

Schriftformheilungsklausel: Gilt die Heilungsklausel auch für den Grundstückserwerber?

Eine Schriftformheilungsklausel gilt nicht nur inter partes, sondern auch für den Grundstückserwerber (hier: zur Abwehr einer Kündigung)

- für Schriftformverstöße nach dem Erwerb ohne Einschränkung
- für Schriftformverstöße vor dem Erwerb mit der Einschränkung, dass der Veräußerer die Ansprüche aus der Klausel an den Erwerber abgetreten haben muss. Das kann aber auch konkludent geschehen.

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

zur Wirksamkeit der Schriftformheilungsklausel zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien, vgl. Info M 2013, 282 (in dieser Ausgabe)

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

„...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.“

Schon nach rd. 7 Jahren kündigt der Mieter vorzeitig gegenüber dem Rechtsnachfolger des Erstvermieters wegen angeblicher Schriftformverstöße. Der Rechtsnachfolger klagt auf Feststellung, dass der Vertrag bis 2022 fortbestehe.

§ 566 BGB Kauf bricht nicht Miete

(1) Wird der vermietete [...] 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.

Hintergrund: Ob eine Schriftformheilungsklausel eine schriftformbedingte Kündigung ausschließt, ist stark umstritten. In Betracht kommt ein Verstoß gegen zwingendes Recht (§ 550 BGB) und AGB-Recht (Leo/Ghassemi-Tabar, DMT-Bilanz 2011, 428), zum Streitstand Lützenkirchen, Mietrecht, 2013, § 550 Rdn. 84 ff; Seldeneck/Wichert/Fallak, Gewerbemiete, 2013, Baustein 35. Streitig ist auch, ob eine etwaige Pflicht zur Vertragserhaltung nur die ursprünglichen Parteien oder auch den Grundstückserwerber bindet. Der BGH hat bislang nicht entschieden.

- Kündigungsverbot nur für die ursprünglichen Vertragsparteien: OLG Düsseldorf, 11.5.2004 – I-24 U 264/03 – ZMR 2004, 749;
- Kündigungsverbot auch für den Erwerber, OLG Naumburg, 26.7.2012 – 9 U 38/12 – Info M 2012, 328 (Schneehain); KG, 13.11.2006 – 8 U 51/06 – Info M 2007, 176 (Hübener) ohne besondere Problematisierung, ob sie auch gegen den Grundstückserwerber gilt; Lindner-Figura/Schnieders, DMB-Bilanz 2011, 436.

Die Entscheidung: Die Klage hat Erfolg. Die Kündigung sei unwirksam, weil die Schriftform nicht verletzt sei. In einer ausführlichen Hilfsbegründung bekräftigt das Gericht: Die Schriftformerhaltungsklausel ist – auch gegenüber dem Grundstückserwerber – wirksam. Dieser werde nicht unangemessen benachteiligt. Das Gericht differenziert wie folgt:

Soweit es sich um Schriftformverstöße aus der Zeit nach Eigentumserwerb handelt, sei der Erwerber in vollem Umfang an die Schriftformheilungsklausel gebunden. Dies benachteilige ihn nicht unangemessen, weil die Erhaltung des übernommenen Vertrags regelmäßig auch in seinem Interesse liegt. Für Schriftformverstöße aus der Zeit vor Eigentumserwerb sei der Erwerber nicht an die Schriftformheilungsklausel gebunden. Dies ergebe sich aus § 566 BGB. Nach dem „Fälligkeitsprinzip“ hafte grundsätzlich nur der Veräußerer. Eine Ausnahme sei nicht geboten. Anders als beim Anspruch auf Erhaltung der Mietsache gehe es nicht um eine Dauerverpflichtung. Der Anspruch sei nämlich weder in die Zukunft gerichtet noch eine Gegenleistung für die laufend geschuldete Miete. Es drohe auch kein unangemessenes Ergebnis, wie es für Anfechtung, Kündigung oder Kündigungsausschluss erwogen werde.

Der Erwerber könne den Anspruch auf Vertragserhaltung aber durch konkludent erklärte Abtretung erworben haben. Dafür könne es ausreichen, dass der Abtretungserfolg den Zwecken und Absichten der Parteien entspricht (Hinweis u.a. auf BGH, 21.1.1996 – I ZR 139/94 – NJW 1997, 729). So sei es auch hier. Der Veräußerer habe kein Interesse mehr an der Kündigungsabwehr. Dagegen habe der Erwerber ein elementares Interesse daran, dass die Grundlage der Kaufpreisfinanzierung erhalten bleibe. Es sei auch nicht ersichtlich, dass sich der Erwerber von dem Mietvertrag habe lösen wollen.

Der Abtretung stehe auch nicht entgegen, dass die Parteien kein Abtretungsbewusstsein gehabt hätten. Schädlich sei nur, wenn die Parteien keinesfalls von der Notwendigkeit einer Abtretung ausgegangen seien. Dies sei nicht zu unterstellen. Zudem liege die Annahme fern, die Kaufvertragsparteien hätten nicht hilfsweise eine Abtretung vereinbart, wenn ein unterstellter Forderungsübergang nicht eintritt.

Kommentar Ergebnis: Hier beruft sich der Erwerber auf den Schutz der Schriftformheilungsklausel. Er wünscht also nicht, von den Einschränkungen des Kündigungsrechts befreit zu werden. Das sollte die Vertreter einer strikten Interpretation des § 550 BGB zum Nachdenken bringen.

Kommentar Begründung: Das OLG Hamm bringt einen neuen Gedanken ins Spiel. Man darf gespannt sein, wie er in der

weiteren Diskussion aufgenommen wird. Ob die Begründung für eine konkludente Abtretung durch den Grundstückskaufvertrag verallgemeinerungsfähig ist, muss sicherlich noch überdacht werden.

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