

<b>Gericht</b>	OLG Rostock
<b>Aktenzeichen</b>	3 U 16/09
<b>Datum</b>	19.05.2009
<b>Vorinstanzen</b>	LG Schwerin, 20.01.2009, Az: 4 O 215/08, Urteil
<b>Rechtsgebiet</b>	Vertragsrecht
<b>Schlagworte</b>	Schriftformklausel, AGB, Allgemeine Geschäftsbedingungen,
<b>Leitsätze</b>	Eine doppelte oder qualifizierte Schriftformklausel, mit der vorgesehen wird, dass eine Abweichung von einer Schriftformklausel ebenfalls der Schriftform bedürfe, verstößt gegen § BGB § 307 BGB und ist daher unwirksam. Sie ist intransparent und benachteiligt den Vertragspartner unangemessen, denn sie erweckt bei diesem den Eindruck, eine mündliche Abrede sei entgegen § BGB § 305b BGB unwirksam, und ist deshalb geeignet, den Vertragspartner von der Durchsetzung ihm zustehender Rechte abzuhalten. (gerichtlicher Leitsatz)

## Doppelte Schriftformklausel in AGB unzulässig

### 1. Zusammenfassung

In dem Rechtsstreit stritten ein Vermieter und ein Mieter darum, ob eine mündlich getroffene Aufhebungsvereinbarung wirksam war. Der klagende Vermieter berief sich auf den Mietvertrag, in dem es in einer Klausel hieß, dass Vertragsänderungen nur in Schriftform erfolgen können und dass auch diese Schriftformklausel nur schriftlich geändert werden könnte (doppelte Schriftformklausel). Da die Aufhebungsvereinbarung nur mündlich getroffen worden war, hielt der Vermieter sie für unwirksam.

Zunächst stellte das OLG Rostock fest, dass es sich bei der Klausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelte. Aus der Aufmachung des Vertragsexemplars und den Umständen war zu schließen, dass der Vertrag mehrmals Verwendung fand und sich daher an den Vorschriften zu AGB messen lassen musste.

Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass eine doppelte Schriftformklausel den Eindruck erweckt, als könnte sie nicht durch eine die Schriftform nicht wahrende Vereinbarung abbedungen werden. Da das AGB-Recht grundsätzlich davon ausgeht, dass Individualvereinbarungen Vorrang genießen, ist eine Klausel, die einen falschen Eindruck über die Rechtslage beim Vertragspartner erweckt, unwirksam. Er wird durch eine solche irreführende Klausel davon abgehalten, sich auf wirksame mündliche Vereinbarungen zu berufen.

### 2. Volltext der Entscheidung

Tenor

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Schwerin vom 20.01.2009 wird zurückgewiesen.

2. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.

Gründe

Die zulässige Berufung der Klägerin ist unbegründet und durch einstimmigen Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen. Auf das Hinweisschreiben des

Senats vom 21.04.2009 wird verwiesen. Die Stellungnahme der Klägerin mit Schriftsatz vom 14.05.2009 gibt lediglich Anlass zu folgenden ergänzenden Ausführungen:

1.

Die Klägerin zeigt nicht auf, dass die Beweiswürdigung und damit die Feststellung einer mündlichen Aufhebungsvereinbarung fehlerhaft ist. Das Landgericht hat seine Feststellung nicht allein auf die Aussage der Zeugin T. gestützt, sondern diese im Zusammenhang mit den Urkunden nach Anhörung des Beklagten (§ 141 ZPO) gewürdigt. Der Senat hält daran fest, dass vor dem Hintergrund der unstrittigen Mängel und der Schwierigkeiten im Mietvertragsverhältnis eine Aufhebungsvereinbarung durchaus plausibel und keinesfalls wenig wahrscheinlich ist.

2.

Zu Unrecht macht die Klägerin geltend, die festgestellte Aufhebungsvereinbarung sei unwirksam, weil sie nicht schriftlich erfolgt sei. Dieser - in der Berufungsbegründung keinerlei Anklang findende - Gesichtspunkt greift nicht durch, weil § 18 Ziff. 2 des Mietvertrages als Allgemeine Geschäftsbedingung der Klägerin zu qualifizieren und deshalb gem. § 307 Abs. 1 BGB (= § 9 Abs. 1 AGBG a.F.) unwirksam ist. Die problematische Frage, ob eine Aufhebungsvereinbarung überhaupt einer "Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages" im Sinne der doppelten Schriftformklausel entsprechend § 18 Ziff. 2 des Mietvertrages gleichsteht, kann deshalb unbeantwortet bleiben.

a.

