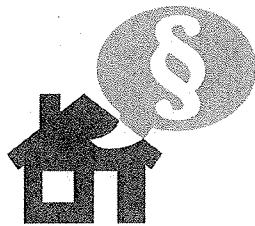


RECHTECK



Die nachträglich vereinbarte Schriftform

Mit einer Schriftformheilungsklausel verpflichten sich die Mietvertragsparteien, die Schriftform (nachträglich) herzustellen und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Form zu kündigen. Sinn und Zweck ist es, die Parteien auch dann an die vertraglich vorgesehene feste Laufzeit zu binden, wenn diese aufgrund von Schriftformfehlern gegebenenfalls gemäß § 550 BGB nicht gilt. Ob eine solche Klausel wirksam ist oder nicht, ist nach wie vor hochumstritten. Nun hat sich auch das Oberlandesgericht (OLG) Koblenz positioniert und festgestellt, dass eine solche Regelung wirksam ist, Urteil vom 22. August 2013, Az. 1 U 1314/12. Dabei verweist es auf die Entscheidung des OLG Hamm vom 26. April 2013 (Az. 30 U 82/12). Dies hatte festgestellt, dass die Klausel auch als Allgemeine Geschäftsbedingung und auch gegenüber einem Erwerber gelte. Die Regelung sei weder überraschend – zumindest im gewerblichen Bereich – noch eine unangemessene Benachteiligung einer Partei. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat leider zu dieser Frage noch keine Stellung genommen. Den Parteien ist aber zu raten, eine Schrift-

formheilungsklausel in jeden langfristigen Mietvertrag aufzunehmen, um sich vor Kündigungen wegen Nichteinhaltung der Schriftform bestmöglich zu schützen.

Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung

Der Vermieter kann nach dem BGH dem Mieter fristlos kündigen, wenn dieser seine Miete unpünktlich gezahlt hat, er deswegen bereits abgemahnt wurde und danach eine weitere Zahlung unpünktlich beim Vermieter eingeht. Die Kündigung muss aber gemäß § 314 Abs. 3 BGB innerhalb einer angemessenen Frist ausgesprochen werden, nachdem der Vermieter vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat. Was „angemessen“ ist, wird nicht einheitlich beantwortet und ist eine Frage des Einzelfalls. So haben der BGH in einem Fall vier Monate (Az. XII ZR 36/05), das Kammergericht Berlin in einem anderen Fall sechs Monate (Az. 8 U 87/10) als angemessen erachtet. Das AG Tempelhof-Kreuzberg hat eine Kündigung für unwirksam erklärt, die der Vermieter mehr als drei Monate nach der unpünktlichen Zahlung, die die Kündigung begründen sollte, ausgesprochen hat, Urteil vom 14. Februar 2013, Az. 8 C 192/12. Diese Entscheidung zeigt, dass insoweit nach wie vor keine Rechtssicherheit herrscht und die Gerichte Einzelfallentscheidungen treffen. Es ist dem Vermieter daher dringend zu raten, so schnell wie möglich zu entscheiden, ob wegen der unpünktlichen Zahlung gekündigt werden soll oder nicht.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover