

# Heilungsvereinbarungen bei Nichtigkeit von Mietvertragsklauseln

von Privatdozent Dr. Dominik Klimke, Berlin

## A. Einleitung

Die Nichtigkeit von Mietvertragsklauseln beschäftigt die Rechtsprechung immer wieder. Dabei geht es vor allem um zwei Bereiche. Ein „Dauerbrenner“ sind Schönheitsreparaturklauseln. Die Rechtsprechung des BGH hat bekanntlich insoweit in den letzten Jahren breite Schneisen in die bis dahin in der Praxis gebräuchlichen Formularmietverträge gerissen. Ein weiterer Problemfall sind Befristungsklauseln. Ein Verstoß gegen die Schriftform des § 550 BGB beim Abschluss eines langfristigen Mietvertrages führt zur Unwirksamkeit der Laufzeitregelung, soweit sie ein Jahr überschreitet.

In beiden Zusammenhängen stellt sich die Frage, ob und auf welche Weise der Defekt durch eine Vereinbarung der Parteien beseitigt werden kann. Für eine Heilung kommen dabei jeweils zwei Wege in Betracht: Zunächst ist an die nachträgliche Vereinbarung einer gültigen Ersatzregelung zu denken. Von einer Heilung kann man aber auch dann sprechen, wenn bereits im Mietvertrag selbst eine Klausel enthalten ist, die den Defekt entweder automatisch beseitigen soll oder aber die Parteien zur Beseitigung verpflichtet.

## B. Nichtige Schönheitsreparaturklauseln

Zunächst zu unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln. Der BGH hat in den letzten Jahren eine ganze Reihe gebräuchlicher Klauseln und Klauselkombinationen verworfen, die dem Mieter die Schönheitsreparaturen oder zumindest eine Abgeltung der Renovierungskosten auferlegen sollten. Nach § 307 BGB unwirksam sind nach der neueren Rechtsprechung insbesondere Reparatur- und Abgeltungsklauseln, die sich an einem starren Fristenplan orientieren,<sup>1</sup> Endrenovierungsklauseln<sup>2</sup> sowie – wegen des damit verbunde-

---

<sup>1</sup> BGH NJW 2004, 2586 = WuM 2004, 463; NJW 2006, 1728 = WuM 2006, 248; NJW 2008, 3772 (Renovierungsklauseln); BGH WuM 2006, 677 (Abgeltungsklauseln, vgl. dazu z. B. Klimke/Lehmann-Richter WuM 2006, 653). S. allg. zur Entwicklung der Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturklauseln z. B. Beyer NJW 2008, 2065; Lehmann-Richter ZMR 2009, 15 ff.

nen Summierungseffektes – die Kombination einer „weichen“ Reparatur- mit einer Endrenovierungsklausel.<sup>3</sup>

Auch die Wirksamkeit weiterer Klauseln ist Bedenken ausgesetzt. So wird im Schrifttum etwa zunehmend bezweifelt, ob die bislang verwendeten – auf den Mustermietvertrag 1976 zurück gehenden – Regel-Renovierungsfristen von 3, 5 und 7 Jahren noch den veränderten heutigen Wohnverhältnissen und verbesserten Dekorationsmaterialien gerecht werden. Der BGH hat es im Hinblick darauf 2007 ausdrücklich offen gelassen, ob in zukünftig abzuschließenden Mietverträgen nicht längere Fristen (etwa von 5, 8 und 10 Jahren) vereinbart werden müssen.<sup>4</sup> Für Neuverträge, die sich an den bisherigen Fristen orientieren, besteht insoweit ein nicht unerhebliches Nichtigkeitsrisiko.<sup>5</sup>

Das mit der Nichtigkeit verbundene Risiko ist aus Sicht des Vermieters besonders gravierend, weil der Verstoß gegen § 307 BGB regelmäßig zur Gesamtnichtigkeit der Reparatur- oder Abgeltungspflicht des Mieters führt. Die Rechtsprechung hilft dem Vermieter dabei auch nicht durch eine ergänzende Vertragsauslegung. Die Nichtigkeit hat daher nach § 306 II BGB zur Folge, dass nicht der Mieter dem Vermieter, sondern umgekehrt der Vermieter dem Mieter nach § 535 BGB zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Der BGH gesteht dem Vermieter auch nicht das Recht zu, die fehlende Überwälzung der Renovierungspflicht durch eine Mieterhöhung nach § 558 BGB auszugleichen.<sup>6</sup> Das ist für ihn besonders misslich, weil nach der sogenannten „Entgeltthese“ davon auszugehen ist,

---

<sup>2</sup> BGH NJW 2003, 3192 = WuM 2003, 561; NJW 2007, 3776 = WuM 2007, 682

<sup>3</sup> BGH WuM 2003, 436; NJW 2005, 2006 = GuT 2005, 160; WuM 2006, 306; WuM 2007, 682.

<sup>4</sup> BGH NJW 2007, 3632 = WuM 2007, 684 mit Anm. *Klimke/Lehmann-Richter*.

<sup>5</sup> Ein an zu kurzen Regelfristen orientierter Fristenplan würde nämlich gegen § 309 Nr. 12 BGB verstoßen, vgl. *Beyer NZM* 2008, 465, 466; *Lehmann-Richter ZMR* 2009, 15, 16. Ein weiterer „Problemfall“ sind Abgeltungsklauseln bei Überlassung einer unrenovierten Wohnung – BGH NJW 2007, 3632 = WuM 2007, 684 lässt auch diese Frage offen (gegen die Zulässigkeit solcher Klauseln z. B. *Langenberg*, Schönheitsreparaturen, Instandhaltung und Rückbau, 3. Aufl. 2008, Teil I C Rn. 217; *Klimke/Lehmann-Richter ZMR* 2005, 417; *Niebling NJW* 1987, 2564.

<sup>6</sup> BGHZ 177, 186 = NJW 2008, 2840 = WuM 2008, 560; WuM 2008, 487 (zu diesen Entscheidungen siehe z. B. *Häublein ZMR* 2009, 1 ff.)

dass er im Gegenzug für die (vermeintliche) Abwälzung der Schönheitsreparaturen eine geringere Miete verlangt hat.

