

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 126, 133, 157, 566

Durch einen der gesetzlichen Schriftform genügenden Nachtrag zu einem schriftlichen, von den Vertragspartnern unterzeichneten Grundstücksmietvertrag kann ein insgesamt formwirksamer Mietvertrag auch dann entstehen, wenn die ursprüngliche Urkunde nicht alle wesentlichen Tatbestandsmerkmale eines Mietvertrages enthält.

BGH, Urt. v. 11. November 1987 - VIII ZR 326/86 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

67

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 326/86

URTEIL

Verkündet am:
11. November 1987
Kanik,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Otto-Heinrich W [REDACTED], O [REDACTED]straße [REDACTED] in H [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Firma Z [REDACTED] und V [REDACTED], Inhaber Guido-Michael P [REDACTED],
K [REDACTED]straße [REDACTED] in B [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

WI

67

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. November 1987 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Dr. Skibbe, Dr. Brunotte und Groß

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 25. September 1986 wie folgt geändert:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 25. Zivilkammer des Landgerichts in Berlin vom 20. Dezember 1985 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat auch die Kosten der Berufungs- und Revisionsinstanz zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte schloß am 3. Februar 1981 mit der damaligen Eigentümerin des Grundstücks St[REDACTED]straße [REDACTED] in B[REDACTED], Frau Ho[REDACTED], einen Mietvertrag über Gewerberäume im ersten Stockwerk dieses Hauses zum Betrieb eines Fachgroßhandels für grafische Artikel. In dem vorgedruckten - ergänzungsbedürftigen - Vertrag heißt es unter anderem:



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"§ 2 Mietzeit und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 1.3.1981 ...

Das Mietverhältnis endet am _____

Es verlängert sich jeweils um _____,
wenn eine Partei nicht spätestens _____
Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlänge-
rung widerspricht.

Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit
und kann unter Einhaltung einer Frist von
_____ zum Ende eines _____ gekündigt
werden.

...

§ 3 Miete und Nebenkosten

1. Die Miete beträgt jährlich - vierteljähr-
lich - monatlich DM 5.244,--
2. Neben der Miete sind monatlich zu entrich-
ten für:
Heizkostenvorschuß 874,--
+ Mehrwertsteuer _____
insgesamt _____

...

§ 21 Weitere Vereinbarungen

...

3. Außer den hiermit schriftlich festgelegten
Vertragsbestimmungen sind keine weiteren
Vereinbarungen getroffen worden.
4. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen
dieses Vertrages gelten nur bei schriftli-
cher Vereinbarung. ...

Der Vertrag läuft für 10 Jahre mit der
Indexklausel. Die Miete erhöht oder senkt
sich nach der Indexklausel."

Am 4. Februar 1981 schrieb die Vermieterin dem Inhaber der Beklagten:

"Ich bestätige Ihnen, daß Sie unter Einhaltung einer lmonatlichen Kündigungsfrist den Mietvertrag vom 3.2.1981 kündigen können.
..."

In der Folgezeit hat die Vermieterin den ursprünglich vereinbarten Mietzins mehrfach erhöht. Die Beklagte war damit einverstanden.

Seit dem 1. April 1983 ist der Kläger Eigentümer des Hauses St[REDACTED]straße 72. Zwischen ihm und der Beklagten kam es alsbald zu Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des geschuldeten Mietzinses. Ursache dafür waren die Indexklausel und der Umstand, daß die Beklagte nach Vertragschluß von Frau Ho[REDACTED] weitere Räume im selben Hause angemietet hatte, ohne daß das schriftlich niedergelegt worden war. Am 20. Oktober 1983 unterzeichneten die Parteien einen "Nachtrag Nr. 1 - Kennziffer 4101210 - zum Mietvertrag vom 03.02.1981". Der Nachtrag lautet:

"Mieter: Z[REDACTED] & V[REDACTED], Graph. Fachgroßhandel, Inh. Guido Michael R[REDACTED],
Bu[REDACTED]straße [REDACTED], [REDACTED] B[REDACTED]

Vermieter: Margot Ho[REDACTED]/Otto-Heinrich
W[REDACTED], O[REDACTED]straße [REDACTED], [REDACTED] H[REDACTED]

(gemäß § 21)

§ 1

Das Mietverhältnis beginnt am 01.03.1981.
Das Mietverhältnis endet am 28.02.1991.

