BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 68/02

Verkündet am:
14. Juli 2004
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB a.F. §§ 566, 126 Abs. 2

Die Schriftform eines langfristigen Mietvertrages ist gewahrt, wenn die Vertragsbestimmungen in einem unterzeichneten Schreiben der einen Partei niedergelegt sind, das die andere - mit oder ohne einen das uneingeschränkte Einverständnis erklärenden Zusatz - ihrerseits unterzeichnet hat.

Der nochmaligen Unterzeichnung durch die eine Partei unterhalb der Gegenzeichnung der anderen bedarf es nicht (Aufgabe von RGZ 105, 60, 62).

Ob der Vertrag schon zuvor durch mündliche Einigung zustande gekommen war, durch die Gegenzeichnung zustande kommt oder es hierzu erst noch des Zugangs der Gegenzeichnung bedarf, ist für die Frage der Schriftform ohne Belang.

BGH, Urteil vom 14. Juli 2004 - XII ZR 68/02 - OLG Koblenz
LG Mainz

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juli 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richter Sprick, Fuchs und Dr. Ahlt und die Richterin Dr. Vézina

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 7. März 2002 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten im Umfang der auf Nichtzulassungsbeschwerde teilweise zugelassenen Revision noch um der Höhe nach unstreitigen Mietzins zuzüglich Nebenkosten für die Monate Juli, August und September 2002.

Mit schriftlichem Vertrag vom 22. Februar 1994 vermietete der Kläger der Beklagten Gewerberäume im ersten und zweiten Obergeschoß seines Hauses. Nach den Bestimmungen des Vertrages konnten die Parteien das Mietverhältnis frühestens zum 31. März 2002 kündigen.

Mit Nachtragsvertrag vom 5. Februar/26. März 1998 wurde der Mietvertrag mit Wirkung ab 1. Mai 1998 um das Erdgeschoß erweitert und ein neuer, gestaffelter Mietzins vereinbart. Ferner wurde die 1994 schriftlich vereinbarte Nebenkostenvorauszahlung von monatlich 2.000 DM durch mündliche Nebenabrede auf 1.200 DM herabgesetzt.

Die Nachtragsvereinbarung ist in einem vom Geschäftsführer der Beklagten unterschriebenen und mit deren Briefkopf versehenen Schreiben an den Kläger enthalten, das mit "Mietverhältnis M. Straße 5 ab 01.05.1998“ überschrieben ist und auszugsweise folgendem Wortlaut enthält:

"Sehr geehrter Herr R. ,

nachdem wir bis heute von Ihnen keinen neuen, respektierlich geänderten Mietvertrag erhalten haben, erlauben wir uns die mündlich getroffenen Vereinbarungen schriftlich zu bestätigen.

Der bestehende Mietvertrag vom 22.02.1994 wird gemäß der mündlichen Vereinbarung zwischen Ihnen, Herr R. , und unserem Herrn Ra. ab 01.05.1998 auf Grund der Hinzunahme der erdgeschossigen Fläche (Fitness-Studio) neu gefaßt.

Die Eckdaten für den Mietzins betragen ab 01.05.1998 bis zum 30.04.2000 16.164 DM zuzüglich MWSt. und vom 01.05.2000 bis zum 31.03.2002 17.100 DM zuzüglich MWSt.

Nach diesem Zeitraum ist die Miete einvernehmlich neu auszuhandeln und festzuschreiben.

Die Nebenkostenregelung entspricht den bisherigen Mietvertragsregelungen. Die zusätzliche Erdgeschoßmietfläche wird im vorhandenen baulichen Zustand, jedoch in renovierter Form übernommen und nach Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückgegeben wie sie sich dann jeweils befindet. Rückbaumaßnahmen auf den heutigen Zustand sind somit nicht geschuldet.

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

...

Mit freundlichen Grüßen."

Unterhalb der Unterschrift des Geschäftsführers der Beklagten befindet sich der unstreitig in dessen Gegenwart vom Kläger handschriftlich gefertigte und unterschriebene Zusatz "A. 26.3.98 Akzeptiert mit Gegenzeichnung".

Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 30. Dezember 1999 zum 30. Juni 2000, räumte das Mietobjekt im April oder Mai 2000 und zahlt seit Juni 2000 keine Miete mehr.

Sie beruft sich darauf, das Mietverhältnis habe am 30. Juni 2000 geendet, weil der Nachtragsvertrag nicht die Schriftform des § 566 BGB a.F. wahre und sie daher zur vorzeitigen Kündigung berechtigt gewesen sei. Hilfsweise rechnet sie mit einem Anspruch auf Rückzahlung der Kaution in Höhe von 30.329,41 DM auf.

Das Landgericht hat die Beklagte antragsgemäß zur Zahlung verurteilt. Die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht zurückgewiesen. Auf Nichtzulassungsbeschwerde hat der Senat die Revision teilweise, nämlich hinsichtlich des Zahlungszeitraums Juli bis September 2000, zugelassen. Im Umfang der Zulassung erstrebt die Beklagte mit ihrer Revision nach wie vor Klagabweisung.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision hat keinen Erfolg.

In Übereinstimmung mit dem Landgericht hat das Berufungsgericht die Vereinbarung einer festen Laufzeit des Mietvertrages bis zum 31. März 2002 für wirksam gehalten. Es hat deshalb die von der Beklagten zum 30. Juni 2000 erklärte Kündigung als unwirksam angesehen, dem Kläger den geltend gemachten Mietzins einschließlich Nebenkosten für den weiteren Zeitraum bis einschließlich September 2000 zugesprochen und die Hilfsaufrechnung mit dem Anspruch auf Rückzahlung der Kaution nicht durchgreifen lassen, da dieser Anspruch mangels Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fällig sei.

Das hält der rechtlichen Prüfung und insbesondere der Sachrüge der Revision stand, die Kündigung sei gemäß § 566 Satz 2 BGB a.F. wirksam, weil der Nachtragsvertrag nicht der Schriftform entsprochen habe.

II.

Der Wahrung der Schriftform steht nicht entgegen, daß die Nachtragsvereinbarung in einem Schreiben der Beklagten an den Kläger niedergelegt ist, auf das der Kläger - unterhalb der Unterschrift der Beklagten - eine mit seiner Unterschrift versehene Einverständniserklärung gesetzt hat.

1. Für die Frage des wirksamen Abschlusses der Nachtragsvereinbarung kommt es nicht darauf an, ob die Parteien sich über die in dem Schreiben der Beklagten vom 5. Februar 1998 niedergelegten Punkte erst im Zeitpunkt

seiner Gegenzeichnung (26. März 1998) einig wurden oder schon zuvor mündlich geeinigt hatten. Jedenfalls hatten sie nach der von der Revision nicht angegriffenen Feststellung des Berufungsgerichts spätestens bei Gegenzeichnung des Schreibens Einigkeit erzielt und die Änderungsvereinbarung damit abgeschlossen.

Hiervon zu trennen ist die Frage, ob dieses Schriftstück die in § 566 Satz 1 BGB a.F. vorgeschriebene Schriftform wahrt. Auch insoweit kommt es aber nicht darauf an, ob die mündliche Vereinbarung bereits vor Gegenzeichnung zustandegekommen war. Wenn das Schriftstück der vorgeschriebenen Form entsprach, hat es nämlich einen durch mündliche Nachtragsvereinbarung zwischenzeitlich entstandenen Mangel der Form rechtzeitig vor Ausspruch der Kündigung geheilt. Denn die Parteien können die Beurkundung eines zunächst formlos geschlossenen (Nachtrags-) Vertrages jederzeit nachholen; der Vertrag gilt dann von Anfang an als in der gesetzlich vorgeschriebenen Form abgeschlossen (vgl. Emmerich in Emmerich/Sonnenschein Miete 8. Aufl. § 550 Rdn. 9).

2. Ebensowenig kommt es auf die zwischen den Parteien umstrittene Frage an, ob das Schriftstück nach Unterzeichnung durch den Kläger dem Geschäftsführer der Beklagten übergeben wurde.

Für die Wahrung der Schriftform genügt die Anfertigung einer von beiden Parteien unterschriebenen Urkunde, ohne daß es darauf ankommt, in wessen Besitz diese anschließend verbleibt (vgl. Senatsurteil vom 30. Juni 1999 - XII ZR 55/97 - ZIP 1999, 1311, 1312). Die Aushändigung der gegengezeichneten Urkunde ist hingegen nicht Teil des Formerfordernisses, sondern gegebenenfalls eine Frage des Zustandekommens des Vertrages (ebenso Staudinger/Dilcher BGB 12. Aufl. § 126 Rdn. 16). Diese stellt sich hier aber auch dann

nicht, wenn die Parteien sich erst im Zeitpunkt der Gegenzeichnung über die Nachtragsvereinbarung einig geworden waren. Zwar geht eine empfangsbedürftige, schriftlich verkörperte (Annahme-) Erklärung dem anderen Teil regelmäßig erst zu, wenn das Schriftstück in dessen Herrschaftsbereich gelangt (vgl. RGZ 61, 414). Nach der von der Revision ebenfalls nicht angegriffenen Feststellung des Berufungsgerichts hatte die Beklagte hier aber konkludent auf den Zugang der Annahmeerklärung verzichtet, § 151 Satz 1 BGB, so daß es nicht darauf ankommt, ob die Unterzeichnung durch den Kläger in Gegenwart des Geschäftsführers des Beklagten zugleich als konkludente Annahmeerklärung unter Anwesenden angesehen werden kann.

3. Als nachträgliche Änderung des ursprünglichen, der Schriftform genügenden Mietvertrages vom 22. Februar 1994 brauchte das Schriftstück vom 5. Februar/26. März 1998 die damals getroffenen Vereinbarungen nicht zu enthalten. Es genügt, daß die Nachtragsvereinbarung - wie hier - die Parteien bezeichnet, hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nimmt, die geänderten Regelungen aufführt und erkennen läßt, daß es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrages verbleiben soll (vgl. Senatsurteile vom 29. Januar 1992 - XII ZR 175/90 - BGHR BGB § 566 Satz 1 Schriftform 3 und vom 26. Februar 1992 - XII ZR 129/90 - BGHR BGB § 566 Nachtragsvereinbarung 3). Letzteres ergibt sich hier bereits in einer jeden vernünftigen Zweifel ausschließenden Weise aus der Vereinbarung der "Hinzunahme“ der Erdgeschoßfläche, die nur bedeuten kann, daß das ursprüngliche Mietverhältnis über das erste und zweite Obergeschoß des Hauses mit der Maßgabe der Erweiterung um die Erdgeschoßfläche und der im Hinblick darauf im einzelnen vereinbarten geänderten Konditionen weiterbestehen soll.

4. Der Schriftform dieser Änderungsvereinbarung steht schließlich nicht entgegen, daß das Schriftstück zunächst von der Beklagten als Schreiben an den Kläger aufgesetzt worden war und dieser seine Einverständniserklärung nebst Unterschrift daruntersetzte, ohne daß diese "Gegenzeichnung" des Klägers ihrerseits von der Beklagten nochmals unterschrieben wurde.

Zwar reicht ein Briefwechsel, etwa die Übersendung eines Angebots und die Rücksendung einer Annahmeerklärung, zur Wahrung der Schriftform im Sinne des § 566 BGB a.F. nicht aus, weil sich die Willensübereinstimmung der Parteien dann nicht aus einer, sondern erst aus der Zusammenfassung zweier Urkunden ergibt (vgl. Senatsurteil vom 18. Oktober 2000 - XII ZR 179/98 - NJW 2001, 221, 223). Hier befinden sich aber die Unterschriften beider Parteien auf ein- und derselben Urkunde.

a) Allerdings hat das Reichsgericht auch in einem solchen Fall die Schriftform als nicht gewahrt angesehen, weil es an der Voraussetzung fehle, daß "die die Willenseinigung der Beteiligten ergebenden rechtsgeschäftlichen Erklärungen in ihrer Gesamtheit durch die Unterschriften gedeckt werden." Das sei nicht der Fall, wenn eine Partei (hier: die Beklagte) "lediglich den Teil der Urkunde, welcher ihre einseitigen Erklärungen enthält, und nur die andere Partei den gesamten Vertragsinhalt unterzeichnet" (RGZ 105, 60, 62).

Dem hat sich das Schrifttum weitgehend angeschlossen (vgl. MünchKomm/Einsele BGB 4. Aufl. § 126 Rdn. 20; Palandt/Heinrichs BGB 63. Aufl. § 126 Rdn. 12; Erman/Palm BGB 11. Aufl. § 126 Rdn. 13; Soergel/Hefermehl BGB 13. Aufl. § 126 Rdn. 19; a.A. Heile in Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. Kap. II Rdn. 749).

b) Der Senat hat bereits in seinem - auch vom Berufungsgericht herangezogenen - Nichtannahmebeschluß vom 16. Februar 2000 (XII ZR 162/98 NJW-RR 2000, 1108 = ZMR 2000, 589, 590) zu erkennen gegeben, daß er sich dieser Auffassung nicht anzuschließen vermag, dies aber letztlich dahinstehen lassen.

