

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

XII ZR 175/90

URTEIL

Verkündet am:
29. Januar 1992
Küpferle
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Januar 1992 durch den Vorsitzenden Richter Lohmann und die Richter Dr. Krohn, Dr. Zysk, Nonnenkamp und Dr. Knauber

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 12. September 1990 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerinnen sind Schwestern und als Mitglieder einer ungeteilten Erbengemeinschaft, zu der bis 1986 eine weitere Schwester, Edith W., gehörte, Eigentümerinnen eines Kaufhauses in der G.-Straße 31 in H.. Dieses hatte der Vater und Erblasser der Klägerinnen im Jahre 1951 an den Vater des Beklagten zu 2 vermietet. Nachdem der Mietvertrag im Laufe der Jahre mehrfach geändert worden war, wurde er zur besseren Übersichtlichkeit durch schriftliche Urkunde vom 2. Dezember 1985 neu zusammengefaßt. Danach sind Vermieter die Klägerinnen und ihre Schwester Edith W. in unge-

- 3 -

teilter Erbengemeinschaft, Mieter die Beklagten. Die Mietzeit begann am 1. Januar 1986 und endet am 31. Januar 1996, doch kann die Mieterin den Vertrag durch zwei von ihr auszuübende Optionen um jeweils sieben Jahre verlängern (§ 2).

Im Jahre 1986 erwarben die Klägerinnen den Erbteil ihrer Schwester. Den Kaufpreis finanzierten sie durch Aufnahme einer Hypothek. Aus diesem Anlaß trafen die Parteien am 12. Juni 1986 die nachfolgende Vereinbarung:

"Zusatzvereinbarungen
zum Mietvertrag vom 2.12.1985
zwischen
der ungeteilten Erbengemeinschaft bestehend aus
1. Maria W., ...
2. Gerda P., ...
im folgenden - Vermieter - genannt

und

1. Firma M. GmbH & Co. KG, ...
2. Kaufmann Gerhard M., ...
im folgenden - Mieterin - genannt

Die Mieterin Edith W. will aus der Erbengemeinschaft durch Verkauf ihres Anteils an ihre Schwestern oder durch Zwangsversteigerung zum Zwecke der Erbaueinandersetzung ausscheiden. Dadurch bildet sich die Erbengemeinschaft zu oben genannter Erbengemeinschaft um.

§ 1

Um eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Erbaueinandersetzung der drei Schwestern zu verhindern, verpflichtet sich die Mieterin, zusätzlich zum vereinbarten Mietzins für die dafür notwendige Hypothek anteilige Hypothekenzinsen und -tilgung zu übernehmen. Die Mieterin zahlt dafür vierteljährlich zum 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. eines jeden Jahres einen Betrag von DM 18.500 auf das gemeinsame Konto der D. Bank AG, H., ..., solange die Vermieter nicht ein anderes Konto aufgeben.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

§ 2

Die Vermieter räumen der Mieterin ein Vorkaufsrecht am Grundstück G.-Straße 31 ... ein, solange die Zusatzzahlungen geleistet werden, mindestens bis 1996.

Das Vorkaufsrecht bezieht sich auf alle Verkaufsfälle während der Mietdauer, solange die Hypothekenzahlungen geleistet werden.

Es kann nur binnen zwei Monaten nach Zugang der Mitteilung des mit einem Dritten geschlossenen Kaufvertrages ausgeübt werden.

§ 3

Die Vermieter räumen ein Vormietrecht für die Dauer von 7 Jahren seit Ablauf des Mietvertrages ein.

§ 4

Die Vermieter verpflichten sich, keine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Erbauseinandersetzung zu betreiben, solange der gültige Mietvertrag besteht. ..."

In der Folgezeit kam es zwischen den Parteien zu Unstimmigkeiten, weil die Beklagten Teilflächen des Kaufhauses untervermieteten. Mit Schreiben vom 12. und 20. September 1988 kündigten die Klägerinnen das Mietverhältnis fristlos mit der Begründung, die Beklagten hätten (erneut) gegen mietvertragliche Verpflichtungen verstoßen.

