BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 5/15

Verkündet am:
24. Februar 2016
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

BGB §§ 147 Abs. 2, 149, 150 Abs. 1, 151, 242 A, 307 Bb, Ci

a) Bis zu welchem Zeitpunkt ein Vertragsangebot unter Abwesenden angenommen werden konnte, unterliegt tatrichterlichem Ermessen. Die Entscheidung des Tatsachengerichts ist vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüfbar, ob das Ermessen ausgeübt worden ist, dabei alle wesentlichen Umstände rechtsfehlerfrei ermittelt und berücksichtigt sowie die Grenzen des tatrichterlichen Ermessens richtig bestimmt und eingehalten worden sind (im Anschluss an BGH Urteil vom 24. November 1951 - II ZR 63/51 - LM BGB § 147 Nr. 1 und BAGE 104, 315 = BB 2003, 1731).

b) Die Rechtzeitigkeit der Annahme eines Vertragsangebots hat grundsätzlich derjenige zu beweisen, der den Vertragsschluss behauptet und daraus Rechtsfolgen ableitet. Daran ändert auch die Umkehr der prozessualen Parteirollen nichts, die mit einer negativen Feststellungsklage verbunden ist (Fortführung von BGH Beschluss vom 22. Januar 2013 - XI ZR 471/11 - NJW-RR 2013, 948).

c) Der auf einen gewerblichen Mietvertrag Antragende kann regelmäßig jedenfalls binnen zwei bis drei Wochen erwarten, dass sein in Aussicht genommener Vertragspartner die Annahme des Angebots erklärt.

d) Zu Umständen, die eine Verlängerung der Annahmefrist des § 147 Abs. 2 BGB bewirken können.

e) Zur Annahme eines gemäß § 147 Abs. 2 BGB verspäteten Angebots, wenn beide Vertragsparteien von einem wirksamen Vertragsschluss ausgehen (im Anschluss an BGH Urteile vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09 - NJW 2010, 2873 und vom 27. September 2013 - V ZR 52/12 - NJW 2014, 854).

f) Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Bestimmung einer 30-jährigen Laufzeit für einen Mietvertrag über eine Freifläche, auf der ein Mobilfunkmast errichtet werden soll, benachteiligt den Vermieter auch dann nicht unangemessen, wenn der Mieter bereits nach 20 Jahren kündigen kann (Fortführung des Senatsurteils vom 30. Mai 2001 - XII ZR 273/98 - NJW 2001, 3480).

BGH, Urteil vom 24. Februar 2016 - XII ZR 5/15 - OLG Karlsruhe
LG Konstanz

ECLI:DE:BGH:2016:240216UXIIZR5.15.0

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Februar 2016 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterin Weber-Monecke und die Richter Dr. Nedden-Boeger, Dr. Botur und Guhling

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 19. Dezember 2014 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin begehrt als Eigentümerin eines Grundstücks die Feststellung, dass zwischen ihr und der Beklagten kein wirksames Mietverhältnis bestehe.

2 Die Beklagte, eine Mobilfunkanbieterin, will auf dem streitgegenständlichen Grundstück, auf dem die Klägerin als örtliches Versorgungsunternehmen lediglich einen Wasserhochbehälter unterhält, einen Mobilfunkmast errichten. Ihre Rechtsvorgängerin übersandte daher Anfang November 2003 der Rechtsvorgängerin der Klägerin einen noch nicht unterzeichneten schriftlichen Freiflächen-Mietvertragstext. Dieser sah eine 30-jährige Laufzeit beginnend ab Vertragsunterzeichnung durch beide Vertragsparteien vor sowie ein ordentliches Kündigungsrecht des Mieters nach Ablauf des 20. Vertragsjahres. Die ab dem Monat, in dem mit dem Aufbau des Mastes begonnen wird, zu zahlende Jah-

resmiete sollte 2.600 € zuzüglich Umsatzsteuer betragen. Die Rechtsvorgängerin der Klägerin nahm im Vertragstext eine handschriftliche Änderung - drei statt der vorgesehenen zwei Freihandys - vor, unterschrieb am 9. Dezember 2003 und übersandte den Vertrag per Post an die Rechtsvorgängerin der Beklagten. Diese unterzeichnete am 27. Januar 2004 und reichte den Vertrag zurück.

3 In der Folgezeit erstritt die Beklagte nach über siebenjährigem Genehmigungsverfahren im September 2011 eine Baugenehmigung. Im November 2011 teilte die Klägerin der Beklagten mit, den Vertrag für unwirksam zu halten, und kündigte ihn vorsorglich außerordentlich.

