

J

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 133 C, 157 Gg, 564

Ist in einem schriftlichen Mietvertrag über gewerbliche Räume, der hinsichtlich der Miet z e i t eine ausdrückliche Regelung nicht enthält, bezüglich des Miet z i n s e s vereinbart, daß dieser für einen bestimmten Zeitraum (hier: drei Jahre) "verbindlich bleiben" soll, so verbietet sich in aller Regel die Auslegung, daß während des genannten Zeitraums das Mietverhältnis unkündbar ist.

BGH, Urt. v. 28. Januar 1976 - VIII ZR 263/74 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 263/74

Verkündet am
28. Januar 1976
Scheibl,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma B[REDACTED] Grundbau GmbH & Co. KG in Br[REDACTED],
Sch[REDACTED], gesetzlich vertreten durch die B[REDACTED]
Grundbau GmbH, diese vertreten durch ihre Geschäftsführer
Dr. Ing. Karlheinz B[REDACTED] in Schr[REDACTED] und Dipl.-Ing.
Wolfgang H[REDACTED] in Br[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] -

gegen

den Diplom-Kaufmann Dr. Erich Lö[REDACTED] in O[REDACTED],
Be[REDACTED] Platz [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

8

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Januar 1976 durch die Richter Braxmaier, Claßen, Dr. Hiddemann, Wolf und Merz

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 20. September 1974 aufgehoben und das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Bremen vom 15. Mai 1974 abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Berichtigt
durch Be-
schluß vom
7. April 1976

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt.

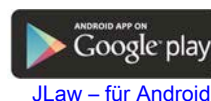
Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die Firma Karl B. KG in Schr. (im folgenden gleichfalls als Beklagte bezeichnet), die mit Wirkung zum 1. Januar 1973 von der Beklagten des jetzigen Rechtsstreits übernommen wurde, hatte durch zwei Verträge vom Kläger Büroräume in O. gemietet. Zunächst



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



hatte sie gemäß dem schriftlichen Entwurf des Klägers vom 3. Mai 1967, den sie bestätigte, einen Vertrag über Büroräume im ersten Stockwerk des dem Kläger gehörenden Hauses Be[REDACTED] Platz Nr. [REDACTED] abgeschlossen (im folgenden: Mietvertrag I). Als diese Räume sich jedoch als zu klein erwiesen, kam es nach Rücknahme einer vom Kläger ausgesprochenen Kündigung und nach längerer Korrespondenz der Parteien schließlich zu einer Vermietung von Räumen des zweiten Stockwerkes, die - untereinander verbunden - auch in das Grundstück Be[REDACTED] Platz Nr. [REDACTED] des Klägers übergreifen und die so gelegen sind, daß beidseits der gemieteten Büroräume noch die Möglichkeit einer Ausweitung besteht, wenn, wie bei der Herrichtung der Büroräume des zweiten Stockwerkes bereits geschehen, vorerst noch als Wohnungen benutzte Zimmer zu Büroräumen hergerichtet werden.

Der Vertrag über die Büroräume des zweiten Stockwerkes (im folgenden: Mietvertrag II), in welche die Beklagte am 15. Mai 1972 unter gleichzeitiger Aufgabe der Räume des ersten Stockwerks umgezogen ist, war wiederum in der Weise zustandegekommen, daß der Kläger einen von ihm schon unterzeichneten vollständigen Vertragsentwurf der Beklagten zur Erklärung des Einverständnisses übersandte. In dem Entwurf heißt es u.a.:

"Höflich Bezug nehmend auf die mit Ihrem sehr geehrten Herrn S[REDACTED] geführten Besprechungen vermiete ich Ihnen ab 15. Mai auf der II. Etage meines Hauses Be[REDACTED] Platz [REDACTED] rechts und Be[REDACTED] Platz [REDACTED] links die nach Ihren Wünschen auf meine Kosten umgebauten, installierten und renovierten 125,08 qm großen Büroräume zu einem monatlichen Mietzins von DM 7 pro qm zuzüglich Umlagen von z.Zt.

DM 875,56
DM 14,59
DM 890,15
=====

....

Der Mietpreis von DM 7 pro qm soll für die nächsten 3 Jahre verbindlich bleiben.

