

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

OLG Koblenz v. 11.08.2011 - 5 U 439/11, MDR 2012, 1334

Wahrung der Schriftform beim Geschäftsraummietvertrag mit einer GbR für längere Zeit als 1 Jahr

19.05.2014

Leitsatz

Dem Schriftformerfordernis eines langfristigen Mietvertrags mit einer GbR als alleiniger Vermieterin ist auch dann genügt, wenn die auf deren Seite geleistete Unterschrift eines einzelnen Gesellschafters nicht mit einem die Vertretung kennzeichnenden Zusatz versehen wird.

Sachverhalt

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit einer Kündigung des Mietverhältnisses vom 29.06.2010 seitens des Mieters. Der klagende Mieter hat am 30.11.2005 Gewerberäume von der beklagten GbR angemietet. Der Mietvertrag wurde mit einem Gesellschafter der GbR schriftlich geschlossen. Das Mietverhältnis war bis 31.12.2010 befristet, sollte sich aber auf unbestimmte Zeit verlängern, falls vor dem 31.12.2009 nicht gekündigt wurde und ab Eintritt der Verlängerungsoption mit Einhaltung einer 12-monatigen Frist kündbar sein. Zusätzlich streiten die Parteien über eine mündliche Abrede bezüglich eines PKW-Stellplatzes aus dem Jahr 2007.

Entscheidung

Die Klage auf Feststellung der Wirksamkeit der Kündigung hat keinen Erfolg. Die in dem Mietvertrag festgelegte Kündigungsfrist von 12 Monaten hat Bestand. Der Kläger führt in seiner Argumentation an, die Individualabrede im Mietvertrag sei nicht zu berücksichtigen, weil dem Schriftformerfordernis beim Vertretungsberechtigten nicht genüge getan wurde.

Rechtlich anerkannt ist, dass eine in Vertretung abgegebene Erklärung nur dann die gesetzliche Schriftformerfordernis wahrt, wenn der Vertreter seine Unterschrift erkennbar für den Vertretenen leistet. Anders läge der Fall wenn nach außen nur eine Gesamtvertretung vertretungsberechtigt wäre. Sodann benötige es zur Erfüllung des Schriftformerfordernisses die Unterschriften aller Gesamtvertretungsberechtigten. Dies ist hier allerdings nicht der Fall. Der Kläger hatte keinen Anlass an der Vertretungsbefugnis des Beklagten zu zweifeln. Er war die einzige Person, die auf Vermieterseite in Erscheinung trat und sich als Vertreter der GbR auswies. (IMR 2012, 504)

Auf den Bestand des Mietvertrags hätte auch die, von der Beklagtenseite bestrittene, Abrede über einen PKW-Stellplatz keine Auswirkung.

Somit war die Klage abzuweisen.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Praxishinweis

Mit der Entscheidung über den Mietvertrag über die gewerblichen Mieträume bestätigt der BGH in dieser Entscheidung die bestehende Rechtsprechung. Allerdings könnte in der Abrede über den PKW-Stellplatz eine Änderung des ursprünglichen Mietvertrages gesehen werden, durch den die Festlaufzeit verloren gehen könnte, da § 550 BGB auch für Änderungsverträge gilt. Falls wie hier vom BGH angenommen, die Abrede einen selbstständigen Mietvertrag darstellt, wird der ursprüngliche Mietvertrag nicht tangiert.