

Schriftform: Scheitert die Kündigung, wenn eine Schriftformheilungsklausel vereinbart ist?

Eine Schriftformheilungsklausel ist weder überraschend noch stellt sie eine unangemessene Benachteiligung dar. Eine dennoch ausgesprochene schriftformbedingte Kündigung ist unwirksam.

OLG Hamm, U. v. 26.4.2013 – 30 U 82/12 – BeckRS 2013, 09388

zur Wirksamkeit der Klausel auch zugunsten des Erwerbers, vgl. Info M 2013, 283 (in dieser Ausgabe)

Der Fall: Es geht um einen Hotelmietvertrag aus dem Jahre 2002. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren und enthält in Art. 16 folgende Klausel:

„...Mündliche Nebenabreden neben diesem Vertrag bestehen nicht. Alle Änderungen und Ergänzungen des Vertrages ... bedürfen ... der Schriftform.... Vertragliche Zusatz- und Nebenabsprachen sollen mit dem Vertrag verbunden werden. Den Vertragsparteien sind die besonderen Formerfordernisse der §§ 578, 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis Genüge zu tun und bis zu diesem Zeitpunkt den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform zu kündigen.“

Nach rd. 7 Jahren kündigt der Mieter vorzeitig wegen angeblicher Schriftformverstöße. Der Vermieter klagt auf Feststellung, dass der Vertrag bis 2022 fortbestehe.

§ 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. [...]

§ 578 BGB Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

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

Hintergrund: Ob eine Schriftformheilungsklausel eine schriftformbedingte Kündigung ausschließt, ist stark umstritten (vgl. Lützenkirchen, Mietrecht, 2013, § 550 Rdn. 84 ff.; Seldeneck/Wichert/Fallak, Gewerbemiete, 2013, Baustein 35):

- Kündigung generell wirksam, weil anderenfalls die zwingende Wirkung des § 550 BGB unterlaufen wird (OLG Rostock, 10.7.2008 – 3 U 108/07 – Info M 2008, 331 (Leonhard); Lützenkirchen a.a.O.), und weil AGB-Recht entgegensteht Leo/Ghassemi-Tabar, DMT-Bilanz 2011, 428
- Kündigung generell unwirksam, OLG Naumburg, 26.7.2012 – 9 U 38/12 – Info M 2012, 328; KG, 13.11.2006 – 8 U 51/06 – Info M 2007, 176 (Hübener), beide ohne ausdrückliche Problematisierung, ob sie auch gegen den Grundstückserwerber gilt; Lindner-Figura/Schnieders, DMB-Bilanz 2011, 436
- Kündigung nur zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien unwirksam, aber keine Bindung des Grundstückserwerbers, OLG Düsseldorf, 11.5.2004 – I-24 U 264/03 – ZMR 2004, 749

Der BGH hat diese Frage bislang nicht entschieden.

Die Entscheidung: Das OLG Hamm gibt der Klage statt. Es fehle schon an einem Schriftformverstoß. In einer ausführlichen

Hilfsbegründung führt das OLG Hamm aus, dass die Kündigung selbst bei einem Schriftformverstoß unwirksam geblieben wäre, weil die Schriftformheilungsklausel entgegenstehe.

Die Schriftformheilungsklausel sei im gewerblichen Bereich nicht überraschend im Sinne von § 305c Abs. 1 BGB. Es handele sich lediglich um eine Fortentwicklung der salvatorischen Klausel. Auch der Standort der Klausel im Mietvertrag entspreche dem Standort einer salvatorischen Klausel. Zudem müsse der Vertragspartner mit einer solchen Klausel rechnen, weil sie lediglich den Bestand des Vertrags sichern soll.

Die Schriftformheilungsklausel bedeute auch keine Umgehung des § 550 BGB und damit auch keine unangemessene Benachteiligung gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Dies ergebe sich für den vereinbarten Anspruch auf Herstellung eines formwirksamen Hauptvertrags aus folgender Überlegung: Es sei anerkannt, dass die Parteien eines mündlichen Mietvertrags den Anspruch auf Herstellung eines formwirksamen Vertrags vereinbaren können (Hinweis u.a. auf BGH, 13.11.1963 – V ZR 8/62 – NJW 1964, 395; BGH, 6.4.2005 – XII ZR 132/03 – Info M 2005, 146 (Meyer-Harport). Auch aus einem Vorvertrag ergebe sich der Anspruch auf formwirksame Herstellung des Hauptvertrags (Hinweis auf BGH, 7.3.2007 – XII ZR 40/05 – Info M 2007, 173 (Zühlke)). Daraus lasse sich verallgemeinernd der Schluss ziehen, dass die Mietvertragsparteien auch generell einen Anspruch auf Herstellung eines formwirksamen Vertrags vereinbaren können. Dieser Anspruch berühre § 550 BGB nicht.

Der vereinbarte Ausschluss der schriftformbedingten Kündigung bedeute auch keinen Verstoß gegen das Leitbild i.S.v. §§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB, 550 BGB. Denn es werde lediglich der Treuwidrigkeitseinwand des § 242 BGB konkretisiert. Dass eine Kündigung treuwidrig ist, wenn die Parteien zum Abschluss des formwirksamen Mietvertrags verpflichtet sind, sei überwiegend anerkannt, Verweis u.a. auf BGH, 6.4.2005 a.a.O.).

Auch eine unangemessene Benachteiligung gemäß § 307 Abs. 1 BGB sei nicht festzustellen. Denn zu Vertragsbeginn hätten regelmäßig beide Parteien ein Interesse am Bestand des Mietvertrags. Dann aber könne eine Schriftformheilungsklausel, die eben den Bestand des Vertrags sichert, keine unangemessene Benachteiligung sein.

Kommentar: Ergebnis und (Hilfs-)Begründung der Entscheidung überzeugen. Akzeptieren die Gerichte die Schriftformheilungsklausel, so werden die schriftformbedingten vorzeitigen Kündigungen erheblich zurückgehen. Das ist wünschenswert, denn es dient dem Grundsatz: Pacta sunt servanda.



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