### **I. Nachträgliche Heilungsvereinbarungen**

Dieses Ergebnis können die Mietvertragsparteien jedenfalls dadurch korrigieren, dass sie nachträglich eine wirksame Renovierungsregelung vereinbaren. Die Nichtigkeit einer Klausel im Mietvertrag nach § 307 BGB hindert sie (natürlich) nicht daran, den Inhalt dieser Klausel später *individualvertraglich* erneut zu vereinbaren bzw. die Klausel durch Individualvereinbarung zu bestätigen (vgl. § 141 BGB). Zudem ist auch eine Heilung durch eine nachträgliche *Vereinbarung in AGB*, also durch eine vom Vermieter einseitig vorformulierte Änderungsvereinbarung denkbar. Dazu muss allerdings die vom Vermieter vorformulierte Ersatzregelung ihrerseits den Anforderungen des § 307 I 1, II BGB standhalten. Das ist etwa der Fall, wenn der Mietvertrag ursprünglich eine unzulässige starre Renovierungspflicht enthielt und die Parteien nunmehr vereinbaren, dass der Mieter nur noch nach Maßgabe eines weichen Fristenplans renovieren muss, oder wenn bei einer unzulässigen Summierung von weicher Renovierungspflicht und Endrenovierungsklausel nur die Endrenovierungspflicht gestrichen wird.

Praktisch wird sich der Mieter, wenn er die Nichtigkeit der ursprünglichen Regelung erkannt hat, allerdings nur dann auf eine nachträgliche Heilungsvereinbarung einlassen, wenn er dafür eine angemessene Kompensation erhält – in der Regel also nur, wenn der Vermieter im Gegenzug die Miete senkt oder einen anderweitigen finanziellen Ausgleich verspricht. Eine derartige Kompensation macht die Heilung jedoch für den Vermieter unattraktiv. Die durch die Nichtigkeit ausgelöste Äquivalenzstörung wird dann ja nicht beseitigt.

Aus Sicht des Vermieters ist eine nachträgliche Heilungsvereinbarung daher praktisch nur von Interesse, wenn der Mieter nichts von der Unwirksamkeit weiß. In diesem Fall wird der Mieter oft ohne Kompensation mit einer nachträglichen Ergänzung des Mietvertrages einverstanden sein: Dadurch

werden ihm ja scheinbar weniger Renovierungspflichten auferlegt als durch die ursprünglich im Vertrag vereinbarte Renovierungsregelung.

Allerdings ist problematisch, ob es der Vermieter einfach bei der Unkenntnis des Mieters von der Unwirksamkeit belassen kann. Klar ist jedenfalls, dass er die Bedeutung der Änderung *nicht aktiv herunterspielen* darf. Er darf die Änderung also z. B. nicht als bloße sprachliche Klarstellung ausgeben. Andernfalls verletzt er seine vertragliche Pflicht, nichts aktiv Falsches zu sagen. Diese Pflichtverletzung löst jedenfalls einen Anspruch des Mieters auf Befreiung von der Heilungsvereinbarung aus § 280 I BGB aus; zudem kommt bei vorsätzlichem Handeln des Vermieters eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung (§ 123 BGB) in Betracht. Eine Heilungsvereinbarung in AGB schließlich kann bei einer irreführenden Erläuterung des Vermieters auch überraschend i. S. d. § 305c I BGB sein.<sup>7</sup>

Darüber hinaus muss der Vermieter den Mieter regelmäßig bereits von sich aus auf die Unwirksamkeit hinweisen: Ohne einen solchen Hinweis ist eine Heilungsvereinbarung in AGB für den Mieter intransparent (vgl. § 307 I 2 BGB), weil er ihre wesentliche, vom Vermieter angestrebte Wirkungsweise nicht erkennen kann.<sup>8</sup> Zudem wird man auch im Vorfeld einer individualvertraglichen Heilungsvereinbarung regelmäßig zu einer Aufklärungspflicht des Vermieters kommen, weil der Vermieter durch die Verwendung der unwirksamen mietvertraglichen Reparaturklausel pflichtwidrig das Risiko geschaffen hat, dass der Mieter irrtümlich von der Wirksamkeit der ursprünglichen Klausel ausgeht. Dieses Risiko muss er jedenfalls dann durch einen klarstellenden Hinweis beseitigen, wenn er dem Mieter selbst eine Heilungsvereinbarung anträgt und damit eine Situation schafft, in der er es für den Mieter auf die Kenntnis bzw. Unkenntnis von der Unwirksamkeit ankommt.<sup>9</sup> Die

---

<sup>7</sup> S. im Einzelnen *Klimke* ZMR 2005, 161, 163 ff.

<sup>8</sup> Näher *Klimke* ZMR 2005, 161, 163; Schmidt-Futterer/*Langenberg*, Mietrecht, 9. Aufl. 2007, § 538 Rn. 204.

<sup>9</sup> Allg. für Aufklärungspflicht Schmidt-Futterer/*Langenberg* a. a. O. (Fn. 8); vgl. Münch-Komm/*Häublein* § 535 Rn. 125 f.; enger noch *Klimke* ZMR 2005, 161, 165.

schuldhafte Verletzung der Pflicht kann wiederum ein Anfechtungsrecht bzw. einen Befreiungsanspruch aus § 280 I BGB zur Folge haben.

Die Hürden für eine wirksame nachträgliche Heilungsvereinbarung sind also recht hoch. Wenn es doch einmal dazu kommt, stellt sich die Frage, ob die Heilung zurückwirkt oder ob die Parteien nur für die Zukunft gebunden werden. Das ist praktisch insbesondere deshalb von Bedeutung, weil die maßgeblichen Renovierungsfristen bei einer ex nunc-Wirkung erst bei Abschluss der Vereinbarung zu laufen beginnen. Ohne besondere Anhaltspunkte ist jedoch von einer Rückwirkung auszugehen:<sup>10</sup> Die Vereinbarung einer wirksamen Ersatzregelung ist regelmäßig zumindest eine teilweise Bestätigung der ursprünglichen vertraglichen Regelung. Daher kommt die Regel des § 141 II BGB zur Anwendung: Im Zweifel müssen sich die Parteien so stellen, wie sie stünden, wenn die Regelung von Anfang an wirksam gewesen wäre.

## **II. Heilungsklauseln im Mietvertrag**

Als Alternative zu einer nachträglichen Heilungsvereinbarung kommen bereits im Mietvertrag enthaltene Heilungsklauseln in Betracht.

### **1. Salvatorische (Ersetzungs-)Klauseln**

Insoweit kann man zunächst an salvatorische Ersetzungsklauseln denken. Derartige Klauseln ordnen für den Fall der Unwirksamkeit einer mietvertraglichen Regelung allgemein an, dass entweder automatisch die gesetzlich zulässige Regelung gilt oder dass die Parteien jedenfalls zur Vereinbarung einer solchen Ersatzregelung – also zum Abschluss einer nachträglichen Heilungsvereinbarung – verpflichtet sind.

---

<sup>10</sup> Für ex nunc-Wirkung (allerdings für eine besondere Fallgestaltung) LG München II NZM 2008, 608, 609.

**Beispiel 1:**<sup>11</sup> „Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der Vereinbarungen im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind im Rahmen des Zumutbaren nach Treu und Glauben verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine ihrem wirtschaftlichen Erfolg möglichst nahe kommende wirksame Regelung zu ersetzen.“

Indes sind solche Klauseln jedenfalls in AGB unwirksam. Das ergibt sich aus zwei Gesichtspunkten. Zum einen ist die Anknüpfung an die gesetzlich zulässige bzw. eine ihr möglichst nahe kommende Regelung intransparent (§ 307 I 2 BGB). Dem Mieter wird dadurch nicht hinreichend deutlich vor Augen geführt, welche Ersatzregelung konkret für den Fall der Unwirksamkeit gelten soll.<sup>12</sup> Zum anderen handelt es sich um eine nach § 307 I, II Nr. 1 BGB unzulässige Abweichung von § 306 II BGB.<sup>13</sup> Das Gesetz ordnet für den Fall der Unwirksamkeit von Bestimmungen als Rechtsfolge die Geltung des dispositiven Gesetzesrechtes an. Dem Verwender wird dadurch das Risiko zugewiesen, das er bei der Formulierung einer Abweichung vom dispositiven Recht zu weit geht. Von dieser gesetzlichen Risikoverteilung kann sich der Verwender nicht einfach durch eine generelle Ersetzungsklausel freizeichnen.

Diese Bedenken gelten erst recht bei einer Klausel, die dem Vermieter das Recht einräumt, die unwirksame Klausel *einseitig* durch eine wirksame zu ersetzen. Im allgemeinen AGB-rechtlichen Schrifttum werden allerdings z. T. Ersetzungsklauseln für zulässig gehalten, die nicht an das gesetzlich (gerade noch) Zulässige anknüpfen, sondern die Geltung einer *angemessenen, an einem gerechten Interessenausgleich orientierten* Ersatzregelung anordnen

---

<sup>11</sup> Vgl. die OLG Hamm NJOZ 2003, 2065 zugrunde liegende Klausel. Zu weiteren Beispielen s. etwa BGH NJW 2007, 3202; OLG Jena NZM 1999, 906.

<sup>12</sup> BGH NJW-RR 1996, 783, 789; Wolf/Lindacher/Pfeiffer/Dammann, AGB-Recht, 5. Aufl. 2009, Anh. § 310 T 30 m. w. N.; MünchKomm/Basedow § 306 Rn. 29 a. A. Michalski/Römermann NJW 1994, 886, 889 f.

<sup>13</sup> BGH NJW-RR 1996, 783, 789; BAG NJW 2005, 3305, 3308. Wolf/Lindacher/Pfeiffer/Dammann (Fn. 12) Anh. § 310 T 31 m. w. N.; a. A. Michalski/Römermann NJW 1994, 886, 889.

oder dem Verwender ein entsprechendes einseitiges Ersetzungsrecht einräumen.<sup>14</sup> Allerdings dürfte in den hier interessierenden Fällen auch eine solche Klausel in der Regel intransparent sein. Der Mieter kann nicht ohne weiteres erkennen, welche Regelung anstelle der unwirksamen gelten soll; was – jenseits des § 535 BGB – ein „gerechter Interessenausgleich“ ist (nur Abbedingung der Reparaturpflicht des Vermieters? Teilung der Reparaturkosten?), muss dann letztlich das Gericht entscheiden. Ein Bedürfnis des Verwenders nach einer so unbestimmt formulierten Ersetzungsklausel kann allenfalls bei einer sehr unübersichtlichen Sachlage mit einer Vielzahl denkbarer Einzelfälle anzuerkennen sein. Das lässt sich für den Bereich der Schönheitsreparaturen aber kaum sagen.

### **III. Vereinbarung konkreter Ersatzklauseln**

Einer näheren Betrachtung bedürfen daher nur Klauseln, die für den Fall der Unwirksamkeit einer Reparaturklausel eine konkrete Ersatzregelung (bzw. die Verpflichtung, eine solche zu vereinbaren) vorsehen. Solche Klauseln haben die mietrechtliche Rechtsprechung bislang noch nicht beschäftigt. Diskutiert wird ihre Zulässigkeit allerdings im allgemeinen AGB-rechtlichen Schrifttum. Man könnte daher daran denken, auch bei Mietverträgen konkrete Ersatzklauseln zum Einsatz zu bringen, etwa um dem oben skizzierten Risiko zu begegnen, dass die Rechtsprechung die Regelfristen des Mietvertrages 1976 in Zukunft als zu kurz ansieht.

**Beispiel 2:** *„Für den Fall, dass die im Mietvertrag unter ... enthaltene Schönheitsreparaturklausel [z. B. eine Schönheitsreparaturklausel mit weichem Fristenplan, der sich an den Fristen des Mietvertrages 1976 orientiert] unwirksam ist, kommt folgende Ersatzregelung zur Anwendung: ... [Schönheitsreparaturklausel mit weichem Fristenplan, der sich an längeren Regelfristen orientiert].“*

---

<sup>14</sup> Wolf/Lindacher/Pfeiffer/Lindacher (Fn. 12) § 306 Rn. 51

### 1. Gesamtnichtigkeit nach § 307 BGB

Solche Ersatzklauseln werden jedenfalls nicht unmittelbar von der Nichtigkeit der *ursprünglichen Regelung* über die Schönheitsreparaturen erfasst. Der BGH nimmt allerdings an, dass der unwirksame Regelungsteil – z.B. der starre Fristenplan – mit dem übrigen Klauselinhalt eine innere Einheit bildet, so dass die Schönheitsreparaturregelung insgesamt unwirksam ist. Das gilt auch dann, wenn es sich sprachlich um zwei getrennte Klauseln handelt.<sup>15</sup> Ein solcher innerer Zusammenhang besteht aber nicht zwischen der Schönheitsreparaturklausel und einer Ersatzklausel, die ausdrücklich nur für den Fall der Unwirksamkeit gelten soll. Es handelt sich dann nicht um eine zusammenhängende Regelung, sondern um zwei unterschiedliche Regelungen.

