

34

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BGB §§ 126, 566

Zum Erfordernis der Schriftform bei nachträglichen  
Zusätzen und Änderungen eines Mietvertrages.

BGH, Urt. v. 18. Juni 1969 - VIII ZR 88/67 - OLG Düsseldorf  
LG Wuppertal

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 88/67

## URTEIL

Verkündet am

18. Juni 1969  
Klett, Justiz-  
hauptsekretär

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma S [REDACTED], Rundfunk KG, W [REDACTED]-E [REDACTED],  
P [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch ihren persönlich haften-  
den Gesellschafter Kaufmann Horst Wilfried S [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

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

g e g e n

1. Brauereidirektor Dr. Robert B [REDACTED],  
H [REDACTED]., M [REDACTED]straße [REDACTED],

2. Fahrlehrer Walter K [REDACTED], W [REDACTED]-E [REDACTED],  
D [REDACTED]straße [REDACTED],

als Testamentsvollstrecker für den Nachlaß der am  
[REDACTED] 1956 verstorbenen Margarete H [REDACTED] geb. M [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

38

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Mai 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Messner und Braxmaier

für Recht erkannt:

1. Auf die Revision der Beklagten wird unter Aufhebung des Urteils des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 17. März 1967 die Berufung der Klägerin gegen das Teilurteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Wuppertal vom 10. März 1966 zurückgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Berufungs- und des Revisionsrechtszuges zu tragen.

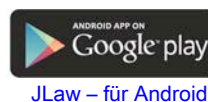
Von Rechts wegen.

#### Tatbestand:

Die Kläger sind Testamentsvollstrecker am Nachlaß der am 1. Oktober 1956 verstorbenen Margarete H. Die Erblasserin vermietete mit schriftlichem Vertrag vom 12. November 1952 in dem jetzt zum Nachlaß gehörenden Hausgrundstück P.straße / S.straße in W. an die beklagte Firma Erdgeschoß und erstes Obergeschoß als Ladenlokal mit den dazugehörenden Neben- und Kellerräumen. Der Mietzins sollte monatlich



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

1 250 DM betragen. Die Mietzeit war auf 10 Jahre festgelegt. Sie begann am 1. Januar 1956. In einem gleichfalls am 12. November 1952 geschlossenen schriftlichen "Zusatzvertrag", der die Leistung eines Baukostenzuschusses der Beklagten und den Abschluß eines weiteren Mietvertrages für den Fall vorsah, daß die Vermieterin, die Firma B [REDACTED], vorzeitig die Mieträume aufgab, heißt es:

"Für den ab 1.1.1956 laufenden Mietvertrag gilt der eingesetzte Mietpreis von DM 15 000 jährlich zunächst als provisorisch angenommen, zumal die sich zu diesem Zeitpunkt bestehenden Verhältnisse in Bezug auf Mietpreisgefüge, Belastungen, Reparaturkosten usw. jetzt noch in keiner Weise übersehen lassen. Es wird vereinbart, daß rechtzeitig vor dem 1.1.56 die Höhe der angemessenen Miete in der Weise ermittelt wird, daß unter Mitwirkung einer neutralen Stelle - etwa der Industrie- und Handelskammer - unter Vergleich mit den Mieten gleichwertiger und in gleicher Lage liegenden Geschäftslokale ein Gutachten über die angemessene Miethöhe eingeholt und dieses zugrunde gelegt wird. Auf Antrag jeder Partei kann nach je 2 Jahren die Miete in obiger Weise neu festgesetzt werden. Durch die (Beklagte) vorgenommene Verbesserungen des Ladenlokals und der Nebenräume oder evtl. der Aussenfassade bleiben bei Ansatz eines neuen Mietpreises außer Acht. Eingebachte bzw. von der Fa. Otto B [REDACTED] durch die (Beklagte) evtl. übernommene Einrichtungsgegenstände oder Ausstattungsgegenstände sind und bleiben Eigentum der (Beklagten).

Die (Beklagte) ist berechtigt, auf ihre Kosten die derzeitige Unterteilung der Räume in der für ihre Zwecke zweckmäßigen Weise abzuändern, Zwischenwände zu beseitigen usw., soweit die Stabilität des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Zu einer Wiederherstellung der jetzigen Raumaufteilung ist die (Beklagte) bei Ablauf des Mietvertrages nicht verpflichtet.