Er verlängert sich jeweils um 1 Jahr, wenn er nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf von einer der Parteien durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird.

§ 2

Jeweils bei Änderung des vom statistischen Bundesamt monatlich festgestellten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte im Bundesgebiet (Basis 1970 = 100 Punkte) gegenüber dem Februar 1981 um mindestens 5 Punkte nach oben oder unten ändert sich der Mietzins vom 1. des auf die Bekanntgabe des Indexes durch das statistische Bundesamt folgenden Monats an in demselben Verhältnis. Nach der ersten Mietzinserhöhung oder -minderung eintretende Indexänderungen führen außerdem zu weiteren Mietzinsänderungen in demselben Verhältnis, sobald die Indexänderung ein Mehrfaches von 5 Punkten gegenüber der Ausgangsbasis erreicht, und zwar vom 1. des auf die Bekanntgabe des Indexes durch das statistische Bundesamt folgenden Monats an. ..."

Die Wertsicherungsklausel ist von der zuständigen Landeszentralbank genehmigt worden.

Da der Beklagten die Höhe des vom Kläger verlangten Mietzinses nicht länger tragbar erschien, bat sie ihn mit Schreiben vom 27. Dezember 1983 um Aufhebung des Mietvertrages. Der Kläger antwortete, eine Kündigung sei erst zum 28. Februar 1991 möglich, er sei mit der vorzeitigen Entlassung der Beklagten aus dem Mietvertrag jedoch einverstanden, wenn sie einen Nachmieter stelle. Darauf kündigte die Beklagte mit Schreiben vom 6. August 1984 zum 30. September 1984. Der Kläger nahm die Kündigung zum 28. Februar 1991 an und stellte in Aussicht, er werde sich um

anderweitige Vermietung bemühen. Die Beklagte, die ab September 1984 keinerlei Zahlungen mehr leistete, zog aus und übersandte dem Kläger am 11. Oktober 1984 die Schlüssel für das Mietobjekt. Ihrem Brief fügte sie eine Kopie des Schreibens vom 4. Februar 1981 bei. Dadurch erfuhr der Kläger erstmals von der Kündigungsabsprache. Die von der Beklagten genutzten Räume sind ab 1. November 1985 anderweitig vermietet.

Im vorliegenden Rechtsstreit verlangt der Kläger von der Beklagten rückständigen Mietzins von 80.044,54 DM für die Zeit von Juli 1983 bis April 1985 (ab Juli 1983 verlangte Miete: 8.764,45 DM abzüglich gezahlter Miete: 8.055,24 DM = 709,21 DM monatliche Differenz, Gesamtdifferenz bis August 1984: 9.928,94 DM; ab September 1984 bis April 1985 = 8 x 8.764,45 DM = 70.115,60 DM; Mietzins insgesamt: 80.044,54 DM) und außerdem 2.129,23 DM Nebenkosten, insgesamt 82.173,77 DM. Wegen der Mietzinsansprüche für die Zeit von Mai 1985 bis Oktober 1985 ist ein Rechtsstreit zwischen den Parteien beim Landgericht Berlin anhängig.

Im vorliegenden Rechtsstreit hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die Verurteilung der Beklagten nur im Betrag von 29.587,07 DM aufrechterhalten. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger den abgewiesenen Zahlungsanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, für die Zeit ab 1. November 1984 stünden dem Kläger keine weiteren Mietzinsansprüche mehr zu, weil das Mietverhältnis der Parteien durch die Kündigung der Beklagten vom 6. August 1984 beendet worden sei und der Beklagte die Schlüssel am 15. Oktober 1984 zurückgegeben habe.

