

Schriftform: Genügt es, dass die Parteien bei Vertragsabschluss wissen, was zu welchem Zweck gemietet ist?

Um die Schriftform zu wahren, muss der Vertrag den Mietgegenstand ausreichend bestimmt festlegen. Zumindest muss er Anhaltspunkte enthalten, die eine zweifelsfreie Bestimmbarkeit vor Ort zulassen. Es reicht nicht aus, dass die Parteien bei Vertragsschluss wissen, welche (hier: Außen-)Flächen zu welchem Zweck vermietet sind (hier: zur Mitnutzung für die Außenbestuhlung).

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

Der Fall: Es geht um eine langfristig vermietete Gaststätte in einer Düsseldorfer Markthalle („Schlemmerpassage“). Der Mietvertrag beschreibt den Mietgegenstand wie folgt:

„Räumlichkeiten zur Benutzung als Verkaufs-/Ladenflächen im EG 1. Ebene 3,75 qm, gemäß dem als Anlage 1 beiliegenden Mietflächenplan.“

Aus der Anlage ergeben sich 11,00 qm „Lager“ und 17,37 qm „Verkauf“. Dem Mieter steht jedoch zusätzlich auch eine Gemeinfläche von rund 46,63 qm zur Verfügung. Dort ist generell auch eine Bestuhlung erlaubt. Weder Mietvertrag noch Anlage enthalten hierzu eine Regelung.

Der Rechtsnachfolger des Vermieters kündigt den Mietvertrag vorzeitig, weil die Schriftform nicht gewahrt sei. Der Mieter meint, dass der Mietgegenstand zumindest bestimmbar sei und verweist u.a. darauf, dass es in Ebene 3 keine konkurrierenden Gaststättenbetriebe gibt. Es kommt zum Räumungsrechtsstreit.

§ 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: Die wesentlichen Regelungen eines langfristigen Mietvertrags bedürfen der Schriftform. Zu diesen Regelungen gehört auch der Mietgegenstand. Um der Schriftform zu genügen, muss der Mietgegenstand ausreichend bestimmt im Mietvertrag oder einem als formgemäßer Anlage beigefügten Lageplan beschrieben sein. Allerdings lässt es die Rechtsprechung überraschend häufig ausreichen, dass der Mietgegenstand durch Heranziehung von Umständen außerhalb des Mietvertrags bestimmbar ist, vor allem durch Einsicht vor Ort oder durch die bisherige Nutzung. So sollen genügen

- Verweis auf bisher vermietete Räume in Ersetzungsvertrag: BGH, 23.6.1999 – XII ZR 163/97 – NZM 1999, 763
- bisherige tatsächliche Nutzung bei Verlängerungsvertrag: BGH, 7.7.1999 – XII ZR 15/97 – GE 1999, 1210

- Kennzeichnung durch laufende Nummer und Feststellbarkeit vor Ort: BGH, 2.5.2007 – XII ZR 178/04 – Info M 2007, 216 (Wichert)
- Beschreibung des Betriebs und Feststellbarkeit vor Ort: BGH, 17.12.2008 – XII ZR 57/07 – Info M 2009, 169 (Seldeneck).

Die Entscheidung: Das OLG Düsseldorf hält die vorzeitige Kündigung gemäß § 550 BGB für wirksam und gibt der Räumungsklage statt. Der Mietgegenstand sei im Mietvertrag weder bestimmt noch durch Umstände außerhalb des Mietvertrags bestimmbar vereinbart. Der Vertrag einschließlich etwa beigefügter Anlagen dürfe sich nicht auf Quadratmeterangaben beschränken, sondern müsse mindestens auch Anhaltspunkte für die Grenzen der (hier Gemein-)Fläche enthalten.

Im Streitfall sei ein wesentlicher Teil des Mietgegenstandes, nämlich 46,63 qm Gemeinfläche, nicht hinreichend bestimmt. Auch die Nutzung der Gemeinfläche hätte durch den Mietvertrag oder durch (schriftliche) Gestattung genauer geregelt werden müssen. Daran fehle es.

Die Gemeinfläche sei auch nicht durch Auslegung bestimmbar. Dazu müsse ein Sachverhalt so genau beschrieben sein, dass bei seiner Verwirklichung „kein Zweifel“ verbleibe. So sei es etwa bei einem Nachfolgevertrag, der auf die bisherige Nutzung verweist (Verweis auf BGH, 23.6.1999 a.a.O.; BGH, 7.7.1999, a.a.O.). Erforderlich sei aber, dass sich zumindest vor Ort feststellen lässt, welche Mieträume gemeint sind. Dazu müssten entweder die ursprünglichen Parteien einen neuen Vertrag über die bisherigen Flächen geschlossen oder einen Hinweis auf die Ausstattung in den Vertrag aufgenommen haben. Beides sei nicht der Fall.

Auch der Umstand, dass es sich um die einzige Gaststätte auf der 3. Ebene handle, helfe nicht weiter. Denn auch daraus ergebe sich nicht, welche konkreten Teile der Gemeinflächen mitvermietet sind. Dass den Vertragsschließenden das Mietobjekt und die tatsächliche Nutzung der Gemeinfläche bekannt war, sei unerheblich. Denn durch diesen inneren Umstand erschließe sich dem Grundstückserwerber die mitvermieteten Gemeinflächen nicht.

Kommentar: Das Urteil des OLG Düsseldorf ist richtig. Zwar überzeugt die Abgrenzung zu der toleranten Linie des BGH nicht ganz. Aber bei allen generellen Zweifeln an dem Sinn des gesetzlichen Schriftformerfordernisses: Die Neigung des BGH, bestimmte Umstände außerhalb der Urkunde ausreichen zu lassen, überzeugt nicht. Der Grundstückserwerber muss aus dem Mietvertrag oder einer formgemäßen Anlage erkennen können,

welche Flächen zu welchem Zweck vermietet sind. Andernfalls ist die gesetzliche Schriftform eben nicht gewahrt.



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