BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 114/14

Verkündet am:
25. November 2015
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 242 Ca, 543, 550 Satz 1, 580 a Abs. 2

a) Die Änderung der Miethöhe stellt stets eine wesentliche und - jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann - dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar.

b) Zur Frage, wann eine Vertragspartei nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB gehindert ist, sich auf einen Schriftformmangel zu berufen.

c) Zur Formbedürftigkeit von Vereinbarungen zu am Mietobjekt durchzuführenden Um- und Ausbaumaßnahmen.

BGH, Urteil vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14 - OLG Stuttgart
LG Hechingen

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. November 2015 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Dr. Klinkhammer, Dr. Günter, Dr. Botur und Guhling

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 22. September 2014 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger begehren die Feststellung, dass sie als Mieter das zwischen den Parteien bestehende Gewerberaummietverhältnis wirksam durch Kündigung zum 31. Juli 2014 beendet haben.

2 Die Kläger hatten im Jahre 2001 vom Rechtsvorgänger der beiden Beklagten (im Folgenden: Erblasser) zum Betrieb einer Zahnarztpraxis Räume im Erdgeschoss seines Anwesens angemietet. Zum Zweck der Praxisvergrößerung schlossen die Kläger mit dem Erblasser am 2. Mai 2005 einen neuen schriftlichen Mietvertrag, der sich neben den Erdgeschossräumen auch auf Räume im ersten Obergeschoss bezog. Es erfolgten Umbaumaßnahmen wie

ein Deckendurchbruch und der Einbau einer Verbindungstreppe zwischen den beiden Geschossen, deren Kosten die Kläger trugen. Als Vertragsende war der 30. April 2020 vereinbart, als monatliche Miete ein Betrag von 1.350 €. Knapp acht Monate nach dem Vertragsabschluss vereinbarte der Kläger zu 2 mit dem Erblasser mündlich, dass die monatliche Miete ab 1. Januar 2006 um 20 € auf 1.370 € erhöht werde, und vermerkte dies auf dem Mietvertragsexemplar der Kläger. Der Erblasser verstarb und wurde von den beiden Beklagten beerbt.

3 Mit Schreiben vom 26. Oktober 2013 kündigten die Kläger das Mietverhältnis zum 31. Juli 2014 aus wichtigem Grund, weil die Räume nicht mehr den gestiegenen Anforderungen an den Platzbedarf der Praxis und an die Einhaltung von Hygienevorgaben entsprächen. Mit der am 20. Februar 2014 eingereichten Klage auf Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses erklärten die Kläger die ordentliche Kündigung zum 31. Juli 2014. Die Kläger haben die Praxisräume inzwischen geräumt.

4 Die Klage ist in beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Feststellungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

6 Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

7 Die Befristung des Mietvertrags sei trotz der geringfügigen Änderung der Miete wirksam und die Voraussetzungen einer außerordentlichen sowie einer ordentlichen Kündigung hätten nicht vorgelegen. Die Schriftform sei zwar nur gewahrt, wenn sich die notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen aus einer von beiden Vertragsparteien unterzeichneten Urkunde ergebe. Dieses Erfordernis beziehe sich auch auf Vertragsänderungen. Ausgenommen seien von der Schriftform aber solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrags von nur nebensächlicher Bedeutung seien.

8 Im vorliegenden Fall hätten sich die Vertragsparteien rund acht Monate nach Vertragsabschluss auf eine Mieterhöhung von knapp 2 % verständigt. Es sei umstritten, ob zeitlich nicht beschränkte Abänderungen der Miete stets als wesentlich zu erachten seien oder nur dann, wenn sie eine Wesentlichkeitsgrenze von etwa 10 % oder mehr überschritten. Der hier gegebene Erhöhungsbetrag von 20 € erscheine nach vernünftiger Beurteilung als unwesentlich, da er zu marginal und für einen potenziellen Erwerber nicht nachteilig sei. Anders als bei einer Mietminderung würde es bei dieser Sachlage gegen die Grundsätze von Treu und Glauben verstoßen, wenn sich die Kläger mit dieser Begründung der vertraglichen Bindung für noch sechs Jahre entziehen könnten.

