BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 69/06

Verkündet am:
7. Mai 2008
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BGB § 550

a) Das Schriftformgebot des § 550 BGB will in erster Linie sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Vertrag ersehen kann. Darüber hinaus dient die Schriftform des § 550 BGB aber auch dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien sicherzustellen und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen.

b) Ist die Urkunde im Falle einer Personenmehrheit nicht von allen Vermietern oder Mietern unterzeichnet, müssen die vorhandenen Unterschriften deutlich zum Ausdruck bringen, ob sie auch in Vertretung der nicht unterzeichnenden Vertragsparteien hinzugefügt wurden. Wird die Vertretung der Vertragspartei durch die den Vertrag unterzeichnende Person allerdings auf andere Weise deutlich, z.B. wenn nur eine natürliche Person als Mieter oder Vermieter auftritt und eine andere Person den Vertrag unterschreibt, ist ein zusätzlicher Vertretungszusatz nicht erforderlich.

BGH, Urteil vom 7. Mai 2008 - XII ZR 69/06 - OLG Frankfurt am Main
LG Limburg

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Mai 2008 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richter Prof. Dr. Wagenitz und Fuchs, die Richterin Dr. Vézina und den Richter Dose

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Klägers wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 14. Oktober 2005 aufgehoben und das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Limburg an der Lahn vom 23. Juli 2004 abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass der Mietvertrag der Parteien vom 1. Mai 1990 durch die Kündigung der Beklagten vom 27. Juni 2002 nicht zum 31. Dezember 2002 beendet worden ist.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten als Gesamtschuldner zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten über die Wirksamkeit eines langfristigen Mietvertrages über Gewerberäume nach vorzeitiger ordentlicher Kündigung durch die Beklagten als Mieter.

2 Im Jahre 1990 vereinbarten die damaligen Mitglieder der Anwaltssozietät der Beklagten, ein in der Nähe ihrer Praxis befindliches Haus als neue Anwaltskanzlei zu übernehmen. Dazu sollten die Ehefrauen der Sozien bzw. einer der Rechtsanwälte persönlich jeweils ein Stockwerk des Gebäudes als Wohnungseigentum erwerben und an die Anwaltssozietät vermieten. Entsprechend erwarb die zwischenzeitlich verstorbene Ehefrau des früheren Sozius und jetzigen Zeugen W. das erste Obergeschoss des Gebäudes und vermietete dieses an die Mitglieder der Sozietät, zu denen auch die Beklagten zu 1 bis 3 gehörten. Die Vertragsparteien erstellten zwei Vertragsexemplare. Ein Exemplar wurde von den (seinerzeit) fünf Mitgliedern der Anwaltssozietät als Mieter unterzeichnet und verblieb bei der Vermieterin. Das weitere Exemplar ist nicht mehr auffindbar. Nach den Feststellungen des Landgerichts, auf die das Berufungsgericht Bezug genommen hat, hatte der Zeuge Rechtsanwalt W. dieses Exemplar als Vermieter unterzeichnet. Einen Vertretungszusatz hatte er dem nicht hinzugefügt.

3 Im Rubrum des schriftlichen Mietvertrages ist die Ehefrau des Zeugen W. als Vermieterin benannt. Zur Vertragsdauer ist in § 2 des Vertrages ausgeführt:

> "Das Mietverhältnis beginnt am 1. April 1990 ...
> Das Mietverhältnis endet am 31. März 2010 ..."

4 Nach dem Tod der Vermieterin veräußerte ihr inzwischen aus der Rechtsanwaltssozietät der Beklagten ausgeschiedener Ehemann das Eigentum im Jahre 1998 an den Kläger. Mit Schreiben vom 27. Juni 2002 kündigten die Beklagten das Mietverhältnis mit dem Kläger ordentlich zum 31. Dezember 2002. Der Kläger begehrt Feststellung, dass das Mietverhältnis durch diese Kündigung nicht beendet worden ist.

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

5 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und das Oberlandesgericht die dagegen gerichtete Berufung zurückgewiesen, weil der Mietvertrag der Parteien nicht der Schriftform genüge und deswegen trotz der vereinbarten Vertragsdauer ordentlich kündbar sei. Dagegen richtet sich die - vom Senat zugelassene - Revision des Klägers.

Entscheidungsgründe:

6 Die Revision hat Erfolg.

I.

