

RECHTECK

Entschärfung eines Schriftformmangels

Seit Jahren begleitet die Parteien langfristiger Mietverträge die Frage nach der Einhaltung der gesetzlichen Schriftform. Entspricht ein langfristiger Mietvertrag nicht den Formanforderungen, kann er unbeschadet der vereinbarten Festlaufzeit jederzeit von den Parteien gekündigt werden. Nunmehr hat sich das Oberlandesgericht (OLG) Hamm ein weiteres Mal mit der Problematik befasst, insbesondere mit der Wirksamkeit und Wirkung einer sogenannten Schriftformvorsorgeklausel. In einer solchen Klausel verpflichten sich die Vertragsschließenden auf Verlangen einer Partei, die Schriftform (nachträglich) herzustellen und bis zu diesem Zeitpunkt den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Form zu kündigen. Über die Wirksamkeit einer solchen Klausel wird heftig gestritten. Das OLG Hamm führt in bemerkenswert deutlicher und strukturierter Weise aus, dass es die Schriftformvorsorgeklausel für wirksam hält. Dies gelte selbst im Rahmen allgemeiner Geschäftsbedingungen. Eine solche Klausel sei weder überraschend noch



würde sie die Beteiligten unangemessen benachteiligen. Beruft sich ein Vertragspartner auf die fehlende Form, ist er zunächst verpflichtet, an der Heilung des Mangels durch Nachtragsabschluss mitzuwirken. Erst wenn die andere Partei dies ablehnt, kann der die Einhaltung der Form rügende Vertragspartner den Vertrag kündigen. Mit diesem Urteil wird das Schriftformproblem weiter entschärft. OLG Hamm, Urteil vom 26. April 2013, Az. 30 U 82/12.

Grundbucheinsicht für Journalisten

Der Bundesgerichtshof hatte mit Beschluss vom 17. August 2011 (V ZB 47/11) im Fall des ehemaligen Bundespräsidenten Wulff zum Einsichtsrecht der

Presse in das Grundbuch klargestellt, dass Journalisten bei legitimen Recherchen einen Anspruch darauf haben, Einsicht in Grundbuch und Grundakten zu nehmen. Das Oberlandesgericht (OLG) Zweibrücken hat nunmehr im Zusammenhang mit einer von Journalisten beantragten Grundbucheinsicht beschlossen, dass es mit dem grundgesetzlich gewährten Recht der Presse auf Informationsfreiheit unvereinbar sei, wenn das Grundbuchamt den Grundstückseigentümer über eine der Presse gewährte Grundbucheinsicht benachrichtigt. Das von Artikel 5 Grundgesetz gewährleistete Recht der Beteiligten auf Informationsbeschaffung würde eingeschränkt. Ginge die Presse dem Verdacht eines missbilligten Verhaltens nach und müsste das Grundbuchamt den Adressaten des Verdachts von diesen Recherchen informieren, könne der Rechercheerfolg nachhaltig gefährdet werden. Auch die Grundbuchordnung sieht eine Beteiligung des Eigentümers am Verfahren der Grundbucheinsicht nicht vor. OLG Zweibrücken, Beschluss vom 24. Januar 2013, Az. 3 W 47/12.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover