

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 566 Satz 1, 126; ZPO § 559 Abs. 1

- a) Zu den Anforderungen, die an die Wahrung der gesetzlichen Schriftform für Nachträge zu einem Mietvertrag zu stellen sind.
- b) Legt die beklagte Partei gegen ihre Verurteilung nach dem Hauptantrag Revision ein, so fällt ohne weiteres auch der auf einem einheitlichen Sachverhalt beruhende Hilfsantrag der Revisionsinstanz an.

BGH, Urteil vom 24. Januar 1990 - VIII ZR 296/88 - OLG Köln
LG Bonn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 296/88

URTEIL

Verkündet am:
24. Januar 1990
Kanič,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Charlotte T. [REDACTED] P. [REDACTED]-A. [REDACTED]-Straße [REDACTED], B. [REDACTED],

Beklagte, Widerklägerin
und Revisionsklägerin,

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

gegen

Milorad und Nada Pu [REDACTED], K. [REDACTED]platz [REDACTED], B. [REDACTED]

Kläger, Widerbeklagte
und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Januar 1990 durch den Vorsitzenden Richter Wolf und die Richter Dr. Skibbe, Dr. Paulusch, Groß und Dr. Hübsch

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden die Urteile des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 27. September 1988 und der 7. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 4. Februar 1988 geändert.

Die Feststellungsklage wird abgewiesen.

Auf die Anschlußberufung der Kläger wird die Beklagte unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels verurteilt, an die Kläger 30.000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 21. Juni 1988 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin eines viergeschossigen Hauses. Das dritte Obergeschoß besteht aus zwei Mansarden. Die zweite Etage bewohnen die Kläger seit über zehn Jahren als Mieter. Das erste Obergeschoß, das Erdgeschoß und der Keller sind bis September 1991 an den Inhaber der im Erdgeschoß gelegenen Eisdiele vermietet. Da die Kläger an der langfristigen Anmietung der letztgenannten Räumlichkeiten interessiert waren, schlossen die Parteien am 22. Oktober 1986 einen von ihnen unterzeichneten Vertrag, wonach die Kläger "ab 1991 das Haus" mieteten und "für Parterre (Laden) und Keller" monatlich 500 DM mehr, als die Beklagte im Dezember 1990 erhalte, sowie für die erste Etage monatlich 1.000 DM zahlen sollten. Vor der Jahreszahl 1991 ist im Text eine Lücke gelassen worden. "Als Gegenleistung" wurde vereinbart, daß die Beklagte sofort 30.000 DM in bar erhalte, was auch geschah.

Am 10. Januar 1987 fügte die Beklagte auf Bitten der Kläger unterhalb der Namenszüge den "Nachsatz" hinzu: "Vermietet wird ab 1. Okt. 91 zehn Jahre fest". Sie unterschrieb diesen Nachsatz und händigte die so ergänzte Vereinbarung den Klägern aus. Diese unterzeichneten den Nachsatz nicht.

Mit Anwaltsschreiben vom 22. Juli 1987, das den Klägern am 28. Juli 1987 zugegangen ist, ließ die Beklagte den Mietvertrag vom 22. Oktober 1986 kündigen, nachdem sie ihn - worauf sie später nicht mehr zurückgekommen ist - durch Anwaltsschreiben vom 11. Juni 1987 wegen arglistiger Täuschung

hatte anfechten lassen. Die Kläger haben die Kündigung nicht anerkannt und klageweise die Feststellung erstrebt, der Mietvertrag vom 22. Oktober 1986 sei wirksam.

Das Landgericht hat der Klage antragsgemäß mit der Begründung stattgegeben, daß ein Mietvertrag zwar nicht mit einer Laufzeit von zehn Jahren, aber mit einer solchen von unbestimmter Dauer wirksam zustande gekommen sei.

Mit ihrer hiergegen gerichteten Berufung hat die Beklagte die Abweisung der Klage und hilfsweise im Wege der Widerklage die Feststellung begehrt, daß der Mietvertrag durch ihr Schreiben vom 22. Juli 1987 wirksam zum 30. September 1992 gekündigt sei. Sie hat die Auffassung vertreten, mangels Einigung über den Beginn der Laufzeit, die Höhe des Mietzinses und die Nebenkosten sei überhaupt kein Mietvertrag zustande gekommen. Jedenfalls sei er nur auf unbestimmte Zeit geschlossen worden, so daß er durch das Schreiben vom 22. Juli 1987 bereits zum 31. Dezember 1987, zumindest aber zum 30. September 1992 wirksam gekündigt worden sei.