Dass es sich bei § 18 Ziff. 2 des Mietvertrages um eine Allgemeine Geschäftsbedingung gemäß § 305 Abs. 1 BGB (= § 1 Abs. 1 AGBG a.F.) handelt, ergibt sich aus dem äußeren Anschein des Mietvertrages (vgl. hierzu Palandt/Grüneberg, Komm. zum BGB, 68. Aufl., § 305 Rn. 24 m.w.N. zur Rspr.). Wie das Rubrum des Mietvertrages mit seinem aufgedruckten Markenzeichen der T. zeigt, rührt er von der T. - der seinerzeitigen Vermieterin - her. Da es sich bei der T. bzw. der Klägerin um eine gewerbsmäßige Vermieterin handelt, ist auch davon auszugehen, dass das Vertrags-exemplar bzw. § 18 Ziff. 2 des Mietvertrages mehrmals Verwendung gefunden hat.

b.

Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene doppelte Schriftformklausel ist unwirksam (§ 307 Abs. 1 BGB = § 9 Abs. 1 AGBG a.F.). Eine Schriftformklausel, die nicht nur für Vertragsänderungen die Schriftform vorschreibt, sondern auch Änderungen der Schriftformklausel ihrerseits der Schriftform unterstellt (sog. doppelte Schriftformklausel) erweckt den Eindruck, als könnte sie nicht durch eine die Schriftform nicht wahrende Vereinbarung abbedungen werden. Sie käme dann einer konstitutiven Schriftformklausel gleich, weil bei einer solchen Klausel Änderungen und Ergänzungen des Vertrags ohne Beachtung der Schriftform unwirksam wären. Dies widerspricht dem in § 305b BGB (= § 4 AGBG a.F.) niedergelegten Grundsatz des Vorrangs der Individualvereinbarung. Unwirksam ist deshalb eine Schriftformklausel, wenn sie dazu dient, nach Vertragsschluss getroffene Individualvereinbarungen zu unterlaufen, indem sie beim anderen Vertragsteil den Eindruck erweckt, eine mündliche Abrede sei entgegen § 305b BGB unwirksam. Solche Klauseln sind geeignet,

den Vertragspartner von der Durchsetzung der ihm zustehenden Rechte abzuhalten. Die Bedeutung der Schriftformklausel liegt in einer stets unzutreffenden Belehrung über die Rechtslage. Diese Irreführung des Vertragspartners benachteiligt ihn unangemessen i.S. von § 307 Abs. 1 BGB, weil sie intransparent ist. Der Klauselgegner wird davon abgehalten, sich auf die Rechte zu berufen, die ihm auf Grund einer wirksamen mündlichen Vereinbarung zustehen (vgl. ausführlich BAG, Urt. v. 20.05.2008, 9 AZR 382/07, NJW 2009, 316 m.w.N.). Das gilt auch für sog. doppelte Schriftformklauseln wie hier § 18 Ziff. 2 des Mietvertrages. Sieht man es im Hinblick auf § 307 Abs. 1 BGB bereits als unzulässig an, Klauseln in Formularverträgen aufzunehmen, durch die ein genereller Formzwang für individuelle Vertragsänderungen begründet werden soll, so kann erst recht eine Verwendung von Klauseln nicht zulässig sein, durch die einem solchen Formzwang ein erhöhter Bestandsschutz verliehen werden soll.

Mit dieser Rechtsauffassung setzt sich der Senat nicht in Widerspruch zur Rechtsprechung des BGH. Dieser hat bislang nur mit Urteil vom 02.06.1976 (VIII ZR 97/74, BGHZ 66, 378 = MDR 1976, 925) entschieden, dass eine zwischen Kaufleuten individuell ausgehandelte doppelte Schriftformklausel keinen rechtlichen Bedenken begegnet.

c.

Selbst dann, wenn der Senat hiervon abweichend die Formularklausel des § 18 Ziff. 2 des Vertrages für wirksam erachten wollte, stünde diese der Wirksamkeit der Aufhebungsvereinbarung nicht entgegen. Die obergerichtliche Rechtsprechung hat in solchen Fällen den Vorrang der späteren Individualvereinbarung einer Vertragsänderung oder Vertragsaufhebung aus § 305b BGB (§ 4 AGBG a.F.) den Vorrang eingeräumt, wenn diese dem festgestellten Willen der Parteien entsprach (KG, Urt. v. 20.11.2000, 20 U 421/99, GE 2001, 278; OLG Düsseldorf, Urt. v. 01.06.2006 10 U 1/06, ZMR 2007, 35). Dies dürfte durch die Feststellung des Landgerichts und die ergänzenden Ausführungen des Senats gleichermaßen getragen werden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.



2010 Karsten+Schubert Rechtsanwälte



info@karstenundschubert.de  
www.karstenundschubert.de



fon: +49 (0)30 69517378  
fax: +49 (0)30 69517379



Schlesische Str. 26  
D-10997 Berlin