

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 2/86

Verkündet am:
1. April 1987
Kanik
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Karin H [REDACTED], K [REDACTED] Straße 70, B [REDACTED] G [REDACTED],

Klägerin und
Revisionsklägerin,

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

- Streithelfer: Joachim H [REDACTED], K [REDACTED]
Straße 70 in B [REDACTED] G [REDACTED] -

- Prozeßbevollmächtigter
I. Instanz: Rechtsanwalt [REDACTED]
in [REDACTED] -

g e g e n

Joachim O [REDACTED], B [REDACTED] L [REDACTED]straße 242, L [REDACTED],

Beklagter und
Revisionsbeklagter,

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

WI

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. April 1987 durch die Richter Wolf, Dr. Skibbe, Dr. Brunotte, Dr. Paulusch und Groß

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 2. Dezember 1985 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist zusammen mit ihrem Ehemann, der dem Rechtsstreit auf Klägerseite beigetreten ist (künftig: Streithelfer), Eigentümer eines Gaststättenkomplexes. Darin vermietete sie mit Vertrag vom 19. Januar 1983 für die Dauer von zehn Jahren (bis 9. Februar 1993) die Räume der Gaststätte "M-M"/"M" an Frau D. § 27 des Formularmietvertrags sieht vor, daß "Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages ... nur wirksam (sind), wenn sie schriftlich vereinbart werden".

Durch schriftlichen Vertrag vom 29. März 1983 trat der Beklagte (früher Beklagter zu 1, der im Revisionsverfahren allein noch auf der Beklagtenseite beteiligt ist) dem Mietvertrag bei; er belieferte die Gaststätte mit Getränken. Unter den von allen drei Vertragsparteien unterzeichneten Text des Beitrittsvertrags wurde auf Wunsch des Beklagten eine Zusatzklausel gesetzt, die der Beklagte und der Streithelfer unterschrieben haben. Sie lautet: "Herr ... (Beklagter) hat ein außerordentliches Kündigungsrecht jeweils zum Ablauf eines Kalenderjahres, frühestens jedoch zum 31.12.1984. Die Kündigung muß drei Monate vor Ablauf ausgesprochen und der Vermieterin zugegangen sein. Bei Ausübung des außerordentlichen Kündigungsrechts ist er verpflichtet, das Lokal frei und geräumt von Pächtern zu übergeben." Ob dem Beklagten aus dieser Klausel ein Kündigungsrecht zusteht, ist zwischen den Parteien streitig.



Mit schriftlichem Vertrag vom 10. August 1983 traten die früheren Beklagten zu 2 und 3 dem Mietvertrag der drei übrigen Vertragsparteien bei. In diesem Beitrittsvertrag heißt es u.a.: "Fräulein D. [REDACTED] und Herr ... (Beklagter) werden erst nach Ablauf der gesamten Mietzeit aus ihrer Mietzahlungsverpflichtung gegenüber Frau ... (Klägerin) entbunden." Eine ähnliche Klausel enthält der Beitrittsvertrag vom 29. März 1983: "Fräulein D. [REDACTED] wird erst nach Ablauf der Mietzeit aus der Mietzahlungsverpflichtung entbunden." In beiden Beitrittsverträgen findet sich abschließend der Passus: "Mündliche Vereinbarungen wurden nicht getroffen." Am 10. März 1984 schloß der Beklagte mit Frau K. [REDACTED] einen Pachtvertrag über die Gaststätte, in dem festgehalten ist, dem Pächter sei bekannt, daß der Verpächter (Beklagter) den Pachtvertrag nur bis 31. Dezember 1984 abschließen könne. Sollte der Rechtsstreit zwischen dem Beklagten und dem Hauseigentümer so verlaufen, daß der Verpächter den Vertrag verlängern könne, habe der Pächter ein Optionsrecht auf Verlängerung des Vertrags nach seinem Belieben.