Die Kläger haben sich dem Rechtsmittel der Beklagten angeschlossen und in erster Linie beantragt, das landgerichtliche Urteil mit der Maßgabe zu bestätigen, daß die Wirksamkeit des Mietvertrages "für die Zeit vom 1. Oktober 1991 bis zum 30. September 2001" festgestellt werde. Hilfsweise haben sie die Beklagte, der dieser Antrag am 20. Juni 1988 zugestellt worden ist, auf Rückzahlung der geleisteten

30.000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 22. Oktober 1986 in Anspruch genommen. Diesen Anspruch hat die Beklagte in der Berufungsverhandlung ohne Zinsen anerkannt.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung unter teilweiser Abänderung des erstinstanzlichen Urteils dem Hauptantrag der Kläger entsprochen.

Mit ihrer Revision verfolgt die Beklagte ihr Berufungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

I. 1. Das in erster Linie verfolgte prozessuale Begehren der Kläger, das auf die Feststellung der Wirksamkeit des Mietvertrages für zehn Jahre, nämlich für die Zeit vom 1. Oktober 1991 bis zum 30. September 2001 gerichtet ist, ist unbegründet, weil den Klägern aus diesem Vertrag keinerlei Rechte zustehen.

Dabei braucht nicht entschieden zu werden, ob schon die ursprüngliche Vereinbarung vom 22. Oktober 1986 als solche mangels Einigung über wesentliche und nach dem Willen der Parteien regelungsbedürftige Punkte unwirksam war. Denn jedenfalls hat der Mietvertrag, der die Ausgangsvereinbarung vom 22. Oktober 1986 und den "Nachsatz" vom 10. Januar 1987 zum Inhalt hat, durch die Kündigung der Beklagten vom

22. Juli 1987 spätestens zum 31. März 1988 (§ 565 Abs. 1 Nr. 3 BGB) seine Wirksamkeit verloren. Demgemäß kann das vorgesehene Mietverhältnis zu dem vertraglich festgelegten Zeitpunkt des Mietbeginns, dem 1. Oktober 1991, nicht mehr in Lauf gesetzt werden.

a) Durch den auf Bitten der Kläger von der Beklagten auf die Mietvertragsurkunde vom 22. Oktober 1986 gesetzten Nachtrag haben die Parteien einen Ergänzungsvertrag geschlossen, der der gesetzlichen Schriftform bedurfte, ihren Anforderungen aber nicht genügte.

aa) In dem Nachtrag wurde eine - im Ursprungsvertrag nicht geregelte - Laufzeit des Mietvertrages von über einem Jahr festgelegt. Für einen solchen längerfristigen Mietvertrag schreibt § 566 Satz 1 BGB, der auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen gilt (§ 580 BGB), die schriftliche Form vor. Nach § 126 BGB muß, wenn durch Gesetz die Einhaltung der Schriftform angeordnet ist, die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden. Handelt es sich um einen Vertrag, haben beide Parteien zu unterzeichnen, und zwar, falls - wie hier - nur eine Urkunde aufgenommen wird, auf dieser Urkunde. Dabei müssen die beiderseitigen Unterschriften den gesamten Vertragsinhalt decken und den Vertragstext räumlich abschließen. Dies bedeutet, daß Nachträge, die auf einer bereits unterschriebenen Vertragsurkunde unterhalb der Unterschriften angebracht werden und - wie hier - wegen der Regelung eines wesentlichen Punktes formbedürftig sind, zur Wahrung der Schriftform erneut von beiden Vertragsteilen unterzeichnet werden müssen.

bb) Diesen Erfordernissen entspricht der Nachtrag vom 10. Januar 1987 nicht, da er lediglich von der Beklagten unterschrieben worden ist.

