

Schriftform: Kann die Kündigung wegen fehlender Schriftform treuwidrig sein?

Die vorzeitige Kündigung wegen Verletzung der Schriftform ist treuwidrig, wenn sich der Mieter allein aus wirtschaftlichen Gründen aus dem unliebsam gewordenen Mietverhältnis lösen möchte. (LS des Verf.)

LG Frankfurt/M, U. v. 22.9.2006 – 2-19 O 48/05 – rkr. – n.v. (Volltext auf Anfrage)

Der Fall: Im Jahre 2000 wird ein Büro im 2. OG einer Frankfurter Liegenschaft vermietet, ein Jahr später ein Büro im 5. OG derselben Liegenschaft. Im zweiten Vertrag heißt es u.a.:

„Der bestehende Mietvertrag für das 2. OG wird hiermit verlängert bis zum 31.12.2007. Somit haben beide Mietverträge die gleiche Laufzeit bis zum 31.12.2007.“

Im Jahre 2004 kündigt die Mieterin beide Verträge vorzeitig wegen fehlender Schriftform. Der Vermieter protestiert. Zur Einheit im 5. OG vergleichen sich die Parteien. Anschließend klagt der Vermieter auf Feststellung, dass die Kündigung der Einheit im 2. OG unwirksam sei. Die informatorisch gehörte Mieterin erklärt, dass sie aus wirtschaftlichen Gründen einen Weg suchte, um die Verträge vorzeitig zu kündigen.

§ 550 BGB Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit.

§ 580a BGB Kündigungsfristen

(1) Bei einem Mietverhältnis über Geschäftsräume ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs zulässig.

Die Entscheidung: Nach Überzeugung des Gerichts war die Kündigung unwirksam. Zunächst sei es schon fraglich, ob die Schriftform gemäß § 550 BGB überhaupt verletzt sei; denn der Mietvertrag über das 5. OG sei möglicherweise als formwirksamer Änderungsvertrag zum Mietvertrag über das 2. OG anzusehen. Dies könne jedoch dahin stehen; denn die Kündigung sei jedenfalls treuwidrig. Die Regelung in § 550 BGB diene in erster Linie dem Schutz künftiger Grundstückseigentümer. Diese sollen sich vollständig über die auf sie übergehenden Rechte und Pflichten aus bestehenden Mietverhältnissen unterrichten können. Daneben komme dem Schriftformerfordernis eine Klarstellungs-, Beweis- und Warnfunktion zu (Verweis auf Palandt (*Weidenkaff*), BGB, 65. Aufl. 2006, § 550 Rdn. 1). Nur insoweit sei die Mieterin in den Schutzzweck der Norm einbezogen. Dieser Schutz sei jedoch im konkreten Einzelfall nicht erforderlich; denn die Laufzeitverlängerung sei – wenn auch im Mietvertrag über das 5. OG – schriftlich abgefasst und von beiden Parteien unterzeichnet worden. Die Mieterin stütze ihre Kündigung folglich auf eine

Norm, in deren Schutzbereich sie vorliegend nicht einbezogen sei. Sie tue dies, um sich von einem unliebsamen Vertragsverhältnis zu lösen. Darin liege eine besonders schwere Treupflichtverletzung.

Kommentar: Der Entscheidung ist im Ergebnis zuzustimmen. Die Kündigung musste scheitern. Der Grund liegt jedoch allein darin, dass der zweite Mietvertrag gleichzeitig ein formwirksamer Nachtrag zum ersten Mietvertrag war. Die Bezugnahme auf den geänderten ersten Vertrag ist nach der sog. Lockerungsrechtsprechung des BGH ausreichend für eine zweifelsfreie „gedankliche“ Verbindung (BGH, 26.2.1992 – XII ZR 129/90 – NJW 1992, 2283). Abzulehnen ist es hingegen, wenn das Gericht auf Treuwidrigkeit abstellt. Die obergerichtliche Rechtsprechung hat diese Verteidigungsmöglichkeit stets begrenzt auf drei Fallgruppen, bei denen schlechterdings untragbare Ergebnissen drohen:

- Der Kündigende hat die Einhaltung der Schriftform selbst verhindert (Nachw. bei Schmidt-Futterer (*Lammel*), Mietrecht, 8. Aufl. 2003, § 550 Rdn. 59).
- Der Kündigende beruft sich auf die Formnichtigkeit eines Nachtrags, der nur ihn selbst begünstigt (z.B.: Mieter kündigt wegen formloser Mietnachlass-Vereinbarung).
- Der Kündigende ist verpflichtet, die Schriftform nachzuholen (vgl. BGH, 6.4.2005 – XII ZR 132/03 für Pflicht aus Nachtragsvereinbarung); salvatorische Klausel reicht nicht (vgl. BGH, 17.7.2002 – XII ZR 248/99).

Praxishinweis: Wer eine schriftformbedingte Kündigung abwehren muss, kann das bislang regelmäßig wirkungslose Argument „Trewidrigkeit“ jetzt mit einem Entscheidungs zitat absichern. Wenn das erfolgreich ist, löst demnächst jede Schriftform-Kündigung eine Treuwidrigkeitsdiskussion aus; denn regelmäßig will der Kündigende nicht aus Liebe zur Schriftform, sondern aus wirtschaftlichen Gründen aus dem Vertrag „aussteigen“.

RA FAMuW Jürgen Herrlein, Frankfurt/M.
j.herrlein@lsv-legal.com

Der Autor hat die Vermieterin beraten.

