

RETTET DIE SCHRIFTFORMVORSORGEKLAUSEL BEFRISTETE MIETVERTRÄGE? OLG HAMM SAGT JA.

Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 26.4.2013 — Aktenzeichen: 30 U 82/12

Leitsatz

1. Die Vereinbarung einer sog. „Schriftformvorsorgeklausel“ ist — auch als Allgemeine Geschäftsbedingung — wirksam.
2. Aufgrund einer solchen Klausel sind die Mietvertragsparteien verpflichtet, etwaige Schriftformverstöße zu heilen. Eine vorzeitige Kündigung verstößt daher gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (BGB § 242).

Sachverhalt

Die Parteien streiten im Hinblick auf § 550 BGB im Wege der Feststellungsklage um die Frage, ob zwischen ihnen ein befristetes Mietverhältnis oder ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit besteht und somit eine Kündigung der Beklagten wirksam war. Es ging um ein Mietvertrag über ein Hotelgebäude mit einer Festlaufzeit bis zum Jahr 2022. Die vereinbarte Miete war aus Sicht des Mieters zu hoch. Nachdem Verhandlungen über die Miete scheiterten, kündigte der Mieter den Mietvertrag unter Hinweis auf die fehlende Schriftform. Nicht alles, was zwischen den Parteien gelten sollte, wäre im Vertrag geregelt worden. Der Mietvertrag enthielt allerdings eine sog. „Schriftformvorsorgeklausel“. Danach waren die Mietvertragsparteien verpflichtet, auch nachträglich alles zu unternehmen, was zur Herstellung der gesetzlichen Schriftform erforderlich ist. Die Parteien stritten um die Wirksamkeit dieser Klausel, mit der die gesetzliche Regelung des § 550 BGB — so der Mieter — unterlaufen würde. Der Vermieter wollte mit der Klage feststellen lassen, dass die Kündigung unwirksam ist und das Mietverhältnis daher fortbesteht.

Entscheidung

Der Vermieter bekam Recht. Die Schriftformvorsorgeklausel ist nach Auffassung des OLG Hamm wirksam. Da der Mieter nach der Klausel verpflichtet ist, alles zu unternehmen, um die Schriftform herzustellen, handelt ein Mieter treuwidrig, wenn er sich zur Kündigung auf die fehlende Schriftform beruft.

Die Rechtsfrage, welchen Einfluss solche Schriftformklauseln auf Schriftformverstöße haben können, wird in der Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt. Eine Entscheidung des BGH dazu steht aus.

Sollte diese ordentlich begründete Entscheidung Bestand haben, könnte mit einer

solchen vertraglichen Regelung jegliche Taktiererei im Zusammenhang mit dem Schriftformerfordernis vermieden werden; bekanntlich konnten und können sich Mietvertragsparteien vorzeitig von einem langfristig, möglicherweise auf Jahre geschlossenen Mietvertrag lösen, wenn dieser Vertrag nicht der Schriftform genügt. Letzteres ist schon dann der Fall, wenn wesentliche Absprachen sich nicht klar und unmissverständlich aus der Vertragsurkunde ergeben.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info