### 2. Unwirksamkeit wegen Intransparenz

Die Vereinbarung einer konkreten Ersatzklausel verstößt auch nicht gegen das Transparenzgebot.<sup>16</sup> Die Ersatzregelung knüpft zwar an die Unwirksamkeit der primär vereinbarten Regelung und damit an einen Umstand an, den der Mieter oft nicht ohne weiteres beurteilen kann. Die davon ausgehende Unsicherheit wird aber nicht gerade durch die Vereinbarung der Ersatzklausel ausgelöst. Vielmehr muss sich der Mieter, wenn er sich über das „Ob“ seiner Reparaturpflicht zutreffend informieren will, ohnehin Klarheit über die Wirksamkeit der primären Schönheitsreparaturklausel verschaffen.<sup>17</sup> Zu unübersichtlich könnte der Vertrag allenfalls dann werden, wenn eine Reihe von Ersatzregelungen hintereinander gestaffelt wird („*wenn Klausel A unwirksam ist, dann gilt B, wenn auch B unwirksam ist, dann gilt C usw.*“). Das ist aber bei Vereinbarung nur *einer einzigen* konkreten Ersatzklausel nicht der Fall.

---

<sup>15</sup> BGH NJW 2004, 2586, 2587 = WuM 2004, 463; NJW 2004, 3775.

<sup>16</sup> Vgl. Wolf/Lindacher/Pfeiffer/Dammann (Fn. 12) Anh. § 310 Rn. T 37; anders Münch-Komm/Basedow, 5. Aufl. 2007, § 306 Rn. 29.

<sup>17</sup> Vgl. Wolf/Lindacher/Pfeiffer/Dammann (Fn. 12) Anh. § 310 Rn. T 37

### 3. Unwirksamkeit nach §§ 307 I, II Nr. 1 i. V. m. 306 II BGB

Die Vereinbarung einer konkreten Ersatzklausel ist aber unwirksam, weil sie die Rechtsfolge des § 306 II BGB abbedingt. Vom wesentlichen Grundgedanken dieser Regelung wird auch dann abgewichen, wenn statt des dispositiven Gesetzesrechts – hier also: statt § 535 BGB – eine andere AGB-Klausel gelten soll.<sup>18</sup>

Anders als bei der oben erörterten allgemeinen Ersetzungsklausel wird der Verwender zwar nicht *generell* vom Risiko der Unwirksamkeit entlastet: Es bleibt ja immerhin die Gefahr, dass auch die Ersatzklausel unwirksam ist. Er wird aber zumindest *teilweise* entlastet, weil die Ersatzklausel die Folgen der Unwirksamkeit abmildert. Bereits das läuft dem Grundgedanken des § 306 II BGB zuwider. Nach der Konzeption des Gesetzes hat der Verwender nur „einen Schuss frei“: Er hat einen Versuch, um das dispositive Recht durch AGB abzuändern; er darf aber nicht das dispositive Recht als lückenfüllende Ersatzregelung für den Fall der Unwirksamkeit abbedingen.

Im Schrifttum wird die Vereinbarung einer Ersatzklausel allerdings vereinzelt dann für zulässig gehalten, wenn die Unwirksamkeit der zu ersetzenden Klausel nicht vorhersehbar war.<sup>19</sup> Dagegen ist aber zu Recht eingewandt worden, dass der Verwender schon durch die Vereinbarung der Ersatzklausel zeigt, dass er Zweifel an der Wirksamkeit der Klausel hatte.<sup>20</sup> Zudem ist die Verwendung einer Ersatzregelung für den Verwender vor allem dann von Interesse, wenn sich eine Rechtsprechungsänderung abzeichnet oder wenn die Zulässigkeit einer bestimmten Gestaltung ernsthaft umstritten ist. In solchen Fällen muss er aber stets mit der Unwirksamkeit der umstrittenen Primärregelung rechnen.

---

<sup>18</sup> OLG München NJW-RR 1988, 786; Wolf/Lindacher/Pfeiffer/Dammann (Fn. 12) Anh. § 310 Rn. T 37; Ulmer/Brandner/Hensen/Harry Schmidt, AGB-Recht, 10. Aufl. 2006, Rn. 40 (im Hinblick auf vorhersehbare Verstöße, s. dazu sogleich im Text). Gegen die Zulässigkeit konkreter Ersatzklauseln ohne Bezugnahme auf § 306 II BGB Palandt/Heinrichs § 306 Rn. 9, zweifelnd BGH NJW 1990, 716, 718. Für Zulässigkeit, wenn dem Transparenzgebot genügt ist: Bamberger/Roth/Hub. Schmidt (Beck'scher Online-Kommentar, Stand: 1.11.2008), § 306 Rn. 17.

<sup>19</sup> Ulmer/Brandner/Hensen/Harry Schmidt (Fn. 18) § 306 Rn. 40.

<sup>20</sup> Vgl. Wolf/Lindacher/Pfeiffer/Dammann (Fn. 12) Anh. § 310 Rn. T 37 Fn. 3.

#### **IV. Ergebnis zu B.**

Der Vermieter hat keine Möglichkeit, der Nichtigkeit einer Schönheitsreparaturregelung bereits durch eine formularmäßige Heilungsklausel im Mietvertrag vorzubeugen. Ihm bleibt nur der Weg der nachträglichen Heilungsvereinbarung, der aber wegen der Pflicht zum Hinweis auf die Nichtigkeit praktisch wenig Erfolg verspricht.

