

BUNDESGERICHTSHOF

2127 035

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 173/65

URTEIL

Verkündet am

26. Oktober 1966

Klett

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Sportarztes Dr. Erich S p [REDACTED]
in M [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Kaufmannsehefrau Mimi F [REDACTED]
in M [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Oktober 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 8. Juni 1965 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Ehemann der Klägerin ist der Sohn des Stiefbruders der Mutter des Beklagten. Die Klägerin errichtete im Jahre 1956 auf dem von ihr zu diesem Zweck erworbenen Ruinengrundstück in M■■■■■, P■■■■■-■■■■straÙe■■■■, ein Gebäude mit Mietwohnungen sowie einer Arztpraxis und einem Kurbad. Am 27. September 1956 unterzeichneten die Parteien einen schriftlichen Mietvertrag über eine Wohnung mit 116 qm, Gewerberäume (Praxis und Kurbad mit Nebenräumen) mit zusammen 548 qm und eine Garage. Nach § 2 war der Vertrag auf 30 Jahre abgeschlossen. Der Mietzins betrug insgesamt monatlich 1 952,40 DM, wobei für die Gewerbe-

räume eine Quadratmetermiete von 3 DM zugrunde gelegt war. § 14 des Vertrages lautet:

"Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen. Mündliche Abreden haben keine Gültigkeit."

§ 16 Abs. 2 enthält eine Wertsicherungsklausel. Den Mietzins für das erste Jahr des am 1. Oktober 1956 beginnenden Mietverhältnisses zahlte der Beklagte im voraus. Außerdem zahlte er im ersten Mietjahr an die Klägerin monatlich weitere 300 DM. Zwischen den Parteien entstanden alsbald Streitigkeiten u.a. deshalb, weil die Klägerin vom Beklagten die Bezahlung eines Baukostenzuschusses sowie der Zinslasten verlangte, die durch den wegen des Einbaues der Praxis und Baderäume entstandenen Mehraufwandes erwachsen. Mit Schreiben ihres Rechtsanwalts vom 15. Mai 1959 ließ die Klägerin das Mietverhältnis fristlos kündigen.

Die Klägerin hat neben einer Reihe anderer, mit dem vorliegenden Verfahren verbundener Klagen, den Beklagten auf Räumung und Herausgabe der Räume verklagt, in denen er seine Arztpraxis und das Kurbad betreibt. Zur Begründung hat sie vorgetragen, der Mietvertrag sei wegen der von der Landeszentralbank nicht genehmigten und auch nicht genehmigungsfähigen Wertsicherungsklausel nichtig. Der Vertrag sei im übrigen nur vorläufig abgeschlossen worden, um der kreditgebenden Bank vorgelegt werden zu können. Die Parteien hätten daneben noch vereinbart, daß der Beklagte für die Verzinsung der der Höhe nach bei Unter-



zeichnung des schriftlichen Vertrages noch nicht feststehenden Mehraufwendungen für Praxis und Bad aufzukommen und einen Baukostenzuschuß von insgesamt 56 000 DM in monatlichen Raten von 300 DM zu zahlen habe. Seine Weigerung, sich am Zinsaufwand zu beteiligen und den Baukostenzuschuß zu leisten, berechtige sie zur fristlosen Kündigung.

Das Landgericht hat durch Teilurteil der Räumungsklage stattgegeben und eine Räumungsfrist bis 31. Dezember 1965 bewilligt. Die Berufung des Beklagten blieb erfolglos. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt er weiterhin Klagabweisung und begehrt hilfsweise, ihm eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hält die Auffassung des Landgerichts für bedenklich, daß die Wertsicherungsklausel des Mietvertrages nach § 3 WährG genehmigungsbedürftig gewesen und wegen Versagung der Genehmigung durch die Landeszentralbank der ganze Mietvertrag nichtig sei. Es hat diese Frage aber nicht abschließend geprüft, sondern ausgeführt, der Anspruch auf Räumung und Herausgabe sei, auch wenn der Mietvertrag rechtswirksam abgeschlossen sei, mit Rücksicht auf die von der Klägerin ausgesprochene Kündigung begründet.