4 Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin die Feststellung, dass zwischen den Parteien kein wirksames Mietverhältnis bestehe. Hilfsweise beantragt sie festzustellen, dass das Mietverhältnis durch Kündigung beendet sei. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht die Berufung zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

7 Zwischen den Parteien sei ein wirksamer Mietvertrag geschlossen worden. Die Beklagte habe das von der Klägerin übersandte Angebot rechtzeitig angenommen. Beweisbelastet dafür, dass ein wirksamer Vertrag nicht bestehe, und damit für eine verspätete Annahme sei die Klägerin. Dieser Beweis sei ihr

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

nicht gelungen. Das unter Abwesenden abgegebene Angebot sei bis zu dem Zeitpunkt angenommen worden, in welchem die Klägerin dies unter regelmäßigen Umständen habe erwarten dürfen. Die Annahmefrist beginne mit der Unterzeichnung durch die Klägerin, mithin am 9. Dezember 2003, und ende mit dem Zugang der Annahme, der hier für den 28. Januar 2004 anzunehmen sei. Zwischen beiden Daten lägen insgesamt 51 Tage.

8 Angemessen sei in einem Fall wie dem vorliegenden grundsätzlich eine Frist von vier Wochen. Allerdings seien alle die Antwort verzögernden Umstände zu berücksichtigen, die der Klägerin bekannt gewesen seien oder mit denen sie habe rechnen müssen. Zu solchen habe die Beklagte vorgetragen. Die Klägerin habe diesen Vortrag zwar bestritten, aber keinen Beweis für das Nichtvorliegen der Umstände angetreten. Als Verzögerung sei der Zeitraum vom 20. Dezember bis zum 6. Januar zu berücksichtigen, weil es sich um die Urlaubszeit von Weihnachten bis zum Feiertag Heilige Drei Könige handele. In diese Zeit fielen lediglich sieben Arbeitstage und es handele sich um eine beliebte Urlaubszeit. Mithin entfielen bereits 18 Tage.

9 Die Beklagte habe sich zudem darüber klar werden müssen, ob sie gewillt und in der Lage war, den Mietvertrag zu erfüllen. In das Projekt seien mehrere Abteilungen der Beklagten einbezogen gewesen, was der Klägerin bekannt gewesen sei. Damit, dass diese sich abstimmen müssten, habe die Klägerin rechnen müssen, zumal die Vertragsdurchführung mit nicht unerheblichen Investitionen für die Beklagte verbunden sei. Hinzu komme, dass angesichts der Art des Mietgegenstands keine Eile geboten gewesen sei. Dass andere Mietinteressenten vorhanden gewesen seien, sei weder vorgetragen noch ersichtlich. Die Freifläche werde nicht anders genutzt und der Klägerin entgingen keine Einnahmen. Auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Beklagte den Vertragstext selbst übersandt hatte, habe sie prüfen dürfen, ob das Angebot der

Klägerin mit dem Entwurf übereinstimme und tatsächlich angenommen werden solle. Die Beklagte habe nicht schon zuvor intern alle Punkte klären müssen. Denn dies wäre überflüssig gewesen, wenn die Klägerin nicht zur Vermietung bereit gewesen wäre. Die nach Abzug der Urlaubszeit verbleibenden 33 Tage lägen bei einer Unternehmensstruktur wie der der Beklagten noch innerhalb der Frist des § 147 Abs. 2 BGB.

10 Der Mietvertrag sei auch nicht durch die Kündigung der Klägerin beendet worden. Die Vereinbarung einer Mindestlaufzeit von 30 Jahren verstoße nicht gegen §§ 310 Abs. 1, 307 Abs. 1 und 2 BGB. Die Klägerin werde hierdurch nicht unangemessen benachteiligt. Aus Sicht des Gesetzgebers seien selbst Laufzeiten über 30 Jahre nicht grundsätzlich unzulässig, wie § 544 BGB zeige. Seitens der Beklagten bestehe ein berechtigtes Interesse an der vereinbarten Laufzeit. Vor einer Nutzung müsse sie eine ganz erhebliche Summe zur Errichtung der Anlage investieren, die hier mit rund 206.000 € netto angegeben und von der Klägerin nicht substanziiert bestritten worden sei. Die Suche nach einem anderen Standort könne sich, wie der Fall zeige, sehr zeitintensiv gestalten. Die zu errichtenden Anlagen dienten außerdem der flächendeckenden Versorgung einer Vielzahl von Telekommunikationskunden. Demgegenüber wiege das Interesse der Klägerin, über die rund 60 qm große, auf einem bewaldeten Bergrücken gelegene Freifläche zu verfügen, gering. Das Grundstück liege in einem Landschaftsschutzgebiet und sei für die Forstwirtschaft ausgewiesen, so dass die Klägerin durch die lange Laufzeit kaum eingeschränkt sei. Eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten ergebe sich auch nicht aufgrund eines Summierungseffekts mit den Regelungen zu unterschiedlichen Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter. Solche seien dem Gesetz nicht fremd und verstießen daher nicht gegen wesentliche Gedanken des Mietrechts. Nachdem die Mindestvertragslaufzeit noch nicht abgelaufen sei, habe der Vertrag aufgrund der Kündigung nicht geendet.

II.

11 Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

12 1. Die Revision ist unbeschränkt zugelassen.

13 Das Oberlandesgericht hat die Zulassung im Urteilsausspruch nicht eingeschränkt. In den Gründen ist allerdings ausgeführt, die Voraussetzungen für eine beschränkte Zulassung lägen vor. Die Rechtsfrage, ob durch Allgemeine Geschäftsbedingungen in einem Freiflächenmietvertrag zur Errichtung eines Funkmastes eine 30-jährige Mindestlaufzeit vereinbart werden könne, sei von grundsätzlicher Bedeutung und gebiete auch die Zulassung zur Fortbildung des Rechts. Hierauf könne die Zulassung beschränkt werden.

14 a) Eine Beschränkung der Revisionszulassung kann sich grundsätzlich auch aus den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils ergeben, wenn aus ihnen der Wille des Berufungsgerichts, die Revision in bestimmter Hinsicht zu beschränken, klar und eindeutig hervorgeht (Senatsurteil vom 5. Februar 2014 - XII ZR 65/13 - NJW 2014, 1300 Rn. 19).

15 b) Sollte das Berufungsgericht hier eine Beschränkung beabsichtigt haben, wäre diese jedoch unzulässig und damit unbeachtlich, so dass das angegriffene Urteil auf die Revision der Klägerin in vollem Umfang überprüft werden muss (Senatsurteile vom 30. April 2014 - XII ZR 146/12 - NJW 2014, 2102 Rn. 20 und vom 15. August 2012 - XII ZR 86/11 - NJW 2012, 3633 Rn. 16).

16 Die Zulassung der Revision kann nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichthofs nur auf einen tatsächlich und rechtlich selbständigen Teil des Gesamtstreitstoffs beschränkt werden, der Gegenstand eines Teilurteils sein oder auf den der Revisionskläger selbst seine Revision beschränken könnte. Unzulässig ist es, die Zulassung auf einzelne von mehreren Anspruchs-

grundlagen oder auf bestimmte Rechtsfragen zu beschränken (Senatsurteile vom 30. April 2014 - XII ZR 146/12 - NJW 2014, 2102 Rn. 18 mwN und vom 11. Januar 2012 - XII ZR 40/10 - NJW 2012, 844 Rn. 16; BGH Urteil vom 17. April 2012 - VI ZR 140/11 - NJW-RR 2012, 759 Rn. 3 mwN).

17 Danach scheidet hier eine Beschränkung der Zulassung der Revision aus. Bei der vom Berufungsgericht aufgeworfenen Frage handelt es sich um eine Rechtsfrage, die für den gesamten Rechtsstreit entscheidungserheblich ist. Streitgegenstand ist allein die mit dem "Hauptantrag" verfolgte Feststellung, dass ein wirksames Mietverhältnis nicht bestehe. Die Auslegung dieses Antrags unterliegt der vollen Nachprüfung in der Revisionsinstanz (vgl. BGH Urteil vom 13. Oktober 2015 - II ZR 281/14 - juris Rn. 15 mwN) und kann vom Senat selbst vorgenommen werden. Nach seinem eindeutigen Wortlaut wäre dem Antrag sowohl dann zu entsprechen, wenn es bereits ursprünglich an einem wirksamen Vertragsschluss gefehlt hätte, als auch bei Durchgreifen der Kündigung. Davon, dass die Klägerin ihren Hauptantrag nur auf das ursprüngliche Nichtzustandekommen des Vertrags (nicht aber auch auf die Kündigung) stützen und bei Verneinung dieser Frage eine Teilklageabweisung in Kauf nehmen wollte, ist nicht auszugehen. Vielmehr hat die Klägerin zwei alternative Begründungen für ihr einheitliches Klagebegehren gegeben. Dem hilfsweisen Feststellungsbegehren, dass das Mietverhältnis beendet sei, kommt mithin keine eigenständige Bedeutung zu. Die Fragen nach der Wirksamkeit von Vertragsschluss und Kündigung stellen daher reine Rechtsfragen im Rahmen des einheitlichen Klagebegehrens dar, die nicht für sich genommen Gegenstand einer Revisionszulassung sein können.

18 2. Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

19 a) Die bisher getroffenen Feststellungen tragen dessen Auffassung, die Beklagte habe das Angebot der Klägerin rechtzeitig im Sinne des § 147 Abs. 2 BGB angenommen, nicht.

20 aa) Für einen - wie hier - gegenüber einem Abwesenden abgegebenen Antrag auf Abschluss eines Vertrags regelt § 147 Abs. 2 BGB, dass der Antrag nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden kann, in welchem der Antragende den Eingang der Annahmeerklärung unter regelmäßigen Umständen erwarten darf. Die nach objektiven Maßstäben zu bestimmende Frist zur Annahme setzt sich zusammen aus der Zeit für die Übermittlung des Antrages an den Empfänger, dessen Bearbeitungs- und Überlegungszeit sowie der Zeit der Übermittlung der Antwort an den Antragenden. Sie beginnt daher schon mit der Abgabe der Erklärung und nicht erst mit deren Zugang bei dem Empfänger (BGH Urteile vom 27. September 2013 - V ZR 52/12 - NJW 2014, 854 Rn. 11 und vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09 - NJW 2010, 2873 Rn. 11 mwN). Die Überlegungsfrist bestimmt sich vor allem nach der Art des Angebots. Nach seinem Inhalt ist zu beurteilen, ob der Antragende die Behandlung des Angebots als eilbedürftig erwarten darf (BAGE 104, 315 = BAG BB 2003, 1731, 1732).

