

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Schriftformmangel und Betriebspflicht

Das OLG Naumburg hat entschieden, dass die mündliche Änderung eines befristeten (Gewerbe-) Mietvertrag mit qualifizierter Schriftformklausel unwirksam ist und daher das Mietverhältnis nicht in ein unbefristetes Mietverhältnis umgewandelt wird.

In einem Einkaufscenter wurde der Mietzins eines Gastronomie-Mieters mündlich reduziert. Dieser wollte später fristgerecht (vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit) kündigen und schloss das Geschäft. Die Vermieterin verlangte Miete für den nach der Kündigung liegenden Zeitraum und Vertragsstrafe wegen Verletzung der im Mietvertrag vereinbarten Betriebspflicht.

Das OLG Naumburg war der Auffassung, dass die Kündigung der Mieterin unwirksam war. Das Mietverhältnis war befristet eingegangen worden. Während der Befristung sind ordentliche Kündigungen ausgeschlossen. Das Mietverhältnis hatte sich auch nicht durch die mündliche Änderung der Miete in ein unbefristetes Mietverhältnis "verwandelt". Die Parteien hatten im Mietvertrag vereinbart, dass jede Vertragsänderung, insbesondere die Änderung der Schriftformklausel der Schriftform bedürfe. Die Regelung hält das Gericht ? anders als andere (z.B. OLG Brandenburg 04.07.2012 ? 7 U 204/11) ? für wirksam. Zudem können sich der Mieter nach Treu und Glauben nicht auf den Schriftformmangel berufen, da a) eine Nachholung der Schriftform, b) ein Verzicht auf Einrede nach § 550 BGB vereinbart worden sei und der Mieter zudem längere Zeit besondere Vorteile aus dem Vertrag (Mietreduzierung) gezogen habe.

Die Vertragsstrafe von 10% einer Monatsmiete sein hingegen unwirksam.

OLG Naumburg vom 26.07.2012, 9 U 38/12

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3531>

Related Posts

- [Nachträgliche eingehaltene Schriftform](#)
- [Schriftform und Übergabe im Gewerbemietvertrag](#)
- [GbR: Stempel reicht aus!](#)
- [Schriftformabrede und Mieterhöhung](#)
- [Kündigung "i.A." ist nicht "O.K."](#)