

Um dem Schriftformgebot bei langfristigen Mietverträgen zu genügen müssen diese unterschrieben werden, eine Überschrift ist nicht ausreichend – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Köln (OLG Köln) vom 04.10.2019, 1 U 83/18

I.

Gewerbliche Mietverträge werden anders als Wohnungsmietverträge regelmäßig zeitlich befristet abgeschlossen. So erhalten beide Vertragsparteien Planungssicherheit. Mietverträge, die länger als ein Jahr dauern müssen aber dem Schriftlichkeitsgebot genügen. Ansonsten gelten diese Mietverträge als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Entscheidung des OLG Köln unterstreicht, dass zur Wahrung der Schriftform auch darauf geachtet werden muss, wo eine Unterschrift gesetzt wird.

II.

Die Parteien waren durch einen gewerblichen Pacht- bzw. Mietvertrag (Mietvertrag) von 2014 miteinander verbunden. Unter die Unterschriften des Ursprungsvertrages setzen die Parteien eine Ergänzung des Vertrages; es sollten weitere Räume mitvermietet werden. Diese Ergänzung wurde ihrerseits nicht unterschrieben.

Mit der besprochenen Klage wollte die Klägerin festgestellt wissen, dass sie berechtigt sei die Miete zu mindern und dass die Beklagte dazu verpflichtet sei durch eine fehlende baurechtliche Genehmigung entstandene Schäden zu ersetzen. Die Klägerin machte auch wegen der Minderung Rückzahlung überzahlter Miete geltend. Während des Verfahrens kündigte die Beklagte das Mietverhältnis ordentlich zum 30.09.2019, da der Mietvertrag gegen das Schriftformgebot verstoße. Das OLG Köln hat der Klage mit der Maßgabe stattgegeben, dass das Mietverhältnis tatsächlich nur bis zum 30.09.2019 laufe. Die Ergänzung des Mietvertrages sei unter Verstoß gegen die Schriftform erfolgt, so dass die Beklagte berechtigt gewesen sei das Vertragsverhältnis zum 30.09.2019 zu beenden.

III.

1.

Beim gewerblichen Mietverhältnis haben beide Seiten ein Interesse daran, Planungssicherheit zu haben. Daher werden gewerbliche Mietverträge in der Regel nicht auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, sondern für einen festen befristeten Zeitraum. Sowohl bei Wohnungsmietverträgen, wie auch bei gewerblichen Mietverträgen muss aber bei Verträgen die länger als ein Jahr dauern die Schriftform beachtet werden. Wird gegen die Schriftform verstoßen, gilt das Vertragsverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Maßgeblichste Konsequenz ist dann die Möglichkeit, das Vertragsverhältnis mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zu beenden.

Zur Schriftform gehört auch, dass der Mietvertrag selber und jeder gegebenenfalls folgende Nachtrag im Original unterschrieben sein muss. Dies war im vorliegenden Fall nicht gegeben. Vielmehr hatten die Parteien die vorgenommene Ergänzung des Mietvertrages unter die Unterschriften des Ursprungsvertrages gesetzt und diese selbst nicht nochmals unterschrieben. Somit lag ein Verstoß gegen die Schriftform vor, mit der Folge, dass die Beklagte das Mietverhältnis vorzeitig beenden konnte (zu weiteren Details siehe auch meinen Beitrag [„Wie wirkt es sich auf die Schriftform aus, wenn der Vermieter das Gewerbemietverhältnis wirksam kündigt, die Parteien sich nach Beendigung des Mietvertrages aber darauf einigen es mit geänderter Miete fortzuführen?“](#) und [„BGH verneint Zulässigkeit von Schriftformheilungsklauseln“](#)).

2.

Die Entscheidung des OLG Köln unterstreicht auch, dass demjenigen der wegen eines Verstoßes gegen die Schriftform kündigt, regelmäßig nicht vorgeworfen werden kann, er verstoße mit der Kündigung

gegen Treu und Glauben. Nur in engen Ausnahmefällen kann die Kündigung wegen Verstoßes gegen die Schriftform gegen Treu und Glauben verstoßen. Dies kann etwa der Fall sein, wenn eine Partei durch einen unter Verstoß gegen die Schriftform errichteten Nachtrag einen erheblichen Vorteil erlangt und dann später unter Berufung auf diesen Formmangel das Mietverhältnis beenden möchte.

Wie der BGH 2017 festgestellt hat, kann das Problem der Schriftform nicht dadurch umgangen werden, dass eine Klausel aufgenommen wird, dass die Parteien bei einem Schriftformverstoß sich verpflichten, diesen zu heilen. Der BGH hat solche Klauseln für unwirksam gehalten. Daher bleibt es dabei, dass extremst darauf geachtet werden muss die Schriftform einzuhalten.

IV.

Bei einem befristet abgeschlossen gewerblichen Mietverhältnis, welches länger als ein Jahr dauern soll, kann der Verstoß gegen die Schriftform dazu führen, dass das Mietverhältnis vor Ablauf der vertraglich vorgesehenen Zeit kündbar wird. Um dies zu verhindern ist die Einhaltung der Schriftform unbedingt notwendig. Ein Verstoß gegen die Schriftform kann auch vorliegen, wenn keine Unterschrift vorliegt, sondern eine Überschrift. Um bei Abschluss des Mietvertrages keine Fehler zu machen die zum Verstoß gegen die Schriftform führen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Ebenso sollte anwaltliche Beratung auch hinsichtlich der eigentlichen Vertragsgestaltung in Anspruch genommen werden. Für beides stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.