LG München I, Endurteil v. 05.07.2024 – 43 O 204/24

Titel:

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

Normenkette:

BGB § 127 Abs. 2

Leitsatz:

Zur telekommunikativen Übermittlung nach § 127 Abs. 2 BGB zählt auch die Übermittlung per E-Mail, wobei weder eine Unterschrift noch eine elektronische Signatur erforderlich sind. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

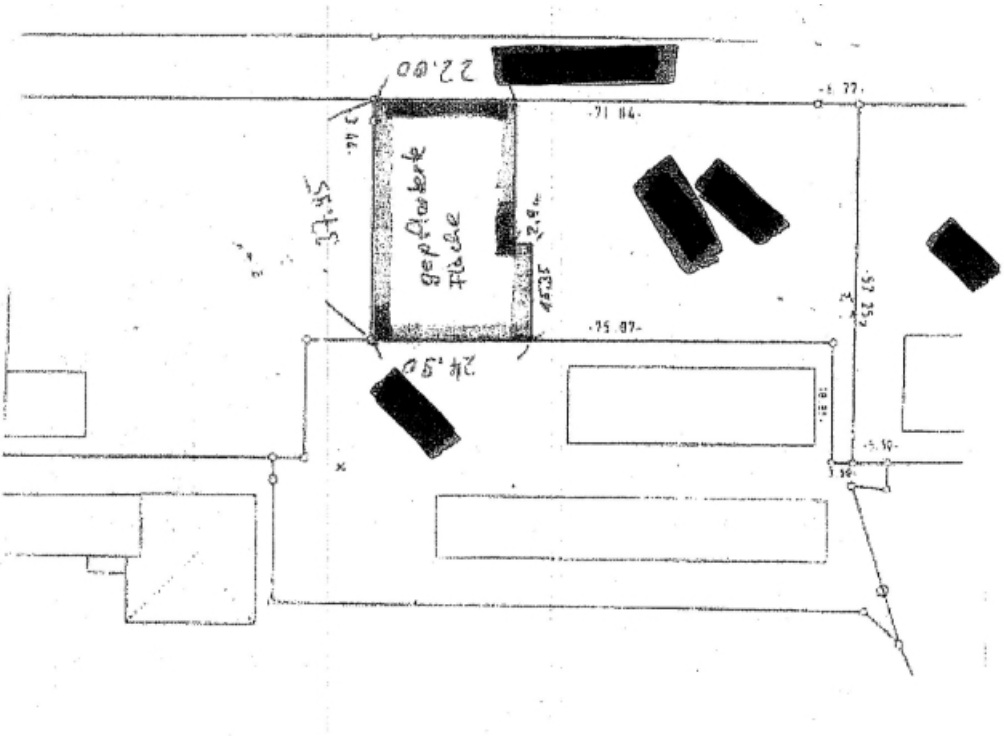
Mietvertrag, Gewerberaummietvertrag, Kündigung, Kündigungserklärung, Schriftform, Schriftformvereinbarung, E-Mail, Unterschrift, elektronische Signatur

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Beschluss vom 12.12.2024 – 32 U 2649/24

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm innegehaltene vollständig eingezäunte gepflasterte Grundstücksfläche des Klägers im Anwesen … wie auf nachfolgendem Plan dargestellt zu räumen und an den Kläger herauszugeben.



2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 27.132,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Gegenstand des Rechtsstreits ist die Räumung und Herausgabe eines gewerblich genutzten Grundstücks.

2
Am 06.11.2017 schlossen die Parteien einen Mietvertrag über das streitgegenständliche Grundstück zum Betrieb eines Kraftfahrzeughandels und Zulassungsdienstes (Anlage K 1).

3
Im Mietvertrag ist die Mietzeit auf die Dauer vom 01.01.2018 bis 31.12.2023 begrenzt (§ 2 Abs. 2). Vereinbart ist zudem, dass sich das Mietverhältnis jedes Mal um 1 Jahr verlängert, wenn es nicht spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird. Vereinbart ist ferner, dass die Kündigung der Schriftform bedarf (§ 2 Abs. 3).

4
Mit E-Mail vom 28.10.2023 um 14:43 Uhr schrieb der Kläger dem Beklagten u.a.: „Ich sehe das Verhältnis jetzt schon als zerrüttet an und kündige Ihnen hiermit fristgerecht das am 18.04.2016 geschlossene Mietverhältnis mit Beginn vom 01.05.2016 zum 30.04.2021“ (Anlage K 3). Mit E-Mail vom selben Tag um 14:53 Uhr schrieb der Kläger, Bezug nehmend auf diese E-Mail: „Kleiner Irrtum meinerseits, es handelt sich um den am 06.11.2017 geschlossenen Mietvertrag. Dieser ist hiermit fristgerecht zum 31.12.2023 gekündigt. Schriftliche Form folgt.“ (Anlage K 3).

5
Der Kläger gibt zur Klagebegründung an, er habe den streitgegenständlichen Mietvertrag mit Schreiben vom 28.10.2020 (Anlage K 2), dem Beklagten zugegangen am 31.10.2020, gekündigt.

6
Der Kläger beantragte

wie zuerkannt.

7
Der Beklagte beantragte

Klageabweisung.

8
Der Beklagte gab zur Begründung an:

9
Er habe das in Anlage K 2 vorgelegte Schreiben vom 28.10.2020 nicht erhalten.

10
Der Beklagte ist der Auffassung, die Kündigung per E-Mail entspreche nicht dem mietvertraglich vereinbarten Schriftformerfordernis.

11
Das Gericht hat am 25.06.2024 mündlich zur Sache verhandelt und beide Parteien zur Sache angehört. Mehrere Möglichkeiten einer gütlichen Einigung wurden erörtert. Eine solche kam nicht zustande. Auf das Sitzungsprotokoll wird ergänzend verwiesen.

12
In der Sitzung beantragte die Beklagtenvertreterin Schriftsatzfrist zum Schriftsatz des Klägervertreters vom 24.06.2024.

13
Mit Schriftsatz vom 27.06.2023 machte die Beklagtenvertreterin weitere tatsächliche und rechtliche Ausführungen.

14
Ergänzend wird auf den Akteninhalt im Übrigen verwiesen.

Entscheidungsgründe

15
Die Klage ist zulässig und begründet.

I.

16
Der Kläger hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen Grundstücks gemäß §§ 546 Abs. 1 BGB, da das Mietverhältnis durch die Kündigung des Klägers per E-Mail vom 28.10.2020, 14:53 Uhr, zum 31.12.2023 beendet wurde.

17
1. Gemäß § 2 Abs. 2 des Mietvertrags vom 06.11.2017 ist das Mietverhältnis bis 31.12.2023 befristet, wobei vereinbart ist, dass es sich jedes Mal um ein Jahr verlängert, wenn es nicht spätestens 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

18
2. Unstreitig hat der Beklagte die E-Mail des Klägers: vom 28.10.2020 um 14:53 Uhr erhalten. In dieser E-Mail hat der Kläger die Kündigung des streitgegenständlichen Mietvertrags vom 06.11.2017 (Anlage K 1) zum 31.12.2023 ausgesprochen.

19
a) Dies ergibt die Auslegung der Erklärung gem. § 133 BGB. Danach ist der wirkliche Wille des Erklärenden zu erforschen und nicht am buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften. Die E-Mail vom 28.10.2020 um 14:53 Uhr bezieht sich auf „den am 06.11.2017 geschlossenen Mietvertrag“. Unschädlich ist, dass der Kläger zunächst in der vorangegangenen E-Mail vom 28.10.2020 um 14:43 Uhr die Kündigung eines am 18.04.2016 geschlossenen Mietverhältnisses – das zwischen den Parteien unstreitig nicht besteht – ausgesprochen hatte, da der Kläger dies zu Beginn der E-Mail um 14:53 Uhr als „Irrtum“ unter Angabe des am 06.11.2017 geschlossenen Mietvertrages umgehend korrigierte.

20
b) Unschädlich ist auch, dass der Kläger in der E-Mail ausführte: „Schriftliche Form folgt.“ Denn der Wortlaut der E-Mail – in welcher der Kläger unter Bezugnahme auf „den am 06.11.2017 geschlossenen Mietvertrag“ ausführt: „Dieser ist hiermit fristgerecht zum 31.12.2023 gekündigt.“ – lässt unzweifelhaft den Willen des Klägers erkennen, das Mietverhältnis zum 31.12.2023 durch seine Kündigungserklärung entsprechend § 2 Abs. 2 des Mietvertrages zu beenden. Der Wortlaut der E-Mail vom 28.10.2023 um 14:53 Uhr ergibt eindeutig, dass sich der Kläger auf den am 06.11.2023 abgeschlossenen Mietvertrag und in § 2 Abs. 2 vereinbarte Befristung zum 31.12.2023 mit automatischer Verlängerung um jeweils 1 Jahr bei nicht rechtzeitiger Kündigung bezog und diesen Mietvertrag zum vertraglich genannten frühestmöglichen Zeitpunkt, dem 31.12.2023, durch Aussprache der Kündigung in der E-Mail („ist hiermit fristgerecht zum 31.12.2023 gekündigt“) beenden wollte.

21
c) Unerheblich ist daher auch, dass die Kündigung im Laufe eines E-Mail-Verkehrs in Bezug auf die im Betreff genannte Rechnung ausgesprochen wurde, da der Wortlaut der E-Mail vom 28.10.2020 im Hinblick auf die Kündigung des Mietvertrages vom 06.11.2017 keine Zweifel offenlässt, welches Mietverhältnis der Kläger damit zu welchem konkreten Zeitpunkt vertragsgemäß kündigen wollte.

22
d) Daraus, dass der Kläger in der E-Mail abschließend schreibt „Schriftliche Form folgt“, vermag das Gericht ebenfalls nicht abzuleiten, dass der Kläger mit der E-Mail selbst keine Kündigung aussprechen habe wollen. Vielmehr lässt dieser Satz nur die Rechtsauffassung des Klägers erkennen, wonach die Kündigung zu ihrer Wirksamkeit eines unterzeichneten Schreibens: bedürfe. Für die Frage, welchen Willen der Kläger in der E-Mail vom 28.10.2020 um 14:53 Uhr erklärte, ist die in der genannten Formulierung zum Ausdruck kommende Auffassung ohne Belang.

23
3. Die Kündigung per E-Mail ist auch formwirksam, § 127 Abs. 2 S. 1 BGB.

24
a) Gemäß § 127 Abs. 2 Alt. 1 BGB genügt bei rechtsgeschäftlich bestimmter schriftlicher Form, soweit nicht ein anderer Wille anzunehmen ist, die telekommunikative Übermittlung. Hierzu zählt die Übermittlung per E-Mail (Staudinger/Hertel (2023) BGB § 127, Rn. 4; Grüneberg/Ellenberger, BGB, 83. Auflage 2023, § 127 Rn. 2; Erman/Arnold BGB, Kommentar, 17. Auflage 2023, § 127 BGB, Rn. 7; MüKoBGB/Einsele, 9. Aufl.

2021, BGB § 127 Rn. 10). Eine Unterschrift ist dabei ebenso wenig erforderlich (OLG München, Urteil vom 26. Januar 2012 – 23 U 3798/11 –, WM 2012, 1743; Grüneberg/Ellenberger, BGB, 83. Auflage 2023, § 127 Rn. 2; MüKoBGB/Einsele, 9. Aufl. 2021, BGB § 127 Rn. 10; Erman/Arnold a.a.O.) wie eine elektronische Signatur (Staudinger/Hertel (2023) BGB § 127, Rn. 4). Dies entspricht dem erklärten Willen des Gesetzgebers, der durch das Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr, durch das die derzeitige Regelung in § 127 Abs. 2 BGB erlassen wurde, gerade die Abgabe von Willenserklärungen per E-Mail bei rechtsgeschäftlicher Schriftformvereinbarung ermöglichen wollte, ohne hierfür am Erfordernis einer Unterschrift festzuhalten (BT-Drs. 14/4987, 21; Staudinger/Hertel (2023) BGB § 127, Rn. 4).

25
b) So liegt der Fall hier. In § 2 Abs. 3 S. 1 des Mietvertrags vom 06.11.2017 (Anlage K 1) haben die Parteien vereinbart, dass die Kündigung der Schriftform bedarf. Damit liegt eine rechtsgeschäftlich bestimmte Schriftform im Sinne von § 127 Abs. 2 BGB vor. Die Auslegung des Parteiwillens ergibt nichts anderes. Soweit die Parteien in § 2 Abs. 3 S. 2 des Mietvertrags vereinbart haben, dass es für die Rechtzeitigkeit der Kündigung nicht auf deren Absendung, sondern „den Zugang des Kündigungsschreibens“ ankommt, lässt dies keinen Rückschluss darauf zu, dass die Parteien die Kündigung per E-Mail ausschließen wollten. Auch eine E-Mail wie die hier streitgegenständliche kann ein Kündigungsschreiben enthalten, das dem Gegner mit Zugang der E-Mail zugeht. Und auch die Aussage des Klägers in seiner E-Mail vom 28.10.2020 um 14:53 Uhr „Schriftliche Form folgt“ lässt nicht den Rückschluss darauf zu, dass die Parteien im Mietvertrag vom 06.11.2017 die Beschränkung der Möglichkeit der Kündigung auf die Zusendung eines Briefs in Papierform beschränken wollten, wenn das Gesetz zu diesem Zeitpunkt gemäß § 127 Abs. 2 BGB auch E-Mails zur Wahrung der rechtsgeschäftlich vereinbarten Schriftform als ausreichend erachtete.

26
4. Auf die Frage des Zugangs des Kündigungsschreibens vom 28.10.2020 (Anlage K 2), das zur Überzeugung des Gerichts ausweislich des Einlieferungsbelegs (Anlage K 2) und der glaubhaften Angaben des Klägers am 30.10.2020 bei der Filiale der D P AG in H. als Einwurfeinschreiben an den Beklagten versandt wurde, kommt es für die Frage der Wirksamkeit der Kündigung des Mietverhältnisses daher nicht an.

27
5. Eine Schriftsatzfrist war der Beklagtenvertreterin auf den Schriftsatz des Klägervertreters vom 24.06.2024 nicht zu gewähren, da dieser kein neues tatsächliches Vorbringen enthielt. Unabhängig davon war aufgrund des Vorbringens der Klägervertreterin im Schriftsatz vom 27.06.2024 weder nach § 156 Abs. 2 Nr. 1, noch nach § 156 Abs. 2 Nr. 2 ZPO erneut in die mündliche Verhandlung einzutreten.

II.

28
Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 708 Nr. 7, 91 Abs. 1 ZPO.

III.

29
Der Streitwert wurde gem. §§ 8, 9 ZPO festgesetzt.