21 Zu den regelmäßigen Umständen im Sinne des § 147 Abs. 2 BGB gehören auch verzögernde Umstände, die der Antragende kannte oder kennen musste (BGH Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09 - NJW 2010, 2873 Rn. 12 und Senatsurteil vom 19. Dezember 2007 - XII ZR 13/06 - NJW 2008, 1148 Rn. 21 mwN). Als solche kommen etwa die Organisationsstruktur großer Unternehmen, die Erfordernisse der internen Willensbildung bei Gesellschaften oder juristischen Personen (BGH Urteil vom 4. April 2000 - XI ZR 152/99 - NJW 2000, 2984, 2985) oder auch absehbare Urlaubszeiten in Betracht (vgl. BGH Urteil vom 4. April 2000 - XI ZR 152/99 - NJW 2000, 2984, 2985; MünchKommBGB/Busche 7. Aufl. § 147 Rn. 33), sofern von einem verzögern-

den Einfluss auf die Bearbeitungsdauer auszugehen ist (vgl. dazu RGZ 59, 296, 300; Erman/Armbrüster BGB 14. Aufl. § 147 Rn. 19; Staudinger/Bork BGB [2015] § 147 Rn. 12).

22 Die Entscheidung der Frage, bis zu welchem Zeitpunkt ein Vertragsangebot unter Abwesenden angenommen werden konnte, der Antragende also unter regelmäßigen Umständen eine Antwort auf sein Angebot erwarten durfte, unterliegt tatrichterlichem Ermessen. Die Entscheidung des Tatsachengerichts ist vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüfbar, ob das Ermessen ausgeübt worden ist, dabei alle wesentlichen Umstände rechtsfehlerfrei ermittelt und berücksichtigt sowie die Grenzen des tatrichterlichen Ermessens richtig bestimmt und eingehalten worden sind (BAGE 104, 315 = BB 2003, 1731, 1732; BGH Urteil vom 24. November 1951 - II ZR 63/51 - LM Nr. 1 zu § 147 BGB; Erman/Armbrüster BGB 14. Aufl. § 147 Rn. 18; MünchKommBGB/Busche 7. Aufl. § 147 Rn. 36; vgl. auch Senatsurteil vom 13. April 1994 - XII ZR 168/92 - NJW-RR 1994, 1143, 1144 und Senatsbeschluss vom 31. Oktober 2012 - XII ZB 588/11 - FamRZ 2013, 207 Rn. 16; Zöller/Heßler ZPO 31. Aufl. § 546 Rn. 14).

23 bb) Einer Nachprüfung anhand dieser Maßstäbe hält die Auffassung des Berufungsgerichts, die Annahme des Vertragsangebots sei rechtzeitig im Sinne des § 147 Abs. 2 BGB erfolgt, auf der Grundlage der von ihm getroffenen Feststellungen nicht stand. Das Berufungsgericht hat die seiner Ermessensentscheidung zugrunde liegenden Umstände nicht rechtsfehlerfrei ermittelt, teilweise ermessensfehlerhaft gewürdigt und die Grenzen seines Ermessens überschritten.

24 (1) Wie die Revision zu Recht rügt, hat das Berufungsgericht die Beweislast für die Rechtzeitigkeit der Annahme verkannt. Zu beweisen hat das Zu-

standekommen des Vertrags und damit auch die Rechtzeitigkeit der Annahme grundsätzlich derjenige, der den Vertragsschluss behauptet und daraus Rechtsfolgen ableitet (Baumgärtel/Laumen Handbuch der Beweislast 3. Aufl. § 146 Rn. 1 und § 147 Rn. 1; MünchKommBGB/Busche 7. Aufl. § 147 Rn. 36; Staudinger/Bork BGB [2015] § 147 Rn. 16). Den anderen Vertragspartner kann insoweit allenfalls eine sekundäre Darlegungslast treffen. Beruft sich der das Vertragsangebot Annehmende darauf, dass der Vertrag wirksam sei, hat er mithin darzulegen und zu beweisen, dass seine unter Abwesenden erfolgte Annahmeerklärung rechtzeitig im Sinne des § 147 Abs. 2 BGB zugegangen ist.

25 An dieser Verteilung von Darlegungs- und Beweislast ändert auch die Umkehr der prozessualen Parteirollen nichts, die mit einer negativen Feststellungsklage wie der vorliegenden verbunden ist (BGH Beschluss vom 22. Januar 2013 - XI ZR 471/11 - NJW-RR 2013, 948 Rn. 9 mwN). Soweit das Berufungsgericht sich für seine abweichende Rechtsauffassung zur Beweislast auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11. Juni 2010 stützt (V ZR 85/09 - NJW 2010, 2873 Rn. 12), geht das fehl. Denn diese Entscheidung ist zum Sonderfall der ungerechtfertigten Bereicherung ergangen, in dem der Bereicherungsgläubiger die Anspruchsvoraussetzung des Fehlens eines rechtlichen Grundes und damit gegebenenfalls auch die Unwirksamkeit des Vertrags mangels rechtzeitiger Annahmeerklärung zu beweisen hat.

