

Wie wirkt es sich auf die Schriftform aus, wenn der Vermieter das Gewerbemietverhältnis wirksam kündigt, die Parteien sich nach Beendigung des Mietverhältnisses aber darauf einigen, es mit geänderter Miete fortzuführen - Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Köln (OLG Köln) vom 02.10.2019, 22 U 102/18

I.

Wohnungsmietverträge werden regelmäßig auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Nur in engen Ausnahmefällen kann ein Wohnraummietverhältnis befristet abgeschlossen werden. Umgekehrt stellt es sich bei Gewerberaummietverträgen dar: diese werden regelmäßig für bestimmte Zeiträume abgeschlossen. Von überragender Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Einhaltung der Schriftform: wird ein Gewerberaummietverhältnis für einen Zeitraum länger als ein Jahr abgeschlossen und wird die Schriftform nicht eingehalten, verwandelt sich das befristet abgeschlossene Mietverhältnis in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Die Entscheidung des OLG Köln beschäftigt sich mit der Frage, welche Auswirkungen es auf die Schriftform hat, wenn der Vermieter das Mietverhältnis wirksam beendet und sich die Parteien nach Beendigung des Mietverhältnisses auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Änderung der Miete einigen.

II.

Aufgrund eines Mietverhältnisses von 2013 vermietete der Kläger ein Gewerbemietobjekt bis 2033 an die Beklagte. Wegen Zahlungsrückständen kündigte der Kläger das Mietverhältnis unter dem 17.07.2013. In einem ersten Verfahren klagte der Kläger vor dem OLG Köln auf Räumung und unterlag: Die Parteien hatten sich im August 2013 auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mündlich geeinigt und dabei auch die im Mietvertrag geregelte Miete geändert. 2016 kündigte der Kläger erneut fristlos und wies in der Kündigungserklärung darauf hin, dass längst kein Vertrauensverhältnis mehr bestehe und mit der weiteren Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses keinem mehr gedient sei. Erstinstanzlich ist die Räumungsklage des Klägers abgewiesen worden. Das mit der Berufung angerufene OLG Köln hat dagegen der Räumungsklage stattgegeben. Die fristlose Kündigung sei zwar mangels Abmahnung unwirksam, aber in eine ordentliche Kündigung umdeutbar, da der Kläger eindeutig zu verstehen gegeben habe, er wolle das Mietverhältnis auf jeden Fall beenden. Das bis 2033 befristet abgeschlossene Mietverhältnis habe der Kläger auch ordentlich kündigen können, da sich das Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis verwandelt habe. Die erste Kündigung des Klägers von 2013 habe dieses wirksam beendet und die Vereinbarung der Parteien das Mietverhältnis unter Abänderung der Miete fortzusetzen habe nicht der Schriftform genügt.

III.

1.

Gewerbliche Mietverträge werden anders als Wohnungsmietverträge in der Regel befristet abgeschlossen. Sowohl der Mieter, wie auch der Vermieter haben ein Interesse daran für einen sicheren Zeitraum mit dem Mietobjekt bzw. der Miete kalkulieren zu können. Bei einem unbefristeten gewerblichen Mietverhältnis könnte jede Partei ohne Angaben von Gründen mit einer relativ kurzen Kündigungsfrist von bis zu 9 Monaten das Mietverhältnis beenden. Da die Verlagerung eines Geschäftslokals für den Mieter mit erheblichen Kosten und logistischen Mühen verbunden ist (und sich nicht immer innerhalb der Kündigungsfrist ein neuer Standort für das Ladenlokal finden lässt) hat der Mieter ein Interesse daran, sicher mit dem Mietobjekt planen zu können. Umgekehrt will auch der Vermieter sicher mit der Miete planen können und nicht befürchten müssen, dass der Mieter nach kurzer Zeit wieder auszieht.

2.

Sowohl für Wohnraummietverträge, wie auch für Gewerberaummietverträge gilt aber das Schriftlichkeitsprinzip. Dieses beinhaltet die Forderung, dass die wesentlichen Vertragsbestandteile in einem schriftlichen Mietvertrag niedergelegt sein müssen, wenn der Mietvertrag länger als ein Jahr dauert. Wesentliche Vertragsbestandteile sind die Teile des Vertrages, die für die Mietvertragsparteien von wesentlicher Bedeutung sind. Dies sind mindestens:

- Parteien des Mietvertrages
- Mietobjekt
- Miete und
- Dauer des Mietvertrages.