7 Das Berufungsgericht, das im Wesentlichen auf die tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts Bezug nimmt, hat die Abweisung der Klage wie folgt begründet:

8 Der Mietvertrag der Parteien sei nach § 566 BGB a.F. ordentlich kündbar, weil die Schriftform nicht gewahrt sei. Zwar sei der Mietvertrag vom 1. Mai 1990 zweifelsfrei wirksam zustande gekommen. Das ergebe sich schon daraus, dass die damaligen Vertragsparteien ihn in Vollzug gesetzt und 12 Jahre an ihm festgehalten hätten. Die nach § 566 BGB a.F. für einen langfristigen Mietvertrag notwendige Schriftform sei aber mangels Unterschrift der Vermieterin nicht eingehalten, was zur Folge habe, dass der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelte. Als Ergebnis der Beweisaufnahme sei zumindest offen geblieben, ob der Zeuge W. den Mietvertrag auf Vermieterseite in Vollmacht seiner

Ehefrau abgeschlossen und dies durch einen entsprechenden Zusatz kenntlich gemacht habe. Es sei deswegen davon auszugehen, dass der Zeuge W. den Vertrag mit dem gemeinsamen Familiennamen ohne Zusatz unterschrieben habe. Aus dem schriftlichen Vertrag lasse sich nicht entnehmen, dass der Zeuge nicht in eigenem Namen, sondern in Vertretung seiner Ehefrau gehandelt habe.

9 Die Beklagten seien somit berechtigt gewesen, den Mietvertrag ordentlich zu kündigen. Die ordentliche Kündigung sei auch nicht treuwidrig, weil der Kläger trotz der langen Vertragslaufzeit nicht darauf habe vertrauen können, dass die Beklagten von ihrer Kündigungsmöglichkeit keinen Gebrauch machen würden.

II.

10 Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

11 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass am 1. Mai 1990 zwischen der früheren Eigentümerin, der verstorbenen Frau W., und den Mitgliedern der Anwaltssozietät der Beklagten ein Mietvertrag über die gewerblichen Räume zustande gekommen ist. Unabhängig davon, ob der Zeuge W. bei Abschluss des Vertrages seine Ehefrau wirksam vertreten hat, ist der Mietvertrag spätestens mit seinem Vollzug wirksam geworden. Der Kläger ist später durch den Kauf des Wohnungseigentums anstelle der früheren Eigentümerin als Vermieter in den Vertrag eingetreten (§ 566 Abs. 1 BGB).

12 2. Entgegen der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts wahrt der Mietvertrag aber auch die für die Wirksamkeit der vereinbarten Laufzeit von mehr als einem Jahr erforderliche schriftliche Form (§ 550 i.V.m. § 578 Abs. 1 BGB). Wegen der fest vereinbarten Laufzeit bis zum 31. März 2010 ist eine ordentliche Kündigung des Vertrages deswegen ausgeschlossen.

13 a) § 550 BGB will nach ständiger Rechtsprechung des Senats in erster Linie sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt (§ 566 Abs. 1 BGB), dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Vertrag ersehen kann (Senatsurteile vom 18. Dezember 2002 - XII ZR 253/01 - NJW 2003, 1248, 1249 und BGHZ 136, 357, 370 f. = NJW 1998, 58, 61).

14 aa) Der Senat hat allerdings bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass es zahlreiche Fallgestaltungen gibt, in denen § 550 BGB den Zweck, einem späteren Grundstückserwerber letzte Klarheit über die Geltung eines langfristigen Mietvertrages zu verschaffen, nicht umfassend gewährleisten kann (vgl. Senatsurteile BGHZ 154, 171, 180 = NJW 2003, 2158, 2160 und BGHZ 136, 357, 370 f. = NJW 1998, 58, 61). Sinn und Zweck der Schriftform ist es nämlich nicht, ihm Gewissheit zu verschaffen, ob der Mietvertrag wirksam zustande gekommen ist und im Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch besteht oder etwa von den Mietvertragsparteien mündlich aufgehoben wurde. Denn soweit ein Eintritt des Grundstückserwerbers in den Mietvertrag nicht stattfindet, weil dieser nicht oder nicht mehr besteht, bedarf es auch nicht des Schutzes der Schriftform vor einer langjährigen Bindung an unbekannte Bedingungen (Senatsurteil vom 19. September 2007 - XII ZR 121/05 - NJW 2007, 3346, 3347).

