


Autor:	Joachim Wichert	Quelle:	
Anmerkung zu:	OLG Düsseldorf v. 25.04.2017 I-24 U 150/16	Fundstelle:	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2017, 252-253
		Normen:	§ 307 BGB, BGB § 550 S. 2
		Zitiervorschlag:	MietRB 2017, 252-253

Titelzeile

Schriftformheilungsklausel: Kann das Kündigungsrecht einschränkungslos abbedungen werden?

Vorinstanz

zu I-24 U 150/16, LG Kleve - 1 O 45/16

Leitsatz

Eine Schriftformheilungsklausel ist gem. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, wenn dort das Kündigungsrecht einschränkungslos abbedungen wird. Die Kündigung muss zumindest dann ausdrücklich zugelassen sein, wenn der Versuch der Behebung des Schriftformmangels scheitert.

Das Problem Ein langfristiger Mietvertrag über Büroräume enthält folgende Schriftformheilungsklausel:

„Sollte dieser Vertrag oder seine Nebenabreden ganz oder teilweise nicht der Schriftform des § 550 BGB genügen,

a. so kann keine Partei das vorzeitige Kündigungsrecht des § 550 S. 2 BGB geltend machen. Beide Parteien verpflichten sich in diesem Fall alles Notwendige zu tun, um die Schriftform herbeizuführen.

b. Das gleiche gilt für Ergänzungen und Nachträge.“

Im Laufe des Mietverhältnisses bittet der Vermieter den Mieter, eine Rechtsanwaltskanzlei, um eine Erhöhung der Miete. Der Mieter ist einverstanden und zahlt die erhöhte Miete. Ein Nachtrag zum Mietvertrag wird nicht geschlossen. Kurze Zeit später kündigt der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig und begründet dies u.a. mit dem Schriftformverstoß durch die nachträgliche Erhöhung der Miete. Der Vermieter verweist auf die Schriftformheilungsklausel und klagt weitere Mieten ein.

Die Entscheidung des Gerichts

Das OLG Düsseldorf gibt dem Mieter Recht. Die Erhöhung der Miete sei nicht in der notwendigen Schriftform erfolgt. Daher greife die Kündigung des Mieters nach § 550 S. 2 BGB durch. Dem stehe auch nicht die vertragliche Schriftformheilungsklausel entgegen.

Das OLG Düsseldorf befasst sich zunächst allgemein mit den unterschiedlichen Auffassungen zu der Wirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln. Dabei bekennt es sich zu der Auffassung, die Schriftformheilungsklauseln jedenfalls dann für unwirksam hält, wenn sie mittels AGB vereinbart werden (Verweis auf OLG Düsseldorf, Urt. v. 29.11.2012 - I-10 U 34/12 - Rz. 18, MietRB 2013, 41).

Das OLG Düsseldorf konkretisiert seine Bedenken dann wie folgt: Es sei zu beanstanden, dass dem Vertragsgegner des Verwenders die Berufung auf das vorzeitige Kündigungsrecht einschränkungslos verwehrt werde. Von ihm könne allenfalls verlangt werden, dass er an der Heilung des Formmangels mitwirke und bis dahin von einer ordentlichen Kündigung absehe. Scheitere der Versuch der Behebung des

Formmangels jedoch, etwa weil die Parteien sich nicht auf eine formwirksame Regelung einigten oder der andere Teil bei der Gelegenheit weitere Vertragsänderungen durchzusetzen versuche, müsse es ihm freistehen, ordentlich zu kündigen. Anderenfalls werde er unangemessen benachteiligt, da die nicht dispositiven Vorschriften des § 550 BGB sonst vollends ausgehebelt würde. Diese notwendige Einschränkung sehe die streitgegenständliche Klausel, die eine vorzeitige Kündigung ohne Wenn und Aber untersage, jedoch nicht vor.

Konsequenzen für die Praxis Das OLG Düsseldorf ist von vornherein skeptisch, ob Schriftformheilungsklauseln überhaupt wirksam vereinbart werden können. Mit diesem Vorverständnis wird man an jeder konkreten Klausel rummäkeln. Letztlich wird es darauf ankommen, wie sich der BGH zu dieser Frage positioniert.

Beraterhinweis Bei der Vertragsgestaltung muss man sich entscheiden: Schränkt man die Schriftformheilungsklausel entsprechend den Erwägungen des OLG Düsseldorf ein oder wartet man ab, bis es eine Grundsatzentscheidung des BGH gibt.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de

Mehr zum Thema:

Gegen die Entscheidung wurde Revision zum BGH Az. 24 U 150/16 eingelegt. Zu anderen Aspekten der Entscheidung s.a. die Kommentierung MietRB 2017, 252.

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln