BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 137/12

Verkündet am:
11. Dezember 2013
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Dezember 2013 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterin Weber-Monecke und die Richter Schilling, Dr. Nedden-Boeger und Guhling

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 13. November 2012 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin begehrt als Mieterin die Feststellung, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis hinsichtlich des Objekts Q. straße in L. als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelte und nach § 580 a Abs. 2 BGB ordentlich kündbar sei.

2 Mit Vertrag vom 25. August 1995 vermietete die Beklagte an die N. GmbH ein Gewerbeobjekt zum Betrieb eines Transportunternehmens. Nach § 2 Ziffer 1 des Mietvertrags war eine feste Mietdauer von 15 Jahren vereinbart. In § 2 Ziffer 3 wurde der Mieterin eine Verlängerungsoption von einmal fünf Jahren eingeräumt.

3 Im Januar 1998 firmierte die N. GmbH in die J. GmbH (nachfolgend: J. GmbH) mit Sitz in L. um. Mit Datum vom 26. April 2001 schloss die J. GmbH mit der Rechtsvorgängerin

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

der Klägerin einen "Kauf- und Übertragungsvertrag über einen Geschäftsbetriebsteil". In dessen Ziffer 3.1 vereinbarten die Vertragsparteien, dass die Käuferin anstelle der Verkäuferin in sämtliche Rechte und Pflichten aus den in einer dem Vertrag beigefügten Anlage 3.1 aufgeführten Verträgen und Vertragsangeboten eintrete. Dauerschuldverhältnisse wurden ausdrücklich in die Vereinbarung mit eingeschlossen. In dieser Anlage 3.1 findet sich eine mit der Bezeichnung "Raummieten 2000" überschriebene tabellarische Aufstellung von Mietobjekten, eingeteilt in Standorte, Bezeichnung der Vermieter und Angabe der zu zahlenden Mieten, die unter anderem folgende Angabe beinhaltet: "Standort: L. ; Vermieter: G. GbR; Mietzins 163.608 … kumuliert 1.963.296".

4 Im Dezember 2009 machte die Beklagte geltend, die N. GmbH habe bereits im Jahre 1998 die Verlängerungsoption ausgeübt, so dass der Mietvertrag erst am 31. August 2015 ende. Die Klägerin vertrat demgegenüber die Auffassung, es bestehe mangels Einhaltung der Schriftform ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, und hat Klage auf dahingehende Feststellung erhoben.

5 Das Landgericht hat der Feststellungsklage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat keinen Erfolg.

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

I.

7 Das Berufungsgericht hat insoweit zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt, die Klägerin sei nicht aufgrund einer Gesamtrechtsnachfolge nach der J. GmbH in den befristeten Mietvertrag eingetreten. Eine Verschmelzung der Klägerin mit der J. GmbH sei mangels Vortrags der nach §§ 19, 20 UmwG erforderlichen Eintragung in das Handelsregister nicht schlüssig dargelegt. Für die Wirksamkeit des von der Beklagten behaupteten Share-Deals fehle es jedenfalls an der notariellen Beurkundung eines entsprechenden Übertragungsvertrags. Ein Vertragsübergang nach § 25 HGB komme bei Mietverhältnissen nicht in Betracht.

8 Als Anknüpfungspunkt für den Vertragsübergang bleibe damit nur der Kauf- und Übertragungsvertrag vom 26. April 2001. Durch diesen sei jedoch die für eine wirksame Laufzeitvereinbarung nach § 550 Satz 1 BGB erforderliche Schriftform nicht gewahrt. Die vertragliche Auswechslung des Mieters eines wegen seiner Laufzeit formbedürftigen Mietvertrags bedürfe zur Erhaltung der Laufzeit ebenfalls der Schriftform. Die Übernahme des Vertrags müsse schriftlich niedergelegt und in der Urkunde ausdrücklich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug genommen sein. Diesen Formerfordernissen werde der Kauf- und Übertragungsvertrag vom 26. April 2001 nicht gerecht. Der Mietvertrag vom 25. August 1995 werde in der mit "Vertragsverhältnisse" überschriebenen Anlage nicht erwähnt. In der Übersicht "Raummieten 2000" fänden sich lediglich Hinweise auf den Standort L. , die Vermieterin G.