26 Dieser Rechtsfehler hat sich, anders als die Revisionserwiderung meint, auf die Entscheidung des Berufungsgerichts ausgewirkt. Zum einen ist das Berufungsgericht aufgrund der seiner Meinung nach die Klägerin treffenden Darlegungs- und Beweislast davon ausgegangen, dass die am 27. Januar 2004 von der Beklagten mittels Vertragsunterzeichnung abgegebene Annahmeerklärung bereits am 28. Januar 2004 der Klägerin zugegangen ist, obwohl es insoweit an Parteivorbringen fehlt. Zum anderen hat das Berufungsgericht den von der Be-

klagten gehaltenen Vortrag zum Vorliegen verzögernder Umstände seinen Erwägungen zugrunde gelegt, weil die Klägerin diesen zwar bestritten, aber keinen Beweis für das Nichtvorliegen angetreten habe. Tatsächlich wäre es aber Sache der Beklagten gewesen, insoweit den Beweis anzutreten und zu führen, während die Klägerin sich auf ein Bestreiten beschränken durfte.

27 (2) Die Ermessensausübung des Berufungsgerichts ist zudem bereits deshalb revisionsrechtlich nicht haltbar, weil es den Zeitraum vom 20. Dezember 2003 bis zum 6. Januar 2004 rechtlich nicht vertretbar als in vollem Umfang nicht zu berücksichtigend und die Frist des § 147 Abs. 2 BGB daher um 18 Tage verlängernd gewertet hat.

28 Zwar kann etwa in einem Jahr wie 2003, in dem aufgrund der Verteilung der Feiertage zwischen Heiligabend und Neujahr lediglich zwei volle Arbeitstage sowie Silvester als häufig zeitlich nur eingeschränkter Arbeitstag liegen, die Überlegungsfrist verlängert sein, wenn sie sich über diesen Zeitraum hinweg erstreckt (vgl. MünchKommBGB/Busche 7. Aufl. § 147 Rn. 33; jurisPK-BGB/Backmann [Stand: 1. Oktober 2014] § 147 Rn. 13). Für die Annahme des Berufungsgerichts, auch Zeiträume vor Heiligabend und nach Neujahr seien herauszurechnen, fehlt es hingegen an einer Grundlage. Zum einen ist bereits unzutreffend, dass in dem fraglichen Jahr am Sitz der Beklagten in Bayern die schulfreie Zeit bereits mit dem 20. Dezember 2003 begonnen hätte. Vielmehr war der letzte Schultag der 23. Dezember 2003. Zum anderen entspricht es gerade nicht den regelmäßigen, für einen Antragenden zumindest absehbaren Umständen, dass in einem großen Unternehmen wie dem der Beklagten in dem Zeitraum bis zum Feiertag Heilige Drei Könige praktisch geschäftlicher Stillstand herrscht und keine Entscheidungen erwartet werden können (vgl. Erman/Armbrüster BGB 14. Aufl. § 147 Rn. 19; Soergel/Wolf BGB 13. Aufl. § 147 Rn. 10).

29 (3) Auf rechtliche Bedenken treffen auch die Erwägungen des Berufungsgerichts zum Einfluss der Unternehmensstruktur der Beklagten auf die Überlegungsfrist. Selbst wenn mehrere Abteilungen an verschiedenen Standorten in die Entscheidung über die Annahme des Vertragsangebots eingebunden gewesen sein sollten und dies für die Klägerin zumindest absehbar war, kann dies die in der angegriffenen Entscheidung angenommene Frist nicht rechtfertigen. Denn das Berufungsgericht lässt die in großen Unternehmen wie der Beklagten - zumal einem Telekommunikationsbetrieb - auch schon im Jahre 2003 üblichen modernen Kommunikationsmittel gänzlich außer Betracht. Hinzu kommt, dass der Vertragstext von der Beklagten selbst stammte und es sich dabei unstreitig und für die Klägerin auch erkennbar im Wesentlichen um vorformulierte Vertragsbedingungen handelte. Das Berufungsgericht hat diese Umstände zwar gesehen, ihnen aber unter Hinweis auf die der Beklagten zustehende Prüfung des Angebots auf inhaltliche Übereinstimmung und darauf, ob eine Annahme erfolgen sollte, nur untergeordnete Bedeutung beigemessen. Damit, dass bei einer einzigen handschriftlichen Änderung (drei statt der vorgesehenen zwei kostenlosen Handys) ein relevanter Prüfungszeitraum anfallen würde, musste die Klägerin jedoch ebenso wenig rechnen wie damit, dass die den Vertragstext übersendende Beklagte erst nach Eingang des Angebots in eine interne Klärung eintreten würde, ob tatsächlich der Mietvertrag für diesen Standort abgeschlossen werden sollte.

