

Anmerkung

I.

Ein weiteres Urteil zu Schriftformheilungsklauseln im Gewerbemietrecht – und immer noch ist das Kapitel nicht abgeschlossen. Höchststrichterlich geklärt ist allerdings, dass eine Schriftformheilungsklausel jedenfalls den Grundstückserwerber nicht bindet, dessen besonderen Schutz § 550 BGB dient.¹⁾ Lebhaft weiter gestritten wird dagegen über die Frage, ob zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien eine Schriftformheilungsklausel vereinbart werden kann und wie dies AGB-fest zu formulieren ist.²⁾ Hier nun trifft das OLG Frankfurt drei Feststellungen, eine davon implizit:

- Eine Schriftformheilungsklausel kann zwischen den ursprünglichen Mietvertragsparteien wirksam vereinbart werden.
- Dies ist auch dann AGB-fest, wenn die betreffende Klausel den Grundstückserwerber nicht ausdrücklich ausnimmt.
- Unproblematisch ist es, wenn nach dem Grundstückserwerb nur der Mieter, aber nicht der Erwerber an die Schriftformheilungsklausel gebunden ist.

Während man den ersten beiden Feststellungen beitreten kann, begegnet die dritte Feststellung Bedenken.

II.

Pacta sunt servanda: Dieser Rechtsgrundsatz kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. An einer Klausel, die diesen Grundsatz sichert, ist nichts zu beanstanden. Daher sollte es von vornherein keine Zweifel geben, dass die Parteien eines Mietvertrags eine Schriftformheilungsklausel vereinbaren können. Denn eine solche Schriftformheilungsklausel verhindert, dass sich später eine der Parteien

aus der nun unliebsam gewordenen vertraglichen Bindung herauswindet. Wer dem entgegenhält, Schriftformheilungsklauseln seien „der Versuch, § 550 BGB durch geschickte Vertragsgestaltung zu umgehen“,³⁾ der verwechselt Täter und Opfer. Eine Schriftformheilungsklausel ist keine Umgehung, vielmehr verhindert sie gerade Umgehungen der festen Vertragslaufzeit.

Diesem positiven Ergebnis stehen auch keine unüberwindbaren dogmatischen Bedenken entgegen. Mag man § 550 BGB auch aus guten Gründen für zwingendes Recht halten, so lässt sich doch die zwingende Wirkung ohne Weiteres auf den Grundstückserwerber begrenzen. Denn dieser soll ja auch durch § 550 BGB besonders geschützt werden.

§ 550 BGB steht also einer Schriftformheilungsklausel zwischen den ursprünglichen Parteien nicht entgegen. Auch AGB-rechtlich ist an einer Schriftformheilungsklausel grundsätzlich nichts auszusetzen. Insbesondere stellt sie für die **Ursprungsparteien** keine unangemessene Benachteiligung dar, wie das OLG Frankfurt vollkommen zu Recht ausführt. Und überraschend ist eine solche Klausel bei gewerblichen Mietverträgen schon gar nicht.

III.

AGB-rechtlich entsteht aber noch eine weitere Frage: Muss der Grundstückserwerber (oder Nießbrauchsberechtigte) ausdrücklich von der Wirkung der Schriftformheilungsklausel ausgenommen werden? Die Antwort lautet: nein, das muss er nicht. Das OLG Frankfurt hat diesen Gesichtspunkt zwar nicht ausdrücklich problematisiert, aber im Ergebnis lässt es die Schriftformheilungsklausel daran nicht scheitern.

Der Grundstückserwerber ist durch § 550 BGB gesondert geschützt. Schriftformheilungsklauseln binden ihn nicht, gleich ob diese individuell oder mittels AGB vereinbart worden sind. Insofern ist ein weiterer Schutz mittels AGB-Recht nicht erforderlich. Die Mietvertragsparteien ihrerseits treffen erst einmal Regelungen für sich, unabhängig von einem etwaigen späteren Grundstückserwerb durch einen Dritten. Es ist dogmatisch nicht zwingend, dass bei der AGB-rechtlichen Prüfung schon der mögliche Eintritt eines Grundstückserwerbers berücksichtigt werden muss.⁴⁾

IV.