9 Der Eintritt der Beklagten in das Mietverhältnis sei nicht formbedürftig, weil es sich um einen gesetzlichen Eintritt aufgrund von Universalsukzession handele. Auch dass die Kläger mit Genehmigung des Vermieters die Räumlichkeiten umgestaltet hätten, habe nicht der Schriftform bedurft. Ein sog. verlorener Baukostenzuschuss sei nicht gegeben, eine Erweiterung der vermieteten Fläche habe nicht stattgefunden.

10 Schließlich rechtfertige auch der gestiegene Raumbedarf der Kläger weder eine ordentliche noch eine außerordentliche Kündigung. Gleiches gelte für

gegebenenfalls nach Vertragsabschluss verschärfte Hygienevorschriften im Bereich der Zahnheilkunde. Denn das Verwendungsrisiko trage stets der Mieter.

II.

11 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

12 1. Zutreffend ist allerdings der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, wonach die von §§ 578 Abs. 1 und 2, 550 BGB geforderte Schriftform nur gewahrt ist, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere über den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt (Senatsurteil vom 30. April 2014 - XII ZR 146/12 - NJW 2014, 2102 Rn. 23 mwN). Von der Schriftform ausgenommen sind lediglich solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrags, auf den die Parteien sich geeinigt haben, von nur nebensächlicher Bedeutung sind (Senatsurteil vom 22. April 2015 - XII ZR 55/14 - NJW 2015, 2034 Rn. 15 mwN). Für Vertragsänderungen gilt nichts anderes als für den Ursprungsvertrag. Sie müssen daher ebenfalls der Schriftform des § 550 BGB genügen, es sei denn, dass es sich um unwesentliche Änderungen handelt (st. Rspr. des Senats, vgl. etwa Senatsurteile vom 13. November 2013 - XII ZR 142/12 - NJW 2014, 52 Rn. 22 mwN und vom 30. Januar 2013 - XII ZR 38/12 - NJW 2013, 1083 Rn. 22 mwN).

13 2. Richtig hat das Berufungsgericht auch gesehen, dass der Eintritt der Beklagten als Erben des Vermieters in den Mietvertrag nicht schriftformschädlich ist. Denn er hat sich aufgrund der gemäß §§ 1922, 1967 BGB erfolgenden

Universalsukzession kraft Gesetzes vollzogen und beruht nicht auf einer vertraglichen Abrede, für die allein § 550 BGB gilt (vgl. Blank in Blank/Börstinghaus Miete 4. Aufl. § 550 BGB Rn. 29; jurisPK-BGB/Schur [Stand: 23. Juni 2015] § 550 Rn. 9; MünchKommBGB/Bieber 6. Aufl. § 550 Rn. 7).

14 3. Das Berufungsgericht hat aber zu Unrecht angenommen, auch die nachträgliche Vereinbarung einer um 20 € - oder rund 1,5 % - höheren Monatsmiete könne schon deshalb keine Verletzung des Schriftformerfordernisses nach § 550 Satz 1 BGB begründen, weil es sich nicht um eine wesentliche Vertragsänderung handele. Vielmehr ist auf der Grundlage der bislang getroffenen Feststellungen nicht auszuschließen, dass die Änderung der Miete einen Verstoß gegen die Schriftform darstellt und die Kläger das dann gemäß § 550 Satz 1 BGB für unbestimmte Zeit geschlossene Mietverhältnis wirksam ordentlich gekündigt haben.