30 (4) Mit der Auffassung, die vorliegend frühestens 51 Tage nach Erklärung des Angebots zugegangene Annahme sei noch rechtzeitig im Sinne des § 147 Abs. 2 BGB erfolgt, bewegt sich das Berufungsgericht außerhalb des ihm eingeräumten tatrichterlichen Ermessens.

31 (a) In der obergerichtlichen Rechtsprechung und in der Literatur besteht weitgehend Einigkeit darüber, dass die Annahmefrist des § 147 Abs. 2 BGB bei

Mietverträgen - selbst solchen über Gewerberaum mit hohen Mieten und Unternehmen mit komplexer Struktur als Annehmenden - in der Regel zwei bis drei Wochen nicht übersteigt (vgl. etwa OLG Düsseldorf MDR 2009, 1385; OLG Oldenburg Urteil vom 14. Februar 2008 - 8 U 165/07 - juris Rn. 56; KG ZMR 2008, 615, 616 und NZM 2007, 731, 733; OLG Naumburg NZM 2004, 825, 826; OLG Dresden NZM 2004, 826, 828; Bub/Treier/Bub Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 4. Aufl. II Rn. 767; Ghassemi-Tabar/Guhling/Weitemeyer/Makowski Gewerberaummiete Vor § 535 BGB Rn. 456; Palandt/Ellenberger BGB 75. Aufl. § 147 Rn. 6; Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 12. Aufl. Vor § 535 BGB Rn. 24).

32 Diese zeitliche Obergrenze wird auch nach Auffassung des Senats dem Regelfall eines gewerblichen Mietvertrags gerecht und stellt keine zu kurze Frist dar. Binnen zwei bis drei Wochen kann der auf einen Mietvertrag Antragende jedenfalls erwarten, dass sein in Aussicht genommener Vertragspartner die Annahme des Angebots erklärt. Damit in Einklang steht die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Annahmefrist bei anderen Vertragsarten, die selbst für finanzierte Bauträgerverträge (BGH Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 52/12 - NJW 2014, 854 Rn. 12) oder den finanzierten Kauf einer Eigentumswohnung, dessen Abschluss eine Bonitätsprüfung vorausgeht (BGH Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09 - NJW 2010, 2873 Rn. 12), von einer Annahmefrist von in der Regel vier Wochen ausgeht.

33 (b) Mit Blick hierauf ist auch unter Berücksichtigung einer absehbaren feiertagsbedingten Verzögerung, der für die Klägerin erkennbaren Unternehmensstruktur der Beklagten und deren absehbaren internen Klärungsbedarfs sowie des Inhalts des Angebots vorliegend eine vier Wochen übersteigende Annahmefrist nach § 147 Abs. 2 BGB rechtlich nicht vertretbar.

34 Der Beklagten war der Inhalt des Angebots weitestgehend bekannt, stammte der - für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte - Vertragstext doch von ihr. Die von der Klägerin vorgenommene Abänderung war marginal. Die Klägerin musste nach all dem davon ausgehen, dass sich der interne Prüfungs- und Abstimmungsbedarf der Beklagten selbst bei Beteiligung mehrerer Abteilungen in überschaubaren zeitlichen Grenzen halten würde. Aus dem mit dem Aufbau des Funkmasts verbundenen finanziellen Aufwand der Beklagten folgt unabhängig davon, ob er der Klägerin bekannt war oder auch nur bekannt sein musste, kein erhöhter Zeitbedarf; denn es ist schon nicht ersichtlich, dass er das üblicherweise mit einer solchen - zum normalen Geschäftsbetrieb der Beklagten gehörenden - technischen Einrichtung verbundene Investitionsvolumen übersteigt. Der Umstand, dass der Mietgegenstand keine besondere Eilbedürftigkeit bedingte, führt nicht zu einer Verlängerung über die in der Regel bei Mietverträgen geltende Höchstfrist hinaus. Schließlich kann auch die Zeit von Heiligabend bis zum Feiertag Heilige Drei Könige keine Verlängerung der Annahmefrist auf über vier Wochen rechtfertigen.

35 b) Nach den bislang getroffenen Feststellungen kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass gleichwohl ein Mietvertrag zustande gekommen ist.

36 aa) Sofern die Annahmeerklärung der Beklagten verspätet erfolgt ist, gilt sie gemäß § 150 Abs. 1 BGB als neuer Antrag. Dieser ist gegenüber einem Abwesenden im Sinne des § 147 Abs. 2 BGB abgegeben. Die Annahme dieses Angebots binnen der Frist des § 147 Abs. 2 BGB (vgl. hierzu BeckOK BGB/ Eckert [Stand: 1. November 2015] § 150 Rn. 5; Soergel/Wolf BGB 13. Aufl. § 150 Rn. 5; Staudinger/Bork BGB [2015] § 150 Rn. 5) durch eine ausdrückliche oder konkludente Willenserklärung der Klägerin gegenüber der Beklagten hat diese schon nicht behauptet. Dem würde im Übrigen entgegenstehen, dass

die Qualifizierung eines Verhaltens auch als schlüssige Annahmeerklärung das Bewusstsein voraussetzt, für das Zustandekommen des Vertrags sei möglicherweise noch eine Erklärung erforderlich. Der Erklärende muss zumindest Zweifel am Zustandekommen des Vertrags haben (BGH Urteile vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09 - NJW 2010, 2873 Rn. 18 mwN und vom 27. September 2013 - V ZR 52/12 - NJW 2014, 854 Rn. 19). Nach Darstellung der Beklagten gingen aber beide Parteien von einem bestehenden Vertrag aus.

