

Das Schriftformerfordernis aus § 550

Das Schriftformerfordernis aus § 550

§ 550 sieht vor, dass Mietverträge, die für eine längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden in schriftlicher Form geschlossen werden müssen. Welche Folgen ergeben sich aus der Nichteinhaltung der Vorschrift und wann wird die Regelung relevant?

In Abweichung zu § 125 Satz 1 sieht § 550 für Verstöße nicht die Folge der Nichtigkeit sondern der Laufzeit auf unbestimmte Zeit vor (vgl. § 550 S. 1).

Aus diesem Grund sollte § 550 im Rahmen der Prüfung des Mietvertragsschlusses gar nicht oder nur kurz erwähnt werden. § 550 wird sodann regelmäßig bei der Frage nach der Kündigungsmöglichkeit relevant. Ist der Vertrag wirksam befristet worden, so kommt eine ordentliche Kündigung grundsätzlich nicht in Betracht. Die außerordentliche Kündigung bleibt hiervon unberührt.

Primär dient § 550 Beweis Zwecken und soll unter anderem - zum Beispiel mit Blick auf § 566 - dem Erwerber ermöglichen sich möglichst umfassend über die bestehenden mietvertraglichen Verpflichtungen unterrichten zu können. § 550 kommt damit Beweisfunktion, Warnfunktion und Klarstellungsfunktion zu.

550 ist eine zwingende Vorschrift und damit nicht abdingbar. Er gilt nicht nur für Verträge über Wohnraum sondern über § 578 Abs. 1 für Grundstücke und über § 578 Abs. 2 für andere Räume.

Die geforderte Schriftform ist nach § 126 Abs. 1-4 zu bewerten, auch kommt elektronische Form nach § 126 Abs. 3 i.V.m. § 126a oder notarielle Beurkundung gem. § 126 IV i.V.m. § 128 in Betracht. Letztere ist sogar notwendig, wenn der Mietvertrag einen wesentlichen Bestandteil einer Grundstücksveräußerung darstellt.

§ 127 gilt nicht, da keine vereinbarte Form vorliegt.

Vom Schriftformerfordernis sind als Mindestinhalt die wesentlichen Bedingungen des Vertrags erfasst. Unwesentliche Nebenabreden müssen nicht schriftlich fixiert werden. Anders ist dies jedoch wenn diese nach dem Willen der Parteien von erheblicher Bedeutung sind oder das Mietverhältnis in erheblicher Weise gestalten. Bei Vermietung noch nicht oder nicht vollständig errichteter Räumlichkeiten sind besonders strenge Anforderungen an die Beschreibung zu stellen. In der Regel ist ein ausführlicher Plan beizufügen. Für den Beginn des Mietverhältnisses ist es grundsätzlich ausreichend wenn „bei Übergabe der Mietsache“ vereinbart wird. In Bezug genommene Anlagen zum Vertrag müssen nach Auslegung von der Unterschrift in Bezug genommen worden sein.

Beruft sich eine Partei auf den Formmangel verstößt dies nur in absoluten Ausnahmefällen gegen § 242. Dies kann zum Beispiel beim schuldhaften abhalten von der Einhaltung der Form oder Existenzgefährdung angenommen werden. Dem Grunde nach ist ein schlechthin untragbares Ergebnis notwendig.

Wichtig für die Klausur als die Frage inwieweit Nachträge und Änderungen des Mietvertrags der Schriftform unterliegen. Grundsätzlich sind wesentliche Änderungen des Vertrags formbedürftig. Formfrei sind demnach nur Änderungen die als unwesentliche Nebenabreden eingestuft werden können.

In Klausuren zum 1. Staatsexamen sollte insbesondere der Sinn und Zweck der Vorschrift dargelegt

werden, die besondere Rechtsfolge aufgezeigt werden und dargelegt werden welcher Anwendungsbereich § 550 zukommt. Sodann müssen die Ausführungen noch ansprechend verortet werden.

<https://www.juracademy.de>

Stand: 15.05.2018