Soweit Verschiedenheiten zwischen dem Mietvertrag und diesem Zusatzvertrag bestehen, haben die Bestimmungen dieses Zusatzvertrages allein Gültigkeit."

Am 16. April 1958 wurde zwischen den Klägern und der Beklagten folgender schriftlicher Nachtragsvertrag geschlossen:

"Nachtrag zum Mietvertrag vom 12. November 1952 zwischen Frau Adolf H. [REDACTED] als Vermieterin und der Firma S. [REDACTED] - Rundfunk K.G. als Mieter.

Zwischen den Rechtsnachfolgern bzw. Testamentsvollstreckern der inzwischen verstorbenen Frau Adolf H. [REDACTED], vertreten durch Herrn Walter K. [REDACTED], W. [REDACTED] und Frau Dr. B. [REDACTED] H. [REDACTED] als Vermieter einerseits und der Firma S. [REDACTED] - Rundfunk K.G., W. [REDACTED] als Mieter andererseits, wurde heute als Ergänzung bzw. Nachtrag zu Ziffer 3 des vorbenannten Mietvertrages, der in allen übrigen Ziffern unverändert bestehen bleibt, beschlossen:

Das Mietverhältnis wird um weitere 10 Jahre, also bis zum 31. Dezember 1975 verlängert. Der weitere Inhalt der Ziffer 3 des Mietvertrages bleibt hiervon unberührt."

Ein weiterer Nachtrag vom 23. März 1961 lautet:

"Nachtrag zum Mietvertrag vom 12. November 1952 zwischen den Erben H. [REDACTED]-K. [REDACTED] als Vermieter und der Firma S. [REDACTED]-Rundfunk K.G. als Mieter:

Zwischen den Rechtsnachfolgern bzw. Testamentsvollstreckern der verstorbenen Frau Adolf H. [REDACTED], vertreten durch Herrn Walter K. [REDACTED], W. [REDACTED] und Herrn Dr. B. [REDACTED], H. [REDACTED] als Vermieter einerseits und der Firma S. [REDACTED]-Rundfunk K.G., Wuppertal als Mieter andererseits, wurde heute als Ergänzung bzw. Nachtrag zu Ziffer 4 des vorbenannten Mietvertrages, beschlossen:

Die Miete beträgt mit Wirkung ab 1. Januar 1961 für den Laden einschl. der Nebenräume, dem Kellergeschoß und der I. Etage

DM 2.700,-- monatlich

i.W. zweitausendsiebenhundert Deutsche Mark.  
In Abänderung des 5. Absatzes des Zusatzvertrages

vom 12.11.1952 wurde beschlossen, daß bei der Beurteilung des Falles, wann für eine Änderung der Miethöhe der Zeitpunkt der wesentlichen Änderung des allgemeinen Mietpreisgefüges anzusehen ist, die bisher vorgesehene Klausel von 20 % in Fortfall kommt.

Für künftige Fälle soll als Richtsatz die marktgerechte und marktübliche Miete der Beurteilung zugrundegelegt werden, d.h. die für gleiche oder ähnliche Objekte in gleicher Art und Lage geforderte und gezahlte Miete."

Nach fruchtlosen Verhandlungen über eine weitere Mietzinserhöhung haben die Kläger mit Schreiben vom 13. April 1965 die fristlose, mit Schreiben vom 20. April 1965 vorsorglich die befristete Kündigung des Mietvertrages ausgesprochen. Im Rechtsstreit haben sie Räumung und Herausgabe der vermieteten Räume sowie Zahlung eines Mietrückstandes verlangt.

Das Landgericht hat durch Teilurteil die Räumungsklage abgewiesen. Mit der Berufung haben die Kläger nur noch die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung geltend gemacht. Das Berufungsgericht hat der Klage stattgegeben.

Mit der Revision begehrt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, der Verlängerungsvertrag vom 16. April 1958 hätte, weil er weder den Mietzins noch das Mietobjekt angebe, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGHZ 40, 255; 42, 333) mit dem Mietvertrag vom 12. November 1952 derart verbunden werden müssen, daß er mit diesem ein einheitliches Ganzes bildete. Da dies nicht geschehen sei, ermangele der gesamte Vertrag der in § 566 BGB vorgeschriebenen Schriftform und habe deshalb von den Klägern nach § 565 BGB gekündigt werden können.