Gestützt auf diese Kündigungen begehren die Klägerinnen die Verurteilung der Beklagten zur Räumung und Herausgabe des Kaufhauses. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses für unwirksam gehalten, da keine hinreichenden Kündigungsgründe vorlägen.

Auf die Berufung der Klägerinnen hat das Oberlandesgericht das angefochtene Urteil abgeändert und die Beklagten antragsgemäß - als Gesamtschuldner - verurteilt, das Haus G. Straße 31 in H. zu räumen und geräumt an die Klägerinnen herauszugeben.

Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten, die die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstreben. Die Klägerinnen verteidigen das Berufungsurteil.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

1. Das Oberlandesgericht hat eine im Berufungsverfahren mit Schreiben vom 12. April 1989 wiederholte Kündigungserklärung der Klägerinnen als ordentliche Kündigung durchgreifen lassen, aufgrund derer der Mietvertrag zum 30. September 1989 beendet worden sei. Die Zusatzvereinbarung vom 12. Juni 1986 habe nicht der in §§ 566 Satz 1, 126 BGB bestimmten Schriftform genügt; damit habe der gesamte Vertrag nicht (mehr) der gesetzlichen Form entsprochen mit der Folge, daß er als auf unbestimmte Zeit geschlossen gegolten habe und jederzeit habe gekündigt werden können. Den Mangel der in § 566 Satz 1 i.V. mit § 126 BGB vorgeschriebenen Form hat das Berufungsgericht in einem Verstoß gegen das Gebot der Einheitlichkeit der Urkunde gesehen, weil die Zusatzvereinbarung vom 12. Juni 1986 - als nachträgliche Vertragsänderung - nicht körperlich mit dem Hauptmietvertrag vom 2. Dezember 1985 verbunden worden sei, obwohl sie mit

dem Mietvertrag ein einheitliches Rechtsgeschäft bilde. Die Zusatzvereinbarung allein genüge den Anforderungen des § 566 Satz 1 BGB nicht, da in ihr weder das Mietobjekt angegeben noch der Mietpreis genannt sei, und weil darüber hinaus nach dem Willen der Parteien die in dem Mietvertrag vom 2. Dezember 1985 getroffenen Regelungen weiter hätten gelten sollen. Sie sei inhaltlich eine Vertragsänderung, die erheblich in den Mietvertrag vom 2. Dezember 1985 eingreife. Dies habe es erfordert, die Regelungen, die sich nunmehr aus Hauptvertrag und Zusatzvereinbarungen zusammensetzten, entweder in einer Vertragsurkunde neu zu formulieren oder beide Vereinbarungen jedenfalls fest zu einer Urkunde zu verbinden.

2. Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

Das Berufungsgericht ist von einem unzutreffenden Verständnis des § 566 Satz 1 i.V. mit § 126 BGB ausgegangen und hat - auf dieser Grundlage - die Anforderungen an die danach einzuhaltende Schriftform überspannt.

a) Nach § 566 BGB bedarf ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, der Schriftform; ist diese nicht eingehalten, gilt er als für unbestimmte Zeit geschlossen und kann jederzeit (frühestens zum Schluß des ersten Jahres) gekündigt werden. Der am 2. Dezember 1985 neu gefaßte Mietvertrag der Parteien entspricht, wie das Berufungsgericht nicht verkannt hat, für sich betrachtet, den Anforderungen der Schriftform nach §§ 126, 566 BGB.