Dies hat das Berufungsgericht nicht verkannt. Es meint aber, der Nachtrag werde durch die auf der Urkunde bereits vorhanden gewesenen Unterschriften der Kläger gedeckt, weil er lediglich eine Vervollständigung der ursprünglichen Vereinbarung darstelle und die Parteien sich über die "Textänderung" einig gewesen seien sowie gewollt hätten, daß die schon vorhandenen Unterschriften für die Änderung gelten sollten. Dem kann nicht gefolgt werden.

Es ist schon nicht richtig, daß es sich bei dem Nachtrag nur um eine Vervollständigung der am 22. Oktober 1986 schriftlich getroffenen Vereinbarung handelte. Dies könnte allenfalls hinsichtlich des Mietbeginns (1. Oktober) bejaht werden; insoweit war von vornherein durch das Belassen einer entsprechenden Textlücke vor der Jahreszahl 1991 vorgesehen, den Text aufzufüllen. Gleiches trifft jedoch nicht für die weitere, im Nachtrag enthaltene Erklärung zu, daß die Laufzeit des Mietverhältnisses zehn Jahre betrage. Für die Festlegung einer bestimmten Mietdauer war in dem am 22. Oktober 1986 gefertigten Text nichts offengelassen.

Darüberhinaus reicht es zur Wahrung der Schriftform für einen unterhalb vorhandener Unterschriften gesetzten Nachtrag nicht aus, daß sich die Parteien über den Inhalt dieses Nachtrages einig sind und ihn als durch die vorhandenen Unterschriften gedeckt ansehen. Soweit sich das Berufungsgericht und die Revisionserwiderung zur Stützung ihrer gegenteiligen Auffassung auf das Senatsurteil vom 7. Februar 1973

(VIII ZR 205/71 = WM 1973, 386, 387) beziehen, verkennen sie, daß dieser Entscheidung ein anders gelagerter Fall zugrunde lag. Seinerzeit wurde der über den Unterschriften stehende Text in diesem Teil der Urkunde geändert bzw. ergänzt. Bei einer derartigen Sachlage ist den Voraussetzungen der Schriftform, daß nämlich die hierfür erforderlichen Unterschriften die Urkunde räumlich abschließen, also unterhalb des Textes stehen und damit äußerlich die urkundliche Erklärung vollenden müssen (so schon RGZ 52, 277, 280), genügt. Da es für die Wahrung der Schriftform einer Urkunde ohne Belang ist, ob die Unterzeichnung der Niederschrift des Urkundentextes zeitlich nachfolgt oder vorangeht (vgl. RGZ 57, 66, 68 f unter Hinweis auf die Motive zum Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuches und Senatsurteil vom 7. Februar 1973 aaO), wird daher auch eine Änderung oder Ergänzung des über den Unterschriften stehenden Textes durch diese Unterschriften gedeckt, sofern die Änderung oder Ergänzung dem übereinstimmenden Willen der Vertragsschließenden entspricht. Gleiches kann indessen nicht gelten, wenn die Änderung oder Ergänzung - wie hier - räumlich unterhalb der Unterschriften angebracht ist, es am Abschluß der urkundlichen Erklärung durch die Unterschriften also fehlt. Der gegenteilige Standpunkt des Berufungsgerichts läuft darauf hinaus, die gesetzlich geregelten Anforderungen an die Schriftform zur Disposition der Vertragsparteien zu stellen. Das ist nicht zulässig.

Ob für Nachsätze unter den Unterschriften ausnahmsweise anders zu entscheiden wäre, wenn sie durch Zeichen (z.B. Pfeil, Sternchen) als zum bereits unterzeichneten Text gehörend markiert worden sind (so Flume, Das Rechtsgeschäft,

3. Aufl., § 15 II 1 a, Seite 251; MünchKomm- Förschler, BGB, 2. Aufl., § 126 Rdnr. 17; AK-BGB-Hart, § 126 Rdnr. 9), kann offenbleiben. Dies träfe vorliegend allenfalls für den Teil des Nachtrages zu, durch den der genaue Mietbeginn festgelegt werden sollte. Für diese Ergänzung war im Vertragstext eine Lücke gelassen worden, so daß erkennbar ist, daß die Ergänzung in den über den Unterschriften stehenden Text gehört und durch die Unterschriften gedeckt sein sollte. Anders liegt es aber bei dem hier allein erheblichen weiteren Nachtrag "zehn Jahre fest". Insoweit sind aus der Urkunde keine äußeren Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß auch diese Regelung von vornherein als Teil des ursprünglichen Textes vorgesehen war.

