

Gericht:	OLG Brandenburg
Aktenzeichen:	3 U 67/20
Dokumenttyp:	Rechtsprechung
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2021, 105-106
Normen:	§ 550 BGB, § 580a BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2021, 105-106

Titelzeile

Schriftform: Einheit der Urkunde bei mehrseitiger Nachtragsvereinbarung

Vorinstanz

zu 3 U 67/20, LG Frankfurt/O. - 13 O 45/20

Leitsatz

Eine aus mehreren Seiten bestehende, nicht körperlich verbundene Nachtragsvereinbarung erfüllt das Schriftformerfordernis des § 550 BGB nicht, wenn sich die Zusammengehörigkeit der einzelnen Seiten (= Einheit der Urkunde) nicht durch die äußere Gestaltung ergibt.

Das Problem Der Mieter betreibt in den angemieteten Räumen einen Lebensmittelmarkt. Im Eingangsbereich vermietet er eine kleine Fläche befristet für mehrere Jahre unter. Kurz danach wird ein Nachtrag zu diesem Untermietvertrag geschlossen. Demnach ist der Untermieter berechtigt, in der angemietete Fläche einen Backshop mit Stehcafe zu betreiben; der Untervermieter gewährt Konkurrenzschutz. Später verkauft der Untervermieter in seinem Lebensmittelmarkt aber auch aufgebackene, unverpackte Backwaren. Der Rechtsnachfolger des Untermieters verlangt am 15.2.2020 Unterlassung und beruft sich auf die Konkurrenzschutzklausel. Daraufhin kündigte der Untervermieter das Untermietverhältnis vorzeitig zum 30.9.2020 wegen Schriftformmängeln. Der Rechtsnachfolger des Untermieters beantragt eine einstweilige Verfügung auf Unterlassung des Verkaufs von Backwaren. Das LG Frankfurt/O. erlässt am 14.4.2020 die Unterlassungsverfügung. Der Untervermieter geht in Berufung, über die am 27.10.2020 entschieden wird.

Die Entscheidung des Gerichts Das Brandenburgische OLG gibt der Berufung statt. Denn der Untermietvertrag sei aufgrund wirksamer Kündigung des Untervermieters gem. §§ 550 , 580a Abs. 2 BGB seit dem 30.9.2020 beendet. Schon deshalb könne der Rechtsnachfolger des Untermieters am 27.10.2020 keinen Verfügungsanspruch auf Konkurrenzschutz mehr haben.

Die Nachtragsvereinbarung zum Untermietvertrag sei unter Verstoß gegen die gesetzliche Schriftform getroffen worden. Dies habe zur Folge, dass der gesamte Untermietvertrag unbefristet sei und vorzeitig gekündigt werden konnte.

Die Nachtragsvereinbarung bestehe aus mehreren Seiten. In einem solchen Fall sei die gesetzliche Schriftform gewahrt, wenn die Zusammengehörigkeit der Seiten entweder durch körperliche Verbin-

dung oder sonst in geeigneter Weise erkennbar gemacht werde. Letzteres könne durch fortlaufende Seitenzahlen, fortlaufende Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitliche graphische Gestaltung, inhaltlichen Zusammenhang des Textes oder vergleichbare Merkmale geschehen, sofern sich hieraus die Zusammengehörigkeit der einzelnen Blätter zweifelsfrei ergebe (Verweis u.a. auf BGH v. 21.1.2004 – VIII ZR 101/03, GE 2004, 229).

Daran fehle es hier. Zwar befänden sich auf den drei vorgelegten Seiten der Nachtragsvereinbarung die Kürzel beider Vertragsparteien und hätten die Parteien die letzte Seite unterschrieben. Es fehle aber bereits an einer fortlaufenden Paginierung der Vereinbarung. Sie beginne mit der Seite 2, darauf folge die Seite 3, die letzte Seite trage dagegen keine Seitenzahl. Der Nachtrag weise auch kein einheitliches Schriftbild auf. Die ersten beiden Seiten hätten eine andere Formatierung und ein anderes Schriftbild als die letzte, nicht paginierte Seite. Es lasse sich auch nicht feststellen, dass der Text auf der dritten Seite die Fortsetzung der Seite 2 sei. Es gebe weder einen fortlaufenden Fließtext noch eine fortlaufende Nummerierung. Ange-

- 105 -

MietRB 2021, 105-106

- 106 -

sichts dessen könne ein fremder Dritter nicht sicher sein, dass die Seite 3 tatsächlich zur ursprünglichen Vereinbarung gehöre, ob noch weitere, nicht vorgelegte Seiten zu dieser Vereinbarung gehörten oder ob eine andere dritte Seite mit Seitenzahl und gleichem Schriftbild wie die vorangehenden existiere.

Konsequenzen für die Praxis Bei einem Nachtrag, der die gesetzliche Schriftform einhalten muss, darf nicht geschludert werden. Das gilt gerade auch für die äußere Gestaltung. Denn die einheitliche äußere Gestaltung eines mehrseitigen Nachtrags führt zur Einheit der Urkunde – eine Voraussetzung der gesetzlichen Schriftform. Wer auf Nummer sichergehen will, schafft zusätzlich eine körperliche Verbindung zumindest aller Seiten des Nachtrags (und etwaiger Anlagen zum Nachtrag).

Beraterhinweis Bei einem (mehrseitigen) Nachtrag ist die Einheit der Urkunde nicht die einzige Voraussetzung für die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform. Wie auch das Brandenburgische OLG ausführt, muss der Nachtrag darüber hinaus:

- die Parteien bezeichnen,
- auf den ursprünglichen Vertrag und vorangegangene Nachträge Bezug nehmen,
- die geänderten Regelungen aufführen,
- erkennen lassen, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrages nebst schon vorhandener Nachträge verbleiben soll.

Schließlich muss der Nachtrag noch im Original unterzeichnet werden, wobei es ggf. eines Vertretungszusatzes bedarf – etwa bei Personenmehrheiten wie der GbR oder einer Erbengemeinschaft (vgl. BGH v. 6.11.2020 – LwZR 5/19, MietRB 2021, 79 [Sommer]; Seldeneck/Wichert/Fallak, Gewerbemiete, 2013, Baustein 26).

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

