**DASV**

Deutsche Anwalts- und

Steuerberatervereinigung

für die mittelständische

Wirtschaft e. V.

**§ 550 BGB und Nebenabreden zu Mietverträgen mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr**

ein Artikel von Herrn Rechtsanwalt Hans-Georg Herrmann, Saarbrücken

Dass Mietverträge mit einer längeren Laufzeit als 1 Jahr der Schriftform bedürfen, ist inzwischen weithin bekannt. In der Praxis bereitet § 550 BGB aber immer wieder Probleme, weil Mieter und Vermieter zu sorglos mit dem Schriftformerfordernis umgehen. Insbesondere, wenn Nebenabreden zu Mietverträgen vereinbart werden, stellt sich die Frage, inwieweit auch dann § 550 BGB zu beachten ist. Das OLG München hat mit Urteil vom 06.08.2020, Aktenzeichen 32 U 4004/18, noch einmal das Prinzip klargestellt: gestaltet der Inhalt von Nebenabreden den Inhalt des Mietverhältnisses und hat diese Nebenabrede nach dem Willen der Vertragsparteien eine wesentliche Bedeutung, so gilt auch für diese Nebenabrede das Schriftformerfordernis des § 550 BGB.

In der Praxis wird künftig darüber gestritten werden, ob der Inhalt einer Nebenabrede den Inhalt des Mietverhältnisses gestaltet oder nicht. Dazu hatte das OLG München ausgeführt, dass danach zu differenzieren ist, ob durch die Nebenabrede eine bloße Ausgestaltung bereits getroffener Vereinbarungen erfolgt, durch die zunächst in allgemeinerer Form getroffene Vereinbarungen konkretisiert werden, ohne dass ihr Inhalt verändert wird, dann wird es sich um eine vertragsunwesentliche Nebenabrede handeln, auf die § 550 BGB keine Anwendung findet. Beinhaltet die Nebenabrede aber zum Beispiel eine Flächenvergrößerung, eine Regelung zu einem Baukostenzuschuss, oder handelt es sich um eine Vereinbarung zu an dem Mietobjekt vorzunehmenden Um- und Ausbauarbeiten, die auch regelt, wer diese Arbeiten vorzunehmen und wer die Kosten zu tragen hat, spricht viel dafür, dass die Abrede eine vertragswesentliche Bedeutung hat und damit dem Schriftformerfordernis unterliegt.

In dem vom OLG München entschiedenen Fall ging es um ein Gebäude mit 66 Fenstern, überwiegend mit Oberlichtern. Bis zum Jahre 2015 konnten diese durch Außenrollos verschattet werden. In dem zu entscheidenden Fall hatte dann im Jahre 2015 eine Partei Erhaltungsmaßnahmen an der Fassade durchgeführt und sämtliche Außenrollos entfernen lassen. Die hier handelnde Partei sah nämlich die bei der Erneuerung der Rollos erheblichen Kosten und wollte diese nicht tragen. Stattdessen vereinbarte die Partei mit der anderen Partei, Innenrollos dort anzubringen, wo die andere Partei dies wünschte. Nach Auffassung des OLG München lag in dieser Vereinbarung eine wesentliche Abänderung der vertraglichen Regelung zur Instandhaltung und Instandsetzung. Nach dem Mietvertrag wäre hierfür der Mieter zuständig gewesen, soweit es sich um Maßnahmen zur Erhaltung von Einrichtungen innerhalb des Mietbereiches, zu denen auch ausdrücklich Sonnenschutzeinrichtungen gehören, handelte. Dem gegenüber sah der Mietvertrag eine Erhaltungspflicht des Vermieters für die Außenrollos vor. Darin sah das Gericht eine Abänderung der vertraglichen Regelungen im Mietvertrag. Es hob besonders hervor, dass nunmehr für einen Erwerber nicht mehr erkennbar war, ob und inwieweit ein Anspruch der Mieterin auf Anbringung von Außenrollos oder auf Anbringung weiterer Innenrollos besteht.

Die Entscheidung zeigt einmal mehr, dass die Parteien eines gewerblichen Mietvertrages mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr sich im Zweifel immer für die Schriftform von Nebenabreden oder zusätzlichen Absprachen entscheiden sollten, wollen sie nicht das Risiko eingehen, dass aufgrund Verletzung des Schriftformerfordernisses der Vertrag nur noch eine Laufzeit von unbestimmter Dauer hat.

Der Autor ist Mitglied der Deutschen Anwalts- und Steuerberatervereinigung für die mittelständische Wirtschaft e.V.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Autoren gerne zur Verfügung

Rechtsanwaltspraxis

Dr. Thalhofer, Herrmann & Kollegen

Geibelstraße 1

66121 Saarbrücken

Telefon: 0681 / 968 640 Telefax: 0681 / 968 6420

E-Mail: [herrmann@rechtsanwaltspraxis.com](mailto:herrmann@rechtsanwaltspraxis.com) [www.rechtsanwaltspraxis.com](http://www.rechtsanwaltspraxis.com)