#### **C. Missachtung der Schriftform bei längerfristigen Mietverträgen (§ 550 BGB)**

Ein zweites potentiell Anwendungsfeld für Heilungsvereinbarungen ergibt sich, wenn bei Abschluss eines längerfristigen (Gewerbe-)Mietvertrages<sup>21</sup> das Schriftformerfordernis des § 550 BGB missachtet wurde.

Verstöße gegen § 550 BGB kommen in der Praxis häufig vor. Nach allgemeiner Ansicht sind an die Einhaltung des Formerfordernisses zwar keine zu strengen Anforderungen zu stellen. Insbesondere muss nach der neueren Rechtsprechung keine auf Dauer körperlich verbundene, einheitliche Urkunde erstellt werden; vielmehr genügt es, wenn sich ein Zusammenhang eindeutig aus den Umständen ergibt. Auch die Bezugnahme auf Dokumente außerhalb des eigentlichen Mietvertragstextes ist daher grundsätzlich zulässig („Auflockerungsrechtsprechung“).<sup>22</sup> Dennoch bleibt eine Reihe von Fehlerquellen übrig. Das zeigt die Vielzahl von Entscheidungen, in denen ein Formmangel angenommen wurde. Formverstöße können sich etwa ergeben, wenn das Mietobjekt nicht hinreichend bestimmt umschrieben ist,<sup>23</sup> wenn sich anhand der Vertragsurkunde die Vertretungsverhältnisse nicht eindeutig

---

<sup>21</sup> Bei Wohnraummietverträgen stellt sich das Problem nicht in gleicher Weise, weil der Vermieter dort auch bei Missachtung der gesetzlichen Form einen Kündigungsgrund benötigt (vgl. § 543 BGB).

<sup>22</sup> Grundlegend BGHZ 142, 158.

<sup>23</sup> Vgl. z. B. BGH NJW 2007, 3273; NJW 2007, 288; NJW 2006, 139; allgemein zu den Anforderungen des § 550 BGB und zu möglichen Fehlerquellen z. B. *Lindner-Figura* NZM 2007, 705 ff., *Timme/Hülk* NJW 2007, 3313 ff.

ermitteln lassen<sup>24</sup> oder wenn die Annahmeerklärung verspätet erfolgt und es deshalb nur zu einem konkludenten Vertragsschluss kommt.<sup>25</sup>

Der Formverstoß hat zur Folge, dass der Vertrag nach Ablauf des ersten Jahres nach Überlassung der Mietsache ordentlich gekündigt werden kann (§§ 550 S. 2, 542 I BGB). Insbesondere bei einer zwischenzeitlichen Änderung der Marktverhältnisse besteht daher die Gefahr, dass eine der Parteien den Formmangel zum Anlass zu einer vorzeitigen Kündigung nimmt. Ob und wie man diesem Risiko durch vertragliche Heilungsvereinbarungen begegnen kann, ist problematisch.

### **I. Nachträgliche Heilungsvereinbarungen**

Zunächst können die Parteien den Formmangel natürlich durch eine formgerechte Nachholung des Vertragsschlusses beseitigen. Das ist allerdings nur eine theoretische Möglichkeit. Typischerweise kommt ein Formverstoß nämlich erst dann ans Licht, wenn sich eine Seite bereits vorzeitig vom Vertrag lösen will. Dann wird sie sich aber auch nicht mehr freiwillig (d.h. ohne entsprechende Verpflichtung) auf eine Heilung des Formmangels einlassen.

### **II. Heilungsklauseln im Mietvertrag**

Es stellt sich daher die Frage, ob bereits im Mietvertrag Vorsorge gegen einen möglichen Formverstoß getroffen werden kann. Klar ist zwar, dass das Formerfordernis und die Folgen des Formverstoßes nicht einfach abbedungen werden können. § 550 BGB steht, ebenso wie andere gesetzliche Formerfordernisse, nicht zur Disposition der Parteien.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Vgl. z. B. BGH NJW 2002, 3389; NJW 2003, 3053 (s. aber auch BGHZ 176, 301 = NJW 2008, 2178).

<sup>25</sup> Für Formverstoß in einem solchen Fall KG NZM 2007, 517 = ZMR 2007, 535, anders OLG Jena NZM 2008, 572.

<sup>26</sup> Allg. Meinung, vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 47.

Möglicherweise kommt man über den Formmangel aber dadurch hinweg, dass man zugleich mit dem Vertragsschluss eine Verpflichtung der Parteien zur Behebung etwaiger Formverstöße vereinbart.

### **1. Allgemeine salvatorische Klauseln**

Eine solche Verpflichtung zur Nachholung eines formgerechten Vertragsschlusses ergibt sich allerdings nach der Rechtsprechung des BGH nicht schon aus einer allgemeinen salvatorischen Klausel, die die Parteien für den Fall der Unwirksamkeit einzelner Klauseln zur Vereinbarung einer wirksamen Ersatzregelung verpflichtet (s. bereits oben Beispiel 1). Derartige Klauseln sollen schon *tatbestandlich* nicht passen: Die Nachholung der Schriftform *ersetze* die Vereinbarung einer Mietdauer von mehr als einem Jahr nicht durch eine andere Vereinbarung, sondern lasse sie im Gegenteil mit *unverändertem* Inhalt wirksam werden.<sup>27</sup>

Diese Begründung erscheint etwas formal. Eine allgemeine salvatorische Klausel soll dem von den Parteien angestrebten Vertragsinhalt so weit wie möglich zur Geltung verhelfen. Dass die Folgen des Formmangels vollständig beseitigt werden können, steht der Anwendbarkeit der Ersetzungsregelung daher nach ihrem erkennbaren Zweck nicht entgegen. Im Gegenteil: Gerade dadurch wird ihr Ziel am besten erreicht. Dass die in der Praxis gebräuchlichen salvatorischen Klauseln an die „Unwirksamkeit“ einer Mietvertragsregelung anknüpfen, steht ihrer Anwendung auf Formverstöße nicht entgegen. Der Formmangel führt – wovon nunmehr auch der BGH ausgeht<sup>28</sup> – zur *Unwirksamkeit* derjenigen Bestimmung des Mietvertrages, die eine Mietdauer von mehr als einem Jahr vorsieht.