Der Beklagte kündigte mit Schreiben vom 3. Februar 1984 seinen Mietvertrag mit der Klägerin zum 31. Dezember 1984. Die Klägerin hat daraufhin - soweit hier von Interesse - Klage auf Feststellung erhoben, daß das Mietverhältnis zwischen den Parteien betreffend die Gaststätte "M. [REDACTED] - M. [REDACTED]" durch diese Kündigung nicht aufgelöst worden sei. Das Landgericht hat die Feststellungsklage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt sie die Klage weiter.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht hat im wesentlichen ausgeführt:

Die zulässige Feststellungsklage sei unbegründet, weil die Kündigung des Beklagten wirksam und damit sein Mietverhältnis zum 31. Dezember 1984 erloschen sei. Sein Kündigungsrecht habe sich aus der am 29. März 1983 vereinbarten Kündigungsklausel ergeben. Diesen Vertragszusatz habe zwar nicht die Klägerin, sondern deren Ehemann unterschrieben, der aber hierzu bevollmächtigt gewesen sei.

Die Kündigungsklausel sei auch nicht wieder aufgehoben worden. Der Behauptung der Klägerin, der Beklagte habe mehrfach - zuletzt unmittelbar vor Abschluß des Beitrittsvertrags vom 10. August 1983 - erklärt, das Kündigungsrecht sei hinfällig, brauche nicht weiter nachgegangen zu werden. Gleiches gelte, soweit die Klägerin vortrage, der Beklagte habe auch durch sein späteres Verhalten, z.B. die Vereinbarungen im Pachtvertrag vom 10. März 1984, gezeigt, daß er aus der Kündigungsklausel keine Rechte mehr herleiten wolle. Denn die Aufhebung des Kündigungsrechts sei durch bloße mündliche Erklärung oder entsprechendes schlüssiges Verhalten nicht möglich gewesen, sondern habe nach § 27 des Formularmietvertrags wie jede andere Vertragsänderung der Schriftform bedurft. Eine solche schriftliche Vereinbarung lasse sich jedoch nicht mit der erforderlichen Deutlichkeit feststellen.

Die Annahme der Klägerin, die Aufhebung des Kündigungsrechts sei schlüssig in der Bestimmung des Beitrittsvertrags vom 10. August 1983 über die Fortdauer der Mietzahlungsverpflichtung von Frau Drost und des Beklagten bis zum Ablauf der gesamten Mietzeit enthalten, erachtet das Berufungsgericht nicht für zwingend, wie es im einzelnen begründet. Insbesondere spreche die Interessenlage dagegen, daß mit der streitigen Formulierung eine Aufhebung des Kündigungsrechts des Beklagten gemeint gewesen und von den Vertragsparteien auch entsprechend verstanden worden sei. Das in den früheren Vertragsverhandlungen durchgesetzte Kündigungsrecht des Beklagten sei erkennbar für diesen von größter wirtschaftlicher Bedeutung gewesen. Es sei kein Grund ersichtlich, weshalb er ohne Gegenleistung freiwillig auf sein Kündigungsrecht hätte verzichten sollen. Das Fehlen einer entsprechenden schriftlichen Vertragsänderung - in dem streitigen Passus sei weder das Kündigungsrecht erwähnt noch von "Verzicht", "Aufhebung" oder gleichbedeutenden Begriffen die Rede - gehe zu Lasten der Klägerin, die bzw. deren Streithelfer den Text des Vertrags vom 10. August 1983 aufgesetzt habe und die für die Aufhebung des Kündigungsrechts darlegungs- und beweisbelastet sei.

II. Die Revision hat im Ergebnis keinen Erfolg.

1. Das Berufungsgericht hat sich nicht mit der Frage auseinandergesetzt, ob - ungeachtet der streitigen Klausel im Beitrittsvertrag vom 29. März 1983, der seinerseits für längere Zeit als ein Jahr geschlossen war - für den Beklagten überhaupt die im Mietvertrag vom 19. Januar 1983 zwischen der Klägerin und Frau Drost vereinbarte feste Mietzeit von zehn

