Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. März 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Hahne, Sprick, Weber-Monecke und Prof. Dr. Wagenitz

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 4. November 1997 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Zahlung von Mietzins für ein Grundstück mit aufstehendem Lagergebäude in Anspruch, das er 1991 von der H. M. B. AG erworben hat. Diese hatte mit Vertrag vom 2. Oktober 1990 Teile des Grundstücks, nämlich im einzelnen näher bezeichnete Büro- und Sozialräume (60 qm), überdachte Lagerflächen (624 qm) und Freiflächen (150 qm), an die D. -H. P. - K. -v. S. oHG vermietet.

Der Mietvertrag enthält unter anderem folgende Bestimmungen:

§ 2

Mietdauer

Der Mietvertrag beginnt am 01.11.1990 und hat eine Laufzeit von 5 Jahren und 2 Monaten.

§ 4

Mietpreisbindung

Die Mietpreisbindung gilt vom 01.11.1990 - 31.12.1993; ab 01.01.1994 - 31.12.1995 gilt eine Neuregelung der Mietpreise entsprechend den Marktverhältnissen. Danach kann von beiden Seiten das Vertragsverhältnis aufgelöst werden bei einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, frühestens jedoch zum 31.12.1995. Danach verlängert sich die Mietdauer um jeweils 1 Jahr.

Nach dem Erwerb des Grundstücks durch den Kläger wurden - unter Zugrundelegung dieses Mietvertrages - weitere Flächen auf dem Grundstück von der D. -H. mbH (Beklagte) "dazugemietet". Ferner kamen diese und der Kläger zu einem nicht genannten Zeitpunkt überein, den Mietvertrag auf sie "umzustellen". Die vom Kläger vorgelegte Korrespondenz über das Mietverhältnis (Schreiben vom 26. März 1992, 2. November 1993, 7. Februar 1994, 27. November 1995, 7. Dezember 1995 und 19. Dezember 1995) wurde vom Kläger an die Beklagte adressiert bzw. von dieser unter ihrem Briefkopf geführt.

Die Beklagte räumte das Mietobjekt zum 31. Dezember 1995. Sie steht auf dem Standpunkt, das Mietverhältnis habe gemäß § 2 des Mietvertrages mit diesem Tage geendet, ohne daß es der von ihr vorsorglich mit Schreiben vom 27. November 1995 mitgeteilten Ankündigung bedurft hätte, das Mietverhältnis

zum 31. Dezember 1995 zu beenden. Sie hat vorgetragen, dem Kläger bereits im Januar 1995 mündlich erklärt zu haben, das Mietverhältnis nicht über den 31. Dezember 1995 fortsetzen zu wollen, da ihr ab 1. Januar 1996 ein eigener Neubau zur Verfügung stehen werde.

Der Kläger macht demgegenüber geltend, das Mietverhältnis habe nach § 4 des Mietvertrages lediglich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten gekündigt werden können und sei durch das Schreiben der Beklagten vom 27. November 1995 somit erst zum 31. Dezember 1996 beendet worden.

Mit seiner Klage verlangte der Kläger zunächst Mietzins in der zuletzt vereinbarten Höhe für die Monate Januar und Februar 1996 sowie Feststellung, daß das Mietverhältnis über den 31. Dezember 1995 hinaus weiterbestehe. Das Landgericht wies die Klage mit der Begründung ab, das Mietverhältnis habe gemäß § 2 des Mietvertrages mit dem 31. Dezember 1995 geendet. Die Berufung des Klägers, mit der er statt der ursprünglich begehrten Feststellung nunmehr auch Mietzins für den zwischenzeitlich abgelaufenen Zeitraum März bis Dezember 1996 verlangte, hatte in Höhe von 162.236,76 DM nebst Zinsen Erfolg. Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten.

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

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, das Mietverhältnis der Parteien habe nicht schon durch Zeitablauf zum 31. Dezember 1995 geendet.

Das Berufungsgericht legt den Mietvertrag vom 2. Oktober 1990, für den gemäß Art. 232 § 2 Abs. 1 EGBGB seit dem 3. Oktober 1990 die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches maßgeblich sind, dahin aus, das Mietverhältnis habe sich über den 31. Dezember 1995 hinaus jeweils um ein weiteres Jahr verlängern sollen, wenn es nicht zuvor rechtzeitig gekündigt werde; dies gelte jedenfalls, wenn der Mietzins - wie hier geschehen - gemäß § 4 des Mietvertrages zum Beginn des Jahres 1994 angepaßt worden sei.

Diese Auslegung, die das Revisionsgericht nur eingeschränkt zu überprüfen hat, hält den Angriffen der Revision stand. Sie läuft letztlich darauf hinaus, den Widerspruch zwischen § 2 und § 4 des Mietvertrages dadurch aufzulösen, daß die Regelung des § 2 als Mindestmietzeit verstanden wird, während § 4 deren automatische Verlängerung unter den dort genannten Voraussetzungen vorsieht. Diese Auslegung ist möglich und widerspricht nicht dem übereinstimmenden Interesse der ursprünglichen Vertragsparteien, eine Bindung über einen überschaubaren Zeitraum hinaus zu vermeiden, da es beiden Vertrags-

parteien unbenommen blieb, einer Verlängerung der Vertragslaufzeit durch Kündigung zuvorzukommen.