15 Wenn etwa die Mietvertragsurkunde eine Verlängerungsoption für eine Vertragspartei vorsieht, kann der Grundstückserwerber dieser nicht entnehmen, ob die Option vor dem Eigentumserwerb ausgeübt wurde oder nicht, so dass Ungewissheit darüber bestehen kann, ob das Mietverhältnis bald endet oder gegebenenfalls noch jahrelang fortbestehen wird. Dann ist der Erwerber aber durch die aus der Urkunde ersichtliche Option hinreichend gewarnt, so dass es ihm zuzumuten ist, sich bei dem Verkäufer oder dem Vermieter zu erkundigen (Senatsurteil vom 2. Mai 2007 - XII ZR 178/04 - NJW 2007, 3273, 3275). Nicht anders ist es, wenn der Vermieter oder der Mieter bei Abschluss des Vertrages vertreten wurde. Auch dann muss für den Erwerber lediglich die Vertretung selbst aus der Vertragsurkunde ersichtlich sein. Ob der Vertreter von der Vertragspartei hinreichend bevollmächtigt war, ist keine Frage der Schriftform des § 550 BGB, sondern wirkt sich schon auf das Zustandekommen des Vertrages aus. Auch insoweit ist es dem Erwerber zumutbar, sich zuvor bei den Vertragsparteien zu erkundigen (Senatsurteil vom 19. September 2007 - XII ZR 121/05 - NJW 2007, 3346, 3347).

16 bb) Andererseits erschöpft sich der Zweck der Schriftform des § 550 BGB nicht in dem Schutz eines späteren Erwerbers. Denn wenn der Gesetzgeber mit dieser Vorschrift allein den Erwerber eines langfristig vermieteten Grundstücks als Folge des sich aus § 566 Abs. 1 BGB ergebenden gesetzlichen Vertragsübergangs hätte schützen wollen, hätte es nahe gelegen, die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung auf diesen Erwerber zu beschränken. Stattdessen räumt § 550 BGB (wie § 566 BGB a.F.) auch den ursprünglichen Vertragsparteien eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit ein, wenn die Schriftform nicht eingehalten ist.

17 Der Bundesgerichtshof ist deswegen in seiner neueren Rechtsprechung stets davon ausgegangen, dass die Schriftform des § 550 BGB zusätzlich dazu

dient, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden auch zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien sicherzustellen und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen (vgl. BGHZ 81, 46, 51 = NJW 1981, 2246, 2247 [zur Warnfunktion] und Senatsurteile BGHZ 136, 357, 370 = NJW 1998, 58, 61 sowie BGHZ 139, 123, 130 = NJW 1998, 2664, 2666 [zur Beweis- und Warnfunktion]). Davon ist offensichtlich auch der Gesetzgeber ausgegangen, indem er durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 die frühere Vorschrift des § 566 BGB in Kenntnis dieser Rechtsprechung nur mit redaktionellen, aber ohne inhaltliche Änderungen als § 550 BGB übernommen hat (vgl. BT-Drucks. 14/4553 S. 47 = BR-Drucks. 439/00 S. 118).

18 b) Nach ständiger Rechtsprechung des Senats ist die Schriftform des § 550 BGB grundsätzlich nur dann gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen - insbesondere über den Mietgegenstand, den Mietzins sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses - aus einer von beiden Vertragsparteien unterzeichneten Urkunde (vgl. aber § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB) ergibt. Von der Schriftform ausgenommen sind nur solche vertraglichen Abreden, die für den Inhalt des Vertrages, auf den die Parteien sich geeinigt haben, von nur nebensächlicher Bedeutung sind. Das gilt erst recht für Bestimmungen, die nicht über das hinausgehen, was bereits im Vertragstext selbst seinen Niederschlag gefunden hat oder die dessen Inhalt nicht modifizieren, sondern lediglich erläutern oder veranschaulichen sollen (Senatsurteil BGHZ 142, 158, 161 f. = NJW 1999, 2591, 2592).

19 Soweit eine vertragliche Vereinbarung dem Schriftformerfordernis unterliegt, muss diese allerdings nicht notwendig in der Vertragsurkunde selbst enthalten und auch noch nicht abschließend bestimmt sein.