Der Auffassung des Reichsgerichts ist - zumindest im Rahmen der durch § 566 Satz 1 BGB a.F. vorgeschriebenen Schriftform - nicht zu folgen.

aa) Die strikte Befolgung dieser Auffassung hätte nämlich zur Folge, daß eine unübersehbare Zahl schriftlicher Mietverträge der Form nicht genügen würde. Denn wie jeder Vertrag kommt ein Mietvertrag durch Angebot und Annahme zustande, vgl. § 151 Satz 1 BGB. Häufig haben die Parteien sich noch nicht (mündlich) über alle Einzelheiten des Vertrages, über die sie eine Einigung erzielen wollen, geeinigt und überlassen es einer Partei, etwa dem Vermieter, einen schriftlichen Mietvertrag zu entwerfen. Unterschreibt der Vermieter den Vertragsentwurf und sendet er ihn dem Mieter zur Unterschrift zu, handelt es sich in diesem Stadium lediglich um ein Vertragsangebot. Die Unterschrift des Mieters stellt dann die Annahmeerklärung dar, und zwar unabhängig davon, ob sie mit einem die Annahme bekräftigenden Zusatz (hier: "akzeptiert mit Gegenzeichnung“) versehen ist oder nicht (vgl. Senatsbeschluß vom 16. Februar 2000 aaO. S. 590), weil auch die bloße Unterschrift den gleichen Erklärungsinhalt hat. Befindet sich diese Unterschrift aber wie üblich rechts neben oder gar unter der Unterschrift des Vermieters, deckt dessen Unterschrift aufgrund ihrer räumlichen Anordnung nur sein eigenes Angebot und nicht zugleich die in der Unterschrift des Mieters zu sehende Annahmeerklärung, und zwar um so weniger, als sich zumeist aus der beigefügten Datums-

angabe ergeben wird, daß es sich bei der Unterschrift des Mieters um eine später abgegebene Erklärung handelt.

Nach der Auffassung des Reichsgerichts müßte der Vermieter eine solche Urkunde anschließend nochmals unterzeichnen, um die durch § 566 Satz 1 BGB a.F. vorgeschriebene Form zu wahren Dies jedenfalls dann, wenn nicht bereits der oberhalb beider Unterschriften befindliche Text den Hinweis enthält, daß die Parteien die vorliegende Vereinbarung treffen oder getroffen haben oder die andere Partei das Angebot der einen annimmt (vgl. MünchKomm/Förschler BGB 3. Aufl. § 126 Rdn. 12).

Juristisch nicht geschulten Vertragsparteien wäre aber nicht zu vermitteln, daß in einem solchen Falle lediglich der Mieter den gesamten Vertrag unterschrieben habe, der Vermieter hingegen lediglich ein Angebot bzw. einen Vertragsentwurf. Auch liefe diese Auffassung dem Bedürfnis zuwider, mit der Schriftform eine Form für Verträge bereitzustellen, die "am ehesten verfügbar ist und von jedermann ohne fachjuristischen Rat eingehalten werden kann“ (vgl. Senatsurteil BGHZ 136, 357, 368).

bb) Auch der von § 566 BGB a.F. in erster Linie bezweckte Schutz eines späteren Grundstückserwerbers rechtfertigt diese strenge Auffassung nicht. Die besonderen Anforderungen des § 126 Abs. 2 BGB a.F. sind im Regelfall vor allem deshalb strikt zu beachten, weil ein Mangel der Form nach § 125 Abs. 1 BGB zur Nichtigkeit des Vertrages führt, die Beachtung der Form mithin Wirksamkeitsvoraussetzung ist. Letzteres gilt für Mietverträge aber gerade nicht; § 566 BGB a.F. sieht für langfristige Mietverträge in Abweichung von der allgemeinen Systematik des bürgerlichen Rechts lediglich die vorzeitige Kündbarkeit des Vertrages vor, ohne dessen Wirksamkeit in Frage zu stellen. Daraus folgt, daß ein späterer Grundstückserwerber auch in Mietverträge eintritt,

die nicht formgerecht geschlossen wurden, mithin auch in nur mündlich geschlossene Mietverträge; er kann sich lediglich aus einer über ein Jahr hinausgehenden langfristigen Bindung vorzeitig lösen.

§ 566 BGB a.F. verfolgt nicht den Zweck, es einem späteren Grundstückserwerber zu ermöglichen, sich allein anhand der Urkunde Gewißheit über das Zustandekommen oder den Fortbestand eines langfristigen Mietvertrages zwischen dem Veräußerer und dem Mieter zu verschaffen. Denn der Schriftform genügt auch ein Mietvertrag, der vorsieht, daß er erst nach Zustimmung eines Dritten wirksam werden soll; dessen Zustimmung muß aber nicht in dieselbe Urkunde aufgenommen oder gar von beiden Parteien noch einmal unterschrieben werden, da sie formfrei ist und nicht der Form des Hauptgeschäfts bedarf (vgl. Palandt/Heinrichs BGB aaO. § 182 Rdn. 2).