Ist es fair, dass der Grundstückserwerber nicht an eine Schriftformheilungsklausel gebunden ist, wohl aber der Mieter? Nein, das ist es nicht. Denn in einem solchen Fall kann der Grundstückserwerber sein schriftformbedingtes Kündigungsrecht ausnutzen, um von dem Mieter vertragliche Zugeständnisse zu verlangen.⁵⁾ Es entsteht also ein deutliches Ungleichgewicht zu Lasten des Mieters. Das lässt sich auch nicht mit dem Argument des OLG Frankfurt rechtfertigen, dass die Schriftformheilungsklausel ja ursprünglich auch dem Mieter Vorteile gebracht hat, eben

1) BGH, 22.1.2014 – XII ZR 68/10 – ZMR 2014, 868; BGH, 30.4.2014 – XII ZR 146/12 – ZMR 2014, 717.

2) Hierzu etwa: *Neubaus*, Handbuch der Geschäftsraummiets, 5. Aufl. 2014, Kapitel 5 Rn 225 ff.; *Leo/Ghassemi-Tabar*, AGB im Gewerberaummietrecht, 2. Aufl. 2014, Teil II Rn 382 f.; *Burbulla*, Aktuelles Gewerberaummietrecht, 2. Aufl. 2014, Kapitel B Rn 137 ff.; *Seldeneck/Wichert/Fallak*, Gewerbemiete, 2013, Baustein 35 Rn 5 ff.

3) *Leo*, NJOZ 2014, 321 [323].

4) Dazu auch *Piepers/Robles y Zepf*, NZM 2014, 153, 156; *Frick/Schultz-Süchting*, ZMR 2013, 694 [696].

5) So auch *Leo*, NJOZ 2014, 321 [323].

weil er sich auf den Bestand des Mietvertrags verlassen konnte. Es ist zwar richtig, dass eine Schriftformheilungsklausel ursprünglich beiden Parteien genutzt hat. Aber im Falle des Grundstückserwerbs ist dieses ursprüngliche Stadium eben verlassen.

Darum ist zumindest dann, wenn der Vermieter die Schriftformheilungsklausel mittels AGB in den Mietvertrag einbezieht, folgendes zu erwägen: Sollte es in einem solchen Fall nicht erforderlich sein, dass der Mieter für den Fall des Grundstückserwerbs ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich der Klausel herausgenommen ist? Denn anders als beim Grundstückserwerber, der wegen § 550 BGB nicht an eine Schriftformheilungsklausel gebunden ist, besteht für den Mieter ein entsprechendes Schutzbedürfnis. Dieses Schutzbedürfnis könnte AGB-rechtlich berücksichtigt werden. Auch wenn es bei der AGB-rechtlichen Prüfung in erster Linie auf die Verhältnisse bei Vertragsschluss ankommt (s.o. bei III.).

V.

Das OLG Frankfurt hat also Recht: Eine Schriftformklausel kann wirksam zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien vereinbart werden. AGB-fest sind auch Klauseln, die den Grundstückserwerber nicht ausdrücklich ausnehmen. Nachzudenken ist dagegen über die weitere Feststellung des OLG Frankfurt: Im Falle des Grundstückserwerbs sei es nicht zu beanstanden, dass der Grundstückserwerber ein schriftformbedingtes Kündigungsrecht hat, der Mieter aber an die Schriftformheilungsklausel gebunden bleibe. Dies ist zumindest dann fraglich, wenn der Vermieter die Schriftformheilungsklausel mittels AGB eingebracht hat.

Solange der BGH diese Fragen nicht verbindlich entschieden hat, sollten Schriftformheilungsklauseln vorsorglich den Grundstückserwerber (und andere gesetzliche Rechtsnachfolger), aber auch den Mieter nach Grundstückserwerb aus dem Anwendungsbereich herausnehmen. Eine solche Klausel könnte etwa lauten:⁶⁾

Den Vertragsparteien ist das besondere gesetzliche Schriftformerfordernis der §§ 550, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich gegenseitig, jederzeit auf Verlangen einer Vertragspartei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis zu genügen, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf eine etwaige Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss dieses Mietvertrags, sondern auch für etwaige Nachtrags-, Aufhebungs-, Änderungs- und Verlängerungsvereinbarungen. Diese Verpflichtungen gelten nur im Verhältnis der ursprünglichen Vertragsparteien zueinander.

*RA Dr. Joachim Wichert, Fachanwalt für Arbeitsrecht und
Wirtschaftsmediator, Frankfurt*