15 a) Die Frage, ob eine nachträgliche dauerhafte Änderung der Miete stets und unabhängig von ihrer Höhe wesentlich ist oder es der Überschreitung einer Erheblichkeitsgrenze bedarf, ist umstritten und höchstrichterlich nicht geklärt. Die wohl überwiegende Meinung in Rechtsprechung und Literatur geht dahin, dass nur unerhebliche Mietänderungen nicht dem Formzwang des § 550 BGB unterfallen, wobei die (regelmäßig in Prozentwerten angegebene) Grenze der Erheblichkeit nicht einheitlich festgelegt wird (vgl. etwa OLG Jena NZM 2008, 572, 575 f.; OLG Naumburg OLGR 2008, 225, 227 f.; OLG Hamm OLGR 2006, 138, 140; BeckOK BGB/Herrmann [Stand: 1. Mai 2015] § 550 Rn. 20; Erman/Lützenkirchen BGB 14. Aufl. § 550 Rn. 17; Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer/Schweitzer Gewerberaummiete § 550 BGB Rn. 61; Heile/Landwehr in Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 4. Aufl. Rn. 2508; Leo NZM 2006, 452, 453; Neuhaus Handbuch der Geschäftsraummiete 5. Aufl. Kap. 5 Rn. 104 f.; Staudinger/Emmerich BGB [2014; Update-

stand: 22. September 2015] § 550 Rn. 29 a; Sternel Mietrecht aktuell 4. Aufl. Rn. I 131; Timme/Hülk NJW 2007, 3313, 3316).

16 Demgegenüber wird auch vertreten, eine dauerhafte Änderung der Miethöhe sei immer vertragswesentlich und daher stets nach § 550 BGB schriftlich zu vereinbaren (vgl. etwa Blank in Blank/Börstinghaus Miete 4. Aufl. § 550 BGB Rn. 53; FA-MietRWEG/Schmid 5. Aufl. Kap. 3 Rn. 362; MünchKommBGB/Bieber 6. Aufl. § 550 Rn. 7; Schmidt-Futterer/Lammel Miete 12. Aufl. § 550 BGB Rn. 41 f.; Soergel/Heintzmann BGB 13. Aufl. § 550 Rn. 8; Späth ZMR 2010, 585, 589; wohl auch OLG Karlsruhe NZM 2003, 513, 517).

17 b) Die zuletzt genannte Auffassung ist zutreffend. Die Änderung der Miethöhe stellt stets eine wesentliche und - jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann (vgl. hierzu Senatsurteil BGHZ 163, 27 = NJW 2005, 1861 f.) - dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar.

18 aa) Bei der Miete handelt es sich per se um einen vertragswesentlichen Punkt, der für den von § 550 BGB geschützten potenziellen Grundstückserwerber von besonderem Interesse ist. Dies gilt umso mehr, als sich Änderungen unmittelbar auf die Möglichkeit des Vermieters zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs auswirken. So kann sich etwa die Nichtzahlung selbst eines vergleichsweise geringfügigen Erhöhungsbetrags bei einem langfristigen Mietvertrag nicht nur aufsummieren und gegebenenfalls zu einem für eine Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. b BGB ausreichenden Rückstand führen. Vielmehr kann der Verzug mit auch nur einem solchen Erhöhungsbetrag im Zusammenspiel mit anderweitigen Zahlungsrückständen des Mieters dazu führen, dass ein wichtiger Grund i.S.d. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB zu bejahen ist. Mithin kann jede Mietänderung unabhängig von ihrer relativen oder absolu-

ten Höhe "das Fass zum Überlaufen bringen" und auch sonst kündigungsrelevant sein.

19 bb) Außerdem ist es - wie im Übrigen auch die Uneinheitlichkeit der von den Befürwortern einer Erheblichkeitsgrenze genannten Prozentwerte belegt - angesichts der Vielgestaltigkeit von Mietverhältnissen nicht möglich, eine feste Prozentgrenze (und noch viel weniger eine bestimmte Änderungssumme) festzulegen, bis zu der eine Mietänderung nicht wesentlich ist. Daher spricht auch das Gebot der Rechtssicherheit gegen die Annahme einer solchen Erheblichkeitsgrenze. Letztlich haben es die Parteien langfristiger Mietverhältnisse ohne weiteres in der Hand, bei der Vereinbarung von Mietänderungen (jedweder Höhe) der Formvorschrift des § 550 BGB zu genügen.