Wird ein formgültig geschlossener Mietvertrag nachträglich verlängert oder in anderer Weise geändert oder ergänzt, so muß grundsätzlich auch die nachträgliche Vereinbarung die Schriftform wahren. Der nunmehr als Einheit aufgefaßte Inhalt des gesamten Vertrages muß in einer einheitlichen Urkunde niedergelegt werden; zumindest muß die nachträgliche Vereinbarung mit der Haupturkunde körperlich fest verbunden werden, wenn nicht in ausreichender Weise auf den ursprünglichen Vertragstext Bezug genommen wird (BGHZ 40, 255 ff; 50, 39, 41; Urteil vom 11. November 1987 - VIII ZR 326/86 = BGHR BGB § 566 Nachtragsvereinbarung 1 = WM 1988, 270, 272 m.N.; ständige Rechtsprechung; vgl. Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 6. Aufl. Rdn. 31). Wird dieses Formerfordernis nicht eingehalten, wird also ein schriftlicher Mietvertrag nachträglich formlos geändert, so führt dies dazu, daß der zunächst formgültige Mietvertrag nunmehr insgesamt im Sinne von § 566 Satz 2 BGB der Schriftform entbehrt (vgl. BGHZ 50, 39; 65, 49, 54). In der neueren Rechtsprechung ist allerdings eine Tendenz zu erkennen, die Rechtsfolgen eines Formverstößes nach Möglichkeit auf die jeweilige Vertragsänderung und -ergänzung zu beschränken (vgl. für eine Vertragsverlängerung BGHZ 50 aaO; für den Beitritt eines zweiten Mieters BGHZ 65 aaO).

b) Die dargelegten Schriftformerfordernisse sind nach allgemeiner Meinung in erster Linie auf § 571 BGB zugeschnitten. Sie sollen es einem späteren Grundstückserwerber erleichtern, sich zuverlässig darüber zu unterrichten, in welche langfristigen Rechte und Pflichten er nach dieser Vorschrift eintritt (BGHZ 81, 46, 50, 51; Wolf/Eckert aaO

Rdn. 27). Von diesem Gesetzeszweck aus ist der Anwendungsbereich der Formvorschriften abzugrenzen. Diese gelten daher nur für Miet- (und Pacht-)Verträge und mietvertragliche Regelungen (Wolf/Eckert aaO), hingegen nicht für sonstige Vereinbarungen (auch zwischen den Mietvertragsparteien), aus denen ein späterer Grundstückserwerber nicht gemäß § 571 BGB berechtigt und verpflichtet wird.

Die Zusatzvereinbarung vom 12. Juni 1986 enthält mietvertragliche Abmachungen im Sinne von § 535 BGB mit Wirkung für und gegen einen späteren Grundstückserwerber. Dem Vorpruch vor § 1 ist zu entnehmen, daß die Klägerinnen allein - also nunmehr ohne ihre Schwester Edith - als Vermieter mit beiden Beklagten einen Mietvertrag mit dem Inhalt und zu den Bedingungen des Vertrages vom 2. Dezember 1985 geschlossen haben. Diese Regelung hat mietvertraglichen Charakter, schon weil als Vermieter nur noch die Klägerinnen auftreten, und unterliegt daher dem Schriftformerfordernis des § 566 BGB. Ob das auch für die übrigen in der Zusatzvereinbarung getroffenen Bestimmungen gilt, kann unter diesen Umständen auf sich beruhen.

c) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist dem Erfordernis der Schriftform jedoch Genüge getan. Der Senat folgt insoweit der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (vgl. Urteile vom 20. März 1974 - VIII ZR 31/73 - WM 1974, 453, 455; vom 11. November 1987 aaO), nach der es zur Wahrung der gesetzlichen Schriftform des gesamten Vertragswerks auch genügt, wenn eine Nachtragsurkunde auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nimmt und zum Ausdruck bringt, es solle unter Einbeziehung des Nach-

trags bei dem verbleiben, was früher bereits formgültig niedergelegt war. Das ist hier der Fall. In der Einleitung der Urkunde vom 12. Juni 1986 wird auf den Mietvertrag vom 2. Dezember 1985 in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise hingewiesen. Der Nachtrag ist überdies ausdrücklich als "Zusatz"vereinbarung bezeichnet. Hieraus ergibt sich, wie auch das Berufungsgericht angenommen hat, daß die in dem Mietvertrag vom 2. Dezember 1985 niedergelegten Vereinbarungen zwischen den jetzigen Vertragsparteien fortgelten sollten.