Sie kauften fünf Nachtstromspeicherge-
räte komplett incl. Mehrwertsteuer zum
Preise von 4 367,85 DM sowie einen 18 kw
Durchlauferhitzer, der noch nicht in
Rechnung gestellt ist. Im Falle Ihres
Auszuges bin ich berechtigt, oder aber,
wenn Sie es verlangen und die Geräte
sich in einem unbeschädigten, gebrauchsfähigen Zustand befinden, verpflichtet, Ihnen diese zu den vorgenannten Rechnungspreisen gegen Barzahlung zurückzukaufen unter Abzug einer linearen Abschreibung von 10 % jährlich
Bei einem Auszug nach 10 Jahren gehen die Geräte unentgeltlich in mein Eigentum über.

....

Eine Ausfertigung dieses Schreibens, welches als neuer Mietvertrag gelten soll, bitte ich mit Ihrer Einverständniserklärung an mich zurückzusenden".

Die Beklagte, die hinsichtlich der von ihr auf eigene Kosten angeschafften Nachtspeicheröfen und des Durchlauferhitzers statt von einer 10-jährigen von einer 15-jährigen Lebensdauer ausging, änderte handschriftlich den im Entwurf vorgesehenen Abschreibungs-
satz (von 10 % auf 6,67 % jährlich) und dementsprechend auch die Abschreibungsdauer (von 10 Jahren auf 15 Jahre) und sandte den Entwurf im übrigen unverändert mit ihrer schriftlichen Einverständniserklärung vom 22. Juni 1972 an den Kläger zurück.

Als im Zusammenhang mit der Neuordnung ihres Unternehmens die Beklagte Anfang 1973 ihre Geschäftsstelle in O [REDACTED] aufgab und nach Essen verlegte, kündigte sie Ende Juni 1973 das Mietverhältnis zu Ende September 1973. Der Kläger hält die Kündigung für unwirksam und meint, die Vertragsklausel, daß der Mietpreis von 7 DM/qm für die nächsten drei Jahre verbindlich bleiben soll, sei als Ausschluß des Kündigungsrechts für ebendiese drei Jahre zu verstehen. Dem hält die Beklagte entgegen, die Klausel betreffe nur den Mietzins, nicht die Mietzeit; zudem fehle es für einen auf drei Jahre fest abgeschlossenen Mietvertrag an der im Gesetz (§ 566 BGB) dafür verlangten Schriftform, denn der Kläger habe ihre handschriftlich angebrachte Abänderung des Abschreibungssatzes und der Abschreibungsdauer seinerseits nicht schriftlich bestätigt.

Beide Vorinstanzen haben der Klage auf Zahlung von 6 231,05 DM Mietzins für die Monate Oktober 1973 bis April 1974 nebst Zinsen sowie auf Feststellung, daß das Mietverhältnis bis zum 14. Mai 1975 fortbesteht, stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, um deren Zurückweisung der Kläger bittet, verfolgt die Beklagte ihr Verlangen nach Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe

Das angefochtene Urteil kann keinen Bestand haben.

I. Eine langfristige Bindung, wie vom Berufungsgericht bejaht, ist von den Parteien nicht übereinstimmend erklärt worden; sie ist insbesondere aus der Klausel, daß der Mietzins von 7 DM/qm für die nächsten drei Jahre verbindlich bleiben soll, nicht herzuleiten.

1. Bedenklich ist es schon, einer Vertragsklausel, die in ihrem Wortlaut eindeutig und einzig nur den Mietzins betrifft, eine Vereinbarung über die Mietzeit zu entnehmen. Mietzins und Mietzeit sind die beiden Kernpunkte jeder mietvertraglichen Abmachung und in ihrer großen wirtschaftlichen Bedeutung wie auch in ihrer wesensmäßigen Verschiedenheit jedem Laien bekannt und geläufig. Deshalb erscheint es keinesfalls vertretbar, aufgrund von "Erwägungen allgemeiner Natur" - so das Berufungsgericht - in Betracht zu ziehen, daß "mit der betreffenden Vertragsbestimmung ein umfassender Kündigungsausschluß gemeint war". Das Gegenteil ist richtig: Selbst der Rechtsunkundige unterscheidet scharf, was er - als Mieter - an Miete zu zahlen hat und auf welche Zeit er zum Besitz der Mietsache berechtigt ist bzw. - als Vermieter - was er an Miete fordern kann und wie lange er zur Überlassung des Gebrauchs der Sache an den Mieter verpflichtet ist. Sind schon die Modalitäten der Vertragsbeendigung (etwa über Form und Frist der Kündigung) von erheblicher praktischer Bedeutung und deshalb in Mietverträgen in aller Regel detailliert geregelt, so gilt dies erst recht hinsichtlich der Frage, ob überhaupt und gegebenenfalls für welchen Zeitraum die

Parteien eine Bindung eingegangen sind, welche die sonst gegebene ordentliche Kündigung ausschließt.