II. Das Berufungsgericht hat festgestellt, die Parteien seien sich bei der Unterzeichnung des

Mietvertrages am 27. September 1956 darüber einig gewesen, daß dem Vertrag nur vorläufige Bedeutung zukomme, und daß der Beklagte noch erhebliche zusätzliche finanzielle Leistungen erbringen müsse. Er habe, wie sich aus einem Aktenvermerk der Klägerin vom 18. Oktober 1956 ergabe, sich am 16. Oktober 1956 verpflichtet, die durch den Bau des Bades und der Praxis entstandenen, der Höhe nach damals erst noch zu ermittelnden Mehrkosten ab 1. Oktober 1956 mit 8 % zu verzinsen und außerdem einen Baukostenzuschuß zu zahlen, für dessen Leistung ihm drei verschiedene Möglichkeiten offen stehen sollten, u.a. die Zahlung von monatlichen Raten von 300 DM bis zu einer Gesamtleistung von 56 000 DM. Es habe sich dabei, so hat das Berufungsgericht ausgeführt, um in den schriftlichen Mietvertrag nicht aufgenommene wesentliche Nebenabreden gehandelt.

Soweit die Revision diese rechtlich einwandfreien Feststellungen des Tatrichters angreift, bewegt sie sich auf einem ihr vom Gesetz verschlossenen Gebiet.

III. Das Berufungsgericht hat bei der rechtlichen Beurteilung der von ihm getroffenen tatsächlichen Feststellungen ausgeführt, der schriftliche Mietvertrag vom 27. September 1956 gebe einen erheblichen Teil der getroffenen Abreden, nämlich die zusätzlichen Verpflichtungen des Beklagten zur Zahlung eines Baukostenzuschusses und zur Verzinsung der Mehrkosten für Bad und Praxis nicht wieder. Wegen Verletzung der in § 566 Satz 1 BGB

vorgeschriebenen Schriftform sei der Vertrag nach § 566 Satz 2 BGB auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Kündigung der Klägerin vom 15. Mai 1959, die erkennbar darauf gerichtet gewesen sei, das Mietverhältnis so schnell wie möglich zu beenden, sei daher, selbst wenn Gründe für eine außerordentliche Kündigung nicht bestanden hätten, als ordentliche Kündigung wirksam. Nach dem inzwischen längst eingetretenen Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist, sei das Mietverhältnis beendet und der Beklagte zur Räumung und Herausgabe verpflichtet.

Diese Ausführungen halten, jedenfalls im Ergebnis, der rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Die mündlichen Vereinbarungen der Parteien vom 16. Oktober 1956 sind entgegen der Auffassung der Revision trotz § 14 Satz 2 des schriftlichen Mietvertrages wirksam.

a) In Rechtsprechung und Schrifttum wird bei einer Schriftformklausel die Gültigkeit bloß mündlich getroffener Abreden dann bejaht, wenn die Parteien übereinstimmend die Maßgeblichkeit des formlos Vereinbarten gewollt haben, also darüber einig waren, für ihre vertraglichen Beziehungen neben dem Urkundeninhalt auch eine bestimmte formlose Abrede gelten zu lassen (BGH Urteile vom 20. Oktober 1962 - V ZR 157/60 = LM BGB § 505 Nr. 3 und vom 26. November 1964 - VII ZR 111/63 = WM 1965, 175 = LM BGB § 125 Nr. 20). Das gilt selbst dann, wenn die

Parteien an die Schriftformklausel bei ihrer mündlichen Vereinbarung nicht gedacht haben. Maßgebend sind allein die auf eine inhaltliche Ergänzung oder Änderung des Vertrages gerichteten übereinstimmenden Willenserklärungen. Steht fest, daß die Vertragsschließenden die Gültigkeit des nur formlos Verabredeten gewollt haben, so sind entgegenstehende Abmachungen, also auch eine etwaige Schriftformklausel, insoweit hinfällig.

b) Hier hat das Berufungsgericht den übereinstimmenden Willen der Parteien festgestellt, die schriftlich vereinbarten Mieterleistungen des Beklagten durch die Verzinsung der Mehrkosten für Praxis und Bad sowie durch Zahlung eines Baukostenzuschusses zu ergänzen. Es hat dabei insbesondere den Umstand gewürdigt, daß der Beklagte während des ersten Mietjahres monatlich 300 DM an die Klägerin gezahlt hat. Die Feststellung, daß es sich dabei um die vereinbarten Zahlungen auf den Baukostenzuschuß und nicht, wie der Beklagte behauptet hatte, auf ein der Klägerin versprochenes Darlehen von 3 600 DM gehandelt hat, wird von der Revision nicht angegriffen. Diese Bewirkung der vertragsmäßigen Leistungen durch den einen Partner und deren Annahme durch den anderen rechtfertigt die rechtliche Beurteilung, daß die Vertragsschließenden das formlos Vereinbarte als gültig behandelt wissen wollten. Demgegenüber kann nicht entscheidend ins Gewicht fallen, daß nach dem Wortlaut des Aktenvermerks der Klägerin der Abschluß eines "neuen" oder "zweiten" Mietvertrages vorgesehen war, sobald die Höhe der Mehrkosten fest-