20 cc) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist für die Formbedürftigkeit nach § 550 Satz 1 BGB ohne Bedeutung, ob die Mietänderung zu einer dem Vermieter und damit auch dem potenziellen Grundstückserwerber günstigen Erhöhung oder aber zu einer Ermäßigung geführt hat. Dies folgt schon daraus, dass die Schriftform nicht nur den Grundstückserwerber, sondern auch die Vertragsparteien schützen soll (st. Rspr. des Senats, vgl. etwa Senatsurteile BGHZ 200, 98 = NJW 2014, 1087 Rn. 26 und BGHZ 176, 301 = NJW 2008, 2178 Rn. 16 f.). Der Formzwang des § 550 Satz 1 BGB greift auch dann ein, wenn eine Vereinbarung keine Verpflichtungen für einen potenziellen Erwerber, sondern ausschließlich Verpflichtungen des Mieters zum Inhalt hat (Senatsurteil vom 29. April 2009 - XII ZR 142/07 - NJW 2009, 2195 Rn. 30; Staudinger/ Emmerich BGB [2014; Updatestand: 22. September 2015] § 550 Rn. 28). Im Übrigen nützt dem Erwerber eine ihm grundsätzlich günstige Vertragsänderung nichts, wenn er von ihr mangels Beurkundung keine Kenntnis erlangen kann.

21 c) Dass für die mithin gemäß §§ 578 Abs. 1 und 2, 550 Satz 1 BGB formbedürftige Vereinbarung zur Mieterhöhung die Schriftform gewahrt ist, lässt sich den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen nicht entnehmen, so dass revisionsrechtlich von einem Schriftformverstoß auszugehen ist.

22 Das Landgericht hat zur Änderungsvereinbarung festgestellt, die Miete sei zum 1. Januar 2006 erhöht worden. Der Kläger zu 2 habe auf seinem Mietvertragsformular die ursprüngliche Miete durchgestrichen und handschriftlich "1370 ab 1.1.06" darüber geschrieben; dies sei im Einvernehmen mit dem Erblasser erfolgt. Mit ihrer Berufung haben die Kläger - wie schon in erster Instanz - geltend gemacht, die Vereinbarung sei telefonisch erfolgt und den Vermerk habe der Kläger zu 2 nur zu Erinnerungszwecken aufgebracht. Das Berufungsgericht hat dazu, wie es zu der Änderungsvereinbarung und dem Vermerk auf dem Vertragsexemplar gekommen ist, keine Feststellungen getroffen.

23 Ausgehend vom in der Revisionsinstanz zu unterstellenden Vortrag der Kläger genügt die Vertragsänderung nicht der von § 550 Satz 1 BGB geforderten Schriftform der §§ 126, 126 a BGB. Für die Einhaltung der Schriftform einer Urkunde ist zwar ohne Belang, ob die Unterzeichnung der Niederschrift des Urkundentextes zeitlich nachfolgt oder vorangeht. Es bedarf deshalb für die Rechtsgültigkeit einer Änderung des Vertragstextes keiner erneuten Unterschrift, wenn die Vertragspartner sich über die Änderung einig sind und es ihrem Willen entspricht, dass die Unterschriften für den veränderten Vertragsinhalt Gültigkeit behalten sollen (Senatsurteil vom 29. April 2009 - XII ZR 142/07 - NJW 2009, 2195 Rn. 32; vgl. auch BGH Beschluss vom 27. Juni 1994 - III ZR 117/93 - NJW 1994, 2300, 2301; Urteile vom 24. Januar 1990 - VIII ZR 296/88 - NJW-RR 1990, 518, 519 und vom 7. Februar 1973 - VIII ZR 205/71 - WM 1973, 386, 387). An einem solchen übereinstimmenden Willen fehlt es aber, wenn lediglich eine Partei ohne Wissen der anderen auf

einem Vertragsexemplar eine Änderung etwa nur zur Gedächtnisstütze vornimmt.

