehend leerlaufen würde.

<sup>12</sup> BGH, NJW 2014, 2102 = [jurisbyhemmer](#).

<sup>13</sup> BGH, **Life&LAW 02/2018, 75 ff.** = NJW 2017, 3772 ff. = [jurisbyhemmer](#).

## C) Lösung

Fraglich ist, ob das Mietverhältnis wirksam durch das Schreiben vom 13.11.2017 zum 30.06.2018 beendet wurde.

### I. Eintritt der K in den Mietvertrag zwischen V und der M

Zwischen V und M wurde am 11.03.2011 ein Mietvertrag über Geschäftsräume geschlossen.

Dieser Mietvertrag ist unabhängig von der Frage, ob hier die Anforderungen des § 550 BGB gewahrt wurden, wirksam, da die Einhaltung der Schriftform keine Wirksamkeitsvoraussetzung für den Mietvertrag, sondern nur für die vereinbarte Befristung von ca. 6 Jahren ist.

Mit dem Eigentumserwerb am 02.08.2017 trat die K gem. § 566 BGB in diesen Mietvertrag ein, da diese Vorschrift des Wohnraummietrechts auch bei der Geschäftsraummiete gem. § 578 II S. 1, I BGB zur Anwendung kommt.

### II. Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung vom 13.11.2017

Das Kündigungsschreiben der K vom 13.11.2017 könnte das Mietverhältnis aber zum 30.06.2018 beendet haben.

#### 1. Formale Wirksamkeit der Kündigung

Da § 578 II S. 1, I BGB für die Geschäftsraummiete nicht auf das Schriftformerfordernis des § 568 I BGB verweist, bestehen in formaler Hinsicht keine Bedenken gegen die Kündigung.

#### 2. Einhaltung der Kündigungsfrist, § 580a BGB

Die ordentliche Kündigungsfrist eines Geschäftsraummietverhältnisses ist in § 580a II BGB geregelt.

**Anmerkung:** Ein schwerer systematischer Fehler wäre die Anwendung des § 573c BGB, der nur bei der Wohnraummiete die Frist für die ordentliche Kündigung regelt.

Damit wäre die ordentliche Kündigung mithin spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahrs zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs zulässig. Da das Kündigungsschreiben auf den 13.11.2017 datiert, zählt das vierte Quartal 2017 für die Berechnung nicht mehr mit.

Abzustellen ist daher auf eine Kündigung im ersten Quartal 2018, sodass die ordentliche Kündigung zum Ablauf des 30.06.2017 zulässig wäre.

### III. Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts aufgrund Befristung?

Da zeitbefristete Dauerschuldverhältnisse grds. nur außerordentlich gekündigt werden können (vgl. § 542 II BGB im Umkehrschluss), stellt sich im vorliegenden Fall die entscheidende Frage, ob die Befristung wirksam vereinbart wurde.

Die von §§ 578 II S. 1, I, 550 BGB geforderte Schriftform ist nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere über den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt.

#### 1. Keine hinreichende Bestimmbarkeit des Mietgegenstandes

Der Mietgegenstand muss zur Wahrung der Schriftform so hinreichend bestimmbar bezeichnet sein, dass es einem Erwerber, dessen Schutz die Schriftform in erster Linie bezweckt<sup>14</sup>, im Zeitpunkt des Vertragsschlusses möglich ist, den Mietgegenstand unschwer an Ort und Stelle zu identifizieren und seinen Umfang festzustellen.<sup>15</sup>

Das Mietobjekt ist im vorliegenden Fall aber nicht hinreichend bestimmbar beschrieben, weil der Grundrissplan dem Vertrag nicht beigelegt war.

Auch die Angabe der Adresse Sonnenstraße Nr. 69 im Mietvertrag bezeichnet das Mietobjekt nicht hinreichend bestimmbar, weil es unter dieser Adresse insgesamt fünf Ladengeschäfte gibt.