2. Zur Eindeutigkeit des Wortlauts tritt hinzu, daß es sich bei der hier in Rede stehenden Klausel um eine typische Schutzklausel für den Mieter, hier: für die Beklagte, handelt. Bedeutsam ist insoweit nicht nur ihre sprachliche Formulierung sondern auch die Wirtschaftslage speziell auf dem Gebiet der Gewerberaummieten, die sich - jedenfalls im allgemeinen - in den vergangenen Jahren zum Teil erheblich erhöht haben. Bei Mietverträgen mit bestimmter Laufzeit pflegt sich der Vermieter deshalb häufig eine Anpassung des Mietzinses an die schwindende Kaufkraft des Geldes durch die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel zu ermöglichen. Wird der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen, so bedarf es einer Wertsicherungsklausel nicht, weil der Vermieter mit den gesetzlichen Fristen kündigen und dann je nach Marktlage einen neuen, höheren Mietzins durchsetzen kann. Gerade dann aber ist das Interesse des Mieters, die vereinbarte Miete jedenfalls für eine gewisse Zeit "einzufrieren", unverkennbar. Eine entsprechende mietvertragliche Abrede wirkt als Schutzklausel zugunsten des Mieters auch für den Fall, daß der Vermieter versuchen sollte, im Wege einer Änderungskündigung eine Mieterhöhung zu erreichen: Der Mieter kann solchen Versuchen unter Hinweis auf die erfolgte Festschreibung des Mietzinses mit dem Einwand der unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) begegnen.

Die Vereinbarung einer Festmiete für eine bestimmte Mindestzeit ist deshalb in Mietverträgen, die durch ordentliche Kündigung beendet werden können, eine typische Mietzinsregelung im Mieterinteresse. Schon deshalb ist es von vornherein verfehlt, aus einer derartigen Abrede eine Vereinbarung über die Mietzeit abzuleiten. Die Vereinbarung der Festmiete wäre dann überflüssig. Es genügt vielmehr die Vereinbarung einer Mindestmietzeit (hier von drei Jahren) und danach das Weiterlaufen des Vertrages auf unbestimmte Zeit.

3. Handelt es sich aber um eine für einen Vertrag auf unbestimmte Zeit typische Klausel, so kommt die Annahme, ihr sei die Vereinbarung eines auf bestimmte Zeit geschlossenen Vertrages zu entnehmen, nur in Betracht, wenn Derartiges in irgendeiner Weise im Vertrag eindeutig zum Ausdruck kommt. Das gilt vor allem, wenn ein solcher Vertrag an sich eine Regelung über den Beginn der Mietzeit enthält. Ist dann eine Abrede über das Ende der Mietzeit nicht getroffen, so bewendet es bei einem auf unbestimmte Zeit geschlossenen Vertrag. Anhaltspunkte für eine abweichende Vereinbarung sind im Vertragswortlaut nicht festgestellt und auch nicht feststellbar.

Es kommt deshalb nicht einmal entscheidend darauf an, daß die vom Berufungsgericht herangezogene Korrespondenz der Parteien für seine Auslegung nichts hergibt. Zwar ist es richtig, daß die Beklagte in einem Schreiben vom 21. Februar 1968 zum Ausdruck brachte, sie hätte für den ersten Mietvertrag eine Bindung auf bestimmte Zeit gewünscht. Das Antwortschreiben des Klägers vom

11. März 1968 zeigt aber, daß gerade er eine solche Bindung nicht wünschte; denn es heißt dort, einen langfristigen Mietvertrag hätte er zu einem Quadratmeterpreis von 4,23 DM nicht abgeschlossen. Ganz unberücksichtigt läßt das Berufungsgericht bei der Würdigung der Korrespondenz das Schreiben der Beklagten vom 2. März 1971, das sich ebenfalls noch auf den ersten - unstreitig auf unbestimmte Zeit geschlossenen - Mietvertrag bezieht. Dort wünschte die Beklagte als Entgegenkommen des Klägers für die von ihm verlangte Erhöhung des Mietpreises auf 6 DM/qm, der (nun verlangte) Mietpreis von DM 6/qm solle für die nächsten drei Jahre verbindlich sein. Das ist wörtlich dieselbe Formulierung, die im zweiten Mietvertrag für die Frage des Mietzinses gewählt worden ist. Das aber spricht, was das Berufungsgericht übersehen hat (§ 286 ZPO), dafür, daß die Mietzinsklausel im zweiten Mietvertrag keine andere Bedeutung hat als eben nur die Festlegung der Miete auf drei Jahre und nichts außerdem. Das Antwortschreiben des Klägers vom 10. März 1971 zeigt wiederum, daß gerade er es war, der sich trotz des für die damalige Zeit unstreitig hohen Mietzinses von DM 6/qm nicht auf eine bestimmte Mietzeit festlegen wollte.