24 d) Auf der Grundlage der bislang getroffenen Feststellungen sind die Kläger auch nicht nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB gehindert, sich auf den Schriftformmangel zu berufen.

25 aa) Grundsätzlich darf sich jede Vertragspartei darauf berufen, die für einen Vertrag vorgeschriebene Schriftform sei nicht eingehalten. Nur ausnahmsweise, wenn die vorzeitige Beendigung des Vertrags zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde, kann es gemäß § 242 BGB rechtsmissbräuchlich sein, wenn die Partei sich darauf beruft, der Mietvertrag sei mangels Wahrung der Schriftform ordentlich kündbar. Das kann insbesondere dann der Fall sein, wenn der eine Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hat oder wenn bei Formnichtigkeit die Existenz der anderen Vertragspartei bedroht wäre (Senatsurteil vom 30. April 2014 - XII ZR 146/12 - NJW 2014, 2102 Rn. 27 mwN). Zum Vorliegen dieser Voraussetzungen hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen.

26 bb) Eine Treuwidrigkeit folgt nicht aus dem vom Berufungsgericht erwähnten Umstand, dass die vereinbarte Vertragslaufzeit noch sechs Jahre beträgt, weil es gerade die langfristige Bindung ist, die von der Einhaltung der Schriftform abhängt (BGHZ 99, 54 = NJW 1987, 948, 949). Das Gleiche gilt mit Blick darauf, dass die Parteien ihren Pflichten aus dem Mietvertrag über einen längeren Zeitraum bis zur Kündigung durch die Kläger nachgekommen sind. Daraus lässt sich nicht herleiten, sie hätten darauf vertrauen können, der Vertragspartner werde nicht von der besonderen Kündigungsmöglichkeit Gebrauch machen, die das Gesetz vorsieht, wenn die Schriftform nicht eingehalten

ist (st. Rspr. des Senats, vgl. etwa Senatsurteile vom 30. Januar 2013 - XII ZR 38/12 - NJW 2013, 1083 Rn. 26 mwN und vom 9. April 2008 - XII ZR 89/06 - NJW 2008, 2181 Rn. 28 mwN).

27 Es liegt auch keine einseitig die Mieter begünstigende Änderung vor, bei der es gegen § 242 BGB verstoßen kann, wenn die Mieter aus ihr den weiteren Vorteil ziehen wollen, sich nunmehr ganz von dem ihnen lästig gewordenen Mietvertrag zu lösen (BGHZ 65, 49 = WM 1975, 824, 826). Schließlich kann für sich genommen nicht die Annahme eines Rechtsmissbrauchs rechtfertigen, dass der Änderungsbetrag vergleichsweise gering ist. Denn die Änderung der Miethöhe ist - wie dargelegt - unabhängig von ihrem Umfang vertragswesentlich, unterfällt daher § 550 BGB und führt dann, wenn sie nicht der Schriftform genügt, kraft gesetzlicher Anordnung zu einem auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietverhältnis und damit zur Kündbarkeit.

28 4. Auf rechtliche Bedenken trifft auch die Auffassung des Berufungsgerichts, eine über den Vertragstext hinausgehende Vereinbarung zu den von den Mietern vorgenommenen und vom Vermieter gestatteten Umbauarbeiten unterfalle nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB. Dies wird von den bislang getroffenen Feststellungen nicht getragen.

