BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 98/13

Verkündet am:
17. Juni 2015
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 550

Entspricht der Vertragsschluss nicht den Anforderungen des § 126 Abs. 2 BGB, ist aber eine von beiden Parteien unterzeichnete Mietvertragsurkunde vorhanden, die inhaltlich vollständig die Bedingungen eines später mündlich oder konkludent abgeschlossenen Mietvertrags enthält, ist die Schriftform nach § 550 Satz 1 BGB gewahrt (im Anschluss an Senatsurteil vom 24. Februar 2010 - XII ZR 120/06 - NJW 2010, 1518).

BGH, Urteil vom 17. Juni 2015 - XII ZR 98/13 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Juni 2015 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Schilling, Dr. Günter, Dr. Nedden-Boeger und Dr. Botur

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 6. Juni 2013 aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 24. Oktober 2012 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten beider Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin verlangt die Räumung und Herausgabe von Geschäftsräumen. Der Beklagte begehrt widerklagend die Rückzahlung wegen Mietminderungen überzahlter Miete.

2 Der Beklagte mietete im Jahre 2000 Büroräume im 4. Obergeschoss des Anwesens F-Straße in D. Eigentümer des Grundstücks waren zu diesem Zeitpunkt je zur Hälfte G. und eine Erbengemeinschaft nach seiner verstorbenen Ehefrau.

3 Der Beklagte übersandte einen auf den 10. November 2000 datierenden und von ihm unterzeichneten Mietvertragsentwurf an G., in dem dieser als alleiniger Vermieter bezeichnet war. Der Vertragsentwurf sah eine zunächst auf fünf Jahre befristete Mietdauer vor. Nach einer ebenfalls vom Beklagten unterschriebenen Anlage zum Mietvertrag sollte der Mieter das Recht haben, mehrmals eine Option von jeweils maximal fünf Jahren zur Fortsetzung des Mietverhältnisses auszuüben. Eine in dem Vertragsentwurf zunächst vorgesehene Regelung zur Mietanpassung hatte der Beklagte gestrichen. G. unterzeichnete die Vertragsurkunde und die beigefügte Anlage jeweils ohne Vertretungszusatz und ergänzte seinerseits die Vertragsurkunde um eine weitere Anlage, die eine Mietanpassungsklausel enthielt. Da der Beklagte die Mietanpassungsklausel nicht akzeptieren wollte, unterzeichnete er die weitere Anlage nicht. In der Folgezeit wurde das Mietverhältnis mit dem vom Beklagten eingefügten Optionsrecht, aber ohne die von G. gewünschte Regelung zur Mietanpassung durchgeführt.

4 Mit notariellem Vertrag vom 21. September 2006 veräußerten die Eigentümer das Grundstück an die Klägerin. Zu diesem Zeitpunkt war in dem Objekt nur die vierte Etage - und zwar an den Beklagten - vermietet. In dem Kaufvertrag ist hierzu folgendes geregelt:

> "Das bezüglich des Büros im 4. Obergeschoss bestehende Mietverhältnis wird vom Käufer übernommen. Der Verkäufer tritt mit Wirkung ab Besitzübergang alle Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Mietvertrag, einschließlich der Zahlung des Mietzinses, an den dies annehmenden Käufer ab."

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 Die Klägerin wurde am 25. Januar 2007 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2006 teilte sie dem Beklagten mit, dass sie das Mietverhältnis mit ihm übernommen habe.

6 Die in dem Mietvertrag enthaltene Verlängerungsoption wurde vom Beklagten mehrfach - auch noch gegenüber der Klägerin - ausgeübt.

7 Mit Schreiben vom 1. Dezember 2011 erklärte die Klägerin unter Berufung auf einen Schriftformmangel die Kündigung des Mietvertrags zum 30. Juni 2012, hilfsweise zum 31. Dezember 2012.