37 Aus diesem Grund ist vorliegend auch ausgeschlossen, einem etwaigen tatsächlichen Verhalten der Klägerin im Zusammenhang mit der Vertragsabwicklung, das ohne ein Erklärungsbewusstsein oder ohne einen Rechtsbindungswillen erfolgt ist, die Wirkungen einer Willenserklärung beizulegen. Dies kommt zwar ausnahmsweise zum Schutz des redlichen Rechtsverkehrs in Betracht und setzt einen Zurechnungsgrund voraus. Ein solcher liegt aber nur vor, wenn ein sich in missverständlicher Weise Verhaltender bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt hätte erkennen und vermeiden können, dass die in seinem Verhalten liegende Äußerung nach Treu und Glauben und der Verkehrssitte als Willenserklärung aufgefasst werden durfte, und wenn der Empfänger sie auch tatsächlich so verstanden hat. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn beide Parteien von einem wirksamen Vertragsschluss ausgehen (BGH Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09 - NJW 2010, 2873 Rn. 18 mwN).

38 Eine stillschweigende Annahme gemäß § 151 Satz 1 BGB des in der verspäteten Annahme liegenden Angebots scheidet ebenfalls aus. Denn auch wenn der Antragende auf den Zugang der Annahmeerklärung verzichtet hat, ist ein als Willensbetätigung zu wertendes, nach außen hervortretendes Verhalten des Angebotsempfängers erforderlich, aus dem sich dessen Annahmewille unzweideutig ergibt (Senatsurteil vom 10. Mai 2001 - XII ZR 60/99 - NJW 2001,

2324 mwN). An einem solchen Annahmewillen fehlt es aber demjenigen, der sich als Partner eines bereits geschlossenen Vertrags wähnt.

39 bb) Denkbar ist jedoch, dass die Anwendung der Grundsätze von Treu und Glauben im Ergebnis dennoch zu einem wirksamen Vertragsschluss führt. Zum einen kann ein solcher ausnahmsweise durch ein Schweigen der Klägerin auf die verspätete Annahme bewirkt worden sein (vgl. hierzu Senatsurteil vom 1. Juni 1994 - XII ZR 227/92 - NJW-RR 1994, 1163, 1165; BGH Urteile vom 6. März 1986 - III ZR 234/84 - NJW 1986, 1807, 1809 und vom 31. Januar 1951 - II ZR 46/50 - NJW 1951, 313; kritisch MünchKommBGB/Busche 7. Aufl. § 150 Rn. 3). Zum anderen ist gegebenenfalls zu berücksichtigen, dass es dem Erstofferenten aufgrund der Umstände des Einzelfalls gemäß § 242 BGB verwehrt sein kann, sich auf die Verspätung der Annahme zu berufen (vgl. hierzu allerdings BGH Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 52/15 - NJW 2014, 854 Rn. 22 ff.). In Betracht zu ziehen ist dies etwa, wenn er aus dem Vertrag Vorteile gezogen sowie der Vertragspartner im Vertrauen auf die Wirksamkeit des Vertrags Dispositionen getroffen hat und - entsprechend dem § 149 BGB zugrunde liegenden Rechtsgedanken (vgl. hierzu MünchKommBGB/Busche 7. Aufl. § 149 Rn. 1; Staudinger/Bork BGB [2015] § 149 Rn. 2) - dem Erstofferenten die verzögerte Geltendmachung der verspäteten Annahme vorwerfbar ist. Das Berufungsgericht hat - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - zu diesen Fragen keine Feststellungen getroffen.

40 c) Die Frage nach einem wirksamen Vertragsschluss ist entscheidungserheblich. Denn wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, ist die zeitliche Befristung des Mietvertrags rechtlich nicht zu beanstanden, so dass die Kündigungserklärung der Klägerin diesen - seine Wirksamkeit unterstellt - nicht beendet hat. Die Regelung in den nach den Feststellungen des Berufungsgerichts von der Beklagten gestellten (vgl. hierzu BGH Urteil vom 4. März 1997

- X ZR 141/95 - NJW 1997, 2043, 2044) allgemeinen Geschäftsbedingungen zur Vertragslaufzeit von 30 Jahren (§ 4 Abs. 1 des Mietvertrags) hält entgegen der Auffassung der Revision einer Nachprüfung anhand der §§ 310 Abs. 1, 307 Abs. 1 und 2 BGB stand. Sie stellt keine unangemessene Benachteiligung der Beklagten dar.

41 aa) Eine Laufzeit von 30 Jahren weicht bei Mietverträgen nicht von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung ab, wie § 544 BGB zeigt (vgl. Senatsurteil vom 10. Februar 1993 - XII ZR 74/91 - NJW 1993, 1133, 1134; aA offenbar Staudinger/Emmerich BGB [2014] § 544 Rn. 1). Danach kann ein Mietvertrag auch für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen werden, dann aber nach Ablauf von 30 Jahren von jeder Vertragspartei mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden.