stand. Soweit damit die Absicht einer schriftlichen Niederlegung des Parteiwillens ins Auge gefaßt war, handelte es sich angesichts der rechtsirrtumsfrei festgestellten, bereits bestehenden Leistungspflicht des Beklagten lediglich um eine Klarstellung zu Beweis Zwecken.

2) Nach ständiger Rechtsprechung stehen alle Vereinbarungen eines für die Dauer von mehr als einem Jahr geschlossenen Mietvertrages, aus denen sich nach dem Willen der Parteien der Vertrag zusammensetzt, unter dem Formzwang des § 566 Abs. 1 BGB. Es muß deshalb der gesamte Vertragsinhalt von der Schriftform gedeckt sein. Das gilt auch für nachträgliche Ergänzungen und Änderungen (Urteile des erkennenden Senats vom 26. Februar 1962 - VIII ZR 206/60 = WM 1962, 629 und vom 28. November 1962 - VIII ZR 142/61 = WM 1963, 172).

Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß der schriftliche Vertragsinhalt das zwischen den Parteien Vereinbarte nur unvollständig wiedergibt. Ein erheblicher Teil der Pflichten des Beklagten war nur mündlich geregelt. Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe die Aussage des Ehemannes der Klägerin, des Zeugen Fastner, nicht beachtet, wonach die Vereinbarung über die zusätzlichen Leistungen des Beklagten unabhängig vom Mietvertrag getroffen worden sei und mit dem Mietvertrag keinen Zusammenhang habe, trifft nicht zu. Daraus, daß das Berufungsgericht auf diese Äußerung des Zeugen nicht eingegangen ist, ergibt sich noch nicht, daß es sie übersehen hat. Der Tatrichter

ist grundsätzlich nicht verpflichtet, auf jede Einzelheit des Beweisergebnisses einzugehen, wenn nur feststeht, daß - wie hier - eine sachgemäße Beurteilung überhaupt stattgefunden hat (BGHZ 3, 162). Im übrigen hat der Zeuge insoweit lediglich von ihm bekundete Vorgänge rechtlich beurteilt. Diese Beurteilung brauchte das Berufungsgericht aber seiner Würdigung nicht zugrunde zu legen.

Da somit wesentliche Teile des Mietvertrages nicht beurkundet worden sind, ist der Vertrag, statt, wie die Parteien vereinbaren wollten auf 30 Jahre, auf unbestimmte Zeit abgeschlossen: § 566 Satz 2 BGB.

3. Der Vertrag war daher mit den sich aus § 565 BGB a.F. ergebenden gesetzlichen Fristen kündbar. Es bestehen keine Bedenken, mit dem Berufungsgericht die fristlose Kündigung der Klägerin vom 15. Mai 1959 als ordentliche Kündigung zu behandeln. Der Mietvertrag ist hiernach aufgelöst und der Beklagte nach § 556 Abs. 1 BGB verpflichtet, die ihm überlassenen gewerblichen Räume an die Klägerin herauszugeben. Darauf, ob am 15. Mai 1959 eine außerordentliche Kündigung nach § 554 Abs. 1 BGB a.F. zulässig war, wie das Berufungsgericht hilfsweise ausgeführt hat, ob die Weigerung des Beklagten, die mündlich vereinbarten Leistungen zu erbringen, einen zusätzlichen, nicht im Gesetz geregelten, auf § 242 BGB beruhenden Grund zur außerordentlichen Kündigung geben könnte, ob dieser Kündigungsgrund nachgeschoben werden konnte, oder ob in der Klage auf Herausgabe

und Räumung eine jedenfalls jetzt zulässige fristlose Kündigung liegt, kommt es also nicht an.

IV. Vielmehr war die Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen. Eine Räumungsfrist war dem Beklagten, der seit langem Zeit hatte, sich auf die Räumung einzustellen, nicht zu gewähren.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Dr. Mezger

Mormann Braxmaier