8 Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin von dem Beklagten Räumung und Herausgabe der Mieträume. Der Beklagte, der 2011 die Miete lediglich unter dem Vorbehalt der Minderung wegen Lärmbelästigungen aufgrund von im 5. Obergeschoss durchgeführten Bauarbeiten bezahlt hat, begehrt widerklagend Rückzahlung eines Teils der an die Klägerin gezahlten Miete.

9 Das Landgericht hat die Klage durch Teilurteil abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Oberlandesgericht der Klage stattgegeben. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

10 Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung der angegriffenen Entscheidung und zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

I.

11 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung folgendes ausgeführt:

12 Der Klägerin stehe gemäß § 546 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mieträume zu, weil das Mietverhältnis durch die Kündigung der Klägerin vom 1. Dezember 2011 beendet worden sei.

13 Das Landgericht habe zu Recht über die Räumungsklage durch Teilurteil entschieden. Bei einer späteren Entscheidung über die auf Rückzahlung der unter Vorbehalt gezahlten Miete gerichteten Widerklage könne sich das Gericht nicht in Widerspruch zu der Entscheidung über die Räumungsklage setzen.

14 Die Klägerin sei gemäß § 566 BGB analog in den Mietvertrag der Parteien eingetreten. Zwar sei die veräußernde Miteigentümergemeinschaft nicht zugleich die Vermieterin des Beklagten, weshalb es an der für den Eintritt in den Mietvertrag nach § 566 BGB grundsätzlich erforderlichen Identität zwischen Vermieter und Veräußerer fehle. Aufgrund der Besonderheiten des Falles sei es jedoch gerechtfertigt, den Mietvertrag in entsprechender Anwendung des § 566 BGB so zu behandeln, als hätten die übrigen Miteigentümer die Mieträume mitvermietet. Eine analoge Anwendung des § 566 BGB sei gerechtfertigt, wenn das Mietobjekt durch einen von mehreren Miteigentümern vermietet worden sei und die anderen Miteigentümer hiermit einverstanden gewesen seien. Im vorliegenden Fall sei davon auszugehen, dass die übrigen Miteigentümer in die Vermietung der Büroräume durch einen von ihnen an den Beklagten eingewilligt haben.

15 Jedenfalls sei die Klägerin aufgrund der Vereinbarung unter III. Ziffer 6 Abs. 2 in dem notariellen Kaufvertrag vom 21. September 2006 im Wege der

Vertragsübernahme durch zweiseitigen Vertrag zwischen ihr und der veräußernden Miteigentümergemeinschaft als neue Vermieterin in den bestehenden Mietvertrag eingetreten. Der Beklagte habe dem Vermieterwechsel zumindest konkludent dadurch zugestimmt, dass er in der Folgezeit die Miete auf ein Konto der Klägerin gezahlt und auch dieser gegenüber die Optionserklärung auf Verlängerung des Mietverhältnisses abgegeben habe.

16 Die Klägerin sei jedoch nur in ein unbefristetes Mietverhältnis eingetreten, das mangels Einhaltung der gesetzlichen Schriftform gemäß § 580 a Abs. 2 BGB von ihr ordentlich habe gekündigt werden können.

17 Der Beklagte habe den von ihm unterzeichneten Mietvertragsentwurf dem Miteigentümer G. als Vermieter übersandt. Dieser habe das hierin liegende Vertragsangebot aber nicht angenommen. Denn er habe die von ihm unterschriebene Mietvertragsurkunde nebst Zusatzvereinbarung ergänzt und den so abgeänderten Vertrag an den Beklagten zurückgereicht. Damit habe er das Vertragsangebot des Beklagten nur mit einer Modifizierung angenommen. Dies bedeute rechtlich, dass er das Vertragsangebot des Beklagten abgelehnt und diesem ein neues Vertragsangebot unterbreitet habe. Der Beklagte habe die von G. gewünschte Ergänzung des Mietvertrags auch als solche verstanden. Denn er habe das neue Angebot abgelehnt und dies auch schriftlich gegenüber G. kommuniziert. Zum Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags sei es dann in der Folgezeit nicht mehr gekommen.