29 a) Nach der Rechtsprechung des Senats unterliegen auch Nebenabreden der Schriftform, wenn sie den Inhalt des Mietverhältnisses gestalten und nach dem Willen der Vertragsparteien wesentliche Bedeutung haben (Senatsurteil vom 22. Dezember 1999 - XII ZR 339/97 - NJW 2000, 1105, 1106). Treffen die Mietvertragsparteien Vereinbarungen zu am Mietobjekt vorzunehmenden Um- und Ausbauarbeiten und dazu, wer diese vorzunehmen und wer die Kosten zu tragen hat, so liegt die Annahme nicht fern, dass diesen Abreden vertragswesentliche Bedeutung zukommt (vgl. Ghassemi-Tabar/Guhling/

Weitemeyer/Schweitzer Gewerberaummiete § 550 BGB Rn. 43; Lindner-Figura in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete 3. Aufl. Kap. 6 Rn. 31 f.). Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als das Berufungsgericht festgestellt hat, der Grund des Vertragsabschlusses sei die Vergrößerung der Praxis gewesen.

30 Von den im schriftlichen Mietvertrag enthaltenen Bestimmungen könnte insoweit allenfalls § 8 Abs. 2 relevant sein, der regelt, dass die weitere Ausstattung und das Herrichten der Mieträume dem Mieter nach eigenem Ermessen freistünden. Mangels näherer Feststellungen zu Zeitpunkt und Inhalt der getroffenen Vereinbarungen, zu Zeitpunkt und Umfang der Um- und Ausbauarbeiten und zur Bedeutung, die die Vertragsparteien diesem Punkt beigemessen haben, ist weder eine abschließende Beurteilung der Formbedürftigkeit noch der Frage möglich, ob mit dieser Vertragsbestimmung die Schriftform gewahrt ist.

31 b) Mit der vom Berufungsgericht gewählten Begründung lässt sich eine Formbedürftigkeit der Vereinbarungen jedenfalls nicht verneinen. Eine vertragswesentliche Nebenabrede zu Um- und Ausbauarbeiten kann nicht nur bei einer Flächenvergrößerung oder bei einem verlorenen Baukostenzuschuss vorliegen. Im Übrigen setzt ein verlorener Baukostenzuschuss entgegen der Annahme des Berufungsgerichts nicht zwingend eine Zuschusszahlung des Mieters voraus, sondern kann auch etwa in Bauleistungen auf Kosten des Mieters bestehen (vgl. BGH Urteil vom 22. Mai 1967 - VIII ZR 25/65 - NJW 1967, 2255, 2256; Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer/Guhling Gewerberaummiete § 547 BGB Rn. 6; Schmidt-Futterer/Streyl Mietrecht 12. Aufl. § 547 Rn. 13).

32 c) Einer eventuellen Formbedürftigkeit der Abreden zu den Umbaumaßnahmen steht im Übrigen nicht entgegen, dass die Maßnahmen gegebenenfalls

im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Vertragsschluss durchgeführt werden sollten. Auch dann stünde nicht ohne weiteres fest, dass diese Abreden einen potenziellen Grundstückserwerber keinesfalls beträfen oder jedenfalls keine längere Gültigkeitsdauer als ein Jahr hätten (vgl. dazu Senatsurteil BGHZ 163, 27 = NJW 2005, 1861, 1862; Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer/Schweitzer Gewerberaummiete § 550 BGB Rn. 46; Staudinger/Emmerich BGB [2014; Updatestand: 22. September 2015] § 550 Rn. 25 f.). Die Pflicht des Mieters zur Vornahme einschließlich Kostentragung kann sich ebenso ohne weiteres noch nach der Jahresfrist des § 550 Satz 2 BGB auswirken wie die Pflicht des Vermieters zur Duldung. Vor allem kann ein verlorener Baukostenzuschuss auch nach Jahren noch dazu führen, dass bei vorzeitiger Vertragsbeendigung - etwa aufgrund außerordentlicher Kündigung des Vermieters - wegen des noch nicht "abgewohnten" Teils ein Bereicherungsanspruch des Mieters besteht (vgl. Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer/Guhling Gewerberaummiete § 547 BGB Rn. 6; Schmidt-Futterer/Streyl Mietrecht 12. Aufl. § 547 Rn. 15 ff.). Der Schutz des potenziellen Grundstückserwerbers gebietet daher auch in einem solchen Fall, dessen Information durch die Schriftform sicherzustellen.

