

**Titel:**

**Wahrung der vertraglich vereinbarten Schriftform für Kündigungen von  
Gewerberaummietverträgen durch E-Mail**

**Normenkette:**

BGB § 125, § 127, § 542

**Leitsätze:**

1. Die in einem Mietvertrag über Geschäftsräume enthaltene formularvertragliche Regelung: „Die Kündigung bedarf der Schriftform.“ beinhaltet die Abrede der Schriftform für die Kündigungserklärung mit der Folge, dass die Schriftform konstitutive Bedeutung im Sinne von § 125 Satz 2 BGB hat (vgl. BGH, Urteil vom 21. Januar 2004 – XII ZR 214/00). (Rn. 22 – 26)

2. Nach der Auslegungsregel des § 127 Abs. 2 Satz 1 BGB wird die vertraglich vereinbarte Schriftform in der Regel auch durch die telekommunikative Übermittlung gewahrt. Damit wahrt eine Kündigung per E-Mail die vertraglich vereinbarte Schriftform. Ein abweichender Wille der Parteien lässt sich der formularvertraglichen Regelung auch bei einem langfristigen Mietverhältnis nicht entnehmen. (Rn. 22 – 26)

3. Eine Kündigungserklärung muss eindeutig und unmissverständlich auf die Beendigung des Mietvertrages gerichtet sein. Ein abweichender „Betreff“ in einer E-Mail schadet nicht. Auch wenn eine Kündigung in schriftlicher Form angekündigt wird, handelt es sich nicht um eine bloße Ankündigung einer Kündigung, wenn in der E-Mail „hiermit gekündigt“ wird. (Rn. 18 – 19)

Bei Vertragsparteien, die über mehrere Mietverträge miteinander vertraglich verbunden sind, ist erforderlich, dass das Mietverhältnis eindeutig und unmissverständlich in der Kündigung bezeichnet wird. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Kündigung per E-Mail bei für Kündigungen formularvertraglich vereinbarter Schriftform, -Abgrenzung einer Kündigungserklärung von einer bloßen Ankündigung einer Kündigung, Mietvertrag, Kündigung, Kündigungserklärung, Schriftform, vertraglich vereinbarten Schriftform, E-Mail, Geschäftsräume, konstitutive Bedeutung, telekommunikative Übermittlung, Beweis- und Dokumentationsfunktion, Form

**Vorinstanz:**

LG München I, Urteil vom 05.07.2024 – 43 O 204/24

**Fundstellen:**

BeckRS 2024, 51156

FDMietR 2025, 951156

**Tenor**

1. Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 05.07.2024, Aktenzeichen 43 O 204/24, wird zurückgewiesen.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts München I ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von € 15.000,00 abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 27.132,00 € festgesetzt.

**Gründe**

I.

Der Kläger verlangt von dem Beklagten Räumung und Herausgabe eines gewerblich genutzten Grundstücks.

**2**

Mit dem als K 1 vorgelegten Mietvertrag vom 06.11.2017 vermietete der Kläger an den Beklagten eine eingezäunte Grundstücksfläche unter der Adresse ... zum Betrieb eines Kfz-Handels und Zulassungsdienstes auf die Dauer von 6 Jahren vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2023. Das Mietverhältnis sollte sich jedes Mal um 1 Jahr verlängern, sofern es nicht 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

**3**

§ 2 Abs. 3 des Mietvertrages lautet: „Die Kündigung bedarf der Schriftform. Für ihre Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.“

**4**

Am 28.10.2020 kam es in einem E-Mail-Austausch der Parteien zu einem Streit darüber, ob der Beklagte schon Miete schulde für den Zeitraum vor Mietbeginn, in dem er eine Mietfläche, die der Beklagte von dem Kläger aufgrund eines anderen Mietverhältnisses angemietet hatte, schon teilweise genutzt hatte. Der Kläger schrieb um 14.43 Uhr per E-Mail, dass er das Mietverhältnis als zerrüttet ansehe und deswegen fristgerecht das am 18.04.2016 geschlossene Mietverhältnis mit Beginn vom 01.05.2016 zum 30.04.2021 kündige. Zehn Minuten später schrieb er, dass es sich bei dem Mietverhältnis um den am 06.11.2017 geschlossenen Mietvertrag handele und die andere Bezeichnung ein Irrtum gewesen sei. Der Vertrag sei hiermit gekündigt. Schriftliche Form folge.