Jahren gelten konnte; daran bestehen Zweifel im Hinblick auf die Einhaltung der erforderlichen Form. Auch der Eintritt eines weiteren Mieters in einen bereits bestehenden, schriftlich auf längere Zeit als ein Jahr abgeschlossenen Mietvertrag bedarf nach § 566 BGB - soll er nicht lediglich als für unbestimmte Zeit abgeschlossen gelten - der Schriftform; der f o r m l o s beigetretene neue Mieter kann den Mietvertrag nach §§ 566 Satz 2, 565 BGB kündigen (BGHZ 65, 49). Ob der Beitrittsvertrag hier - etwa im Hinblick auf das Erfordernis der festen Verbindung der Verträge (vgl. BGHZ 50, 39, 42) - der Form genügt, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt und kann der erkennende Senat aufgrund des bisherigen Prozeßstoffs nicht abschließend beurteilen. Es kommt indessen darauf letztlich nicht an, weil der Beklagte jedenfalls aufgrund der Zusatzklausel zum Beitrittsvertrag vom 29. März 1983 zur Kündigung berechtigt war, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler angenommen hat.

2. a) Der Vereinbarung eines auf den Beklagten beschränkten Kündigungsrechts stand nicht der Grundsatz entgegen, daß die Miete als einheitliches, auf eine unteilbare Leistung gerichtetes Schuldverhältnis bei Beteiligung von Personenmehrheiten nur von allen Mietern oder Vermietern gekündigt werden kann (vgl. Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet- und Pachtrechts, 4. Aufl., Rz. 253). Es ist kein Grund für die Annahme gegeben, daß der Beitritt zum Mietvertrag an dessen Laufzeit gekoppelt sein muß. Demgemäß hat der erkennende Senat im Urteil vom 2. Juli 1975 - VIII ZR 223/73 (BGHZ 65, 49) auch keine rechtlichen Bedenken dagegen gehabt, daß der beigetretene Mieter den mit ihm geschlossenen Vertrag ohne Rücksicht auf das Fortbestehen des Ausgangsmietvertrags durch Kündigung beendet hat.

b) Daß die Kündigungsklausel ihrem Wortlaut nach den Beklagten berechnigte, das Mietverhältnis auf 31. Dezember 1984 zu kündigen, wird auch von der Revision nicht in Zweifel gezogen. Sie greift indessen die Auffassung der Vorinstanz an, die Kündigungsabrede sei nicht durch eine nachträgliche Vereinbarung wieder aufgehoben worden. Diese Beanstandungen sind im Ergebnis unbegründet.

aa) Nicht zutreffend ist allerdings die Ansicht des Berufungsgerichts, das Kündigungsrecht habe nach § 27 des Mietvertrags nur unter Beachtung der Schriftform aufgehoben werden können. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs steht die Schriftformabrede grundsätzlich formfrei zur Disposition der Vertragsparteien. Es genügen ihre auf eine inhaltliche Änderung des Vertrags gerichteten übereinstimmenden Willenserklärungen; durch die neue bindende Einigung sind alle dieser entgegenstehenden früheren Abmachungen überholt, auch die Vereinbarung der Schriftform (Senatsurteil vom 26. November 1980 - VIII ZR 298/79, WM 1981, 121, 122 unter 2 a m.w.N.). Dies gilt jedenfalls nicht in geringerem Maße, wenn die Schriftformklausel - wie hier - in einem Formularvertrag enthalten ist (vgl. Senatsurteil vom 31. Oktober 1984 - VIII ZR 226/83, WM 1985, 24, 26 unter II. 2 c bb; Soergelstein, BGB, 11. Aufl., § 4 AGBG Rz. 14 ff). Es kommt auch nichts grundsätzlich anderes unter dem Gesichtspunkt in Betracht, daß die Schriftform in einem Mietvertrag vereinbart worden ist, für den bereits die gesetzliche Formvorschrift des § 566 BGB eingreift. Die Klägerin verkennt andererseits, daß ihre Behauptung, der Mietvertrag sei durch mündliche Absprache

später geändert worden, geeignet wäre, ihrem Feststellungsbegehren die Grundlage zu entziehen. Denn die der Schriftform ermangelnde Vertragsänderung führt regelmäßig dazu, daß im Hinblick auf § 566 BGB der zunächst formgerecht zustandekommene Vertrag (hier der Beitritt des Beklagten zum ursprünglichen Vertrag) als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelten würde (BGHZ 50, 39, 43; vgl. auch Senatsurteil vom 29. Oktober 1986 - VIII ZR 253/85, WM 1987, 141, 142 f. unter II. 1 c aa).