33 5. Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist hingegen, dass das Berufungsgericht das Vorliegen eines wichtigen Kündigungsgrundes i.S.d. § 543 BGB verneint hat. Wie es zutreffend ausführt, liegt das Verwendungsrisiko für die Mieträume bei den Klägern als den Mietern (st. Rspr. des Senats, vgl. etwa Senatsurteile vom 13. Juli 2011 - XII ZR 189/09 - NJW 2011, 3153 Rn. 9 mwN und vom 17. März 2010 - XII ZR 108/08 - NZM 2010, 364 Rn. 17 mwN). Dass sich im Laufe der Jahre ein erhöhter Platzbedarf für die Praxis ergeben hat, kann ebenso wenig eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen wie der von den Klägern angeführte Umstand, infolge neuer Hygienerichtlinien sei die Auflage zu erwarten, dass das Labor geschlossen werden müsste. Unabhängig

davon, dass ein entsprechendes behördliches Eingreifen bislang nicht erfolgt ist und ein Mangel der Mietsache damit nicht vorliegt (vgl. Senatsurteil vom 20. November 2013 - XII ZR 77/12 - NZM 2014, 165 Rn. 20), hat das Berufungsgericht - von der Revision unangegriffen - im Einzelnen ausgeführt, dass allenfalls ein Teilbereich der Labortätigkeit betroffen sein kann.

34 6. Der Senat kann in der Sache nicht abschließend entscheiden, weil diese noch nicht zur Endentscheidung reif ist. Nach Zurückverweisung wird das Berufungsgericht insbesondere Feststellungen dazu zu treffen haben, wie es zur Vereinbarung der Mieterhöhung und der Ergänzung des Vertragsexemplars der Kläger gekommen ist. Gegebenenfalls sind - nach ergänzendem Vortrag der Parteien hierzu - dann auch Feststellungen zu den Vereinbarungen betreffend die Umbaumaßnahmen erforderlich.

35 Für das weitere Verfahren weist der Senat darauf hin, dass - einen Schriftformverstoß unterstellt - das Mietverhältnis erst mit Ablauf des 30. September 2014 beendet worden sein kann. Denn die Kündigungsfrist bestimmt sich nach § 580 a Abs. 2 BGB. Sofern die außerordentliche Kündigung vom 26. Oktober 2013, die sich ausschließlich mit der Nichterfüllung der gestiegenen Anforderungen befasste, in eine ordentliche Kündigung umzudeuten ist (vgl. dazu etwa Senatsurteil vom 24. Juli 2013 - XII ZR 104/12 - NJW 2013, 3361 Rn. 17 f. mwN), wäre die ordentliche Kündigung mithin spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahrs zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahrs und daher frühestens zum Ablauf des 30. Juni 2014 zulässig gewesen. Die Kläger haben aber nicht zu diesem Termin, sondern zum 31. Juli 2014, also einem weder gesetzlich noch vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt, gekündigt (vgl. nur Palandt/Weidenkaff BGB 74. Aufl. § 580 a Rn. 15; Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 12. Aufl. § 580 a Rn. 15), so dass ihre Kündigung erst mit dem nächstfolgenden Ende eines Kalendervierteljahrs, hier dem 30. September

2014, Wirksamkeit entfalten konnte (vgl. dazu Senatsbeschluss vom 25. Oktober 1995 - XII ZR 245/94 - NJW-RR 1996, 144). Scheidet eine Umdeutung hingegen aus, hätte die mit der Klageerhebung im Februar 2014 erfolgte ordentliche Kündigung ohnedies zu einer Beendigung des Mietverhältnisses frühestens mit Ablauf des 30. September 2014 führen können.

Dose Klinkhammer Günter

Botur Guhling

Vorinstanzen:
LG Hechingen, Entscheidung vom 15.04.2014 - 2 O 33/14 -
OLG Stuttgart, Entscheidung vom 22.09.2014 - 5 U 70/14 -