**5**

Der Kläger hat vorgetragen, dass er das als K 2 vorgelegte Schreiben mit der von ihm unterschriebenen Kündigung vom 28.10.2020 per Einschreiben an den Beklagten versandt habe und legte den Einlieferungsbeleg vor. Der Zugang ist streitig geblieben.

**6**

Mit der Klage vom 03.01.2024 verlangte der Kläger Räumung und Herausgabe des Grundstücks. Der Beklagte beantragte Klageabweisung. Eine wirksame Kündigung liege nicht vor. Das Mietverhältnis laufe jedenfalls bis zum 31.12.2025.

**7**

Mit dem angegriffenen Endurteil hat das Landgericht den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Das Mietverhältnis sei mit der E-Mail vom 28.10.2020, die um 14.53 Uhr versandt worden sei, wirksam gekündigt worden. Die Falschbezeichnung des Mietvertrages in der ersten E-Mail sei durch diese E-Mail geheilt worden. Diese enthalte eine eindeutige Bezeichnung des Mietvertrages und es ergebe sich, dass schon mit dieser E-Mail das Mietverhältnis gekündigt werden sollte. Der Verweis auf die noch folgende schriftliche Kündigung stehe dem nicht entgegen. Die Kündigung per E-Mail sei auch formwirksam.

**8**

Hinsichtlich der Darstellung des Sach- und Streitstandes wird im Übrigen auf den Tatbestand im angefochtenen Urteil des Landgerichts München I vom 05.07.2024 Bezug genommen.

**9**

Mit der Berufung verfolgt der Beklagte seinen erstinstanzlichen Antrag auf Klageabweisung weiter. Der Kläger habe mehrere aneinander angrenzende Grundstücke an den Beklagten vermietet. Vor diesem Hintergrund sei die Vereinbarung in § 2 Abs. 3 des Mietvertrages auszulegen. Unklarheiten gingen zulasten des Klägers. Die Auslegung des § 127 BGB durch das Berufungsgericht widerspreche dem Gesetzeswortlaut. Die vereinbarte Schriftform biete bei langfristigen Verträgen einen Schutz vor Übereilung. Gerade dies sei hier gewollt gewesen. Die Kündigungen, auf die sich die Klage stützt, seien zudem nicht eindeutig, da die umstrittene Rechnung ein anderes Mietverhältnis betraf und der Betreff der E-Mail von 14.53 Uhr immer noch allein diese Rechnung nannte. Es lag somit ein Widerspruch zwischen Betreff und Inhalt der E-Mail vor.

**10**

Der Beklagte beantragt,

1. Auf die Berufung des Beklagten und Berufungsklägers wird das Urteil des Landgerichts München I, Aktenzeichen: 43 O 204/24, vom 05.07.2024 aufgehoben.

2. Die Klage wird abgewiesen.

**11**

Der Kläger beantragt,

Die Berufung wird zurückgewiesen.

**12**

Der Senat hat mit Beschluss vom 16.10.2024 einen Hinweis nach § 522 Abs. 2 ZPO erteilt.

II.

**13**

1. Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts München I vom 05.07.2024, Aktenzeichen 43 O 204/24, ist gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung des Senats das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

**14**

Zur Begründung wird auf den vorausgegangenen Hinweis des Senats Bezug genommen. Auch die Ausführungen in der Gegenerklärung vom 31.10.2024 geben zu einer Änderung keinen Anlass.

**15**

a) Der Beklagte ist weiterhin der Auffassung, aus dem E-Mail-Verkehr ergebe sich nicht mit hinreichender Deutlichkeit, welches der Mietverhältnisse von dem Kläger gekündigt werden sollte. Gerade wenn die Parteien durch mehrere Mietverhältnisse verbunden seien, müsse sich das gemeinte Mietverhältnis eindeutig ergeben. Dies sei hier nicht der Fall, weil Gegenstand des E-Mail-Verkehrs zunächst ein anderes Mietverhältnis gewesen sei.

**16**

Die Auslegung der Klausel über die Form der Kündigung durch den Senat begünstige den Klauselverwender ungerechtfertigt. Der Kläger müsse sich als Verwender der Klausel an ihr festhalten lassen. Der Senat berücksichtige nicht den erkennbaren Willen der Vertragsparteien.