Die Wirksamkeit der Kündigung vom 6. August 1984 ergebe sich daraus, daß der Mietvertrag vom 3. Februar 1981, der an sich auf die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen worden sei, nicht der gesetzlichen Form genüge. Nach § 566 Satz 1 BGB bedürfe der gesamte Mietvertrag einschließlich Nebenabreden der Schriftform. Die mündliche Nebenabrede über das Kündigungsrecht der Beklagten sei aber nicht schriftlich vereinbart worden. Die Bestätigung der Rechtsvorgängerin des Klägers vom 4. Februar 1981 sei nicht von beiden Vertragsparteien unterzeichnet. Es habe auch nicht dem Willen der beiden Vertragspartner entsprochen, dieses Schriftstück mit der Vertragsurkunde zu verbinden. Das bedeute, daß der gesamte Vertrag nicht der gesetzlichen Form genüge und damit nach § 566 Satz 2 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelte. Das der Beklagten durch die mündliche Nebenabrede eingeräumte einseitige Kündigungsrecht sei auch nicht durch § 1 Abs. 2 des Nachtrags vom 20. Oktober 1983 aufgehoben oder geändert worden. Die Klausel beziehe sich eindeutig auf eine Vertragsverlängerung über den 28. Februar 1991 hinaus, ändere aber die Kündigungsmöglichkeiten für die davorliegende Vertragszeit nicht. Unstreitig habe der Kläger auch nicht gewußt, daß es insoweit eine mündliche Nebenabrede gebe, so

daß er nicht den Willen gehabt haben könne, diese Vertragsklausel aufzuheben. Wie er selbst vortrage, betreffe der Nachtrag vom 20. Oktober 1983 nur eine Abänderung des Mietvertrages in zwei Punkten, nämlich die Verlängerungsmöglichkeit in § 1 Abs. 2 des Nachtrags und die Indexklausel in § 2. Eine Abänderung des sonstigen Vertragsinhaltes (einschließlich der mündlichen Nebenabrede) sei nicht beabsichtigt gewesen.

Der auf unbestimmte Zeit geschlossene Mietvertrag habe daher nach der mündlichen Nebenabrede gekündigt werden können, so daß das Mietverhältnis der Parteien zum 30. September 1984 beendet worden sei.

II. Das angefochtene Urteil hält, soweit die Klage abgewiesen worden ist, den Revisionsangriffen nicht stand. Es wird den Auslegungsregeln der §§ 133, 157 BGB und der Rechtsprechung des erkennenden Senats zu den Formerfordernissen eines Nachtrags zu einem Grundstücksmietvertrag (vgl. Senatsurteile vom 18. Juni 1969 = WM 1969, 920 und vom 20. März 1974 = WM 1974, 453) nicht gerecht.

1. Die Auslegungsregeln gemäß §§ 133, 157 BGB sind verletzt, weil die Vorinstanz nicht beachtet hat, was die Parteien aus Anlaß der nach dem Eigentümerwechsel an dem Hausgrundstück eingetretenen Meinungsverschiedenheiten im Zusammenhang mit dem Abschluß der Nachtragsvereinbarung erkennbar geregelt haben. In der am 20. Oktober 1983 getroffenen Absprache sind im Vergleich zum Mietvertrag vom 3. Februar 1981 die unkündbare Vertragsdauer im wesentlichen klarstellend, die Verlängerungsmöglichkeit des Mietverhältnisses