2. Dem kann nicht gefolgt werden.

a) Der erkennende Senat hat in seinem zur Veröffentlichung bestimmten Urteil vom 19. März 1969 - VIII ZR 66/67 - (WM 1969, 700 = Betrieb 1969, 965 = NJW 1969, 1063) im Anschluß an die Entscheidung BGHZ 42, 333 ausgeführt, Verlängerungsverträge, die von den Parteien des Hauptvertrages unterschrieben seien und aus denen sich ergebe, daß das Mietverhältnis über das im Hauptvertrag genannte Grundstück fortgesetzt werden solle, genügten auch ohne körperliche Verbindung der Urkunden jedenfalls dann der Schriftform, wenn der Nachtrag im übrigen die wesentlichen Geschäftsbestandteile eines Mietvertrages enthalte. Zur Begründung wurde unter Hinweis auf den durch § 571 BGB bestimmten Zweck des § 566 ausgeführt, das Erfordernis der Aufnahme der wesentlichen Tatbestandsmerkmale eines Mietvertrages in den Nachtragsvertrag sei nur unter dem Gesichtspunkt sinnvoll, daß anderenfalls die

Nachtragsurkunde für sich allein unverständlich wäre und für den Erwerber deshalb unklar bleiben könnte, welche Vertragsbedingungen für den verlängerten Vertrag gelten sollen. Ergebe sich aber aus dem Hauptvertrag und dem auf ihn bezugnehmenden Verlängerungsvertrag zweifelsfrei, welches Mietobjekt im Nachtragsvertrag gemeint sei, so sei dem Erfordernis, daß der Erwerber sich über den Inhalt etwaiger langfristiger Mietverträge zuverlässig unterrichten könne, genügt.

b) Ein ausreichender Hinweis auf den Mietgegenstand liegt auch hier vor. Der Verlängerungsvertrag vom 16. April 1958 bezieht sich ausdrücklich auf den Mietvertrag vom 12. November 1952. Damit ist unter den Parteien, aber auch für jeden Dritten klargestellt, welches Mietobjekt Gegenstand des Verlängerungsvertrages ist.

Im Gegensatz zu dem in dem genannten Urteil des erkennenden Senats entschiedenen Fall enthält hier der Nachtragsvertrag allerdings keine Angabe des Mietzinses. Das ist aber unschädlich, weil der Nachtragsvertrag ausdrücklich alle übrigen Ziffern des Mietvertrages unverändert bestehen läßt und damit deutlich zum Ausdruck bringt, daß es (u.a.) bei dem bisher vereinbarten Mietzins bleibt. Es wäre unverständlich, wenn bei einer Fallgestaltung wie hier die Einhaltung der Schriftform nur mit der Begründung verneint würde, die Parteien hätten im Verlängerungsvertrag noch einmal ausdrücklich die Höhe des Mietzinses angeben müssen.

3. Entsprechendes gilt für den Nachtragsvertrag vom 23. März 1961, der sich zwar nicht mit der Verlängerung des Mietverhältnisses, sondern mit einer Abänderung der Preisvereinbarung befaßt. Auch für einen solchen Nachtrag gilt indessen, was der V. Zivilsenat in seiner Entscheidung BGHZ 42, 333 (339) zum Mietverlängerungsvertrag ausgeführt hat: Es entspricht einem praktischen Bedürfnis, bei bloßen Ergänzungen oder Nachträgen nicht die Wiederholung des Inhalts des gesamten Vertrages oder eine feste Verbindung von Haupturkunde und Nachtragsurkunde zu verlangen.

Auch der Nachtrag vom 23. März 1961 läßt durch die Bezugnahme auf den Hauptvertrag vom 12. November 1952 klar erkennen, welches Mietobjekt er zum Gegenstand hat. Auch hier wäre es als unnütze Förmerei zu beurteilen, wenn die Einhaltung der Schriftform von der Angabe der im Nachtragsvertrag nicht erwähnten Mietdauer abhinge. Der Nachtrag hat nur die Abänderung der Mietzinsbestimmungen des Hauptvertrages und des Zusatzvertrages zum Gegenstand und nichts außerdem. Daraus ergibt sich zwingend, daß es (auch) hinsichtlich der Mietdauer bei dem bleibt, was in formgültigen Urkunden früher vereinbart worden ist. Das aber genügt zur Wahrung der Schriftform des Nachtrags.