**17**

b) aa) Auch unter Berücksichtigung der weiteren Ausführungen der Beklagtenseite hält der Senat an seiner Auffassung fest, dass die E-Mail des Klägers vom 28.10.2020, 14.53 Uhr die an eine Kündigung zu stellenden inhaltlichen Anforderungen erfüllt.

**18**

Eine Kündigungserklärung muss eindeutig und unmissverständlich auf die Beendigung des Mietvertrages gerichtet sein (Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete-HdB/Oprée, 5. Aufl. 2023, § 18. Rn. 30). Unklarheiten und Mehrdeutigkeiten gehen zu Lasten des Erklärenden. Eine wirksame Kündigung liegt nicht vor, wenn die Erklärung auch als Androhung der Kündigung, als Abmahnung oder ähnliches verstanden werden kann (Fleindl in: Bub/Treier MietR-HdB, Kapitel IV. Rn. 16). Gerade bei Vertragsparteien, die über mehrere Mietverträge miteinander vertraglich verbunden sind, ist erforderlich, dass das Mietverhältnis eindeutig und unmissverständlich in der Kündigung bezeichnet wird (Guhling/Günter/Krüger/Horn, 3. Aufl. 2024, BGB § 542 Rn. 19).

**19**

Gemessen an diesen Grundsätzen ist die in der E-Mail des Klägers vom 28.10.2020, 14.53 Uhr ausgesprochene Kündigung wirksam. Auf den ausführlichen Hinweis des Senates wird Bezug genommen. Es war für den Beklagten hinreichend deutlich erkennbar, auf welches Mietverhältnis der Kläger die Kündigung bezieht. Daran ändert nichts, dass Gegenstand des E-Mail-Verkehrs zunächst eines der anderen Mietverhältnisse der Parteien war und der Betreff gleichgeblieben ist. Gerade durch die Korrektur

durch den Kläger und die Offenlegung eines „Irrtums“ durch den Kläger wurde für den Beklagten erkennbar, dass der Kläger das korrigiert bezeichnete Mietverhältnis kündigen wollte und nicht das Mietverhältnis, über das zunächst ein Streit entbrannt war. Weiterhin ist dem Satz „Der Vertrag ist hiermit gekündigt.“ mit hinreichender Deutlichkeit eine Kündigung zu entnehmen.

**20**

bb) Die Kündigung des Klägers ist auch formwirksam.

**21**

Bei der Vermietung von Geschäftsräumen bedarf die Kündigung grundsätzlich keiner Form, da § 578 BGB nicht auf § 568 Abs. 1 BGB verweist. Die Vereinbarung der Schriftform für die Kündigung in § 2 Abs. 3 des gegenständlichen Mietvertrages ist wirksam. Die Schriftform dient der Verkehrssicherheit und liegt somit im Interesse beider Vertragsparteien. Wurde Schriftform vereinbart, genügt gem. § 127 Abs. 2 BGB die Übermittlung der Erklärung durch Telefax, per E-Mail, SMS oder per Telegramm, soweit die Parteien keine abweichende (ausdrückliche oder konkordante) Abrede getroffen haben.

**22**

Die in § 2 Abs. 3 des Mietvertrages enthaltene Vertragsklausel beinhaltet die Abrede der Schriftform für die Kündigungserklärung. Bei einer solchen Klausel hat die Schriftform konstitutive Bedeutung im Sinne von § 125 Satz 2 BGB (BGH, Urteil vom 21. Januar 2004 – XII ZR 214/00 –, Rn. 11, juris). Eine Verletzung der vertraglich vereinbarten Schriftform führt damit grundsätzlich zur Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts. Die vertraglich vereinbarte Schriftform wird aber in der Regel auch durch die telekommunikative Übermittlung gewahrt. § 127 BGB enthält eine Auslegungsregel für den Fall, dass die Parteien keine anderweitige (ausdrückliche oder stillschweigende) Vereinbarung über die Anforderungen getroffen haben, die an die gewillkürte Schriftform, elektronische Form oder Textform zu stellen sind (MüKoBGB/Einsele, 9. Aufl. 2021, BGB § 127 Rn. 2).

**23**

Die Parteien haben ihrem Mietverhältnis ein Formular des Haus- und Grundbesitzervereins München e.V. zugrunde gelegt. Das Formular sieht in § 2 Abs. 3 vor, dass die Kündigung des Mietverhältnisses der Schriftform bedarf. Das Landgericht hat die Klausel dahin ausgelegt, dass die telekommunikative Übermittlung zur Wahrung der vereinbarten Schriftform genüge.