18 Die Schriftform sei auch nicht dadurch wieder aufgelebt, dass sich die Parteien - wie vom Beklagten behauptet - anlässlich eines Telefonats nach Zugang des geänderten Mietvertragsformulars mündlich darauf geeinigt haben sollen, den Mietvertrag ohne die Regelung zur Mietanpassung durchzuführen.

Hierzu habe es einer erneuten Beurkundung des Vertrags durch die Parteien bedurft.

19 Zwischen den Parteien sei durch Gewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs und Zahlung der Miete oder mündlich ein Mietverhältnis zustande gekommen, das jedoch mangels Einhaltung der gesetzlichen Schriftform als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelte und nach Maßgabe des § 550 Satz 2 BGB von der Klägerin habe ordentlich gekündigt werden können.

20 Der Beklagte könne auch nicht geltend machen, die Berufung der Klägerin auf den Formmangel verstoße gegen § 242 BGB. Nur ausnahmsweise, wenn die Nichtigkeit des Vertrags zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde, könne es gemäß § 242 BGB treuwidrig sein, sich auf den Formmangel zu berufen. Dem Vorbringen des insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten seien für das Vorliegen eines solchen Ausnahmefalls keine ausreichenden Tatsachen zu entnehmen. Allein der Umstand, dass es der Beklagte übernommen habe, die Mieträume umfangreich umzubauen, rechtfertige jedenfalls nach einer zwischenzeitlichen Vertragsdauer von mehr als 10 Jahren keinen Kündigungsausschluss gemäß § 242 BGB.

II.

21 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

22 1. Aus Rechtsgründen ist nicht zu beanstanden, dass die Instanzgerichte über die Räumungsklage durch Teilurteil entschieden haben.

23 Die Revision wendet hiergegen ein, die Klägerin sei nur dann für den mit der Widerklage geltend gemachten Anspruch passivlegitimiert, wenn sie Vertragspartnerin des Beklagten geworden sei. Deshalb hingen der Erfolg der Räumungsklage und die Entscheidung über die Widerklage jeweils davon ab, ob die Klägerin mit dem Erwerb der Immobilie in den bestehenden Mietvertrag eingetreten sei. Bei einer Aufspaltung des Verfahrens durch den Erlass eines Teilurteils bestehe die Gefahr, dass diese entscheidungserhebliche Vorfrage, die nicht an der Rechtskraft der Entscheidung über die Räumungsklage teilnehme, unterschiedlich beantwortet werde. Deshalb habe über die Räumungsklage nicht durch Teilurteil entschieden werden dürfen.

24 Damit kann die Revision keinen Erfolg haben.

25 a) Nach § 301 ZPO ist ein Teilurteil zwar nur dann zulässig, wenn es über einen aussonderbaren, einer selbständigen Entscheidung zugänglichen Teil des Verfahrensgegenstands ergeht und der Ausspruch über diesen Teil unabhängig von demjenigen über den restlichen Verfahrensgegenstand getroffen werden kann, so dass die Gefahr einander widersprechender Entscheidungen ausgeschlossen ist (Senatsurteil vom 25. Oktober 2006 - XII ZR 141/04 - FamRZ 2007, 117 f. mwN). Der Erlass eines Teilurteils setzt neben der Teilbarkeit des Streitgegenstandes oder einer Mehrheit von Streitgegenständen voraus, dass die Widerspruchsfreiheit von Teil- und Schlussurteil garantiert ist (Zöller/Vollkommer ZPO 30. Aufl. § 301 Rn. 7 mwN). Das gilt auch insoweit, als es um die Möglichkeit einer unterschiedlichen Beurteilung von bloßen Urteilselementen geht, die weder in Rechtskraft erwachsen noch das Gericht nach § 318 ZPO für das weitere Verfahren binden können (vgl. nur BGHZ 189, 356 = NJW 2011, 2736 Rn. 13 mwN). Zudem ist der Erlass eines Teilurteils bereits dann unzulässig, wenn sich die Gefahr durch die abweichende Beurteilung ei-

nes Rechtsmittelgerichts im Instanzenzug ergeben kann (Senatsurteil vom 11. Januar 2012 - XII ZR 40/10 - NJW 2012, 844 Rn. 19 mwN).

