

Autor: Joachim Wichert
Anmerkung zu: OLG Dresden v. 26.02.2019 5 U 1894/18
Quelle: 
Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle: MietRB 2019, 267-268
Norm: § 550 BGB
Zitiervorschlag: MietRB 2019, 267-268

Titelzeile

Schriftform: Bestimmbarkeit des Pachtgegenstandes

Vorinstanz

zu 5 U 1894/18, LG Dresden - 41 HK O 52/18

Leitsatz

Zur Bestimmbarkeit des Pachtgegenstandes genügt es, wenn sich etwaige Zweifel an dessen exakter Lage anhand der bisherigen Nutzung beseitigen lassen.

Das Problem Die Parteien schließen 2001 einen Pachtvertrag über Gewerberäume zum Betrieb einer Pizzeria mit Hauszustellung. Nach Ende des 10-jährigen Pachtverhältnisses kommt es zu einem Folgepachtvertrag. In beiden Pachtverträgen gehört zum Pachtgegenstand eine ca. 80 qm große befestigte Gartenfläche. Im Folgepachtvertrag ist diese in einer gesonderten Anlage zeichnerisch dargestellt. Der Folgepachtvertrag ist auf 5 Jahre befristet; er enthält

- 267 -

MietRB 2019, 267-268

- 268 -

ein Optionsrecht des Pächters zur Verlängerung des Pachtvertrags. Im Jahre 2016 verkauft der Verpächter das Grundstück, der Käufer führt als neuer Verpächter das Pachtverhältnis fort. Kurze Zeit später übt der Pächter seine Verlängerungsoption aus. Der neue Verpächter kündigt daraufhin den Pachtvertrag vorzeitig wegen eines Schriftformverstößes. U.a. sei die mitverpachtete Gartenfläche in der Anlage zeichnerisch nicht hinreichend räumlich abgegrenzt. Das LG Dresden weist die Räumungsklage des neuen Verpächters zurück. Dieser geht in Berufung.

Die Entscheidung des Gerichts

Das OLG Dresden weist die Berufung zurück. Mangels Schriftformverstößes sei der befristete Pachtvertrag nicht vorzeitig kündbar.

Die Wahrung der gesetzlichen Schriftform des § 550 BGB erfordere es, dass sich die wesentlichen Vertragsbedingungen aus der Vertragsurkunde ergäben. Zur hinreichenden Bezeichnung der Pachtfläche

genüge es, wenn sich etwaige Zweifel an der exakten Lage und dem Umfang dieser Fläche auch ohne Zuhilfenahme von Anlagen zum Mietvertrag beseitigen ließen – insbesondere anhand des Umfanges der tatsächlichen, bis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses währenden Nutzung durch die Parteien im Rahmen des vorausgegangenen Pachtverhältnisses (Verweis u.a. auf BGH v. 7.7.1999 – XII ZR 15/97, MDR 1999, 1374, NJW 1999, 3257). Jedenfalls auf diese Weise sei auch hier eine Bestimmbarkeit der mitverpachteten Außenfläche möglich.

In dem Folgepachtvertrag werde hinsichtlich der Flächen auf den ersten Pachtvertrag verwiesen. Diese Flächen seien nach Ablauf des ersten Pachtvertrags im Besitz des Pächters geblieben und hätten nach der Regelung des Folgepachtvertrags nicht erneut an ihn übergeben werden müssen. Auch im ersten Pachtvertrag sei schon die „befestigte Gartenfläche von ca. 88 qm“ verpachtet gewesen; es existiere kein Anhaltspunkt dafür, dass sich die Vertragsparteien über ihre Lage und ihren Umfang uneinig gewesen seien. Die inhaltliche Bestimmtheit der Bezeichnung der Außenfläche ergebe sich danach aus der Bezeichnung in der betreffenden Anlage zum Pachtvertrag in Verbindung mit der tatsächlichen Nutzung durch die Vertragsparteien während des vorangegangenen Pachtvertrags.

Konsequenzen für die Praxis Das Urteil überzeugt. Es liegt auch auf der Linie der bisherigen BGH-Rechtsprechung.

Beraterhinweis Der BGH hat bekanntlich sog. Schriftformheilungsklauseln verworfen (BGH v. 27.9.2017 – XII ZR 114/16, MDR 2017, 1351, MietRB 2017, 341). Dann ist es nur konsequent, die Anforderungen an die gesetzliche Schriftform zu lockern. Diese Anforderungen lassen sich im Geschäftsverkehr nämlich kaum vermitteln. Nichtsdestotrotz: Der juristische Berater hat seine Mandanten entsprechend zu sensibilisieren. Vor allem muss jede Vertragsänderung während der Vertragslaufzeit juristisch überprüft werden, um einen nachträglichen Schriftformverstoß auszuschließen. Denn eine vorzeitige Kündigung nach § 550 BGB kann katastrophale wirtschaftliche Folgen haben.

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