42 Wie das Berufungsgericht richtig darlegt, hat die Beklagte ein berechtigtes Interesse an einer langen Laufzeit. Dies gilt schon mit Blick darauf, dass der Betrieb eines Mobilfunknetzes ohne langfristige Verträge nur schwer möglich erscheint. Denn Funkmasten - deren Errichtung fraglos mit einem nicht unerheblichen Aufwand verbunden ist - können nicht beliebig aufgestellt werden. Vielmehr bedarf es hierfür neben der gegebenenfalls langwierigen Standortsuche auch mitunter zeitraubender Genehmigungsverfahren, wie der vorliegende Sachverhalt sehr anschaulich zeigt. Auf die Frage, in welchem Zeitraum sich die mit der Aufstellung verbundenen Kosten amortisieren, kommt es insoweit - anders als die Revision meint - nicht an. Ebenfalls nicht zu beanstanden ist die vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang angestellte Erwägung, dass das Interesse der Klägerin, über die vertragsgegenständliche Freifläche zu disponieren, gering wiegt. Hiergegen erinnert die Revision auch nichts.

43 bb) Eine unangemessene Benachteiligung der Klägerin folgt auch nicht daraus, dass § 4 Abs. 2 des Mietvertrags der Beklagten ein ordentliches Kündigungsrecht nach Ablauf von 20 Jahren einräumt und § 4 Abs. 3 des Mietvertrags der Mieterin bestimmte Sonderkündigungsrechte gewährt. Unterschiedliche Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter sind dem Mietrecht ebenso wenig fremd wie nach der jeweiligen Vertragspartei differenzierende Kündigungsmöglichkeiten. Die am Gerechtigkeitsgedanken ausgerichteten wesentlichen Grundsätze des gesetzlichen Mietrechts fordern gerade nicht eine unterschiedslos gleich lange Bindung beider Vertragspartner an das Mietverhältnis (Senatsurteil vom 30. Mai 2001 - XII ZR 273/98 - NJW 2001, 3480, 3482). Vorliegend hat die Klägerin für den Regelfall mit der 20-jährigen Bindung der Beklagten ebenfalls eine langfristige Planungssicherheit. Nachdem die Beklagte den Aufbau vorzunehmen hat und das Risiko für den wirtschaftlichen Erfolg trägt, während die Klägerin sich keinen vergleichbaren Gefahren gegenüber sieht, ist die vorliegende Differenzierung bei den Kündigungsmöglichkeiten gerechtfertigt.

44 cc) Schließlich ist die Laufzeitregelung auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Mietzahlungspflicht der Beklagten nach § 3 Abs. 1 des Mietvertrags erst mit dem Beginn des Aufbaus einsetzt, rechtlich bedenkenfrei. Ohne Erfolg macht die Revision geltend, dies könne möglicherweise dazu führen, dass die Klägerin 30 Jahre lang keine Miete erhalte, das Grundstück aber zur Verfügung stellen müsse. Sofern die Beklagte den Aufbaubeginn schuldhaft hinauszögert, steht der Klägerin zum einen nach allgemeinen Grundsätzen die außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grunde - die zudem in § 4 Abs. 4 des Mietvertrags geregelt ist - offen. Zum anderen kann sie dann gegebenenfalls gemäß § 280 Abs. 1 BGB oder auch nach dem Rechtsgedanken des § 162 Abs. 1 BGB (vgl. hierzu etwa BGHZ 88, 240, 248 = WM 1983, 1315, 1317;

Staudinger/Bork BGB [2015] § 162 Rn. 15 f. mwN) Zahlung in Höhe der Miete verlangen.

45 3. Das angefochtene Urteil ist danach gemäß § 562 Abs. 1 ZPO aufzuheben. Die Sache ist gemäß § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, weil sie nicht entscheidungsreif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Das Berufungsgericht wird sich unter Beachtung der zutreffenden Verteilung von Darlegungs- und Beweislast erneut mit der Frage auseinanderzusetzen haben, ob die Annahmeerklärung der Beklagten verspätet war, und den Parteien hierzu gegebenenfalls Gelegenheit zu ergänzendem Vortrag zu geben haben. Sofern es danach zu dem Ergebnis gelangt, dass die Annahmefrist des § 147 Abs. 2 BGB nicht gewahrt ist, wird es sich damit zu befassen haben, ob die Anwendung der Grundsätze von Treu und Glauben gleichwohl zu einem wirksamen Vertragsschluss führt, und den Parteien auch insoweit die Möglichkeit zu weiterem Vorbringen einzuräumen haben.

Dose Weber-Monecke Nedden-Boeger

Botur Guhling

Vorinstanzen:
LG Konstanz, Entscheidung vom 19.03.2013 - 4 O 314/12 Me -
OLG Karlsruhe, Entscheidung vom 19.12.2014 - 13 U 67/13 -