BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 117/06

vom

9. Juli 2008

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 9. Juli 2008 durch die Richter Sprick, Prof. Dr. Wagenitz und Fuchs, die Richterin Dr. Vézina und den Richter Dose

beschlossen:

Nach übereinstimmender Erledigungserklärung werden die Kosten des Rechtsstreits dem Beklagten auferlegt.

Streitwert: 6.369 €

Gründe:

I.

1 Die Klägerin betrieb seit 1995 in M. ein Krankenhaus mit eigener Küche. Der Beklagte errichtete in der Nachbarschaft des Krankenhauses ein Altenheim ohne eigene Küche. Nach einer Besprechung, deren Ergebnis zwischen den Parteien streitig ist, und Errichtung eines unterirdischen Verbindungsganges zwischen dem Krankenhaus und dem Altenheim übernahm der Beklagte den Betrieb der Krankenhausküche und versorgte von dort sowohl das Krankenhaus als auch das Altenheim.

2 Zum 31. Dezember 2003 legte die Klägerin das Krankenhaus still. Der Beklagte benutzte die Küchenräume der Klägerin weiter für sein Altenheim. Mit Schreiben vom 7. April 2005 kündigte die Klägerin das Vertragsverhältnis gegenüber dem Beklagten fristlos und hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen Zeitpunkt und verlangte die Räumung und Herausgabe der Küche. Das Land-

gericht hat die Räumungsklage abgewiesen mit der Begründung, die Parteien hätten bei Beginn des Vertragsverhältnisses die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Das Berufungsgericht hat das zwischen den Parteien bestehende Nutzungsverhältnis als Mietvertrag angesehen, bei dem die ordentliche Kündigung erst nach Amortisierung der vom Beklagten vorgenommenen Investitionen zulässig sein sollte. Das Berufungsgericht ging von einer Amortisationsdauer von ca. 20 Jahren aus und hat dementsprechend die ordentliche Kündigung während dieses Zeitraumes für ausgeschlossen angesehen. Der Senat hat die Revision der Klägerin mit Beschluss vom 5. Dezember 2007 zugelassen. Mit Schriftsatz vom 26. März 2008 hat die Klägerin den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Der Beklagte hat mit Schriftsatz vom 11. April 2008 der Erledigungserklärung zugestimmt.

II.

3 Nachdem die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt haben, ist über die Kosten des Rechtsstreits nach § 91 a ZPO zu entscheiden. Die Bestimmung findet Anwendung, weil übereinstimmende Erledigungserklärungen auch in der Revisionsinstanz noch zulässig sind (BGHZ 106, 359, 368 und 123, 264, 265 f.). Die Kostenentscheidung ergeht nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes. Danach sind die Kosten dem Beklagten aufzuerlegen, weil er voraussichtlich unterlegen wäre.

4 a) Zutreffend und unangefochten sind die Tatgerichte davon ausgegangen, dass die Krankenhausküche der Klägerin dem Beklagten für einen langen Zeitraum zur Nutzung zur Verfügung stehen sollte. Die Annahme des Beru-

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

fungsgerichts, der Beklagte habe von der Errichtung einer Küche abgesehen, weil er von der Möglichkeit einer langfristigen Nutzung der Krankenhausküche habe ausgehen dürfen, ist naheliegend; ebenso die Wertung, die ordentliche Kündigung sei deshalb bis zur Amortisation der vom Beklagten getätigten Investition ausgeschlossen worden.

5 b) Das Berufungsgericht hat aber übersehen, dass der Ausschluss der ordentlichen Kündigung nicht wirksam vereinbart worden ist, weil die Schriftform des § 550 BGB nicht eingehalten ist. Wird nämlich ein Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form abgeschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit und kann - frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung - ordentlich gekündigt werden. Zwar haben die Parteien keine bestimmte Laufzeit vereinbart. In Rechtsprechung und Literatur besteht aber Einigkeit, dass die Bestimmung auch auf Mietverträge mit unbestimmter Dauer Anwendung findet, wenn die Parteien die ordentliche Kündigung über ein Jahr hinaus ausschließen (BGH, Urteil vom 8. Dezember 1959 - VIII ZR 164/58 - NJW 1960, 475 f.; OLG Köln ZMR 2001, 963, 966; Schmidt-Futterer/Lammel Mietrecht 9. Aufl. § 550 BGB Rdn. 20; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummiete Kap. 6 Rdn. 16; Staudinger/Emmerich BGB [2003] § 550 Rdn. 8; Emmerich/Sonnenschein Miete 9. Aufl. § 550 Rdn. 5; Herrlein/Kandelhard Mietrecht 3. Aufl. § 550 Rdn. 28; Palandt/Weidenkaff BGB 67. Aufl. § 550 Rdn. 7). Damit war die ordentliche Kündigung der Klägerin wirksam und der Beklagte hätte zur Räumung und Herausgabe verurteilt werden müssen. Das Herausgabeverlangen verstößt auch nicht gegen Treu und Glauben. Zwar hat die Rechtsprechung unter engen Voraussetzungen eine Berufung auf den Schriftformmangel als treuwidrig angesehen (vgl. Emmerich aaO Rdn. 29 m.w.N.). Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor.

III.

6 Der Streitwert der Räumungsklage (§ 41 Abs. 2 GKG) hat sich durch die übereinstimmende Erledigungserklärung nicht verändert, da die bis zur Erledigungserklärung entstandenen Kosten des Rechtsstreits den Streitwert nach § 41 Abs. 2 GKG übersteigen und der Streitwert nach § 47 Abs. 2 Satz 1 GKG durch den Wert des Streitgegenstandes der ersten Instanz begrenzt ist.

Sprick Richter am Bundesgerichtshof Fuchs
Prof. Dr. Wagenitz ist urlaubsabwesend
und kann deshalb nicht unterschreiben.

Sprick

Vézina Dose

Vorinstanzen:
LG Landshut, Entscheidung vom 23.02.2006 - 73 O 1954/05 -
OLG München, Entscheidung vom 31.05.2006 - 20 U 2381/06 -