

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hält Schriftformheilungsklauseln in Gewerberaummietverträgen generell für unwirksam

Es ist üblich, dass Gewerberaummietverträgen über einen längeren Zeitraum abgeschlossen werden. Denn regelmäßig gehen mit der Überlassung von Gewerberäumen für eine oder beide Parteien des Mietvertrags nicht unerhebliche Investitionen einher, die sich erst nach einiger Zeit amortisieren. Über die Vereinbarung einer festen Laufzeit soll also sichergestellt werden, dass die Partei, die entsprechende Investitionen vorgenommen hat, auch ausreichend Zeit hat, um diese Investitionen wieder hereinzuholen. Gemäß §§ 550, 578 Abs. 2 BGB ist bei Gewerberaummietverträgen, die eine längere feste Laufzeit als ein Jahr haben sollen, die Schriftform einzuhalten. Wird die Schriftform nicht eingehalten, so gilt das Gewerberaummietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen und es kann dann von jeder Vertragspartei innerhalb der in § 580 Abs. 2 BGB genannten Frist ordentlich gekündigt werden. Um die Schriftform zu wahren, müssen alle wesentlichen, das Mietverhältnis selbst betreffende Vereinbarungen schriftlich fixiert werden. Wesentlichen in diesem Sinne sind regelmäßig alle Vereinbarungen über den Mietgegenstand, die Höhe des Mietzinses und die Dauer des Mietvertrags (siehe Bundesgerichtshof, 24. Juli 2013, Az.: XII ZR 104/12). Bei einer Änderung der Miethöhe kann zum Beispiel vom Schriftformerfordernis abgewichen werden, wenn die Erhöhung des Mietzinses nicht länger als ein Jahr maßgeblich sein soll und jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann (siehe Bundesgerichtshof, 25. November 2015, Az.: XII ZR 114/14).

Obwohl die vorgenannten Voraussetzungen schon seit längerem bekannt sind, kommt es in der Praxis immer wieder vor, dass die Parteien ausschließlich

mündliche Vereinbarungen über Bestandteile des Vertrags treffen, die eigentlich vom vorgenannten Schriftformerfordernis erfasst werden. Da bei solchen Sachverhalten nur in Ausnahmefällen einer ordentlichen Kündigung der Einwand des Rechtsmissbrauchs entgegengehalten werden kann, wird versucht über sogenannte „Schriftformheilungsklauseln“ dieses Problem in den Griff zu bekommen. Denn die Schriftformheilungsklauseln sollen die Parteien des Mietvertrags dazu verpflichten an der Erstellung eines dem Schriftformerfordernis genügenden Änderungsvertrags mitzuwirken, damit sich das laufzeitgebundene Mietverhältnis nicht kraft Gesetzes in ein unbefristetes und damit jederzeit kündbares Mietverhältnis umwandelt. Im Jahr 2014 hat der Bundesgerichtshof (22. Januar 2014, Az.: XII ZR 68/10) klargestellt, dass solche Schriftformheilungsklauseln zumindest nicht den Erwerber eines Grundstücks daran hindern, sich auf einen Schriftformmangel zur Begründung der ordentlichen Kündbarkeit des Mietverhältnisses vor Ablauf der Festmietzeit zu berufen. Allerdings ist denen bislang zu diesem Thema vom Bundesgerichtshof gefällten Entscheidungen nicht zu entnehmen, ob eine Schriftformheilungsklausel zumindest zwischen den ursprünglichen Parteien des Mietvertrages wirksam vereinbart werden kann. Der 24. Senat des Oberlandesgerichts Düsseldorf hat im April 2017 (Az.: I-24 U 150/16) klargestellt, dass er genauso wie zuvor der 10. Senat des Oberlandesgerichts Düsseldorf Schriftformheilungsklauseln generell wegen Verstoßes gegen das AGB-Recht für unwirksam hält.

Was war geschehen?

Die Parteien schlossen im Juli 2006 einen Gewerberaummietvertrag mit einer Laufzeit bis zum Ablauf des 31. Dezember 2017. Der Mietvertrag enthielt eine Klausel, nach der die Mieter das Mietobjekt ohne Zustimmung des Vermieters nur untervermieten durfte, wenn der im Mietvertrag genannte Büronutzungszweck (Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei) eingehalten wurde. Ausdrücklich ausgeschlossen war jedoch die Untervermietung an Berufsgruppen aus dem Bereich Gewerbe, Handel und Verkauf sowie des Bausektors, einschließlich Bauingenieuren und Architekten. Daneben enthielt der Mietvertrag die 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 Satz 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 Jahr 2013 einigten sich die Parteien des Mietvertrags auf eine Erhöhung des Mietzinses. Die Erhöhung des Mietzinses wurde jedoch nicht schriftlich vereinbart. Im Jahr 2013 zogen die beklagten Mieter aus dem Mietobjekt aus. Das Angebot auf eine vorzeitige Beendigung des Mietvertrages gegen die Zahlung einer Abfindung lehnte der klagende Vermieter ab. In der Folgezeit untervermieteten die Beklagten die Räumlichkeiten an einen Pflegedienst. Nachdem der Vermieter die Gestattung der Untervermietung ablehnte, sprachen die Beklagten beginnend am 12. Februar 2014 mehrere fristlose und später auch ordentliche Kündigungen aus. In diesem zweiten Rechtsstreit, der zwischen den Parteien des Mietvertrags geführt wird, machte der Kläger die Zahlung von ausstehenden Mietzinsen geltend, da er die von den Beklagten ausgesprochenen Kündigungen für unwirksam hält.