Ohne Erfolg macht die Revision insoweit geltend, diese Auslegung verstoße gegen Denkgesetze, weil die in § 4 des Mietvertrages vorgesehene Neuregelung des Mietzinses mit dem 31. Dezember 1995 habe außer Kraft treten sollen, so daß es für die Zeit der vom Berufungsgericht angenommenen Verlängerung des Mietverhältnisses an einer Bestimmung des Mietzinses fehle. Wie die Revisionserwiderung zutreffend ausführt, verbleibt es bei einer Verlängerung des Mietverhältnisses ohne weiteres bei dem zuletzt vereinbarten Mietzins, sofern die Vertragsparteien keine abweichende Regelung treffen (vgl. Grapentin in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. Rdn. IV 261).

II.

Die Revision rügt indessen mit Erfolg, das Berufungsgericht hätte prüfen müssen, ob der Mietvertrag infolge der nachträglichen Vereinbarung eines Mieterwechsels und einer Erweiterung des Mietgegenstandes nicht mehr der Schriftform des § 566 BGB genügte und das Mietverhältnis deshalb durch die als Kündigung auszulegende Erklärung der Beklagten vom Januar 1995 (zu der das Berufungsgericht aus seiner Sicht folgerichtig keine Feststellungen getroffen hat) zum 31. Dezember 1995 beendet worden ist.

1. Dem Vortrag der Parteien ist nicht zu entnehmen, daß die nachträglichen Vereinbarungen in einer den Anforderungen des § 566 BGB genügenden Form getroffen worden seien. Sowohl die Erweiterung des Mietgegenstandes

als auch die Vereinbarung, daß nunmehr die beklagte GmbH Mieterin sein solle, hätten aber der Schriftform bedurft.

Insoweit kann dahinstehen, ob die Beklagte die weiteren Grundstücksflächen durch einen oder mehrere selbständige Verträge angemietet hat und die Parteien erst später vereinbarten, daß nunmehr die Beklagte Mieterin auch der an die oHG vermieteten Flächen sein sollte, oder ob der ursprüngliche Mietvertrag mit der oHG vor oder zeitgleich mit der Erweiterung um weitere Grundstücksflächen auf die Beklagte "umgestellt" wurde. In beiden Fällen ist die Schriftform mangels Beurkundung dieser Vereinbarungen der Parteien nicht gewahrt.

a) Soweit die Revisionserwiderung der zuletzt genannten Alternative entgegenhält, die Beklagte habe eine mehr als nur unwesentliche Erweiterung des Mietgegenstandes nicht substantiiert dargelegt, kann dem nicht gefolgt werden. Bereits aus der eigenen Mietzinsberechnung des Klägers in der Klageschrift ergibt sich, daß zu der ursprünglichen Lagerfläche von 624 qm spätestens ab Januar 1994 weitere 57 + 65 + 100 = 222 qm überdachte Lagerflächen hinzukamen und statt der ursprünglichen Freiflächen von 150 qm nunmehr insgesamt 686 + 55 + 71 + 83 + 250 = 1.145 qm Frei- und Zufahrtflächen vermietet waren. Eine Vertragserweiterung dieses Umfangs bedarf der Form.

Der Umstand, daß der Vermieter bereits in § 1 des schriftlichen Mietvertrages vom 2. Oktober 1990 um "Prüfung gebeten" wurde, ob weitere im einzelnen angegebene Flächen zusätzlich zur Verfügung gestellt werden könnten, macht die Schriftform einer entsprechenden Nachtragsvereinbarung entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung nicht entbehrlich. Die formbedürftige Änderung des Vertragsgegenstandes kam nämlich erst mit der Einigung der Vertragsparteien über die zusätzlich vermieteten Flächen zustande; diese ist in

§ 1 des ursprünglichen Mietvertrages nicht beurkundet, sondern allenfalls in Aussicht gestellt worden.

b) Ebensowenig ist der Auffassung der Revisionserwiderung zu folgen, ein formbedürftiger Mieterwechsel habe nicht vorgelegen, weil die Geschäftsführer der beklagten GmbH mit den vertretungsberechtigten Gesellschaftern der D. -H. P. -K. -v. S. oHG identisch seien und die bloße Änderung der Rechtsform der Mieterin von einer offenen Handelsgesellschaft in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung keinen Vertragseintritt der GmbH als neue Mieterin bedeute.