20 aa) Nehmen die Vertragsparteien wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht in die Vertragsurkunde auf, genügt es nach inzwischen ständiger Rechtsprechung des Senats, dass sich der Gesamtinhalt der mietvertraglichen Vereinbarung aus dem Zusammenspiel verschiedener Urkunden ergibt, wenn sie zur Wahrung der Urkundeneinheit ihre Zusammengehörigkeit in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen. Solches kann sich z.B. aus einer fortlaufenden Paginierung, einer fortlaufenden Nummerierung einzelner Bestimmungen, einheitlicher grafischer Gestaltung, einem inhaltlichen Zusammenhang des Textes oder vergleichbaren Merkmalen zweifelsfrei ergeben. Eine körperliche Verbindung der einzelnen Bestandteile zu einer gemeinsamen Urkunde ist dann nicht erforderlich (Senatsurteile vom 10. Oktober 2001 - XII ZR 307/98 - NZM 2002, 20 und BGHZ 136, 357, 361 ff. = NJW 1998, 58, 59 ff.).

21 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 (Senatsurteil vom 9. April 2008 - XII ZR 89/06 - zur Veröffentlichung bestimmt). So genügt es z.B., wenn eine Vereinbarung über eine Vertragsänderung oder über einen Wechsel der Vertragsparteien (vgl. insoweit Senatsurteile vom 20. April 2005 - XII ZR 29/02 - NJW-RR 2005, 958, 959 und BGHZ 154, 171, 179 f. = NJW 2003, 2158, 2160) 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 (Senatsurteil BGHZ 160, 97, 101 f. = NJW 2004, 2962, 2963).

22 bb) Inhaltlich ist es auch im Rahmen der Schriftform - wie bei der Frage des Zustandekommens des Vertrages - ausreichend, wenn sich die wesentli-

chen vertraglichen Vereinbarungen hinreichend bestimmbar aus der Vertragsurkunde ergeben.

23 Weil auch formbedürftige Vertragsklauseln grundsätzlich der Auslegung zugänglich sind, wenn sie sich als unklar und lückenhaft erweisen, brauchen auch wesentliche Tatbestandsmerkmale des Rechtsgeschäfts nicht vollständig bestimmt angegeben zu werden, sofern nur eine Einigung über sie beurkundet ist und ihr Inhalt bestimmbar bleibt. Die Bestimmbarkeit muss allerdings bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses gegeben sein. Spätere tatsächliche Geschehnisse können die Wahrung der Form nicht mehr in Frage stellen; das gilt sogar für die Vernichtung der Urkunde (Senatsurteil vom 2. Mai 2007 - XII ZR 178/04 - NJW 2007, 3273, 3275). Insoweit darf aber auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden, die ebenfalls zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits vorliegen müssen. Dabei genügt es, dass ein (z.B. für den Vertragsbeginn ausschlaggebender) Sachverhalt so genau bestimmt ist, dass bei seiner Verwirklichung kein Zweifel für die vertragliche Vereinbarung verbleibt (Senatsurteil vom 2. November 2005 - XII ZR 212/03 - NJW 2006, 139, 140).

24 c) Entsprechend ist für die Einhaltung der Schriftform des § 550 BGB auch erforderlich, dass die Vertragsurkunde von beiden Parteien unterzeichnet ist (vgl. insoweit Senatsurteil BGHZ 160, 97, 102 f. = NJW 2004, 2962, 2963 f.).

25 aa) Ist die Urkunde im Falle einer Personenmehrheit nicht von allen Vermietern oder Mietern unterzeichnet, müssen die vorhandenen Unterschriften deutlich zum Ausdruck bringen, ob sie auch in Vertretung der nicht unterzeichnenden Vertragsparteien hinzugefügt wurden. Denn sonst lässt sich der vorliegenden Urkunde nicht eindeutig entnehmen, ob der Vertrag mit den vorhandenen Unterschriften, auch für die und in Vertretung der anderen Vertragsparteien

en, zustande gekommen ist oder ob die Wirksamkeit des Vertrages so lange hinausgeschoben sein soll, bis auch die weiteren Vertragsparteien ihn unterschrieben haben.