Die Schriftformheilungsklausel stand einer vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses nicht entgegen

Das Oberlandesgericht Düsseldorf geht davon aus, dass die am 12. Februar 2014 ausgesprochene unwirksame fristlose Kündigung in eine wirksame ordentliche Kündigung des Gewerberaummietverhältnisses gemäß § 140 BGB umgedeutet werden kann. Die im Mietvertrag enthaltene Schriftformheilungsklausel stehe diesem Ergebnis nicht entgegen, da diese aus verschiedenen Gründen unwirksam sei. Aufgrund der Tatsache, dass der Bundesgerichtshof mittlerweile entschieden habe, dass entsprechende Klauseln Grundstückserwerber nicht daran hindern könnten, sich auf einen Schriftformmangel zu berufen, seien Schriftformheilungsklauseln gemäß § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, wenn sie eine solche Fallgestaltung nicht berücksichtigen. Unabhängig davon stelle jedoch eine Schriftformheilungsklausel eine unbillige Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders der Klausel dar und deshalb sei „generell“ von der Unwirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln auszugehen. Zur Begründung dieser Auffassung führt das Oberlandesgericht Düsseldorf Folgendes aus:

„Selbst wenn sich die Klausel aber auf die Regelung des Verhältnisses der ursprünglichen Vertragsparteien beschränken ließe, bliebe zu beanstanden, dass dem Vertragsgegner des Verwenders die Berufung auf das vorzeitige Kündigungsrecht einschränkungslos verwehrt wird. Von ihm kann aber allenfalls verlangt werden, dass er bereitwillig an der Heilung des Formmangels mitwirkt und bis dahin von einer ordentlichen Kündigung absieht. Scheitert der Versuch der Behebung des Formmangels jedoch, etwa weil die Parteien sich nicht auf eine formwirksame Regelung einigen oder der andere Teil bei der Gelegenheit weitere Vertragsänderungen durchzusetzen versucht, muss es ihm freistehen, ordentlich zu kündigen. Anderenfalls wird er unangemessen benachteiligt, da die nicht dispositive Vorschrift des §

550 BGB sonst vollends ausgehebelt würde. Diese notwendige Einschränkung sieht § 45 Nr. 1 des Formularmietvertrages, der eine vorzeitige Kündigung ohne Wenn und Aber untersagt, jedoch nicht vor.“

Fazit

In der Urteilsbegründung weist das Oberlandesgericht Düsseldorf zu Recht darauf hin, dass die Frage ob Schriftformheilungsklauseln generell unzulässig sind, in der Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich beantwortet wird. Nach den eigenen Ausführungen schließt sich der 24. Senat des Oberlandesgerichts Düsseldorf der Mindermeinung an. Doch selbst wenn man die herrschende Meinung zu dieser Rechtsfrage für maßgeblich hält, so sollte man bei der zukünftigen Formulierung von Schriftformheilungsklauseln darauf achten, dass Grundstückserwerber vom Anwendungsbereich entsprechender Klauseln ausgenommen werden. Denn insofern kann man die Begründung des Oberlandesgerichts Düsseldorf für stichhaltig halten, dass man Klauseln, die die bereits bestehende Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu dieser Frage in keiner Form berücksichtigen, als unwirksam anzusehen hat.

Allerdings überzeugt die Begründung des Oberlandesgerichts Düsseldorf aufgrund derer auch Schriftformheilungsklauseln, die den Grundstückserwerber vom Anwendungsbereich der Schriftformheilung ausnehmen, „generell“ unwirksam sein sollen, nicht. Denn nach der Ansicht des Oberlandesgerichts Düsseldorf müsste eine wirksame Klausel auch klarstellen, dass eine Partei eines Mietvertrages nur dann einen Anspruch auf die Einhaltung der Schriftform hat, wenn sich die Parteien über den maßgeblichen Text der Vertragsergänzung einig werden und keine der Parteien versucht mehr in die Änderungsvereinbarung einzubringen, als ursprünglich zwischen den Parteien des Mietvertrags vereinbart worden war. Eine solche Klarstellung würde jedoch auch eine Anleitung enthalten, wie der Vertragspartner des Verwenders der Klausel deren Inhalt vollständig konterkarieren kann. Denn der Vertragspartner des Verwenders der Klausel müsste einfach nur darauf hinwirken,

dass man sich über den genauen Wortlaut der schriftlich niederzulegen Änderungsvereinbarung nicht einig wird. Nimmt man dann die Begründung des Oberlandesgerichts Düsseldorf wörtlich, dann wäre der Anwendungsbereich der Klausel in der vorgenannten Situation nicht mehr eröffnet und der Verwender der Klausel hätte keinen Anspruch auf die schriftliche Fixierung der vorher mündlich ausgehandelten Änderungsvereinbarung. Eine solche Klarstellung würde also in der Praxis dazu führen, dass der eigentliche Sinn und Zweck der Klausel ad absurdum geführt wird.

Unabhängig davon kann man jedoch die Hoffnung haben, dass der Bundesgerichtshof in nächster Zeit auch diese Streitfrage klären wird. Denn gegen diese Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf wurde das Rechtsmittel der Revision eingelegt. Das Verfahren wird vom Bundesgerichtshof unter dem Aktenzeichen XII ZR 43/17 geführt.

Ass. jur. Kai Riefenstahl

24.09.2017