Dem Vortrag der Parteien sind weder Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, daß sich die D. -H. P. -K. -v. S. oHG in die beklagte GmbH umgewandelt hat, noch dafür, daß es sich um einen unternehmensbezogenen Mietvertrag handelte, bei dem die Person des Vertragspartners in den Hintergrund tritt, sofern nur das in den Mieträumen tätige Unternehmen identisch bleibt. Selbst wenn die oHG ihren Geschäftsbetrieb zugunsten der GmbH aufgegeben haben sollte, wären die Gesellschafter der oHG - nunmehr in bürgerlich-rechtlicher Gesellschaft - Mieter geblieben (vgl. Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 7. Aufl. Rdn. 31 m.N.), so daß die Beklagte nur im Wege des vereinbarten Mieterwechsels Mieterin werden konnte.

Im übrigen ist es für einen späteren Grundstückserwerber, dessen Schutz § 566 BGB vor allem bezweckt, auch bei Personenidentität der Geschäftsführer der vorgenannten Gesellschaften keineswegs ohne Bedeutung, ob er sich wegen seines Mietzinsanspruchs an unbeschränkt haftende oHG-Gesellschafter oder aber nur an eine GmbH halten kann.

2. Die Revisionserwiderung weist zwar zutreffend darauf hin, daß die Jahresfrist, vor deren Ablauf ein Mietverhältnis nach § 566 Satz 1 2. Hs. BGB durch Kündigung nicht vorzeitig beendet werden kann, erst mit dem Abschluß des nicht formgerechten Änderungsvertrages beginnt, der die Schriftform des ursprünglich formgerechten Mietvertrages entfallen läßt (vgl. BGHZ 99, 54). Unzutreffend ist jedoch der Hinweis, die Beklagte habe nicht dargelegt, wann welche zusätzlichen Absprachen getroffen worden seien, so daß die Einhaltung dieser Jahresfrist nicht festgestellt werden könne. Sowohl aus der vorgelegten Korrespondenz als auch der eigenen Mietzinsberechnung des Klägers in der Klageschrift ergibt sich nämlich, daß diese Nachtragsvereinbarungen jedenfalls vor 1994 zustande gekommen sein müssen, so daß die Kündigung zum 31. Dezember 1995 diese Jahresfrist wahrt.

Richtig ist ferner, daß die gesetzliche Kündigungsfrist des § 565 Abs. 1 a BGB abdingbar ist. Nicht zu folgen ist der Revisionserwiderung aber, soweit sie geltend macht, daß ein Formmangel, abgesehen von der Fiktion eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit, alle übrigen Vertragsbestimmungen unberührt lasse, mithin auch die hier vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Jahresende, so daß auch die behauptete Kündigung im Januar 1995 das Mietverhältnis nicht vor dem 31. Dezember 1996 habe beenden können.

Es bedarf keiner Entscheidung, ob dann, wenn die Form des § 566 BGB nicht eingehalten ist, an die Stelle vertraglicher Kündigungsfristen stets die gesetzlichen Fristen des § 565 BGB treten (so Emmerich, Miete 7. Aufl. § 566 Rdn. 13; Staudinger/Emmerich [1997] § 566 Rdn. 61; MünchKomm/Voelskow 3. Aufl. § 566 Rdn. 13; Heile in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. Rdn. II 780; a.A., soweit ersichtlich, nur Sternel, MietR

3. Aufl. Rdn. 201, der abweichend vereinbarte Kündigungsfristen für maßgeblich hält).

Für eine auf § 566 Satz 2 BGB gestützte Kündigung gelten vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen jedenfalls dann nicht, wenn diese länger sind als die gesetzlichen Kündigungsfristen (vgl. RGZ 59, 245, 246 und OLG Hamburg OLG Rspr. 22, 257 [jeweils mit eingehender Begründung]; Planck, BGB 4. Aufl. § 566 Anm. 5 unter Hinweis auf den Gesetzeszweck). Andernfalls hätten die Parteien eines nicht formgerechten langfristigen Mietvertrages es in der Hand, den durch § 566 BGB bezweckten Schutz eines späteren Grundstückserwerbers durch mündliche Vereinbarung einer mehrjährigen Kündigungsfrist zu unterlaufen.

3. Entgegen der von der Revisionserwiderung vertretenen Auffassung brauchte die von der Beklagten behauptete Kündigungserklärung vom Januar 1995 auch nicht schriftlich erklärt zu werden, um wirksam zu sein. Insoweit kann dahinstehen, ob die Vereinbarung in § 7 des ursprünglichen Mietvertrages, daß "sämtliche im Prozeß der Zusammenarbeit auftretenden Probleme protokollierend geregelt werden und bei Einfluß auf den Mietvertrag eine Nachtragsvereinbarung bewirken", als Schriftformklausel auszulegen ist. Sie gilt jedenfalls nicht für die einseitige Kündigungserklärung, da diese keine einer Nachtragsvereinbarung zugängliche Änderung des Mietvertrages, sondern dessen Beendigung zur Folge hat.

III.

Die angefochtene Entscheidung kann daher keinen Bestand haben. Sie ist aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es über die Behauptung der Beklagten Beweis erheben kann, sie habe dem Kläger bereits im Januar 1995 erklärt, den Mietvertrag nicht über den 31. Dezember 1995 hinaus fortsetzen zu wollen.

Blumenröhr Hahne Sprick

Weber-Monecke Wagenitz