**24**

Der Senat hat bereits darauf hingewiesen, dass die Auslegung der Klausel durch das Landgericht zutreffend und überzeugend ist. Dem Mietvertrag lässt sich nicht ein vom gesetzlichen Regelfall abweichender Wille der Parteien entnehmen, dass eine telekommunikative Kündigung nicht ausreichend ist. Die Parteien haben im vorliegenden Fall das Mietvertragsformular nicht abgeändert. Einen nach § 133 BGB vorrangig zu beachtenden übereinstimmenden Willen der Parteien hat das Landgericht ohne Fehler nicht festgestellt.

**25**

Die Klausel enthält lediglich die Regelung, dass die Kündigung der Schriftform bedarf. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte für einen Willen der Parteien, dass von der gesetzlichen Regel in § 127 Abs. 2 BGB abgewichen werden soll. Ein abweichender Wille ist auch nicht aus allgemeinen Überlegungen über den Zweck der Schriftform bei längerfristigen gewerblichen Mietverträgen abzuleiten. Denn längerfristige gewerbliche Mietverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen sind, lassen während der Vertragsdauer eine ordentliche Kündigung nicht zu, § 542 BGB.

**26**

Die formularvertragliche Vereinbarung der Schriftform für den Ausspruch der Kündigung eines gewerblichen Mietvertrages hat sowohl eine Warnfunktion als auch eine Beweisfunktion. Auch die Kündigung eines unbefristeten und damit ordentlich kündbaren Mietvertrages kann eine erhebliche Bedeutung für die Vertragsparteien haben. Die Vereinbarung der Schriftform hindert damit die Wirksamkeit nur mündlich ausgesprochener Kündigungen. Da die Klausel sonst keine Aussagen enthält, ist der Klausel eine darüber hinausgehende Warnfunktion, die entgegen der gesetzlichen Auslegungsregel in § 127 Abs. 2 BGB auch nur telekommunikativ übermittelte Kündigungen erfassen würde, nicht zu entnehmen. Durch die Schriftlichkeit der Kündigungserklärung, die eine Übermittlung rein in der Sprache ausschließt, wird auch eine Beweis- und Dokumentationsfunktion erfüllt. Da eine Kündigung eine erhebliche Bedeutung hat, soll

die Kündigungserklärung in verkörperter Form beiden Parteien zur Überprüfung zur Verfügung stehen. Diese Funktion wird auch durch eine nur telekommunikativ übermittelte Kündigung erfüllt.

**27**

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

**28**

Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils erfolgte gemäß § 708 Nr. 10, § 709 ZPO.

**29**

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung der §§ 47, 48, 41 GKG bestimmt.

Der Hinweisbeschluss des Senates vom 16.10.2024 lautet auszugsweise:

„Der Kläger hat gegen den Beklagten einen Anspruch aus § 546 Abs. 1 BGB auf Rückgabe des vermieteten Grundstücks. Der Kläger hat das Mietverhältnis fristgerecht zum 31.12.2023 mit E-Mail vom 28.10.2020 gekündigt. Die Kündigung ist nicht unwirksam, weil sie das Mietverhältnis nicht hinreichend genau bezeichnet oder weil sie nicht in Schriftform erfolgte.“

a) Die E-Mail vom 28.10.2020 um 14.53 Uhr erfüllt die inhaltlichen Anforderungen an eine Kündigung eines Mietverhältnisses. Die Auslegung der Erklärungen durch das Landgericht sind zutreffend und überzeugend.

Eine Kündigungserklärung muss eindeutig und unmissverständlich auf die Beendigung des Mietvertrages gerichtet sein. Unklarheiten und Mehrdeutigkeiten gehen zu Lasten des Erklärenden. Eine wirksame Kündigung liegt nicht vor, wenn die Erklärung auch als Androhung der Kündigung, als Abmahnung oder ähnliches verstanden werden kann (Fleindl in: Bub/Treier MietR-HdB, Kapitel IV. Rn. 16). Unklarheiten ergeben sich im vorliegenden Fall weder aus der zunächst fehlerhaften Bezeichnung in der vorangehenden E-Mail und aus dem Betreff oder aus der Ankündigung, dass eine schriftliche Kündigung folgt.

aa) Allerdings weist der Beklagte zutreffend darauf hin, gerade bei Vertragsparteien, die über mehrere Mietverträge miteinander vertraglich verbunden seien, erforderlich ist, dass das Mietverhältnis eindeutig und unmissverständlich in der Kündigung bezeichnet wird (Guhling/Günter/Krüger/Horn, 3. Aufl. 2024, BGB § 542 Rn. 19). Diesen Anforderungen wird die E-Mail vom 28.10.2020 um 14.53 Uhr gerade noch gerecht.

