


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

### Titelzeile

### Schriftformheilungsklausel: Muss ein etwaiger Grundstückserwerber ausdrücklich angenommen werden?

### Vorinstanz

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

### Leitsatz

Eine Schriftformheilungsklausel ist auch im Verhältnis der ursprünglichen Vertragsparteien gem. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, wenn dort ein etwaiger Grundstückserwerber nicht ausdrücklich angenommen ist.

**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.

Schriftformheilungsklauseln, die auch den Erwerber verpflichteten, verstießen gegen den Schutzzweck des § 550 BGB und seien deswegen gem. § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. § 550 BGB wolle in erster Linie sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintrete, die Bedingungen aus dem schriftlichen Vertrag ersehen könne. Dazu sei erforderlich, dass sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen aus einer von beiden Vertragsparteien unterzeichneten Urkunde ergäben. Fehle es hieran, führe das nach § 550 S. 2 BGB dazu, dass der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen gelte. Damit solle sichergestellt werden, dass der Erwerber sich vorzeitig aus dem Vertrag lösen könne.

Hierzu in Widerspruch stehe eine Heilungsklausel, die den Erwerber zwingt, an der Nachholung der Schriftform mitzuwirken. Sie führe zu einer von ihrem Schutzzweck nicht gedeckten faktischen Bindung des Erwerbers an die wegen des Formmangels nicht wirksam vereinbarte Laufzeit des Vertrages. Denn dieser könnte sich, solange der Mieter seine Mitwirkung an der Nachholung der Form nicht verweigert, nicht durch ordentliche Kündigung aus der langfristigen Bindung lösen. Hierin liege zugleich eine unangemessene Benachteiligung i.S.d. § 307 Abs. 2 S. 1 BGB, die zur Unwirksamkeit der Heilungsklausel insgesamt führe. Eine geltungserhaltene Reduktion sei bei einer nicht zwischen den ursprünglichen Mietparteien und dem Erwerber differenzierenden Klausel ausgeschlossen (Verweis auf OLG Düsseldorf, Urt. v. 29.11.2012 – I-10 U 34/12 – Rz. 18, MietRB 2013, 41).

**Konsequenzen für die Praxis** Dass der Grundstückserwerber an eine Schriftformheilungsklausel im Ursprungsvertrag nicht gebunden ist, ist seit BGH, Urt. v. 22.1.2014 – XII ZR 68/10, MietRB 2014, 133, für die Praxis geklärt. Aber muss das auch im Verhältnis der ursprünglichen Parteien zueinander eine Rolle spielen? Jedenfalls ist es nicht zwingend, bei der AGB-rechtlichen Prüfung schon den etwaige Eintritt eines Grundstückserwerbers zu berücksichtigen (vgl. *Frick / Schultz-Süchting*, ZMR 2013, 694 [696]; *Piepers / Robles y Zepf*, NZM 2014, 153 [156]; *Wichert*, ZMR 2015, 713).

**Beraterhinweis** Ob man das Urteil des OLG Düsseldorf für richtig oder falsch hält: Bei der Vertragsgestaltung ist darauf zu achten, dass die Schriftformheilungsklausel ausdrücklich nur zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien gilt.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

#### **Mehr zum Thema:**

Gegen die Entscheidung wurde Revision zum BGH Az. XII ZR 43/17 eingelegt. Zu anderen Aspekten der Entscheidung s.a. die Kommentierung MietRB 2017, 252.