Ebenso genügt der Schriftform ein Mietvertrag, der vorsieht, daß er nur im Falle des Eintritts einer Bedingung wirksam werden soll, oder der auf Seiten einer Partei von einem als solchen bezeichneten vollmachtlosen Vertreter unterzeichnet ist. Auch in einem solchen Fall kann der Grundstückserwerber nur anhand außerhalb der Urkunde liegender Umstände ersehen, ob der Mietvertrag durch Eintritt der Bedingung oder durch Genehmigung des vollmachtlos Vertretenen zustande gekommen ist; die Urkunde selbst verschafft ihm lediglich Gewißheit darüber, wie die Vertragsbedingungen lauten, in die er eintritt, sofern denn ein solcher Eintritt nach § 571 Abs. 1 BGB a.F. erfolgt.

Desgleichen kann der Grundstückserwerber aus der Urkunde auch nicht ersehen, ob der Mietvertrag etwa von den Parteien vor Umschreibung des Grundstücks (auch mündlich) aufgehoben wurde mit der Folge, daß er in diesen Vertrag nicht eintritt (vgl. Senatsurteil BGHZ 154, 171, 180).

Für die in § 566 Satz 1 BGB a.F. vorgeschriebene Schriftform genügt es daher, wenn ein späterer Grundstückserwerber aus einer einheitlichen Urkunde ersehen kann, in welche langfristigen Vereinbarungen er nach § 571 Abs. 1 BGB a.F. gegebenenfalls eintritt, nämlich dann, wenn diese im Zeitpunkt der Umschreibung des Grundstücks (noch) bestanden. Es ist aber nicht ersichtlich, daß er dies einer Urkunde, die sowohl das unterschriebene Angebot der einen als auch die darunter befindliche unterschriebene (uneingeschränkte) Annahmeerklärung der anderen Partei enthält, weniger zuverlässig entnehmen könnte als einem von beiden Parteien am Ende des Textes unterzeichneten Vertrag (vgl. auch Eckert NZM 2001, 409, 410 zu § 550 BGB n.F.).

c) Zusammenfassend ist daher festzuhalten, daß die Unterschriften der Parteien hier die in der Urkunde niedergelegten Abreden decken, die vereinbart sind, sei es durch wechselseitige Unterzeichnung der Urkunde, sei es durch vorausgegangene mündliche Einigung. Der vom Kläger seiner Unterschrift vorangestellte Zusatz "akzeptiert mit Gegenzeichnung“ ist insoweit unschädlich, weil er nichts anderes bedeutet als was auch seine bloße Unterschrift ohne jeden Zusatz bedeutet hätte.

III.

Diesem Ergebnis steht hier auch nicht entgegen, daß die Herabsetzung der Mietnebenkostenvorauszahlung von monatlich 2.000 DM auf 1.200 DM nur mündlich vereinbart wurde und in der Urkunde keinen Niederschlag gefunden hat.

Es kann dahinstehen, ob eine solche Vereinbarung - mit dem Berufungsgericht- als eine Nebenabrede angesehen werden kann, die der Schrift-

form nicht bedarf, sei es, weil sie (nach Ansicht des Berufungsgerichts) nicht über die Dauer eines Jahres hinauswirke, sei es, weil sie die Essentialia des Vertrages nicht berühre und insbesondere einem potentiellen Grundstückserwerber nicht die Möglichkeit nehme, die für eine Kündigung nach § 544 Abs. 1 BGB a.F. erforderliche Höhe rückständigen Mietzinses (zu dem die Nebenkostenvorauszahlungen nicht gehören) exakt zu berechnen.

Das Oberlandesgericht hat die Zurückweisung der Berufung der Beklagten nämlich auch damit begründet, daß es der Beklagten wegen der Besonderheiten des Einzelfalles schon nach Treu und Glauben verwehrt sei, sich auf einen etwa vorhandenen Formmangel zu berufen.

Ob dies den Angriffen der Revision uneingeschränkt standhalten würde, nämlich auch dann, wenn die Nachtragsurkunde als solche formwidrig wäre, kann dahinstehen. Richtig ist jedenfalls, daß die Beklagte sich insoweit treuwidrig verhält, als sie geltend macht, die Schriftform sei (auch) wegen der nur mündlich vereinbarten Herabsetzung der Nebenkostenvorauszahlung nicht gewahrt. Denn diese Nebenabrede begünstigte allein die Beklagte, für die dies einer zinslosen Teilstundung gleichkam (vgl. BGHZ 65, 49, 55).

Hahne Sprick Fuchs

Ahlt Vézina