

Schriftform kann auch ohne Übergabeprotokoll gewahrt sein

Mietrecht. Die Vereinbarung einer an die Übergabe anknüpfenden Mietzeit ist – auch ohne Übergabeprotokoll – bestimmbar und schriftformkonform, wenn sich die Übergabe zumindest aus außerhalb der Urkunde liegenden Umständen ergibt.

OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 15. Juni 2022, Az. 12 U 86/21

*Rechtsanwältin
Sabrina Greubel
von Hogan Lovells*



Quelle: Hogan Lovells

DER FALL

Die Parteien streiten über die Laufzeit eines auf bestimmte Zeit geschlossenen Gewerberaummietvertrags. Es wurde eine Festmietzeit von 15 Jahren beginnend ab dem ersten Kalendertag des Monats vereinbart, der auf die Übergabe folgte. Die Übergabe erfolgte am 28. Oktober 2004 statt wie im Mietvertrag bestimmt am 31. Oktober 2004. Ein Übergabeprotokoll wurde nicht erstellt, obwohl dies im Miet-

vertrag vorgesehen war. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis ordentlich aufgrund eines Schriftformverstößes wegen fehlender Bestimmbarkeit der Mietzeit. Der Mieter beehrte die gerichtliche Feststellung, dass das Mietverhältnis nicht aufgrund eines Schriftformverstößes kündbar war und fortbesteht. Das Oberlandesgericht Frankfurt gab dem Mieter Recht.

DIE FOLGEN

Die Schriftform des § 550 BGB erfordert, dass sich die wesentlichen Vertragsbedingungen eines Mietvertrags, insbesondere die Mietzeit, aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergeben. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts Frankfurt ist die Mietzeit im vorliegenden Fall auch ohne Erstellung eines Übergabeprotokolls anhand der Mietvertragsurkunde zumindest bestimmbar und damit formwährend vereinbart. Ausreichend ist,

dass sich der tatsächliche Übergabetag aus außerhalb der Mietvertragsurkunde liegenden Umständen ergibt und auch ohne Übergabeprotokoll, beispielsweise durch Heranziehung von Überweisungsbelegen, bestimmen lässt. Dass die tatsächliche Übergabe drei Tage früher als im Mietvertrag vereinbart erfolgte, ist unschädlich, da dies keinen Einfluss auf die Mietzeit hatte, die am ersten Tag des Folgemonats begann.

WAS IST ZU TUN?

Die mietrechtliche Praxis kämpft bei Mietverträgen mit einer festen Mietzeit von mehr als einem Jahr immer wieder mit dem Schriftformerfordernis. Ist die Schriftform nicht eingehalten, ist der Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten Festmietzeit mit ordentlicher Kündigungsfrist kündbar. Das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt zeigt auch auf, dass die Frage, ob die wesentlichen Vertragsbedingungen schriftformkonform festgehalten sind, anhand des jeweiligen Einzelfalls zu beantworten ist. Vorliegend

hatte die tatsächliche frühere Übergabe keinen Einfluss auf den Mietbeginn und war daher auch nicht in einem schriftlichen Mietnachtrag festzuhalten. Dennoch sollten aufgrund der Konsequenzen eines Schriftformmangels und aus Rechtssicherheitsgründen im Zweifel sämtliche Abreden und Umstände schriftformkonform dokumentiert werden. Schriftformmängel lassen sich durch Abschluss schriftformkonformer Mietnachträge heilen. (redigiert von Anja Hall)