26 b) Die Gefahr einander widersprechender Entscheidungen besteht im vorliegenden Fall jedoch nicht. Denn die Klägerin ist für den mit der Widerklage geltend gemachten Anspruch auch dann passivlegitimiert, wenn sie nicht in den bestehenden Mietvertrag eingetreten ist.

27 Stellt sich im weiteren Verfahren heraus, dass der Beklagte aufgrund der von ihm behaupteten Mängel der Mietsache zur Minderung der Miete berechtigt gewesen sein sollte, steht ihm ein Anspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB (Leistungskondiktion) auf Rückzahlung überzahlter Miete zu. Dieser Bereicherungsanspruch richtet sich grundsätzlich gegen den Leistungsempfänger. Dies ist im vorliegenden Fall die Klägerin, unabhängig davon, ob und in welcher Form sie in den Mietvertrag eingetreten ist, weil der Beklagte die Miete an sie geleistet hat.

28 Nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts hat die Klägerin jedenfalls im Dezember 2006 dem Beklagten mitgeteilt, dass sie ab Januar 2007 das Mietverhältnis fortführen werde. In der Folgezeit hat der Beklagte die Miete auch nur noch an die Klägerin gezahlt. Dies zeigt, dass er die Klägerin ab 2007 als seine Vertragspartnerin angesehen hat. Der Beklagte hat also aus der für die Auslegung maßgeblichen Sicht des Empfängers (§ 133 BGB) das Schreiben vom Dezember 2006 erkennbar dahingehend verstanden, dass zukünftig die Klägerin seine Vermieterin ist. Daraus folgt, dass der Beklagte die Miete zur Erfüllung einer gegenüber der Klägerin bestehenden Schuld geleistet hat und auch leisten wollte. Durch die Entgegennahme der Mietzahlungen hat auch die Klägerin gezeigt, dass sie die Zahlungen des Beklagten als eine an sie gerichtete Leistung ansieht (§ 133 BGB).

Die Gefahr einer unterschiedlichen Beurteilung der Frage, ob und in welcher Form die Klägerin in den Mietvertrag eingetreten ist, besteht daher bei der Entscheidung über die Widerklage nicht.

29 2. Dagegen ist die Auffassung des Berufungsgerichts, der Mietvertrag genüge nicht der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB und könne daher von der Klägerin ordentlich gekündigt werden, nicht frei von Rechtsirrtum.

30 a) Allerdings ist das Berufungsgericht zu Recht davon ausgegangen, dass die materiell-rechtlichen Anforderungen des § 126 Abs. 2 BGB für das Zustandekommen eines Vertrags, der einer gesetzlich vorgesehenen Schriftform genügen muss, nicht erfüllt wären. Ein Vertrag unter Abwesenden, für den die gesetzliche Schriftform vorgeschrieben ist, kommt grundsätzlich nur dann rechtswirksam zustande, wenn sowohl der Antrag als auch die Annahme (§§ 145 ff. BGB) in der Form des § 126 BGB erklärt werden und in dieser Form dem anderen Vertragspartner zugegangen sind.