### **2. Ausdrückliche Verpflichtung zur Heilung des Formmangels**

Legt man dennoch die Lösung des BGH zugrunde, so helfen allgemeine salvatorische Klauseln nicht über den Formmangel hinweg. In der Praxis wird

---

<sup>27</sup> BGH NJW 2007, 3202, 3203, vgl. schon BGH NZM 2002, 823; OLG Hamm NJOZ 2003, 2065, 2071; anders noch OLG Jena NZM 1999, 906, 908.

daher zunehmend bei Abschluss des Mietvertrages eine *ausdrückliche* Verpflichtung der Parteien zur Einhaltung der Form des § 550 BGB sowie zur Beseitigung eines etwaigen Formmangels vereinbart.

**Beispiel 3:** *„Den Mietparteien ist bekannt, dass wegen der Langfristigkeit des Mietverhältnisses die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550, 126 BGB einzuhalten sind. Sie verpflichten sich gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um den gesetzlichen Schriftformerfordernissen Genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.“*

Ggf. Zusatz:<sup>29</sup> *„Die vorstehende Vereinbarung gilt nur für die ursprünglichen Vertragsparteien. Insbesondere ein nach Veräußerung der Mietsache auf Vermieterseite eintretender Dritter ist daran nicht gebunden.“*

Bei der rechtlichen Beurteilung solcher Klauseln ist danach zu unterscheiden, ob sie (nur) die ursprünglichen Vertragsparteien oder auch einen Grundstückserwerber binden, der nach § 566 I BGB in den Mietvertrag eintritt.

### **a) Verpflichtung der ursprünglichen Vertragsparteien**

Nach Wortlaut und Zweck der einschlägigen Klauseln trifft die Verpflichtung zur Heilung des Formmangels jedenfalls die ursprünglichen Parteien des Mietvertrages.

#### **aa) Formbedürftigkeit analog § 550 BGB**

Zunächst stellt sich die Frage, ob die Heilungsklausel, soweit sie die ursprünglichen Vertragsparteien bindet, selbst der Form des § 550 BGB genügen muss. Ein solches Formerfordernis würde die Klausel gegenstandslos machen. Konsequenterweise müsste man nämlich verlangen, dass zusammen mit der Heilungsklausel auch der wesentliche Inhalt des langfris-

---

<sup>28</sup> BGH NJW 2007, 3202, 3203; anders wohl BGH NZM 2002, 823.

<sup>29</sup> Vgl. Leo NZM 2006, 815, 816.

tigen Mietvertrages formgerecht vereinbart wurde. Die Klausel wäre also nur wirksam, wenn der Mietvertrag ohnehin der Form des § 550 BGB entspricht. Dann gibt es aber gar keinen Defekt, der geheilt werden müsste.

Unmittelbar erfasst § 550 BGB Heilungsvereinbarungen nicht. Der Wortlaut erfasst nur den langfristigen Mietvertrag selbst, nicht die Verpflichtung zu dessen formgerechtem Abschluss. In Betracht kommt allerdings eine analoge Anwendung der Norm. Eine solche Analogie wird in Rechtsprechung und Schrifttum bislang überwiegend abgelehnt. Danach kann eine Heilungsverpflichtung formlos begründet werden.<sup>30</sup>

In der Tat kann man gegen eine analoge Anwendung anführen, dass § 550 BGB in erster Linie dem Schutz eines späteren *Grundstückserwerbers* dient. Wer nach § 566 I BGB in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, soll sich anhand des schriftlichen Mietvertrages über dessen Bedingungen informieren können.<sup>31</sup> Dieser Zweck wird durch eine Verpflichtung der *ursprünglichen Vertragsparteien* zur formgerechten Nachholung des Vertragsschlusses nicht berührt.

Ganz unproblematisch ist diese Argumentation allerdings nicht. Der BGH hat in einer Entscheidung aus dem Jahr 2008 ausdrücklich betont, dass sich der Zweck des § 550 BGB nicht im Schutz des Grundstückserwerbers erschöpft. Vielmehr soll der Formzwang außerdem dazu dienen, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien sicherzustellen und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen. Anders lasse sich nicht erklären, dass § 550 BGB bei Formverstößen nicht nur dem Erwerber, sondern auch den ursprünglichen Parteien ein Recht zur ordentlichen Kündigung gebe.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> Z. B. OLG Düsseldorf NZM 2004, 143; *Lindner-Figura* NZM 2007, 705, 713; *Wichert* ZMR 2006, 257, 258 m. w. N.

<sup>31</sup> St. Rspr., vgl. nur BGHZ 176, 301 (Rn. 13); 136, 357, 370 f.; BGH NJW 2003, 1248, 1249.

<sup>32</sup> BGHZ 176, 301 = NJW 2008, 2178; s. bereits BGHZ 81, 46, 51; 136, 357, 370; 139, 123, 130.

Wenn man auf die Warnfunktion der Form abstellt, liegt eine Analogie zu § 550 BGB nahe. Die Verpflichtung zur Beseitigung des Formmangels ist der Sache nach eine Verpflichtung zum Abschluss eines langfristigen Mietvertrages. Sie belastet die Beteiligten daher im Ergebnis genauso wie der langfristige Mietvertrag selbst. Damit ist aber auch das Bedürfnis nach Übereilungsschutz genauso groß wie beim Abschluss des Mietvertrages selbst.

Der Warnfunktion der Form ist nicht schon ohne weiteres deshalb genügt, weil die Heilungsklausel selbst schriftlich vereinbart wurde. Den Parteien wurde dann zwar die Formbedürftigkeit des Vertrages und die Langfristigkeit der Bindung vor Augen geführt.<sup>33</sup> Das Interesse nach Übereilungsschutz ist aber nur dann gewahrt, wenn der wesentliche Inhalt der Verpflichtung formgerecht vereinbart wird. Beiden Parteien muss also klar sein, welchen Inhalt der Mietvertrag hat, zu dessen langfristiger Heilung sie sich verpflichten. Daran fehlt es aber, wenn die Schriftformklausel selbst zwar schriftlich vereinbart, der Inhalt des zu heilenden Vertrages aber nicht schriftlich fixiert wurde.