Der Mietvertrag der Parteien ist daher nicht mangels Schriftform jederzeit kündbar, sondern für die in der Vertragsurkunde vom 2. Dezember 1985 bestimmte Dauer fest abgeschlossen. Da er mithin vorher nicht durch ordentliche Kündigung beendet werden konnte, kann das angefochtene Urteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht bestehenbleiben.

3. Das Berufungsurteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO).

Das Berufungsgericht hat erwogen, daß die Einräumung eines Vorkaufsrechts in § 2 der Zusatzvereinbarung notarieller Beurkundung bedurft habe (§ 313 BGB) und die daraus folgende Formnichtigkeit (§ 125 BGB) die Unwirksamkeit des gesamten Mietvertrages nach sich gezogen haben könne. Daran ist richtig, daß die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts über ein Grundstück der Form des § 313 BGB bedarf (RGRK-BGB/Ballhaus 12. Aufl. § 313 Rdn 35, 36). Es ist jedoch nicht festgestellt, ob der Mangel dieser Form nicht durch

Eintragung des Vorkaufsrechts in das Grundbuch geheilt worden ist (§ 313 Satz 2 BGB).

Wenn der Formmangel nicht geheilt sein sollte, stellt sich die weitere Frage, ob die Nichtigkeit der Einräumung des Vorkaufsrechts den gesamten Mietvertrag ergreift. Nach dem Gedanken des § 139 BGB ist das nicht der Fall, wenn die Parteien diesen Vertrag auch bei - gänzlicher oder teilweiser - Nichtigkeit der Zusatzvereinbarung haben aufrechterhalten wollen. Letzteres kann für dieses Revisionsverfahren jedenfalls nicht ausgeschlossen werden. Das Berufungsgericht hat diese Frage, die weitgehend auf dem Gebiet tatrichterlicher Feststellungen liegt, nicht abschließend beantwortet. Zudem spricht die Interessenlage in hohem Maße dagegen, eine (Teil-)Nichtigkeit der Zusatzvereinbarung auf den gesamten Mietvertrag zu erstrecken. Diese ist ersichtlich von den Klägerinnen gewünscht und angeregt worden, die ihre Schwester W. auszahlen und Grundstück und Mietverhältnis allein übernehmen wollten. Zwar waren auch die Beklagten daran interessiert, weil sie befürchteten, Edith W. werde zwecks Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft die Teilungsversteigerung des Grundstücks beantragen. Bei Nichtigkeit des Mietvertrages würden sie aber noch schlechter, nämlich ohne alle Vertragsrechte dastehen. Daher spricht viel dafür, daß es bei Fehlschlagen der Zusatzvereinbarung wenigstens bei dem vorher bestehenden Rechtszustand bleiben soll.

Abgesehen davon hat das Berufungsgericht nicht geprüft, ob die Klägerinnen sich auf einen aus der Zusatzvereinbarung herrührenden Formmangel des Mietvertrages unter den

gegebenen Umständen nach Treu und Glauben berufen könnten (vgl. zu § 566 BGB: BGHZ 65 aaO S. 55; 99, 54, 61 m.w.N.). Eine Prüfung unter diesem Gesichtspunkt drängt sich schon deshalb auf, weil die Beklagten die von ihnen übernommenen Beiträge zur Verzinsung und Tilgung der Hypothek seit Mitte 1986 erbracht und die Klägerinnen damit die ihnen zugesagte Leistung aus der Zusatzvereinbarung in Anspruch genommen haben.

4. Das Berufungsurteil kann nach alledem nicht bei Bestand bleiben. Da weitere Feststellungen zu treffen sind, kann der Senat nicht abschließend entscheiden. Der Rechtsstreit ist vielmehr an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird ggf. zu prüfen haben, ob die Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung des Mietvertrages erfüllt sind.

Lohmann

Krohn

Zysk

Nonnenkamp

Knauber