BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 235/11

vom

24. Januar 2012

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 24. Januar 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger und die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die zugelassene Revision der Beklagten gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 ZPO) oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 Alt. 2 ZPO) erforderlich.

2 a) Das Berufungsgericht hat mit Rücksicht auf eine zwischen den Parteien hinsichtlich ihrer Einbeziehung in den Mietvertrag streitige Vertragsklausel, wonach das bestehende Mietverhältnis nur in besonderen Ausnahmefällen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen gekündigt werden kann, wenn wichtige berechtigte Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen, die Revision zu der Frage zugelassen, ob und wie die Schriftform des § 126 BGB bei der vereinbarten Fortgeltung eines schriftlichen Mietvertrages unter Auswechslung des Mietgegenstands eingehalten wird.

3 b) Diese auf die Wahrung des Schriftformerfordernisses gemäß § 550 BGB abzielende Rechtsfrage ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung ge-

klärt. Soweit es vereinbarte Kündigungsausschlüsse anbelangt, hat der Senat entschieden, dass bereits der Ausschluss lediglich bestimmter Kündigungsgründe genügt, um eine Formbedürftigkeit der mietvertraglichen Vereinbarung gemäß § 550 BGB zu bejahen, welche darauf abzielt, es einem in einen bestehenden Mietvertrag eintretenden Grundstückserwerber zu erleichtern, sich über den Umfang der auf ihn übergehenden Bindungen, insbesondere auch über dauerhafte Beschränkungen eines Sonderkündigungsrechts wegen Eigenbedarfs, zu unterrichten (Senatsurteil vom 4. April 2007 - VIII ZR 223/06, WuM 2007, 272 Rn. 17 f.). Auch die weitere Frage, ob das genannte Schriftformerfordernis eine Auswechslung des Mietgegenstands erfasst, ist vom Bundesgerichtshof (Urteile vom 25. Juli 2007 - XII ZR 143/05, WM 2007, 1946 Rn. 17; vom 24. Februar 2010 - XII ZR 120/06, NJW 2010, 1518 Rn. 13) schon dahin entschieden worden, dass die Schriftform des § 550 BGB nur gewahrt ist, wenn sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere der Mietgegenstand, der Mietzins sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses aus der Urkunde ergeben. Dass diese Anforderungen zugleich für Vertragsänderungen gelten, ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung für die gleichgelagerte Fallgestaltung einer vertraglichen Auswechslung des Mieters ebenfalls geklärt (BGH, Beschluss vom 30. Januar 2002 - XII ZR 106/99, juris Rn. 2).

4 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsurteil hält rechtlicher Nachprüfung stand.

5 a) Es kann dahinstehen, ob - wie die Revision meint - für das Revisionsverfahren mangels entgegenstehender tatrichterlicher Feststellungen davon auszugehen ist, die Parteien hätten vereinbart, dass die Bedingungen des ursprünglichen Mietvertrags auch für den nunmehrigen Mietvertrag hätten gelten sollen. Anders als das Amtsgericht, das die Beklagten insoweit mangels Beweisantritts für beweisfällig erachtet hat, hat das Berufungsgericht diese Frage

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

zwar offen gelassen, weil es für das durch einen Austausch des Mietobjekts geprägte neue Mietverhältnis jedenfalls an der nach §§ 550, 126 BGB erforderlichen Schriftform gefehlt habe. Aber auch auf dieser Tatsachengrundlage ist das angefochtene Urteil revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

6 b) Soweit die Revision geltend macht, die Berufung des Klägers auf die fehlende Schriftform sei "formalistisch", weil ihm die Bedingungen des von ihm abgeschlossenen und in Gestalt des über die von den Beklagten zunächst bewohnte Wohnung geschlossenen Mietvertrages auch in Schriftform zur Verfügung gestanden hätten, berücksichtigt sie nicht hinreichend den mit dem Schriftformerfordernis verfolgten Zweck. Dieser besteht neben einer Sicherstellung der Beweisbarkeit langfristiger Abreden und einer Warnung der Vertragsparteien vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen in erster Linie darin, einem künftigen potenziellen Grundstückserwerber allein aus der Vertragsurkunde heraus die Möglichkeit einzuräumen, sich über Umfang und Inhalt der auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten zuverlässig zu unterrichten (BGH, Urteile vom 4. April 2007 - VIII ZR 223/06, aaO Rn. 17; vom 24. Februar 2010 - XII ZR 120/06, aaO Rn. 14, 25, 27 mwN). Dieser Zweck wird hier indessen allein schon durch die Notwendigkeit verfehlt, ohne eine schriftlich fixierte Fortgeltungsvereinbarung zur Unterrichtung über den Inhalt des Mietverhältnisses auf eine nicht für das Mietobjekt ausgestellte Vertragsurkunde zurückgreifen zu müssen. Auch die daneben immer bestehende Möglichkeit, dass die angestrebte Unterrichtung eines Erwerbers ebenfalls nicht sichergestellt wäre, wenn ihm ein schriftlicher Mietvertrag über das eigentliche Mietobjekt nicht offenbart wird, rechtfertigt es entgegen der Auffassung der Revision nicht, § 550 BGB außer Anwendung zu lassen. Denn das Beurkundungserfordernis kann ersichtlich nicht alle denkbaren Unsicherheiten hinsichtlich des von ihm angestrebten Unterrichtungszwecks beseitigen (vgl. auch BGH, Urteil vom 24. Februar 2010 - XII ZR 120/06, aaO Rn. 14).

7 c) Zu Unrecht geht die Revision ferner davon aus, dass es dem Kläger gemäß § 242 BGB versagt sei, sich auf die fehlende Schriftform zu berufen, weil zwischen den Parteien außer Streit stehe, dass sie nicht einen nur mündlichen Mietvertrag schließen, sondern diesen vielmehr schriftlich fixieren wollten. Denn dem hierzu in Bezug genommenen Parteivorbringen lässt sich Derartiges nicht entnehmen. Dem im Übrigen auch ohne Beweisantritt gehaltenen Sachvortrag der Beklagten, es sei über die neue Wohnung ein mündlicher, mit den Bedingungen des alten übereinstimmender neuer Mietvertrag geschlossen worden, ohne dass es in der Folgezeit zu einer schriftlichen Fixierung gekommen sei, ist der Kläger vielmehr dahin entgegengetreten, dass aus dem alten Mietverhältnis lediglich die Regelungen zur Miethöhe und zur Betriebskostenübernahme hätten entnommen werden sollen und dass dahingehend noch ein schriftlicher Mietvertrag habe geschlossen werden sollen. Das Berufungsgericht konnte deshalb schon nach dem gehaltenen Parteivortrag nicht die von der Revision zur Annahme einer Treuwidrigkeit geforderten Feststellungen treffen.

8 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Achilles Dr. Schneider

Hinweis:
Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledig worden.

Vorinstanzen:
AG Berlin-Mitte, Entscheidung vom 23.06.2010 - 15 C 376/09 -
LG Berlin, Entscheidung vom 06.05.2011 - 63 S 439/10 -