31 Diese Voraussetzungen liegen nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hier nicht vor. Denn G. als Vermieter hat das ihm vom Beklagten durch die Übersendung des unterzeichneten Vertragsentwurfs übersandte Angebot auf Abschluss eines Mietvertrags nicht angenommen, sondern um eine Preisanpassungsklausel ergänzt an diesen zurückgesandt. Damit hat er gemäß § 150 Abs. 2 BGB ein neues Angebot abgegeben. Dieses hat der Beklagte wiederum nicht angenommen, weil er den Nachtrag, der die Preisanpassungsklausel enthielt, nicht unterzeichnet hat. Auch eine solche Annahme unter Einschränkungen gilt nach § 150 Abs. 2 BGB als Ablehnung des Angebots verbunden mit einem neuen Antrag. Ein Vertragsschluss, der den sich aus § 126 Abs. 2 BGB ergebenden Anforderungen an die Schriftform genügt, liegt daher

nicht vor. Der Mietvertrag ist vielmehr nur mündlich oder konkludent durch den Vollzug des Mietverhältnisses zustande gekommen.

32 b) Das Berufungsgericht hat jedoch nicht erkannt, dass trotz der fehlenden Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen des § 126 Abs. 2 BGB im vorliegenden Fall das Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB für Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr erfüllt ist.

33 aa) Der Senat hat bereits für den ähnlich gelagerten Fall der verspäteten Annahme eines Angebots auf Abschluss eines Mietvertrags für die Einhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB entschieden, dass die Einhaltung der bloßen Schriftlichkeit der Erklärungen (äußere Form) zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB ausreicht (Senatsurteil vom 24. Februar 2010 - XII ZR 120/06 - NJW 2010, 1518 Rn. 23 ff.). Ein Mietvertrag genügt danach auch dann der Schriftform des § 550 BGB, wenn er inhaltsgleich mit den in der äußeren Form des § 126 BGB niedergelegten Vertragsbedingungen nur mündlich oder konkludent abgeschlossen worden ist. Die Auslegung von § 550 BGB führt unter Berücksichtigung seines Schutzzwecks und seiner Rechtsfolge zu dem Ergebnis, dass § 550 BGB über die Einhaltung der äußeren Form hinaus nicht voraussetzt, dass der Vertrag durch die schriftlich abgegebenen Erklärungen zustande gekommen ist (Senatsurteil vom 24. Februar 2010 - XII ZR 120/06 - NJW 2010, 1518 Rn. 24). § 550 BGB dient in erster Linie dem Informationsbedürfnis des Erwerbers, dem durch die Schriftform die Möglichkeit eingeräumt werden soll, sich von dem Umfang und Inhalt der auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten zuverlässig zu unterrichten. Diesen Schutzzweck erfüllt eine nur der äußeren Form genügende Mietvertragsurkunde, in der die von beiden Parteien unterzeichneten Bedingungen des später konkludent abgeschlossenen Vertrages enthalten sind. Eine solche Urkunde informiert den Erwerber über die Bedingungen des Mietvertrages, in die er, wenn der Mietver-

trag mit diesem Inhalt zustande gekommen ist und noch besteht, eintritt. Auch die zusätzlich mit der Schriftform des § 550 BGB verfolgten Zwecke, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden sicherzustellen und die Vertragsparteien vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu warnen (vgl. Senatsurteil BGHZ 176, 301 = NJW 2008, 2178 mwN Rn. 17), werden durch die bloße Einhaltung der äußeren Form gewahrt (Senatsurteil vom 24. Februar 2010 - XII ZR 120/06 - NJW 2010, 1518 Rn. 27).

34 bb) Diese Erwägungen gelten auch im vorliegenden Fall. Die von beiden Mietvertragsparteien unterzeichnete Vertragsurkunde vom 10. November 2000 entspricht in vollem Umfang den Bedingungen des von den Parteien später mündlich oder jedenfalls konkludent durch Invollzugsetzung des Mietverhältnisses abgeschlossenen Mietvertrags. Ein Erwerber des Grundstücks könnte aus der Vertragsurkunde alle für ihn notwendigen Informationen über das Mietverhältnis entnehmen. Die für die Einhaltung des Schriftformerfordernisses genügende "äußere Form" des Mietvertrags ist daher gewahrt.