4. In den Vorinstanzen hatten die Kläger noch geltend gemacht, schon der Hauptvertrag vom 12. November 1952 entbehre der Schriftform, weil zur näheren Bestimmung des Zustandes der Mietsache auf einen zwischen der Vormieterin, der Firma B [REDACTED], und der Erblasserin geschlossenen gerichtlichen Vergleich Be-

zug genommen und später mündlich für das Jahr 1956 eine Herabsetzung des Mietzinses von 1 250 DM auf 1 100 DM monatlich vereinbart worden sei.

Das ist nicht richtig.

a) Von der Schriftform umfaßt zu sein brauchen lediglich die wesentlichen Bestimmungen eines Mietvertrages. Zu ihnen zählt die lediglich für das erste Mietjahr geltende Herabsetzung des Mietzinses nicht. Im übrigen gilt, daß auch bei Rechtsgeschäften, für die Schriftform vorgeschrieben ist, wesentliche Tatbestandsmerkmale nicht bestimmt angegeben zu werden brauchen. Ist eine Einigung über sie beurkundet, so genügt die - gegebenenfalls durch Auslegung zu gewinnende - Bestimmbarkeit. Auch Willenserklärungen über wesentliche Geschäftsbestandteile sind auslegungsfähig, wobei auch auf außerhalb der Vertragsurkunde liegende Umstände, insbesondere auch auf andere Urkunden zurückgegriffen werden kann. Da der Mietvertrag vom 12. November 1952 das Mietobjekt klar bezeichnet, ist es hinsichtlich der Wahrung der Schriftform unschädlich, daß zur näheren Bestimmung des Zustandes der Mietsache auf einen zwischen der Beklagten und der Vermieterin geschlossenen gerichtlichen Vergleich Bezug genommen worden ist, ohne daß die Vergleichsurkunde mit dem Mietvertrag körperlich verbunden wurde.

b) Der Hauptvertrag entbehrt auch nicht etwa deshalb der Schriftform, weil der Zusatzvertrag vom 12. November 1952 hinsichtlich des Mietzinses und hinsichtlich der Rechte der Beklagten zur Umgestaltung der Mietsache Bestimmungen enthält, die denen des Mietvertrages wider-

sprechen oder dort nicht enthalten sind. Wie der Schlußsatz des Zusatzvertrages ergibt, handelt es sich, jedenfalls was seinen mietvertraglichen Inhalt angeht, um eine nachträgliche Änderung der im Hauptvertrag getroffenen Vereinbarungen. Für sie gilt aber nichts anderes, als was unter Nr. 2 und 3 zur Einhaltung der Schriftform bei Ergänzungs- und Nachtragsverträgen, die mit der Haupturkunde nicht fest verbunden sind, ausgeführt wurde. Von den sogenannten wesentlichen Geschäftsbestandteilen fehlt im Zusatzvertrag lediglich die Angabe über die Mietdauer. Daß hieran allein die Wahrung der Schriftform nicht scheitern kann, ist aaO dargelegt worden.

5. Wahrt der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag mit dem Inhalt, wie er sich aufgrund der Zusätze und Nachträge darstellt, die Schriftform, so können ihn die Kläger vor Ablauf der vereinbarten Vertragszeit (31. Dezember 1975) nicht kündigen. Darauf, ob eine Kündigung aus wichtigem Grunde zulässig ist, braucht im Revisionsrechtszuge nicht mehr eingegangen zu werden, nachdem die Kläger im Berufungsverfahren insoweit ihr Vorbringen fallen gelassen haben.

6. Da das Landgericht sonach die Räumungs- und Herausgabeklage zu Recht abgewiesen hat, war unter Aufhebung des angefochtenen Urteils die Berufung der Kläger zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 91, 97 ZPO.

Dr. Haidinger                      Dr. Gelhaar                      Artl

Dr. Messner                      Braxmaier