GbR, einen Mietzins von 163.608 DM sowie eine Aufstellung der im Zeitraum Januar bis Dezember 2000 gezahlten Mieten. Dies reiche für eine ausdrückliche Bezugnahme auf den übernommenen Mietvertrag nicht aus. Es handele sich schon nicht um eine Raummiete, sondern um die Vermietung von "Gewerberäumlichkeiten und Flächen". Die genaue Lage des Mietobjekts nach

Straße und Hausnummer sowie das Datum des Mietvertrags seien nicht genannt. Ein potentieller Grundstückserwerber habe anhand der vorliegenden Schriftstücke keine Möglichkeit, sich über die Parteien und den Inhalt des betreffenden Mietvertrags zuverlässig zu unterrichten.

9 Indem die Klägerin sich auf das Fehlen der Schriftform berufe, verstoße sie nicht gegen die Grundsätze von Treu und Glauben.

II.

10 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung stand.

11 1. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Rechtsvorgängerin der Klägerin nicht im Wege einer Gesamtrechtsnachfolge Partei des Mietvertrags geworden ist.

12 a) Den Abschluss eines Verschmelzungsvertrags i.S.v. § 2 Nr. 1 UmwG zwischen der J. GmbH und der Klägerin hat das Berufungsgericht in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise ebenso wenig festgestellt wie eine Vermögensübertragung der J. GmbH auf die Rechtsvorgängerin der Klägerin (§ 174 Abs. 1 und 2 UmwG). Die Ausführungen des Berufungsgerichts zu § 25 HGB begegnen ebenfalls keinen rechtlichen Bedenken.

13 b) Wie der Senat in einer Parallelsache bereits entschieden hat (Senatsurteil vom 30. Januar 2013 - XII ZR 38/12 - NJW 2013, 1083 Rn. 16 f.) und sich die Revision im vorliegenden Verfahren zu eigen macht, stellt der streitgegenständliche Kauf- und Übertragungsvertrag einen sogenannten assetdeal dar, mit dem die Rechtsvorgängerin der Klägerin die Gesamtheit der einzelnen Wirtschaftsgüter, nicht aber Gesellschaftsanteile der J. GmbH erwor-

ben hat (vgl. Ziff. 1 des Vertrags). Dass die Käuferin im Wege der Einzelrechtsnachfolge in die von der Verkäuferin geschlossenen Verträge eintreten sollte, ergibt sich zudem eindeutig aus Ziffer 3.1 des Vertrags, in dem ausdrücklich eine Vertragsübernahme vereinbart ist.

14 2. Diese Vertragsübernahme war wirksam, so dass die Rechtsvorgängerin der Klägerin anstelle der Vormieterin in den Mietvertrag eingetreten ist. Nachdem der Mieterwechsel hier in Form einer Vereinbarung zwischen dem Vormieter und dem neuen Mieter vorgenommen wurde, bedurfte er der Genehmigung durch den Vermieter, die auch durch schlüssiges Verhalten erfolgen kann (Senatsurteil vom 30. Januar 2013 - XII ZR 38/12 - NJW 2013, 1083 Rn. 19). Diese Genehmigung hat das Berufungsgericht festgestellt, wogegen sich die Revision nicht wendet.

15 3. Der Mietvertrag wahrt jedoch nach der Vertragsübernahme durch die Rechtsvorgängerin der Klägerin nicht mehr die für die Wirksamkeit der Vereinbarung einer festen Laufzeit von mehr als einem Jahr erforderliche schriftliche Form. Er gilt deshalb gemäß §§ 550 Satz 1, 578 Abs. 1 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

16 a) Nach ständiger Rechtsprechung des Senats (Senatsurteil vom 30. Januar 2013 - XII ZR 38/12 - NJW 2013, 1083 Rn. 22 f. mwN) ist die Schriftform des § 550 BGB nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen - insbesondere den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses - aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, so dass sich der Gesamtinhalt der mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zu-

sammenspiel dieser "verstreuten" Bedingungen ergibt, müssen die Parteien zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen. Dazu bedarf es keiner körperlichen Verbindung dieser Schriftstücke. Vielmehr genügt für die Einheit der Urkunde die bloße gedankliche Verbindung, die in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen muss. Ergibt sich der Zusammenhang mehrerer Schriftstücke aus einer Bezugnahme, ist es erforderlich, dass vom aktuellen Vertrag auf den Ausgangsvertrag und auf alle ergänzenden Urkunden verwiesen ist, mit denen die der Schriftform unterliegenden vertraglichen Vereinbarungen vollständig erfasst sind. Treffen die Mietvertragsparteien nachträglich eine Vereinbarung, mit der wesentliche Vertragsbestandteile geändert werden sollen, muss diese zur Erhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen, die geänderten Regelungen aufführen und erkennen lassen, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrags verbleiben soll.