Auch die Aussage des schon vom Landgericht vernommenen Zeugen Stein, der ehemals in der örtlichen Geschäftsstelle der Beklagten in O [REDACTED] tätig war, räumt die vorstehend aufgezeigten Bedenken gegen die Annahme eines auf drei Jahre unkündbar abgeschlossenen Vertrages nicht aus. Nach eigener Bekundung dieses Zeugen waren seine Gespräche mit dem Kläger "nicht als verbindlicher Vertragsabschluß gemeint", vielmehr war "vorgesehen, daß ein schriftlicher Mietvertrag geschlossen werden sollte".

Dieser schriftliche Vertrag wurde - wie schon der Vertrag von 1967 - bis in alle Details vom Kläger entworfen und der Beklagten nur noch zur Erklärung ihres Einverständnisses zugeleitet. Erklärt wurde dieses Einverständnis nicht etwa von dem Zeugen S. in O. sondern von einem in der Zentrale der Beklagten tätigen gehobenen Angestellten. Es ist deshalb rechtlich ohne Gewicht, wenn der Zeuge bei seiner Vernehmung "auf die hypothetische Frage, was geschehen wäre, wenn der Kläger seinerseits vor Ablauf von drei Jahren gekündigt hätte", bekundet hat, als Angestellter der Beklagten wäre er "auf die Barrikaden gegangen".

4. Belanglos ist im Rahmen der nach §§ 133, 157 BGB vorzunehmenden Auslegung, ob es möglicherweise im wohlverstandenen Interesse des Klägers gelegen hätte, die Beklagte fest auf drei Jahre an den Mietvertrag zu binden, nachdem er auf deren Wunsch das Mietobjekt mit erheblichen Kosten umgebaut hatte. Es lag dann, zumal für einen Diplomkaufmann und Steuerberater, mehr als nahe, eine entsprechende Abrede in den von ihm selbst formulierten Vertrag aufzunehmen, zumal, wie bereits ausgeführt, der Beginn der Mietzeit schriftlich festgelegt wurde. Blieb gleichwohl die Regelung des Mietendes offen, so kann bei der allein zulässigen Ermittlung des objektiven Inhalts des Vertrages ein Mietvertrag auf bestimmte Zeit nicht angenommen werden (§ 157 BGB).

II. Da andere Gesichtspunkte für eine vom klaren Wortlaut abweichende Auslegung nicht ersichtlich sind, kann der Senat in der Sache selbst entscheiden. Die Kla-

ge war deshalb auf Kosten des Klägers (§ 91 ZPO) abzuweisen, ohne daß auf die weitere Frage eingegangen zu werden braucht, ob die Kündigung der Beklagten nicht auch deshalb zulässig war, weil der zweite Mietvertrag möglicherweise der Schriftform entbehrte (§§ 566, 126 BGB).

Braxmaier

Wolf

Claßen

Merz

Dr. Hiddemann

BUNDESGERICHTSHOF

VIII ZR 263/74

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

der Firma B[REDACTED] Grundbau GmbH & Co. KG in Br[REDACTED],
Sch[REDACTED], gesetzlich vertreten durch die B[REDACTED]
Grundbau GmbH, diese vertreten durch ihre Geschäfts-
führer Dr. Ing. Karlheinz B[REDACTED] in Schrobenhausen und
Dipl.-Ing. Wolfgang H[REDACTED] in Br[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] -

g e g e n

den Diplom-Kaufmann Dr. Erich Lö[REDACTED] in O[REDACTED],
Be[REDACTED] Platz [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
durch die Richter Braxmaier, Claßen, Dr. Hiddemann, Merz
und Treier am 7. April 1976

beschlossen:

Das Senatsurteil vom 28. Januar 1976
- VIII ZR 263/74 - wird gemäß § 319 ZPO
dahin berichtigt, daß es im erkennenden
Teil statt "Kosten des Rechtsstreits"
richtig heißen muß: "Kosten der Berufungs-
und der Revisionsinstanz".

Braxmaier

Claßen

Dr. Hiddemann

Merz

Treier