#### 2. Keine Wahrung der Schriftform durch Nachtrag

Erfüllt der ursprüngliche Mietvertrag die Schriftform der §§ 578 II S. 1, I, 550 BGB nicht, so können die Vertragsparteien durch einen formgerechten Nachtrag die Schriftform mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses nachholen.<sup>16</sup>

Betrifft der Schriftformmangel die Beschreibung des Mietgegenstandes, so ist insoweit allerdings erforderlich, dass dieser in der späteren Nachtragsvereinbarung jedenfalls bestimmbar bezeichnet wird.<sup>17</sup>

#### a) Hinreichende Bestimmbarkeit, wenn Mieter den Mietgegenstand bereits nutzt

Nach Ansicht des BGH ist der Mietgegenstand in der Regel trotz einer ungenauen Bezeichnung hinreichend bestimmbar bezeichnet, wenn der Mieter diesen bei Vertragsabschluss - oder bei Abschluss eines Nachtrags - bereits nutzt, weil dann der Umfang der bisherigen Nutzung zur Auslegung herangezogen werden kann.<sup>18</sup>

Dies gilt aber nur, wenn die Mietsache jeweils vom Mieter selbst genutzt wurde, so dass der Umfang des Mietgegenstands auf Grundlage des Mietvertrags bzw. des Nachtrags anhand der tatsächlichen Nutzung des Mieters an Ort und Stelle unschwer festzustellen ist.

#### b) Hier hat M den Mietgegenstand aber nie selbst genutzt

Diese Erwägungen sind auf den vorliegenden Fall aber nicht übertragbar, da hier die Mieterin das Ladengeschäft zu keinem Zeitpunkt selbst genutzt hatte.

Die Schriftform des § 550 BGB soll nach ständiger Rspr. des BGH in erster Linie sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann.

Dieser Schutzzweck ist nicht gewahrt, wenn der Erwerber zur Bestimmung des Mietgegenstands an Ort und Stelle über die Vertragsurkunde hinaus bei den ursprünglichen Vertragsparteien Nachforschungen anstellen müsste, ob untervermietet wurde, oder sonst weitere Abreden getroffen wurden, die aus der Urkunde nicht ersichtlich sind.

Die tatsächliche Nutzung ist für die Bestimmbarkeit des Mietobjekts nur dann ein taugliches Kriterium, wenn auch ein Erwerber die Identität eines Untermieters erkennen kann. Dies ist etwa dann der Fall, wenn der Untermieter entweder schon im ursprünglichen Mietvertrag oder einer Nachtragsvereinbarung namentlich bezeichnet ist oder seine Identität aus einer nach dem Mietvertrag erforderlichen schriftlichen Zustimmung zur Untervermietung hervorgeht.

Im vorliegenden Fall hat M das Mietobjekt aber an einen Dritten untervermietet, ohne dies dem V anzuzeigen und ohne die erforderliche (vgl. § 540 I BGB) Zustimmung des V zur Untervermietung einzuholen.

<sup>14</sup> BGH, NJW 2019, 990 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>15</sup> BGH, NJW 2014, 2102 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>16</sup> BGH, NJW 2009, 2195 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>17</sup> BGH, NJW 2007, 3273 ff. = [jurisbyhemmer](#).

<sup>18</sup> BGH, NJW 2000, 354 (358) = [jurisbyhemmer](#); BGH, NJW 1999, 3257 (3259) = [jurisbyhemmer](#).

Da unter diesen Umständen weder die Untervermietung noch die Identität des Dritten aus dem Mietvertrag oder aus dem Nachtrag ersichtlich sind, war es zum Zeitpunkt des Abschlusses der Nachtragsvereinbarung nicht möglich, allein auf der Grundlage des Mietvertrags bzw. des Nachtrags den Mietgegenstand vor Ort zu identifizieren.

**Ergebnis:** Der Mietvertrag genügt daher mangels Bestimmbarkeit des Mietobjekts nicht der Schriftform der §§ 578 II S. 1, I, 550 BGB und gilt daher als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er konnte daher von K innerhalb der Frist des § 580a II BGB ordentlich gekündigt werden.

#### IV. Einwand des Rechtsmissbrauchs, § 242 BGB?

Grundsätzlich darf sich jede Vertragspartei darauf berufen, die für einen Vertrag vorgeschriebene Schriftform sei nicht eingehalten, es sei denn, die vorzeitige Beendigung des Vertrags führt zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis.

