

## Schriftformheilungsklausel: Gilt die Klausel auch für den Grundstückserwerber?

Eine Schriftformheilungsklausel hindert den späteren Grundstückserwerber nicht an einer vorzeitigen schriftformbedingten Kündigung. Ob eine auf die ursprünglichen Vertragsparteien beschränkte Heilungsklausel wirksam ist, kann offen bleiben.

OLG Düsseldorf, U. v. 29.11.2012 – I-10 U 34/12 – BeckRS 2012, 25365 – nicht rechtskr.

**Der Fall:** Es geht um eine langfristig vermietete Gaststätte in einer Markthalle von Düsseldorf („Schlemmerpassage“). Nach Abschluss des Vertrages bestellt der Eigentümer ein Nießbrauchsrecht an dem Grundstück. Der Nießbrauchsberechtigte kündigt den Mietvertrag vorzeitig wegen eines Schriftformmangels. Der Mieter hält die Kündigung für unwirksam und beruft sich u.a. auf folgende Klausel im Mietvertrag:

*„Die Parteien verpflichten sich, bei Nichteinhaltung der Schriftform dieses Vertrages die Schriftform nachträglich herbeizuführen sowie bei Veränderungen alles zu unternehmen, um dem Schriftformerfordernis zu genügen und vor diesem Zeitpunkt nicht wegen der mangelnden Form zu kündigen.“*

Der Nießbrauchsberechtigte erhebt Räumungsklage.

### § 550 BGB Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

### § 566 BGB Kauf bricht nicht Miete

(1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

### § 567 BGB Belastung des Wohnraums durch den Vermieter

Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten belastet, so sind die §§ 566 [...] entsprechend anzuwenden, wenn durch die Ausübung des Rechts dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

### § 578 BGB Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

(1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550 [...] entsprechend anzuwenden.

(2) 1Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften [...] entsprechend anzuwenden.

**Hintergrund:** Die gesetzliche Schriftform dient vorrangig dem Schutz des Grundstückserwerbers. Er soll bei einem Schriftformverstoß kündigen können. Soweit die Theorie. In der Praxis ist § 550 BGB ein wohlfeiles Instrument der ursprünglichen Ver-

tragsparteien, sich einseitig von einer lästig gewordenen Vertragsbindung zu lösen. Dem könnten sog. Schriftformheilungsklauseln entgegenwirken. Sie verpflichten die Vertragsparteien, die gesetzliche Schriftform nachträglich herzustellen. Es ist aber umstritten, ob eine solche Klausel wirksam ist:

- generell wirksam: Lindner-Figura/Schnieders, DMB-Bilanz 2011, 436 (Kurzfassung Info M 2011, 526); Wichert, ZMR 2008, 961
- wirksam, aber nicht zulasten des Grundstückserwerbers (h.M.): vgl. OLG Düsseldorf, 11.5.2004 – I-24 U 264/03 – ZMR 2004, 749;
- generell unwirksam wegen Verstoßes gegen zwingendes Recht: Gerber, ZfR 2008, 632; Leo/Ghassemi-Tabar, DMT-Bilanz 2011, 428 (Kurzfassung Info M 2011, 527).

**Die Entscheidung:** Das OLG Düsseldorf gibt dem Nießbrauchsberechtigten Recht. Die Schriftformheilungsklausel hindere die vorzeitige schriftformbedingte Kündigung des Erwerbers nicht. Das gelte auch für den Nießbrauchsberechtigten, der dem Erwerber gemäß § 567 Abs. 1 BGB gleichgestellt sei.

Der Schutzzweck des § 550 BGB stehe entgegen. Danach solle der Erwerber den Mietvertrag vorzeitig kündigen können, wenn nicht alle wesentlichen Vertragsbedingungen schriftlich beurkundet sind. Aufgrund einer Schriftformheilungsklausel wäre ihm eine solche Kündigung nicht mehr möglich.

Wenn aber die Schriftformheilungsklausel auch den Erwerber binden würde, wäre sie gemäß § 307 Abs. 2 Satz 1 BGB auch unangemessen benachteiligend und damit insgesamt unwirksam. Eine geltungserhaltende Reduktion finde nicht statt.

Das Argument, dass der Erwerber die Schriftformheilungsklausel kennt und sich einrichten kann, greife zu kurz. Denn der Erwerber wisse trotz eines solchen Hinweises im Vertrag noch nicht, ob der Mietvertrag einen Schriftformverstoß aufweist.

Das Gericht lässt ausdrücklich offen, ob eine Schriftformheilungsklausel wirksam ist, welche nur die ursprünglichen Vertragsparteien verpflichtet.

**Kommentar Ergebnis:** Die Meinung des OLG Düsseldorf ist vertretbar. Es lässt sich aber auch die weitergehende Auffassung vertreten. Der Grundstückserwerber ist durch die Schriftformheilungsklausel immerhin ausreichend gewarnt. Er kann von dem Veräußerer Auskunft über alle mietvertraglichen Abreden verlangen und sich im Kaufvertrag durch entsprechende Garantien schützen. Warum soll er dann durch die Schriftformheilungsklausel nicht gebunden sein? Das OLG Düsseldorf hat die Revision zugelassen. Es wäre zu begrüßen, wenn der BGH in dieser wichtigen Frage bald Rechtsklarheit schafft.

**Vertragsgestaltung:** Eine Schriftformheilungsklausel gehört weiterhin in jeden Mietvertrag! Wer vorsichtig ist, beschränkt sie jedoch ausdrücklich auf die ursprünglichen Vertragsparteien. Andernfalls könnte sie wegen unzulässiger Erwerberbindung insgesamt unwirksam sein.



RA Dr. Joachim Wichert  
aclanz, Frankfurt/M.  
www.aclanz.de