Es schadet nicht, dass in dem Betreff der E-Mail noch auf eine Rechnung Bezug genommen wird, die eines der anderen Mietverhältnisse betraf. Die Parteien haben mehrere Nachrichten ausgetauscht und dabei den Betreff jeweils übernommen. Es war für den Beklagten erkennbar, dass die E-Mails in einem inneren Zusammenhang standen. Dies war der Streit über die Bezahlung von Miete für ein anderes Grundstück, das von dem Beklagten vor Mietbeginn teilweise genutzt worden war. Für den Beklagten war weiter klar erkennbar, dass der Kläger in Reaktion auf die Weigerung des Beklagten, die von dem Kläger übersandte Rechnung zu begleichen, eine Kündigung aussprach. Allein der Umstand, dass bei diesem Austausch von Nachrichten der Betreff jeweils übernommen wurde, ist nicht ungewöhnlich und führt gerade dazu, dass dem Betreff selbst nur noch eine untergeordnete Bedeutung für die Auslegung des Inhalts zukommt. Es war erkennbar, dass die Nachricht mithilfe der „Antwortfunktion“ bzw. der „Weiterleitungsfunktion“ erstellt worden war und der Betreff aus den vorherigen Nachrichten der Parteien übernommen worden war. Damit konnte dem Betreff keine eigene Bedeutung für den Inhalt der neuen Nachricht zukommen.

bb) Die Bezeichnung des Mietverhältnisses ist auch nicht deshalb missverständlich, weil zunächst in der vorangegangenen Nachricht ein anderes zwischen den Parteien bestehendes Mietverhältnis bezeichnet worden war. Es kann dahinstehen, ob die E-Mail von 14.43 Uhr das andere Mietverhältnis wirksam beendet hat. Jedenfalls war es für den Beklagten klar erkennbar, dass die Nachricht von 14.53 Uhr die von dem Kläger gewollte Kündigung enthielt. Denn er hat ausdrücklich die Bezeichnung des anderen Mietverhältnisses in der vorangegangenen E-Mail als Irrtum bezeichnet. Der Kläger hat zum Ausdruck gebracht, dass er an der Kündigung des anderen Mietverhältnisses nicht festgehalten werden möchte und stattdessen die Beendigung zum Ablaufzeitpunkt des gegenständlichen Mietverhältnisses erreichen möchte.

cc) Mit dem Hinweis „Schriftliche Form folgt“ nahm der Kläger seiner Nachricht nicht den Charakter einer gültigen Gestaltungserklärung. Der Beklagte musste die Nachricht deswegen nicht als bloße Ankündigung einer Kündigung verstehen. Vielmehr hat der Kläger damit zum Ausdruck gebracht, dass er vorhat, die im

Mietvertrag für die Kündigung vereinbarte Form einzuhalten. Das spricht nicht dagegen, dass schon die E-Mail selbst eine Kündigung enthalten sollte. Der Wortlaut ist insoweit eindeutig. Durch das Wort „hiermit“ hat der Kläger zum Ausdruck gebracht, dass diese Nachricht bereits die Beendigung bewirken soll.

b) Die E-Mail vom 28.10.2020 um 14.53 Uhr entbehrt auch nicht der vertraglich vereinbarten Form.

Die Parteien haben ihrem Mietverhältnis ein Formular des Haus- und Grundbesitzervereins München e.V. zugrunde gelegt. Das Formular sieht in § 2 Abs. 3 vor, dass die Kündigung des Mietverhältnisses der Schriftform bedarf. Das Landgericht hat die Klausel dahin ausgelegt, dass die telekommunikative Übermittlung zur Wahrung der vereinbarten Schriftform genüge. Ein anderer Wille iSd § 127 Abs. 2 BGB lasse sich dem Mietvertrag nicht entnehmen.

Der Beklagte ist der Auffassung, diese Auslegung widerspreche diametral dem Gesetzeswortlaut und führe dazu, dass die gewillkürte Schriftform immer und in jedem Fall durch die telekommunikative Übermittlung ersetzt werden könne. Bei einem auf Dauer angelegten Vertrag zwischen zwei gewerblich Tätigen soll mit dem Erfordernis der Schriftform für Kündigungen verhindert werden, dass wirtschaftlich bedeutsame Entscheidungen aus einer angeheizten Situation heraus getroffen werden können. Vielmehr erlaube das Erfordernis der Schriftform den Parteien ein nochmaliges Überdenken ihrer Entscheidung.

Die Auslegung des Mietvertrages durch das Landgericht, dass sich dem Mietvertrag nicht der vom gesetzlichen Regelfall abweichende Wille der Parteien entnehmen lasse, eine telekommunikative der Kündigung sei nicht ausreichend, ist zutreffend und überzeugend.

Soweit die Parteien keine abweichende (ausdrückliche oder konkludente) Abrede getroffen haben, genügt nach § 127 Abs. 2 S. 1 BGB zur Einhaltung der durch Rechtsgeschäft bestimmten Schriftform die telekommunikative Übermittlung. Die in § 2 Abs. 3 des Mietvertrages enthaltene Vertragsklausel beinhaltet die Abrede der Schriftform für die Kündigungserklärung. Bei einer solchen Klausel hat die Schriftform konstitutive Bedeutung im Sinne von § 125 Satz 2 BGB (BGH, Urteil vom 21. Januar 2004 – XII ZR 214/00 –, Rn. 11, juris). Eine Verletzung der vertraglich vereinbarten Schriftform führt damit grundsätzlich zur Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts. Die vertraglich vereinbarte Schriftform wird aber in der Regel auch durch die telekommunikative Übermittlung gewahrt. § 127 enthält eine Auslegungsregel für den Fall, dass die Parteien keine anderweitige (ausdrückliche oder stillschweigende) Vereinbarung über die Anforderungen getroffen haben, die an die gewillkürte Schriftform, elektronische Form oder Textform zu stellen sind (MüKoBGB/Einsele, 9. Aufl. 2021, BGB § 127 Rn. 2).

Die Parteien haben im vorliegenden Fall das Mietvertragsformular nicht abgeändert. Auf der Grundlage der nach § 529 ZPO zu berücksichtigenden Umstände ist auch kein übereinstimmender Wille der Parteien zu erkennen, der formularvertraglichen Klausel für dieses konkrete Mietverhältnis eine besondere Bedeutung zu verleihen. Vielmehr ist allgemein zu entscheiden, ob bei langfristigen gewerblichen Mietverträgen die Klausel von dem Vertragspartner des Verwenders dahin zu verstehen ist, die telekommunikative Übermittlung sei nicht ausreichend. Der Beklagte ist der Auffassung, der Zweck der Klausel liege in dem Übereilungsschutz. Dieser sei bei der Zulassung einer bloß telekommunikativen Übermittlung einer Kündigung nicht gewährleistet. Dafür sprechen nach der Literatur auch systematische Gründe (Staudinger/Hertel (2017) BGB § 127, Rn. 36).

Entgegen der in der Literatur vertretenen Auffassung und der Berufungsgrundierung ist die hM zutreffend, die grundsätzlich davon ausgeht, dass Willenserklärungen per E-Mail nach der Auslegungsregel des § 127 Abs. 2 BGB die gewillkürte Schriftform wahren. Aus dem Umstand, dass die Schriftform für die Kündigung eines langfristigen gewerblichen Mietvertrages vorgesehen ist, folgt nichts anderes und insbesondere kein abweichender Wille der Parteien. Denn der gewerbliche Mietvertrag zeichnet sich gerade dadurch aus, dass er in der Regel auf bestimmte Zeit geschlossen wird, um die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung auszuschließen. Auch im konkreten Fall haben die Parteien den Mietvertrag auf eine Dauer von 6 Jahren geschlossen. Der Mietvertrag war also frühestens zum 31.12.2023 kündbar.

Vor diesem Hintergrund bedurften die Parteien, die auf Grundlage des verwendeten Musters einen befristeten Mietvertrag geschlossen haben, keines Schutzes vor Übereilung. Bei befristeten Mietverträgen steht bei der für Kündigungen vereinbarten Schriftform vielmehr die Dokumentationsfunktion im Vordergrund, die auch mit der telekommunikativen Übermittlung erfüllt wird.“