Dass für die Heilungsklausel kein Formzwang gilt, kann man daher nur dann begründen, wenn man die Warnfunktion der Form nicht für eine Analogiebildung ausreichen lässt.<sup>34</sup> Dafür lässt sich der Wille des historischen Gesetzgebers anführen, der nur den Erwerberschutz im Blick hatte. Allerdings nimmt man damit die Aussage der oben angeführten BGH-Entscheidung weitgehend wieder zurück.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob der BGH bei seinem Hinweis auf die doppelte Zwecksetzung des § 550 BGB tatsächlich eine Ausweitung des Formzwanges auf vorgeschaltete Verpflichtungen im Sinn hatte. Dagegen spricht, dass das Gericht – im Anschluss an die ältere Rechtsprechung und

---

<sup>33</sup> Mit Hinweis darauf für Erfüllung der Warnfunktion *Timme/Hülk* NZM 2008, 764, 766; *Kreikenbohm/Niederstetter* NJW 2009, 406, 408.

<sup>34</sup> Für eingeschränkte Heranziehung des Formzwecks „Warnfunktion“ z. B. *Schmidt-Futterer/Lammel* (Fn. 8) § 550 Rn. 4; *Kreikenbohm/Niederstetter* NJW 2009, 406, 407.

die h. M.<sup>35</sup>, die einen Formzwang gerade mit Hinweis auf das fehlende Informationsinteresse des Erwerbers verneint – noch im Jahr 2007 eine Ausdehnung des § 550 BGB auf *Mietvorverträge* ohne weiteres abgelehnt hat. Das lässt sich nur begründen, wenn man der Warnfunktion des § 550 BGB im Ergebnis keine entscheidende Bedeutung beimisst: Im Hinblick auf einen Vorvertrag bestünde nämlich eigentlich dasselbe Bedürfnis nach Übereilungsschutz wie beim Abschluss des langfristigen Mietvertrages selbst, weil bereits von der einklagbaren Verpflichtung eine mit dem späteren Hauptvertrag vergleichbare Belastung ausgeht.

Im Ergebnis ist daher eine analoge Anwendung des § 550 BGB auf Heilungsverpflichtungen zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien abzulehnen.

#### **bb) Unwirksamkeit nach § 307 BGB**

Die Unwirksamkeit einer Heilungsverpflichtung der ursprünglichen Vertragsparteien ergibt sich auch nicht aus § 307 BGB. Die Verpflichtung zum formgerechten Abschluss eines längerfristigen Mietvertrages bzw. zur Beseitigung von Formmängeln belastet die Mietvertragsparteien nicht stärker als der Abschluss des längerfristigen Vertrages selbst. Wenn gegen die Eingehung einer langfristigen Bindung unter AGB-Gesichtspunkten – wie in der Regel – keine Bedenken bestehen, ist daher auch eine Verpflichtung zur Beachtung der gesetzlichen Formerfordernisse nicht zu beanstanden.<sup>36</sup>

#### **cc) Rechtsfolge: Treuwidrigkeit der Kündigung?**

Eine wirksame Heilungsklausel begründet jedenfalls eine Verpflichtung zur Beseitigung des Formmangels. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob sie einer ordentlichen Kündigung des Vertrages entgegensteht.

---

<sup>35</sup> BGH NJW 2007, 1817, 1818; NJW 1954, 71 = BB 1953, 958; BB 1961, 1027; RGZ 86, 30, 32 ff.; Schmidt-Futterer/*Blank* (Fn. 8) Vor § 535 Rn. 105.

<sup>36</sup> KG NJW-RR 2007, 805; *Wichert* ZMR 2006, 257, 258; *Horst* MDR 2008, 365, 370; *Kreikenbohm/Niederstetter* NJW 2009, 406, 408 m. w. N.

Obergerichtliche Rechtsprechung<sup>37</sup> und Schrifttum<sup>38</sup> nehmen überwiegend an, dass die Verpflichtung zur Heilung eine auf den Formmangel gestützte Kündigung nach Treu und Glauben ausschließt.

Dieser Ansicht ist in einer neuen Entscheidung des OLG Rostock<sup>39</sup> entgegen getreten. Wegen des zwingenden Charakters des § 550 BGB könne die Berufung auf einen Formverstoß nur in krassen Ausnahmefällen treuwidrig sein, in denen die Kündigung zu schlechthin untragbaren Ergebnissen führe. Daran fehle es schon deshalb, weil der andere Teil bei einer pflichtwidrigen Kündigung nach § 280 I Schadensersatz verlangen könne. Dem Kündigenden könne auch nicht die Arglistrede entgegen gehalten werden: Nach der wirksamen Beendigung des Vertrages sei er nicht mehr zur Heilung des Formmangels (d. h. zur formgerechten Wiederbegründung des Mietverhältnisses) verpflichtet.<sup>40</sup>

Das überzeugt nicht: Die Heilungsklausel will den Vertragsparteien erkennbar gerade auch dann einen Heilungsanspruch geben, wenn der Formmangel nachträglich entdeckt wird und eine Seite deshalb kündigt. Andernfalls liefe die Pflicht zur Beseitigung des Formmangels weitgehend leer. Nach einer wirksamen Kündigung bestünde daher ein Anspruch des anderen Teils auf (formgerechte) Wiederbegründung des Mietverhältnisses. Zudem ergibt sich ein solcher Anspruch, auch wenn man ihn nicht unmittelbar aus der Heilungsvereinbarung ableitet, jedenfalls aus §§ 280 I, 249 BGB.<sup>41</sup> Wer den Vertrag trotz Heilungsverpflichtung kündigt, handelt – wie auch das OLG Rostock anerkennt – pflichtwidrig. Er muss den anderen Teil deshalb so

---

<sup>37</sup> Z. B. KG, NJW-RR 2007, 805; OLG Düsseldorf, NZM 2005, 147; OLG Köln OLG-Report 2005, 697; OLG Celle, NZM 2005, 219.

<sup>38</sup> *Kreikenbohm/Niederstetter* NJW 2009, 406, 409; *Möller*, ZfIR 2008, 87; *Lindner-Figura*, NZM 2007, 705; *Wichert*, ZMR 2006, 257; *Horst*, MDR 2008, 365; *MünchKomm/Bieber* (Fn.) § 550 Rdnr. 19; *Schmidt-Futterer/Lammel* § 550 Rdnr. 66.

<sup>39</sup> NJW 2009, 445 s. dazu etwa die Entscheidungsbesprechungen von *Gerber* ZfIR 2008, 652; *Kreikenbohm/Niederstetter* NJW 2009, 406; *Timme/Hülk* NZM 2008, 764; *Wichert* ZMR 2008, 961.