bb) Auf die mit der Einhaltung eines Formerfordernisses verbundenen Fragen kommt es indessen nicht an, denn die Revision kann nicht aufzeigen, daß nach dem unstreitigen Sachverhalt und dem Tatsachenvortrag der Klägerin eine Aufhebung der Kündigungsklausel anzunehmen ist. Sie erkennt insbesondere, daß in dem von ihr herangezogenen - individuell vereinbarten - Beitrittsvertrag vom 10. August 1983 der Passus enthalten ist, mündliche Vereinbarungen seien nicht getroffen worden. Das unterstreicht die auch für privatschriftliche Urkunden geltende Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit. Wer demgegenüber den Inhalt der Urkunde als unzutreffend oder dort nicht enthaltene Nebenabreden als gewollt behauptet, muß dies für den Zeitpunkt der Urkundenherstellung beweisen (vgl. MünchKomm-Förschler, BGB, 2. Aufl., § 125 Rdn. 25). Der unter Beweis gestellte Vortrag der Klägerin, den die Revision als übergangen rügt, geht jedoch nur dahin, mit der Formulierung, Frau D. und der Beklagte "werden erst nach Ablauf der gesamten Mietzeit aus ihrer Mietzahlungsverpflichtung gegenüber Frau ... (Klägerin) entbunden", habe das vermeintlich erweiterte Kündigungsrecht aus der Welt geschafft werden sollen, und zwar nach ausdrücklicher Erklärung und Beratung der Parteien. Das reicht nicht

aus für die Annahme, im Zeitpunkt der Abfassung des Beitrittsvertrags seien die Parteien über die Aufhebung der Kündigungsklausel einig gewesen, es sei denn, dem Beitrittsvertrag wäre dies ausdrücklich oder durch Auslegung zu entnehmen, was nicht der Fall ist (s. unten). Daß die Parteien sich etwa darauf geeinigt hätten, mit der vertraglichen Bestimmung darüber, der Beklagte werde erst nach Ablauf der gesamten Mietzeit aus seiner Mietzahlungsverpflichtung entlassen, werde eine Aufhebung der Kündigungsklausel zwischen ihnen vereinbart, hat die Klägerin nicht substantiiert vorgetragen. An schlüssigem Vortrag fehlt es auch, soweit die Klägerin aus dem Pachtvertrag vom 10. März 1984 etwas für sich herleiten will. Dort wird die Vertragsdauer gerade bis 31. Dezember 1984 vereinbart und der Pächterin unter Hinweis auf einen Rechtsstreit mit dem Hauseigentümer nur ein Optionsrecht für den Fall eingeräumt, daß der Verpächter (Beklagter) den Vertrag verlängern kann.

Mit seiner Auslegung des Beitrittsvertrags vom 10. August 1983 hat das Berufungsgericht im übrigen die Grenzen tatrichterlichen Ermessens eingehalten. Die Klausel über die Fortdauer der Mietzahlungsverpflichtung besagt nichts zwingend für eine Aufhebung der Kündigungsklausel, auch wenn auf den Ablauf der "gesamten Mietzeit" abgestellt wird. Den Unterschied zum Wortlaut im ersten Beitrittsvertrag (es fehlt dort das Wort "gesamten") hat das Berufungsgericht eingehend und rechtlich einwandfrei gewürdigt. Mit Recht weist es für die Auslegung auch auf die Interessenlage hin. Die Klägerin, der bekannt war, daß das Kündigungsrecht für den Beklagten von großer wirtschaftlicher Bedeutung war, habe nicht annehmen können, daß er ohne jede Gegenleistung mit der fraglichen Formulierung im Beitrittsvertrag sein Kündigungsrecht habe aufgeben wollen.

Nach alledem war die Revision der Klägerin mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Wolf

Dr. Skibbe

Dr. Brunotte

Dr. Paulusch

Groß