17 Dies gilt auch für eine Vereinbarung über den Wechsel der Vertragsparteien, da die Angabe der Mietvertragsparteien zu den wesentlichen Vertragsbedingungen zählt, die von dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB erfasst werden. Die vertragliche Auswechslung eines Mieters in einem Mietvertrag, der wegen seiner Laufzeit der Schriftform des § 550 BGB bedarf, erfordert daher ebenfalls die Einhaltung der Schriftform, wenn die Laufzeit erhalten bleiben soll. Der Mieterwechsel muss zur Wahrung der Schriftform dergestalt beurkundet sein, dass sich die vertragliche Stellung des neuen Mieters im Zusammenhang mit dem zwischen dem vorherigen Mieter und dem Vermieter geschlossenen Mietvertrag ergibt.

18 b) Diesen Anforderungen genügen die hier vorliegenden, über den Mieterwechsel erstellten Urkunden, nämlich der ursprüngliche Mietvertrag vom

25. August 1995, der Kauf- und Übertragungsvertrag über einen Geschäftsbetriebsteil vom 26. April 2001 sowie dessen Anlage 3.1, die nur in ihrer Gesamtheit die Voraussetzungen eines formwirksamen Mietvertrags erfüllen können, nicht (vgl. Senatsurteil vom 30. Januar 2013 - XII ZR 38/12 - NJW 2013, 1083 Rn. 24).

19 Insbesondere fehlt es an einem hinreichend deutlichen Bezug in dem Vertrag vom 26. April 2001 zu dem ursprünglichen Mietvertrag. In dem Kauf- und Übertragungsvertrag selbst sind die Vertragsverhältnisse, in die die Rechtsvorgängerin der Klägerin im Wege der Einzelrechtsnachfolge eintreten sollte, nicht benannt. Es wird insoweit lediglich auf die Anlage 3.1 verwiesen. Die dort enthaltenen Angaben reichen indes nicht aus, um eine ausreichende gedankliche Verbindung zu dem ursprünglichen Mietvertrag herzustellen. Der vorliegende Sachverhalt weist - entgegen der von der Revision vertretenen Auffassung - insoweit keine maßgeblichen Unterschiede zu demjenigen auf, der dem Senatsurteil vom 30. Januar 2013 zugrunde lag.

20 Allein aus der Angabe in der ersten Spalte der Tabelle "Standort: L. " lässt sich das betroffene Mietobjekt mangels hinreichend konkreter Ortsbezeichnung - auch unter Berücksichtigung der Angabe in der zweiten Spalte "Vermieter: G. GbR" - nicht eindeutig bestimmen. Die ursprünglichen Mietvertragsparteien sind nicht bezeichnet, weil die ursprüngliche Mieterin des Vertrags vom 25. August 1995 (N. GmbH) nicht genannt ist. Dass sich die den Kauf- und Übertragungsvertrag abschließende J. GmbH gegebenenfalls als deren Rechtsnachfolgerin über eine Einsichtnahme in das Handelsregister ermitteln lässt, behebt diesen Mangel nicht. Weiterhin ist das Datum des Mietvertrags der Anlage 3.1 nicht zu entnehmen. Schließlich stimmt auch die in der Anlage genannte ("163.608") mit der in § 3 des Mietvertrags aufgeführten Miete (DM 157.608 netto, DM 181.249,20 brutto)

nicht überein. Einem späteren Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in das Mietverhältnis eintritt (§ 566 Abs. 1 BGB), ermöglichen diese Angaben nicht, Gegenstand, Parteien und Bedingungen des Mietvertrags mit der erforderlichen Sicherheit aus den schriftlichen Vertragsunterlagen zu ersehen.

21 c) Ohne Erfolg macht die Revision geltend, zu Gunsten der Beklagten greife der Grundsatz "falsa demonstratio non nocet" ein. Dieser ist hier bereits im Ansatz nicht anwendbar. Es geht nicht um eine Falschbezeichnung, sondern darum, dass die vorhandenen schriftlichen Angaben eine ausreichend sichere Bezugnahme zum ursprünglichen Mietvertrag nicht ermöglichen - mithin um eine "Zuwenigbezeichnung".

22 4. Zutreffend hat das Berufungsgericht schließlich angenommen, dass es der Klägerin nicht nach § 242 BGB verwehrt ist, sich auf den Mangel der Schriftform zu berufen. Hiergegen wird von der Revision auch nichts erinnert.

Dose Weber-Monecke Schilling

Nedden-Boeger Guhling

Vorinstanzen:
LG Köln, Entscheidung vom 10.02.2011 - 15 O 106/10 -
OLG Köln, Entscheidung vom 13.11.2012 - 22 U 43/11 -