Diese strengen Voraussetzungen des § 242 BGB liegen im vorliegenden Fall nicht vor. Die fehlende Bestimmbarkeit des Mietgegenstands wurde nicht allein durch die Vermieterin, sondern durch die vertragswidrige Untervermietung seitens der M verursacht.

#### V. Ergebnis

Da die Schriftform der §§ 578 II S. 1, I, 550 S. 1 BGB nicht gewahrt wurde, war die Befristung unwirksam und damit das Mietverhältnis nach Ablauf von einem Jahr (vgl. § 550 S. 2 BGB) ordentlich kündbar. Die ordentliche Kündigung vom 23.12.2016 hat das Mietverhältnis wirksam zum 30.06.2017 beendet.

#### D) Kommentar

(**mtj**). Der BGH bestätigt die Entscheidungen der Vorinstanzen<sup>19</sup> zu Recht.

Unter der im Mietvertrag bezeichneten Anschrift wurden fünf Ladengeschäfte betrieben. Da kein Lageplan beigelegt war, stand für die Erwerberin K nicht fest, um welches Ladengeschäft es sich handelt. Der im Mietvertrag genannte Mieter hat das Ladengeschäft auch nicht selbst betrieben.

Daher war es ohne weitere Nachforschungen für die K nicht erkennbar, welches Ladengeschäft an M vermietet war. Dies genügt den strengen Anforderungen an die Einhaltung der Schriftform von

länger als einem Jahr befristeten Mietverträgen nicht. Der Vertrag galt daher als auf unbestimmte Zeit geschlossen und war daher ordentlich kündbar.

Eine Frage bleibt in dem Urteil aber offen: Wer ein Ladengeschäft betreibt, hat am Klingelschild bzw. auf einem Werbeschild regelmäßig nicht seinen Bürgerlichen Namen stehen, sondern seine Firma bzw. die Geschäftsbezeichnung.

Wenn bspw. Frau Klara Müller einen Kopierladen unter der Bezeichnung „Copyshop“ betreibt und im Mietvertrag als Mieterin Klara Müller genannt ist, dann kann doch ein Erwerber des Objekts ohne weitere Nachforschungen auch nicht feststellen, welches Ladengeschäft jetzt von Frau Klara Müller angemietet wurde.

Dies ist keine Kritik an der BGH-Entscheidung. Es stellt sich nur die Frage, ob ohne Untervermietung bei einer Vertragsverlängerung wirklich Klarheit bestünde, wenn der Mieter bzw. die Mieterin das gemietete Ladengeschäft selbst genutzt hätte.

Bei vermietetem Wohnraum wäre dies sicher der Fall. Bei der Geschäftsraummiete ist es zumindest fraglich.

#### E) Wiederholungsfrage

- **Wann ist ein Mietobjekt zur Wahrung der Schriftform hinreichend bestimmbar? Kann ein Nachtrag den Formmangel „heilen“?**

Der Mietgegenstand ist nur dann hinreichend bestimmbar bezeichnet, wenn ein Erwerber, dessen Schutz die Schriftform in erster Linie bezweckt, im Zeitpunkt des Vertragsschlusses den Mietgegenstand unschwer identifizieren und seinen Umfang feststellen kann. Dies ist trotz einer ungenauen Bezeichnung der Fall, wenn der Mieter die Mietsache bei Vertragsabschluss - oder bei Abschluss eines Nachtrags - bereits nutzt, weil dann der Umfang der bisherigen Nutzung zur Auslegung herangezogen werden kann. Dies gilt aber nicht, wenn der Mieter den Mietgegenstand zu keinem Zeitpunkt selbst genutzt, sondern untervermietet hat.

#### F) Zur Vertiefung

##### Schriftform für Befristung, § 550 BGB

- Hemmer/Wüst, Schuldrecht BT II, Rn. 4 ff.

<sup>19</sup> LG München I (Urteil v. 15.04.2019; Az. 15 O 1433/18) und OLG München (Urteil v. 12.12.2019, Az. 32 U 2393/19).