b) Die Berufung auf den sonach feststehenden Schriftformmangel und die sich daraus ergebende Befugnis, das Mietverhältnis mit den gesetzlichen Fristen zu kündigen (§§ 566 Satz 2, 564 Abs. 2, 565 Abs. 1 Nr. 3 BGB), ist der Beklagten entgegen der Hilferwägung des Berufungsgerichts nicht gemäß § 242 BGB versagt. Eine rechtsmißbräuchliche Berufung auf einen Formverstoß kann nur in Ausnahmefällen beim Vorliegen ganz besonderer Umstände bejaht werden. Sie kommt lediglich in Betracht, wenn die Nichtigkeit des Vertrages zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führte. Dies wäre der Fall, wenn der eine Vertragsteil den anderen arglistig oder sonst schuldhaft von der Beobachtung der Formvorschrift abgehalten oder sich anderweitig einer besonders schweren Treupflichtverletzung schuldig gemacht hat oder wenn bei Formnichtigkeit des Vertrages die Existenz des Vertragspartners bedroht wäre (vgl. Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, Miete,

5. Aufl., § 566 Rdnr. 11 a und die dort zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs). Eine solche Sachverhaltsgestaltung liegt hier nicht vor. Die vom Berufungsgericht angeführten Umstände, die Beklagte hätte die Unterschriften der Kläger leicht erreichen können, die Kläger seien nicht auf den Gedanken gekommen, die Urkunde nochmals unterzeichnen zu müssen und hätten ihrerseits von der Möglichkeit, die Wirksamkeit des Nachtrags durch Unterzeichnung herbeizuführen, keinen Gebrauch gemacht, sind insoweit nichtssagend. Sie reichen jedenfalls für die Annahme eines treuwidrigen Verhaltens der Beklagten nicht aus, zumal nichts dafür ersichtlich ist, daß sich die damals 91-Jährige selbst der Formbedürftigkeit des Nachtrags bewußt war. Andere Umstände, die auf eine gegen Treu und Glauben verstoßende Ausnutzung des Formmangels durch die Beklagte hindeuten könnten, sind weder vorgetragen noch sonstwie erkennbar. Insbesondere ist der Einwand des Rechtsmißbrauchs gegenüber der Formvorschrift des § 566 BGB auch nicht - was aber offensichtlich die Revisionserwiderung meint - deshalb gerechtfertigt, weil die Parteien zumindest zum Zeitpunkt des Nachtrags von einer Vertragsdauer von zehn Jahren ausgingen. Denn gerade die langfristige Bindung ist es, deren Bestand nach § 566 BGB von der Einhaltung der Schriftform abhängt (BGHZ 99, 54, 61).

c) Erfüllte die Ergänzungsvereinbarung die Formerfordernisse der §§ 566 Satz 1, 126 BGB nicht und steht der Berufung auf den Formmangel nicht der Einwand unzulässiger Rechtsausübung entgegen, so galt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit mit der Maßgabe geschlossen, daß er unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen (§§ 564 Abs. 2,

565 BGB) zum Schluß des ersten Jahres gekündigt werden konnte (§ 566 Satz 2 BGB).

Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats beginnt dieses Jahr, wenn der vereinbarte Mietbeginn - wie hier - dem Vertragsschluß oder einer Vertragsänderung mit erheblichem zeitlichen Abstand nachfolgt, anders als das Jahr im Sinne des Satzes 1 bereits mit dem Abschluß des Vertrages bzw. der Änderungsvereinbarung (BGHZ 99, 54, 60 f; zustimmend Sonnenschein in JZ 1987, 412, 414, ablehnend Teichmann/Theis in JR 1987, 283). Das hat hier zur Folge, daß die einjährige Schutzfrist des § 566 Satz 2 BGB mit dem Abschluß der Ergänzungsvereinbarung vom 10. Januar 1987 begann und der Vertrag daher durch die Kündigung der Beklagten vom 22. Juli 1987 im Hinblick darauf, daß es sich bei einem Teil der Mieträume um gewerbliche Räume handelte, die von den Klägern auch als solche genutzt werden sollten, insgesamt spätestens zum Ablauf des ersten Kalendervierteljahres 1988 (§ 565 Abs. 1 Nr. 3 BGB) beendet worden ist. Die Feststellungsklage der Kläger, die eine Mietdauer vom 1. Oktober 1991 an zum Gegenstand hat, war demgemäß abzuweisen.

