

Heilung von Fehlern in der Schriftform

Eine sogenannte Schriftformheilungsklausel in Mietverträgen verpflichtet die Parteien, etwaige Schriftformfehler nachträglich zu heilen und nicht aus diesem Grunde zu kündigen. Das Gesetz schreibt nämlich vor, dass Mietverträge, die länger als ein Jahr laufen sollen, der Schriftform bedürfen. Wird diese nicht eingehalten, läuft der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit und kann jederzeit gekündigt werden. Die Schriftformheilungsklausel soll dies verhindern.

Ob derartige Regelungen wirksam sind, ist streitig. Das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf hat nun noch einmal entschieden, dass die Klausel zumindest gegenüber einem späteren Erwerber nicht wirksam ist. Der Mieter kann sich also ihm gegenüber nicht darauf berufen. Ob sie grundsätzlich gegenüber den ursprünglichen Parteien des Mietvertrages Geltung erlangt, lässt das Gericht ausdrücklich offen.

Zu begrüßen ist, dass die Richter die Revision zugelassen haben, so dass der Bundesgerichtshof in dieser Frage hoffentlich bald Rechtssicherheit schafft. Bis dahin



sollte nach wie vor jeder Mietvertrag eine derartige Klausel enthalten. OLG Düsseldorf, Urteil vom 29. November 2012, Az. I-10 U 34/12.

Opfergrenze nicht bei Vorhersehbarkeit

Der Vermieter ist nach herrschender Ansicht ausnahmsweise von seiner Instandsetzungspflicht befreit, wenn erforderlich Reparaturkosten die Opfergrenze überschreiten, wenn also die Kosten in einem krassen Missverhältnis zu den Mieteinnahmen stehen. Dies gilt aber dann nicht, wenn der hohe Instandsetzungsbedarf für den Vermieter bei Vertragsabschluss vorhersehbar gewesen ist, so das Oberlandesgericht (OLG) Dresden. Übernimmt der Vermieter dennoch die Instandsetzungspflichten, trägt er ein ty-

pisches Vertragsrisiko und muss sich daran halten.

Zugrunde lag ein gewerblicher Mietvertrag über ein Restaurant, abgeschlossen im Jahr 1991. Vereinbart war eine feste Laufzeit von 20 Jahren, die der Mieter mittels Option noch einmal um zehn Jahre verlängerte. Die letzten Sanierungsarbeiten am Mietobjekt waren in den fünfziger Jahren vorgenommen worden. Als sich herausstellte, dass Brandschutzmängel bestehen, die nur mit einer umfangreichen Dacherneuerung behoben werden können, verweigerte der Vermieter die Durchführung und kündigte. Er wies daraufhin, dass die Opfergrenze bei einem Kostenaufwand von 640 000 Euro und einer Jahresmiete von lediglich 17 000 Euro überschritten sei.

Seine Kündigung wurde aber als unzulässig betrachtet. Denn für den Vermieter sei vorhersehbar gewesen, dass ein derartiger Sanierungsaufwand während der vereinbarten Vertragslaufzeit von 30 Jahren erforderlich wird, OLG Dresden, Urteil vom 16. August 2012, Az. 5 U 1350/11.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover