

Titel:

Schriftformmangel bei Erforderlichkeit einer mündlichen Zusatzvereinbarung zur genauen Bestimmung der Mietsache - Treuwidrigkeit des Berufens auf den Schriftformmangel

Normenketten:

BGB § 242, § 550

ZPO § 91a

Leitsätze:

1. Ein Mietvertrag genügt nicht dem Schriftformerfordernis gem. § 550 BGB, wenn es wegen der unzureichenden Bezeichnung der vermieteten Stellplätze zur genauen Bestimmung der Mietsache einer mündlichen Zusatzvereinbarung über die Parkfläche bedarf. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)
2. Kannte der Erwerber des Mietobjekts den Umfang der vermieteten Parkflächen bereits vor dem Erwerb, ist es ihm nach Treu und Glauben verwehrt, unter Berufung auf den Formmangel gem. § 550 BGB eine vorfristige Kündigung auszusprechen. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Kostenentscheidung, Erledigungserklärung, Prognoseentscheidung, Betriebskostenabrechnung, Schriftformmangel, Treu und Glauben, Kostenverteilung, Schriftform des Mietvertrags, unzureichende Bezeichnung der Mietsache, vorfristige Kündigung, Treuwidrigkeit des Berufens auf den Formmangel

Rechtsmittelinstanz:

OLG Nürnberg, Beschluss vom 24.03.2026 – 14 W 370/26 , 14 W 456/26

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 672,60 € zu zahlen.
2. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 46 %, die Beklagte trägt 54 %.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 101.228,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

1

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 a ZPO.

2

1. Gegenstand des Anerkenntnisurteils ist die lediglich mit Ziffer III. der Klageanträge geltend gemachte Nebenforderung, die für die Kostenentscheidung außer Betracht bleibt. Die Klage haben die Parteien mit Schriftsätzen vom 10.07.2025 und 24.07.2025 übereinstimmend für erledigt erklärt. Die Widerklage haben die Parteien mit Schriftsätzen vom 03.02.2025 und 20.02.2025 übereinstimmend für erledigt erklärt.

3

Das Gericht hat daher über die Kosten unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands im Zeitpunkt des Eintritts der jeweiligen Erledigungswirkung nach billigem Ermessen zu entscheiden, § 91a Abs. 1 Satz 1 ZPO. An die Stelle des Kriteriums des gegenseitigen Unterliegens und Obsiegens gem. §§ 91, 92 ff. tritt dabei das Kriterium, wie das Verfahren betreffend die Hauptsache ohne die übereinstimmende Erledigung ausgegangen wäre und wer die Kosten des Verfahrens hätte tragen müssen. Dies erfordert aufgrund einer summarischen Prüfung eine Prognoseentscheidung betreffend die Zulässigkeit und Begründetheit der Klage, wobei der Sachvortrag der Parteien bis zum Eintritt der Erledigungswirkung zu berücksichtigen ist (BeckOK ZPO/Jaspersen ZPO § 91a Rn. 28-31.23).

4

2. Der bereits in der mündlichen Verhandlung geäußerte Auffassung des Gerichts, die auf Erteilung einer Betriebskostenabrechnung gerichteten Klage sei zulässig und begründet, treten die Parteien nicht entgegen, sodass das Gericht von einer erneuten Begründung seiner diesbezüglichen Auffassung absieht.

5

3. Betreffend die Widerklage ist eine Aufhebung der Verfahrenskosten angemessen, da der Ausgang des Verfahrens vom offenen Ergebnis einer Beweisaufnahme abgehangen hätte. Zwar entsprach der Mietvertrag der Formerfordernisse des § 550 BGB nicht, jedoch handelte die Beklagte möglicherweise treuwidrig, wenn sie eine Kündigung auf den Schriftformmangel stützte.

6

Das Gericht bleibt bei seiner in der mündlichen Verhandlung geäußerten Auffassung, dass der Mietvertrag wegen einer unzureichenden Bezeichnung der vermieteten Stellplätze die Form des § 550 BGB nicht einhielt, da es zur genauen Bestimmung der Mietsache einer mündlichen Zusatzvereinbarung über die Parkfläche bedurfte (zur entsprechenden höchstrichterlichen Rechtsprechung vgl. Spielbauer/Schneider, BGH § 550 Rn. 31 und Schmidt-Futterer/Lammel BGB § 550 Rn. 34). Im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung war die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Widerklage, die auf einer auf § 550 BGB gestützte Kündigung beruhte, mithin begründet.

7

Möglicherweise war es der Beklagten jedoch verwehrt, sich auf den Formmangel gemäß § 550 BGB zu berufen, da sie den Umfang der vermieteten Parkflächen bereits vor Erwerb des Mietobjekts genau kannte. Die Klägerin hat hierzu vorgetragen und Beweis angeboten. Träfen ihre entsprechenden Behauptungen zu, verstieße die dennoch unter Berufung auf § 550 Satz 1 ausgesprochene vorfristige Kündigung gegen Treu und Glauben (Schmidt-Futterer/Lammel BGB § 550 Rn. 65).

8

Das entsprechende Verteidigungsmittel war nicht gemäß § 296a ZPO verspätet. Vor der übereinstimmenden Erledigterklärung hatte das Gericht mit Verfügung vom 29.01.2025 den anberaumten Verkündungstermin aufgehoben und die mündliche Verhandlung wieder eröffnet, sodass die nach dem Termin vom 19.11.2024 eingereichten Schriftsätze der Klägerseite bei Fortsetzung des Rechtsstreits in der Hauptsache nicht präkludiert gewesen wären.

9

Nachdem das Ergebnis der Beweisaufnahme hierzu nicht zu prognostizieren ist, erscheint dem Gericht eine Aufhebung der Kosten der Widerklage für angemessen.

10

4. Die Klagepartei hätte mithin bei einem Gesamtstreitwert von 101.228,00 € mit 54.614,00 € obsiegt (8.000,00 € für die Klage und 46.614,00 € für die hälftige Widerklage), die Beklagte mit 46.614,00 € (hälftige Widerklage). Hieraus rechtfertigt sich die Kostenverteilung mit 46 % zu 54 %.