26 Solches hat der Senat für die Gesellschafter einer GbR (Senatsurteile vom 5. November 2003 - XII ZR 134/02 - NJW 2004, 1103 und vom 16. Juli 2003 - XII ZR 65/02 - NJW 2003, 3053, 3054) und für die Mitglieder einer Erbengemeinschaft (Senatsurteil vom 11. September 2002 - XII ZR 187/00 - NJW 2002, 3389, 3391) entschieden. Ein Vertretungszusatz ist darüber hinaus immer dann erforderlich, wenn als Mieter oder als Vermieter mehrere Personen (etwa Eheleute) auftreten, von denen nur eine den Vertrag unterschrieben hat. Auch dann ist aus der bloßen Unterschrift noch nicht ersichtlich und damit auch nicht hinreichend bestimmbar, ob der Vertrag zugleich in Vertretung unterzeichnet wurde oder ob es noch der Unterschrift der weiteren Vertragspartei bedarf (BGHZ 125, 175, 178 ff. = NJW 1994, 1649, 1650 f.).

27 bb) Ist die Vertretung der Vertragspartei durch die den Vertrag unterzeichnende Person allerdings auf andere Weise hinreichend bestimmbar, ist ein zusätzlicher Vertretungszusatz nicht erforderlich.

28 Das ist insbesondere dann der Fall, wenn nur eine natürliche Person als Mieter oder Vermieter auftritt und eine andere Person den Vertrag unterschreibt. Dann kann dessen Unterschrift auf der im Mietvertrag mit "Mieter" oder "Vermieter" gekennzeichneten Unterschriftszeile nur bedeuten, dass er mit seiner Unterschrift die Vertragspartei vertreten will. Das Vertretungsverhältnis wird in solchen Fällen deswegen auch ohne ausdrücklichen Vertretungszusatz hinreichend deutlich und die Schriftform ist dann auch ohne ausdrücklichen Vertretervermerk gewahrt (Senatsurteile vom 19. September 2007 - XII ZR 121/05 - NJW 2007, 3346 f. und vom 6. April 2005 - XII ZR 132/03 - NJW 2005, 2225,

2226). Gleiches gilt, wenn der Vertrag auf Seiten einer als Mietvertragspartei genannten GmbH ohne nähere Kennzeichnung des Vertretungsverhältnisses unterschrieben worden ist (Senatsurteil vom 19. September 2007 - XII ZR 121/05 - NJW 2007, 3346 f.).

29 Auch eine Unterzeichnung als Vertreter ohne Vertretungsmacht würde der Schriftform dann nicht entgegenstehen. Ob der Mietvertrag bereits mit dieser Unterzeichnung wirksam zustande kommt oder mangels Vollmacht des Unterzeichnenden erst noch der Genehmigung der von ihm vertretenen Partei bedarf, ist keine Frage der Schriftform, sondern des Vertragsschlusses. Denn wie ausgeführt will § 550 BGB den Erwerber lediglich über den Inhalt eines gesetzlich auf ihn übergehenden Vertrages informieren und nicht darüber, ob überhaupt ein Vertrag besteht (Senatsurteile vom 19. September 2007 - XII ZR 121/05 - NJW 2007, 3346, 3347 und vom 6. April 2005 - XII ZR 132/03 - NJW 2005, 2225, 2226).

30 d) Nach diesen Grundsätzen ist die Schriftform des § 550 BGB durch den Mietvertrag der Parteien vom 1. Mai 1990 gewahrt. Der Vertrag war deswegen, entgegen der Rechtsauffassung des Oberlandesgerichts, nicht ordentlich kündbar.

31 aa) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hatten die Parteien zwei gleichlautende Vertragsexemplare erstellt, von denen eines durch alle Mieter einschließlich des Zeugen W. und das andere von dem Zeugen W. für die Vermieterin, seine Ehefrau, unterschrieben worden ist. Weil in den Vertragsexemplaren ausdrücklich die Ehefrau des Zeugen W., die Eigentümerin W., als Vermieterin aufgeführt war, stand zweifelsfrei fest, dass der Zeuge lediglich in deren Vertretung aufgetreten ist, was insoweit zur Wahrung der Schriftform genügt. Dem steht auch nicht entgegen, dass der Zeuge W. den Vertrag auf Ver-

mieterseite möglicherweise nur mit seinem Nachnamen unterschrieben hat, der sich nicht von dem Nachnamen seiner Ehefrau, der Vermieterin, unterschied. Damit war für die Vertragsparteien, aber auch für einen späteren Erwerber, aus der Vertragsurkunde ersichtlich, dass entweder die Vermieterin persönlich oder ein namensgleicher Vertreter unterschrieben hat, was beides für die Einhaltung der Schriftform ausreicht. Ob in solchen Fällen überhaupt eine Vertretung vorliegt und ob ein Vertreter dazu bevollmächtigt war, ist - wie ausgeführt - eine Frage des Zustandekommens des Vertrages und für die Einhaltung der Schriftform unerheblich. Gleiches gilt für die Frage, ob der Zeuge W., der den Vertrag zugleich als einer der Mieter geschlossen hat, nach § 181 BGB von der Vermieterin zu einem solchen Insichgeschäft ermächtigt war. Auch dabei geht es allein um das Zustandekommen des Vertrages und nicht um die Schriftform des § 550 BGB.