<sup>40</sup> OLG Rostock NJW 2009, 445, 448.

<sup>41</sup> Vgl. *Timme/Hülk* NZM 2008, 764, 766.

stellen, wie dieser ohne die Pflichtverletzung, d. h. ohne die Kündigung, stünde.

Damit steht der Kündigung aber der Einwand widersprüchlichen Verhaltens entgegen. Wer trotz Heilungsverpflichtung kündigt, will eine Rechtsposition (den Mietvertrag) beseitigen, die er sofort wieder einräumen müsste. Das ist mit Treu und Glauben nicht vereinbar.

### **b) Verpflichtung des Grundstückserwerbers**

Zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien erfüllt die Heilungsklausel damit ihren Zweck. Zu klären bleibt, ob das auch im Verhältnis zu einem späteren Grundstückserwerber gilt.

Wenn eine Heilungsvereinbarung einen Übergang auf den Grundstückserwerber nicht – wie in dem in Beispiel 3 vorgeschlagenen Zusatz – ausdrücklich ausschließt, ist im Zweifel davon auszugehen, dass der Erwerber auch in die Verpflichtung zur Heilung des Formmangels eintreten soll.

### **aa) Wirksamkeit**

Indes gerät ein Eintritt des Erwerbers in die Heilungspflicht in Konflikt mit dem Zweck des § 550 BGB, wenn der Mietvertrag nicht formgerecht geschlossen wurde. Die Verpflichtung zur Beseitigung des Formmangels bindet den Erwerber, da sie seine Kündigung nach Treu und Glauben während der vereinbarten Mietzeit ausschließen würde, ebenso wie der Eintritt in ein langfristiges Mietverhältnis. Er muss sich daher über den Inhalt der Heilungspflicht ebenso informieren können wie über den Inhalt des Mietvertrages. Dafür genügt es nicht, dass die Heilungsvereinbarung selbst schriftlich vereinbart wurde.<sup>42</sup> Vielmehr kann der Erwerber nur dann beurteilen, wozu ihn die Heilungsklausel verpflichtet, wenn auch der Mietvertrag in der Form des § 550 BGB fixiert wurde.

---

<sup>42</sup> A. A. *Kreikenbohm/Niederstetter* NJW 2009, 406, 407.

§ 550 BGB ist daher auf die Heilungsklausel analog anzuwenden, soweit es um einen ein späteren Grundstückserwerber geht: Die Heilungsverpflichtung bindet den Erwerber deshalb ebenso wenig wie die nicht formgerechte Vereinbarung einer Mietdauer von mehr als einem Jahr; im Verhältnis zu ihm ist sie unwirksam.<sup>43</sup>

#### **bb) Folgen der Unwirksamkeit für die Verpflichtung der ursprünglichen Vertragsparteien**

Die Unwirksamkeit der Heilungsvereinbarung hat zur Folge, dass der Erwerber den Vertrag vorzeitig kündigen kann, ohne gegen Treu und Glauben zu verstoßen: Ohne Heilungsverpflichtung verhält er sich ja nicht widersprüchlich.

Darüber hinaus fällt auch die Bindung des Mieters an die Heilungsvereinbarung mit dem Eintritt des Erwerbers weg. Die Analogie zu § 550 BGB hat zur Folge, dass die langfristige Heilungsverpflichtung für beide Teile unverbindlich wird.

Problematisch ist, ob die Unwirksamkeit im Verhältnis zu einem Erwerber zur Folge hat, dass die Heilungsvereinbarung bereits vor dem Eintritt des Erwerbers im Verhältnis der ursprünglichen Vertragsparteien unbeachtlich ist. Diese Frage stellt sich, wenn die in Beispiel 3 genannte Beschränkung auf die ursprünglichen Vertragsparteien unterblieben ist. Für eine Gesamtwirksamkeit wird zum Teil das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion ins Feld geführt: Wenn sich die Heilungsvereinbarung in AGB finde, dürfe sie nicht auf ihren mit § 550 BGB vereinbaren Kern, d. h. auf die wechselseitige Verpflichtung der ursprünglichen Vertragsparteien, zurückgeführt werden.<sup>44</sup>

Das überzeugt nicht. Das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion passt nur, wenn eine AGB-Klausel zu Lasten des Vertragspartners des Verwenders vom dispositiven Gesetzesrecht abweicht und den Kunden dadurch

---

<sup>43</sup> Gegen eine Bindung des Erwerbers (mit etwas anderer Begründung) auch OLG Düsseldorf NZM 2005, 147, 148; *Leo* NZM 2006, 815, 816.

<sup>44</sup> *Leo* NZM 2006, 815, 816.

unangemessen benachteiligt. Die Gesamtnunwirksamkeit dient in diesem Fall der Abschreckung des Verwenders, der nicht risikolos zum Nachteil des Kunden an die Grenze des gerade noch Zulässigen gehen können soll. Darum geht es bei Vereinbarung einer Heilungsklausel nicht. Die Klausel benachteiligt ja gerade nicht den ursprünglichen Vertragspartner des Verwenders (= den ursprünglichen Mieter oder Vermieter). Vielmehr läuft sie lediglich den durch § 550 BGB geschützten Interessen des Erwerbers zuwider. Die Unwirksamkeit analog § 550 BGB erstreckt sich daher nicht auf das Verhältnis der ursprünglichen Vertragsparteien.

### **III. Ergebnis zu C.**

Eine ausdrückliche Verpflichtung zur Heilung eines Schriftformverstoßes kann zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien wirksam vereinbart werden. Eine vor Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit erklärte Kündigung einer dieser Parteien ist daher treuwidrig. Nach Eintritt eines Grundstückserwerbers kann der Vertrag allerdings nach § 550 BGB von beiden Teilen gekündigt werden; insoweit ist die Verpflichtungsklausel unwirksam.

### **D. Zusammenfassung**

Zusammenfassend lässt sich damit sagen: Der Nichtigkeit von Schönheitsreparaturregelungen kann man durch Heilungsvereinbarungen praktisch nicht begegnen. Verstößen gegen das Formgebot des § 550 BGB lässt sich nur im Verhältnis zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien vorbeugen.