2. Der für diesen Fall hilfsweise erhobenen Klage auf Rückzahlung der von den Klägern bereits geleisteten 30.000 DM war dagegen mit Ausnahme eines Teils des geltend gemachten Zinsanspruches zu entsprechen.

a) Legt - wie hier - die beklagte Partei gegen ihre Verurteilung nach dem Hauptantrag Revision ein, so ist ohne weiteres auch der auf einem einheitlichen Sachverhalt beruhende Hilfsantrag des Klägers Gegenstand der Revisionsverhandlung. Der Umfang der Anfallwirkung innerhalb der durch

die Revisionsanträge gezogenen äußeren Schranken (§ 559 Abs. 1 ZPO) ist nicht anders zu bestimmen als im Berufungsverfahren (Stein/Jonas/Grunsky, ZPO, 20. Aufl., § 559 Rdnr. 2). Für dieses ist in der Rechtsprechung schon seit langem anerkannt, daß der wegen der Zuerkennung des Hauptantrages nicht beschiedene Hilfsantrag des Klägers der höheren Instanz allein durch die Rechtsmitteleinlegung seitens des Beklagten anfällt (RGZ 77, 120, 126 f; BGHZ 25, 79, 85).

b) Der somit vom erkennenden Senat zu bescheidende Zahlungsanspruch war den Klägern in der Hauptsache ohne Prüfung der sachlichen Begründetheit zuzusprechen, weil die Beklagte ihn insoweit (ohne Zinsen) in der Berufungsverhandlung anerkannt hat (vgl. BGHZ 10, 333; BGH Urteil vom 5. April 1989 - IVb ZR 26/88 = WM 1989, 1106, 1107).

c) Zinsen auf die Hauptsumme stehen den Klägern erst ab dem auf die Rechtshängigkeit des Zahlungsanspruchs folgenden Tag (§ 187 Abs. 1 BGB entsprechend), also dem 21. Juni 1988 als Prozeßzinsen (§ 291 BGB) zu. Daß der Anspruch nur hilfsweise geltend gemacht worden war, hat den Eintritt der Rechtshängigkeit nicht gehindert (vgl. RGZ 117, 112, 114; BGH, Urteil vom 9. April 1981 - IVa ZR 144/80 = NJW 1981, 1732). Der Prozeßzinsanspruch ist auch nicht etwa wegen Annahmeverzuges der Kläger gemäß § 301 BGB ausgeschlossen. Die Beklagte hat zwar während des Rechtsstreits schon vor der klageweisen Geltendmachung der Rückzahlungsforderung mehrfach ihre Bereitschaft zur Rückzahlung erklärt. Das reichte zur Begründung eines Annahmeverzuges der Kläger aber nicht aus (vgl. §§ 294, 295 BGB).

Für die Zeit vor dem 21. Juni 1988 fehlt es an einer Anspruchsgrundlage für das Zinsbegehren. Einen Verzug der Beklagten mit der Rückzahlung der 30.000 DM (§ 284 BGB) haben die Kläger nicht einmal behauptet.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 93 ZPO. Gemäß § 93 ZPO haben die Kläger die Kosten auch insoweit zu tragen, als sie mit ihrer Zahlungsklage obsiegen. Die Beklagte hat zur Erhebung dieser Klage keine Veranlassung gegeben, sondern schon zuvor ausdrücklich ihre Bereitschaft zur Rückzahlung erklärt. Auch hat sie den Zahlungsanspruch sofort nach seiner gerichtlichen Geltendmachung, nämlich im folgenden Verhandlungstermin anerkannt.

Wolf

Groß

Dr. Skibbe

Dr. Hübsch

Dr. Paulusch