32 Schließlich hat das Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Beklagten auch nicht offen gelassen, ob der Zeuge W. den Vertrag in Vollmacht der damaligen Vermieterin unterzeichnet hatte. Denn das Berufungsgericht hat insoweit zusätzlich auf die "zutreffenden" Ausführungen des Landgerichts verwiesen, das im Rahmen seiner Beweiswürdigung dem Zeugen W. gefolgt ist. Offen gelassen hat das Berufungsgericht deswegen lediglich die Frage, ob der Zeuge seine Vertretung "durch einen entsprechenden Zusatz kenntlich gemacht" hatte. Dies ist für die Einhaltung der Schriftform hier aber unerheblich.

33 bb) Entgegen der Rechtsauffassung des Beklagten zu 1 ist die Schriftform des § 550 BGB auch sonst gewahrt. Insbesondere hatten nach den Feststellungen des Berufungsgerichts und des in Bezug genommenen erstinstanzlichen Urteils sämtliche Mieter eines der Vertragsexemplare unterschrieben. Anhaltspunkte dafür, dass dies statt mit einer vollständigen Unterschrift nur mit einer "Paraphe" geschehen sein sollte, sind aus dem angefochtenen Urteil nicht

ersichtlich. Die Beklagten haben dies auch weder im Wege der vorrangigen Tatbestandsberichtigung angegriffen noch im Verfahren der Revision eine Verletzung ihrer Verfahrensgrundrechte gerügt.

34 cc) Unerheblich ist auch, dass hier nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zwei Vertragsurkunden erstellt wurden, von denen eine lediglich von den Mietern und die andere von dem Zeugen W. für die Vermieterin unterschrieben wurde. Denn nach § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB genügt es für die Einhaltung der Schriftform, dass jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

35 Die von den Mietern unterzeichnete Urkunde ist der Vermieterin ausgehändigt und im Prozess vom Kläger vorgelegt worden. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war auch die für die Vermieterin unterzeichnete und für die Mieter bestimmte Vertragsurkunde seinerzeit vorhanden und ist von dem Zeugen W. als Mitmieter zu den Akten der Anwaltssozietät genommen worden. Dass diese Urkunde heute nicht mehr auffindbar ist, steht der Schriftform nicht entgegen, weil es dafür allein auf den Zeitpunkt des Zustandekommens des Mietvertrages ankommt.

36 3. Weil der Mietvertrag der Parteien der Schriftform des § 550 BGB genügt und auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist, scheidet eine ordentliche Kündigung aus. Die ordentliche Kündigung der Beklagten vom 27. Juni 2002 ist deswegen unwirksam.

37 Der Kläger kann die Unwirksamkeit der Kündigung auch im Wege der Feststellungsklage geltend machen. Denn die Rechtskraft einer solchen Feststellung geht über die Feststellung einzelner Rechte aus dem Mietverhältnis hinaus und klärt abschließend, dass die von den Beklagten ausgesprochene Kündigung zum 31. Dezember 2002 unberechtigt war und den Mietvertrag nicht

beendet hat. Der Kläger kann auch nicht darauf verwiesen werden, eine Leistungsklage auf Zahlung des Mietzinses zu erheben und im Wege der Zwischenfeststellungsklage gemäß § 256 Abs. 2 ZPO eine Entscheidung über den unveränderten Fortbestand des Mietverhältnisses herbeizuführen (Senatsurteil vom 3. Juli 2002 - XII ZR 234/99 - NJW-RR 2002, 1377, 1378).

Hahne Wagenitz Fuchs

Vézina Dose

Vorinstanzen:
LG Limburg, Entscheidung vom 23.07.2004 - 2 O 126/03 -
OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 14.10.2005 - 2 U 174/04 -