über den 28. Februar 1991 hinaus neu und der Inhalt der Währungs-klausel konkret festgelegt worden. Durch die Einordnung dieser Übereinkunft in § 21 des am 3. Februar 1981 unterzeichneten Vertragstextes wird deutlich, daß die Parteien die in den §§ 1 bis 20 dieser Urkunde enthaltenen Regelungen in ihren rechtsgeschäftlichen Willen mit dem Ziel ihrer Bestätigung aufgenommen haben, denn § 21 erfaßt "weitere", d.h. die vorausgehenden ergänzende Vereinbarungen. Deutlich wird außerdem, daß die Parteien am 20. Oktober 1983 keine anderen als die in der Urkunde vom 3. Februar 1981 schriftlich niedergelegten Regelungen in ihren Willen aufgenommen haben. § 21 besagt nämlich in dem dem neu hinzugefügten Nachtrag vorausgehenden Abschnitt unter Nr. 3., "außer den hiermit schriftlich festgelegten Vertragsbestimmungen sind keine weiteren Vereinbarungen getroffen worden". Das Mietverhältnis der Parteien wird mithin seit dem 20. Oktober 1983 ausschließlich durch die Regelungen bestimmt, die in der Urkunde vom 3. Februar 1981 und in der Nachtragsurkunde vom 20. Oktober 1983 schriftlich niedergelegt sind. Darin aber finden sich alle wesentlichen Tatbestandsmerkmale eines Mietvertrages: Die Angabe der Vertragsparteien, des Mietobjekts, des Vertragszwecks, des Mietzinses einschließlich der Modalitäten seiner Veränderung und die - unkündbare - Vertragsdauer mit Möglichkeiten ihrer Verlängerung über diesen Zeitraum hinaus. Ob der Vertrag vor dem 20. Oktober 1983 im Hinblick auf die nur im Brief der Vermieterin vom 4. Februar 1981 enthaltene Kündigungsregelung das Schriftformerfordernis erfüllte, was das Berufungsgericht verneint, bedarf keiner Entscheidung.

Ein Kündigungsrecht der Mieterin enthält die seit dem 20. Oktober 1983 geltende Fassung des Mietvertrages mithin deshalb nicht, weil es in den vom Bestätigungswillen der Parteien umfaßten Vertragstext nicht geregelt war.

2. Die in der Urkunde vom 3. Februar 1981 und in der Nachtragsurkunde vom 20. Oktober 1983 enthaltenen Vereinbarungen bilden eine Einheit in der Art, daß der Mietvertrag in der Fassung vom 20. Oktober 1983 der gesetzlichen Schriftform gemäß § 126 BGB genügt. Die am 3. Februar 1981 schriftlich getroffenen Absprachen, welche von den Parteien am 20. Oktober 1983 - wie dargelegt, allein - bestätigend in ihren rechtsgeschäftlichen Willen aufgenommen worden sind, genügen der gesetzlichen Schriftform. Dasselbe gilt für die Nachtragsurkunde. Neben einer körperlichen Verbindung mehrerer Urkunden genügt es zur Wahrung der gesetzlichen Schriftform des gesamten Vertragswerks auch, wenn die Nachtragsurkunde auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nimmt und zum Ausdruck kommt, es solle unter Einbeziehung des Nachtrags bei dem verbleiben, was früher bereits formgültig niedergelegt war (Senatsurteil vom 20. März 1974 = WM 1974, 453). Das ist hier der Fall. In der Einleitung der Nachtragsurkunde wird auf den Vertrag vom 3. Februar 1981 unter Angabe der daran Beteiligten in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise hingewiesen. Der Nachtrag ist als "weitere Vereinbarung" gemäß § 21 der Vertragsurkunde vom 3. Februar 1981 bezeichnet. Daß das bedeutet, die seinerzeit formulierten Vereinbarungen sollten fortgelten, ist bereits dargelegt worden.

3. Der Beklagten stand danach am 6. August 1984 weder ein vertragliches Kündigungsrecht zu (oben 1.), noch konnte sie die erstrebte vorzeitige Beendigung des Mietvertrages auf § 566 Satz 2 BGB stützen (oben 2.).

Da es weiterer tatsächlicher Feststellungen nicht bedurfte, konnte der erkennende Senat die Vertragsauslegung selbst vornehmen und, wie geschehen, in der Sache entscheiden, § 565 Abs. 3 ZPO.

Braxmaier

Wolf

Dr. Skibbe

Dr. Brunotte

Groß