35 3. Die Entscheidung stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

36 a) Ein Mangel der Schriftform ergibt sich nicht daraus, dass die Mietvertragsurkunde allein von G. unterzeichnet worden ist.

37 aa) Für die Einhaltung der Schriftform ist es erforderlich, dass alle Vertragsparteien die Vertragsurkunde unterzeichnen (vgl. Senatsurteil BGHZ 176, 301, 307 = NJW 2008, 2178 Rn. 24). Unterzeichnet für eine Vertragspartei ein Vertreter den Mietvertrag, muss dies aus der Urkunde hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen (Senatsurteil vom 22. April 2015 - XII ZR 55/14 - Juris Rn. 14 ff., 24). Dies gilt aber nur, wenn nach dem Erscheinungsbild der Urkunde die Unterschrift des Unterzeichners in seiner Eigenschaft als Mitglied des

mehrgliedrigen Organs abgegeben ist. Nur dann erweckt die Urkunde den Anschein, es könnten noch weitere Unterschriften, nämlich diejenigen der übrigen Organmitglieder, fehlen (vgl. Senatsurteile BGHZ 183, 67 = NJW 2010, 1453 Rn. 14 und vom 16. Juli 2003 - XII ZR 65/02 - NJW 2003, 3053, 3054).

38 bb) Im vorliegenden Fall hat das Landgericht den Mietvertrag dahingehend ausgelegt, dass der Vertrag von G. nicht als Vertreter der Miteigentümergemeinschaft, sondern in eigenem Namen abgeschlossen worden ist. Dieser Auslegung, die aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist, hat sich das Berufungsgericht angeschlossen. Nach dem äußeren Anschein der Vertragsurkunde war demnach ein Vertretungszusatz neben der Unterschriftsleistung von G. nicht erforderlich.

39 b) Die Einhaltung der Schriftform des Mietvertrags wird auch nicht durch den in dem notariellen Grundstückskaufvertrag vom 21. September 2006 erklärten Vermieterwechsel in Frage gestellt.

40 Diese Vereinbarung wahrt die Schriftform, weil der neue Vermieter seine Vermieterstellung durch eine (notarielle) Urkunde nachweisen kann, die nach den getroffenen Feststellungen ausreichend deutlich auf den Ursprungsmietvertrag Bezug nimmt und durch die Bezeichnung des veräußerten Grundstücks zugleich die Lage des Mietobjekts kennzeichnet (vgl. Senatsurteil BGHZ 154, 171 = NJW 2003, 2158, 2160). Allerdings ist der Vermieterwechsel hier nicht durch dreiseitigen Vertrag, sondern durch zweiseitigen Vertrag zwischen altem und neuem Vermieter mit (notwendiger) Zustimmung der Mieterin zustande gekommen (zu diesen beiden Möglichkeiten vgl. BGHZ 95, 88, 95 = NJW 1985, 2528, 2530), wobei jedoch die Zustimmung des Mieters zu einem zwischen früherem und neuem Vermieter vereinbarten Vermieterwechsel nicht der Schriftform bedarf (vgl. Senatsurteil BGHZ 154, 171 = NJW 2003, 2158, 2160)

und hier jedenfalls konkludent in der Zahlung der Miete an die Klägerin zu sehen ist.

41 c) Schließlich ergibt sich ein Mangel der Schriftform auch nicht aus der in § 24 Ziffer 9 enthaltenen Regelung, mit der dem Mieter das Recht eingeräumt wird, mehrmals eine Option von jeweils maximal fünf Jahren zur Fortsetzung des Mietverhältnisses auszuüben. Die Revision hält diese Regelung für zu unbestimmt, weil dem Adverb "mehrmals" nicht entnommen werden könne, wie oft der Mieter das Optionsrecht ausüben könne. Dem kann nicht gefolgt werden.

