

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 24/2015 vom 18. Juni 2015
www.immobilien-zeitung.de

Mietrecht

Mangel bei Schriftform kein beidseitiger Kündigungsgrund

Die Schriftformheilungsklausel im Gewerberaummietvertrag bleibt gegenüber dem Mieter auch dann wirksam, wenn sie als Folge eines Grundstücksverkaufs den Erwerber nicht verpflichtet.

OLG Frankfurt, Urteil vom 27. Februar 2015,
Az. 2 U 144/14

Rechtsanwältin
Ulrike Janssen
von Hogan Lovells



Der Fall

Die Mieterin, eine GbR, kündigte ihren Gewerbemietvertrag mit der Klägerin insbesondere unter Berufung auf eine Verletzung der gesetzlichen Schriftform. Zur Begründung führte sie unter anderem an, dass sie an die formularmäßig vereinbarte Schriftformheilungsklausel nicht gebunden sei, da diese dem neuen Vermieter als

Rechtsnachfolger gegenüber unwirksam ist und daher auch für sie als Mieterin keine Bindungswirkung entfalten könne. Außerdem könnten sich die neu eingetretenen Gesellschafter aufgrund bestehender Schriftformmängel nicht vollumfänglich über den Inhalt des Mietvertrags vergewissern.

Die Folgen

Dem stimmte das OLG nicht zu und entschied, dass sich die beklagte Mieterin nicht auf einen Schriftformmangel als Kündigungsgrund berufen kann. Zwar bestätigt das OLG die Rechtsprechung des BGH, dass der Erwerber eines Grundstücks nicht an eine Schriftformheilungsklausel gebunden ist, soweit sie ihn dazu verpflichten würde, formwidrige Abreden des Mieters mit dem ursprünglichen Vermieter zu

heilen. Gleichzeitig stellte es jedoch klar, dass dies im Umkehrschluss nicht dazu führt, dass der ursprüngliche Mieter wegen des Schriftformmangels ebenfalls ordentlich kündigen kann. Es befand außerdem, dass die Bindung an die Klausel auch gegenüber neuen GbR-Gesellschaftern gilt, da deren Eintritt keinen Mieterwechsel darstellt.

Was ist zu tun?

Die Entscheidung stellt einen weiteren Schritt in der Rechtsprechungsentwicklung zu den in Gewerbemietverträgen mittlerweile als Standard anzusehenden Schriftformheilungsklauseln dar. Gesellschafter einer GbR sollten beachten, dass der Eintritt eines neuen Gesellschafters sie nicht von ihrer vertraglichen Verpflichtung entbindet. Vielmehr gilt: Augen auf bei dem Eintritt in ein bestehendes Vertragsverhältnis auf diesem Wege. Und auch wenn dies im Zusammenhang mit AGB zunächst überraschend klingen mag, ist die Entscheidung, dass auch lediglich eine Partei an die Schriftformheilungsklausel gebunden sein kann, konsequent, da diese Klausel

vom Grundsatz her nicht nur einer Partei dient. Schließlich ist die Entscheidung für Vermieter und Mieter gleichermaßen relevant, da sie im Grundsatz erneut die fortschreitende Anerkennung von Schriftformheilungsklauseln in der Rechtsprechung untermauert. Jedem, der Interesse an einem langfristigen Mietverhältnis hat, kann daher nur empfohlen werden, die sich entwickelnde Rechtsprechung zu Schriftformheilungsklauseln im Blick zu behalten, um bei dieser nützlichen Art der Vertragsgestaltung keine unerwünschten Überraschungen zu erleben. **hi**