Es können aber auch andere Regelungen dem Schriftlichkeitsgebot unterfallen, zum Beispiel Wettbewerbsklauseln, wenn diese für die Vertragsparteien nicht nur beiläufigen, sondern wesentlichen Charakter hatten. Welche Anforderungen zu stellen sind, damit die Schriftform eingehalten ist, ist eine Sache des jeweiligen Einzelfalles.

Wird die Schriftform verletzt, führt dies nicht zur Hinfälligkeit des gesamten Mietvertrages. Vielmehr wird der auf bestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen angesehen.

3.

Das Schriftlichkeitsgebot ist nicht nur beim Abschluss des Mietvertrages zu beachten, sondern bei jeder Änderung, die danach folgt. Auch wenn eine der Mietvertragsparteien das Mietverhältnis kündigt, die Mietvertragsparteien sich nach Beendigung des Mietverhältnisses darauf einigen, dieses doch fortzuführen, ist das Schriftlichkeitsgebot ebenfalls einzuhalten. Das OLG Köln hat dies zwar nur für den Fall entschieden, dass die Parteien nicht nur eine Regelung über die Fortsetzung des Mietverhältnisses treffen, sondern auch die Miete abändern. Es spricht aber viel dafür, dass auch bei einer reinen Fortsetzung des Mietverhältnisses das Schriftformgebot einzuhalten ist. Dieses soll in erster Linie einen potentiellen Erwerber schützen; dieser soll wissen welche Rechte und Pflichten er übernimmt. Für einen Erwerber ist es von immanenter Wichtigkeit, ob ein Mietverhältnis mit einer Kündigung sein Ende gefunden hat oder doch weitergeht. Daher spricht viel dafür, dass auch die reine Fortsetzung der Schriftform unterfällt.

4.

a)

Der Kläger hatte in dem besprochenen Urteil ausdrücklich nur eine fristlose Kündigung erklärt. Diese hat das OLG Köln als unwirksam angesehen, da vorher eine Abmahnung hätte ausgesprochen werden müssen. Dies unterstreicht noch einmal wie wichtig Abmahnungen auch im Mietrecht sind.

b)

Allerdings hat das OLG Köln die Erklärung des Klägers so gedeutet, dass auch eine ordentliche Kündigung darin enthalten sei. Der Kläger habe deutlich zum Ausdruck gebracht, dass er in jedem Fall das Mietverhältnis beenden wollte.

c)

Eine fristlose Kündigung kann nicht in jedem Fall in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden. Nur wenn die Kündigungserklärung hinreichend deutlich zum Ausdruck bringt, dass das Mietverhältnis in jedem Fall beendet werden soll, kann dieses Umdeutung vorgenommen werden. Es ist auch nicht selbstverständlich, dass bei einer fristlosen Kündigung das Mietverhältnis in jedem Fall beendet werden soll. Die Rechtsprechung hatte bereits Fallgestaltungen zu entscheiden, bei denen die fristlose Kündigung nur wegen ganz spezifischer Vorwürfe ausgesprochen wurde und für den Fall des Fehlens dieser Gründe das Mietverhältnis nicht zwingend beendet werden sollte.

Ob eine fristlose Kündigung nach diesen Grundsätzen in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden kann, ist immer eine Entscheidung des Einzelfalles und damit extrem von der Auffassung des Gerichtes abhängig, welches über die Räumungsklage zu entscheiden hat. Sowohl für Vermieter, wie auch Mieter ist hier anwaltliche Beratung empfehlenswert um klären zu lassen, ob nach den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen eine Umdeutung erfolgversprechend möglich sein könnte. Ebenso ist anwaltliche Beratung empfehlenswert, um die Kündigung vor Anfang an so zu erklären, dass nicht diskutiert werden muss, ob eine Umdeutung möglich ist.

IV.

Wird durch die Kündigung einer Vertragspartei das Gewerbemietverhältnis beendet und einigen sich die Parteien danach auf eine Fortsetzung des Mietverhältnisses, sollte darauf geachtet werden, dass die Schriftform gewahrt bleibt. Soll das Mietverhältnis beendet werden, ist sorgfältig darauf zu achten, wie die Kündigung formuliert wird. Die Entscheidung des OLG Köln zeigt, dass eine fristlose Kündigung sehr leicht unwirksam sein kann und nicht in jedem Fall eine Umdeutung in eine ordentliche Kündigung möglich ist.

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.