42 aa) Zwar ist es zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB grundsätzlich erforderlich, dass sich die wesentlichen Vertragsbedingungen - insbesondere Mietgegenstand, Mietzins sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses - aus der Vertragsurkunde ergeben. Regelungen zur Dauer der Mietzeit wahren nach der ständigen Rechtsprechung des Senats dann die Schriftform, wenn sich Beginn und Ende der Mietzeit im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in hinreichend bestimmbarer Weise aus der Vertragsurkunde ergeben (vgl. Senatsurteil vom 24. Februar 2010 - XII ZR 120/06 - NJW 2010, 1518 Rn. 11 mwN). Die Einhaltung der Schriftform wird dabei nicht dadurch in Frage gestellt, dass die Vereinbarung über die Mietzeit auslegungsbedürftige Begriffe enthält oder die Feststellung, ob die Umstände, an die die Parteien eine Verlängerung der Vertragslaufzeit geknüpft haben, tatsächlich auch eingetreten sind (vgl. Senatsurteil vom 24. Juli 2013 - XII ZR 104/12 - NJW 2013, 3361 Rn. 24). Ausreichend ist, dass für einen möglichen Erwerber der Mietsache aus der schriftlich niedergelegten Vereinbarung die für die Mietzeit maßgeblichen Umstände so genau zu entnehmen sind, dass er beim Vermieter oder Mieter entsprechende Nachforschungen anstellen kann.

43 bb) So liegt der Fall hier. Mit der in der Vertragsurkunde enthaltenen Optionsregelung haben die Vertragsparteien das, was sie zur zeitlichen Befristung des Mietverhältnisses vereinbart haben, vollständig und richtig niedergelegt. Für einen möglichen Erwerber des Mietobjekts ist ersichtlich, dass dem Mieter das Recht eingeräumt ist, das Mietverhältnis durch einseitige Erklärung mehrfach zu verlängern. Der Erwerber weiß daher, dass das Mietverhältnis möglicherweise nicht bereits nach der zunächst vereinbarten Laufzeit von fünf Jahren enden wird, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt, über den er sich noch auf andere Weise Gewissheit verschaffen muss und regelmäßig auch kann (Senatsurteil vom 24. Juli 2013 - XII ZR 104/12 - NJW 2013, 3361 Rn. 26). Die hinreichende Bestimmbarkeit der Mietzeit i.S.v. § 550 Satz 1 BGB wird auch nicht dadurch in Frage gestellt, dass sich der Regelung wegen der Verwendung des Begriffs "mehrfach" nur durch Auslegung entnehmen lässt, wie oft der Mieter von dem Optionsrecht Gebrauch machen kann. Aufgrund der Vorschrift des § 544 Satz 1 BGB, die auch auf Verträge anwendbar ist, bei denen eine Verlängerung der Mietzeit auf über 30 Jahre durch vertraglich vereinbarte Optionsrechte erzwungen werden kann (vgl. Schmidt-Futterer/Lammel Mietrecht

11. Aufl. § 544 BGB Rn. 12; Bub/Treier/Grapentin Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 4. Aufl. Kap. IV Rn. 442), weiß der Erwerber jedenfalls, dass er das Mietverhältnis nach Ablauf von 30 Jahren durch eine außerordentliche Kündigung mit der gesetzlichen Frist beenden kann. Dem von § 550 Satz 1 BGB bezweckten Schutz des Grundstückserwerbers ist damit ausreichend Genüge getan.

44 4. Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben. Der Senat kann in der Sache abschließend entscheiden, da weitere tatsächliche Feststellungen, die für die Entscheidung von Bedeutung sein könnten, weder zu erwarten noch erforderlich sind (§ 563 Abs. 3 ZPO).

Dose Schilling Günter

Nedden-Boeger Botur

Vorinstanzen:
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 24.10.2012 - 13 O 113/12 -
OLG Düsseldorf, Entscheidung vom 06.06.2013 - I-10 U 98/12 -