
Datum: 23.01.2012
Gericht: Oberlandesgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 10. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: I-10 U 66/11
ECLI: ECLI:DE:OLGD:2012:0123.I10U66.11.00

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 11. März 2011 verkündete Urteil der 22. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Berufung trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

-
- I. 1
- Die Parteien streiten darüber, ob sich das streitgegenständliche Mietverhältnis durch Optionserklärung der Beklagten vom 31.03.2008 bis zum 31.12.2011 verlängert hat oder ob die Beklagte das Mietverhältnis wegen eines vertraglichen Schriftformmangels wirksam mit Schreiben vom 03.05.2010 zum 31.12.2010 gekündigt hat. Wegen der getroffenen Feststellungen wird auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung verwiesen (GA 79 ff.). Das Landgericht hat die Feststellungsklage, dass das Mietverhältnis über den 31.12.2010 hinaus fortbestehe und erst am 31.12.2011 ende, abgewiesen. Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt, mangels Wahrung der gesetzlichen Schriftform habe der Vertrag von der Beklagten mit der Frist des § 580 a Abs. 2 BGB zum 31.12.2010 gekündigt werden können. Dieser sei es auch nicht verwehrt, sich nach den Grundsätzen von Treu und Glauben hierauf zu berufen. Hinsichtlich der Einzelheiten der Begründung wird auf die Entscheidungsgründe Bezug genommen (GA 81 ff.). 2
- Hiergegen richtet sich die form- und fristgerechte Berufung des Klägers, mit der er seinen erstinstanzlichen Feststellungsantrag weiter verfolgt. Er macht geltend, das Landgericht habe die Klage zu Unrecht abgewiesen. Für den Eintritt der Beklagten in das Mietverhältnis sei ein 3

schriftlicher Vertrag zwischen ihr und dem Kläger nicht erforderlich. Die Vertragsübernahme setze regelmäßig die Einigung des Übernehmenden mit dem ausscheidenden und dem verbleibendem Vertragspartner bzw. dessen Zustimmung voraus. Letztere habe der Kläger erteilt, was auch formfrei möglich sei. Ein potenzieller Erwerber habe sich aufgrund des vorliegenden Mietvertrages mit Herrn Dr. W. und den jeweiligen Nachträgen darüber Gewissheit verschaffen können, dass er in ein langfristiges Mietverhältnis eintrete. Dem Schriftformerfordernis sei auch deshalb Genüge getan, weil die Beklagte mit Schreiben vom 31.03.2008 von ihrem Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrages bis 31.12.2011 Gebrauch gemacht habe, denn der Kläger habe diese Optionsausübung schriftlich bestätigt und seine Zustimmung auf demselben Schreiben dokumentiert. Dem Landgericht sei auch nicht darin zu folgen, dass es der Beklagten nicht nach Treu und Glauben verwehrt sei, sich auf den Mangel der Schriftform zu berufen. Hinsichtlich der Begründung der Berufung im Einzelnen, wird auf die Berufungsbegründung vom 18.05.2011 verwiesen (GA 118 ff.).

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil nach Maßgabe ihrer Berufungserwiderung vom 20.06.2011 (GA 145 ff.) und bittet um Zurückweisung der Berufung. 4

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der in beiden Instanzen gewechselten Schriftsätze der Parteien einschließlich der zu den Akten gereichten schriftlichen Unterlagen Bezug genommen. 5

II. 6

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Das angefochtene Urteil beruht im Ergebnis weder auf einer Rechtsverletzung (§§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2, 546 ZPO) noch rechtfertigen die im Berufungsverfahren zu Grunde zu legenden Tatsachen (§§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3, 529 Abs. 1 ZPO) eine abweichende Entscheidung. Das beruht, soweit das Berufungsvorbringen Anlass zur Erörterung gibt, auf folgenden Erwägungen. 7

1. 8

Die Feststellungsklage ist entgegen der Auffassung der Beklagten in ihrem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 29.09.2011 nicht wegen des Vorrangs der Leistungsklage unzulässig. Der Vermieter 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 vom Mieter ausgesprochene Kündigung unberechtigt war und den Mietvertrag nicht beendet hat. Der Vermieter kann 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 (BGH, Urt. v. 7.5.2008, XII ZR 69/06). 9

2. 10

Die Feststellungsklage ist jedoch nicht begründet. Die Berufung wendet sich erfolglos gegen die Auffassung des Landgerichts, die Beklagte habe das Mietverhältnis der Parteien gemäß §§ 550 Satz 1, 580 a Abs. 2 BGB wirksam zum 31.12.2010 gekündigt. Wird der – hier gewerbliche - Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form abgeschlossen, gilt er nach § 550 Satz 1 BGB für unbestimmte Zeit und kann - mit der Einschränkung des § 550 Satz 2 BGB - jederzeit mit gesetzlicher Frist (§ 580 a Abs. 2 BGB) gekündigt werden. Das Landgericht hat im Ergebnis zutreffend angenommen, dass diese Voraussetzung erfüllt ist. Denn der hier für die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform der §§ 11

550, 126 BGB beweispflichtige Kläger (Senat, Urt. v. 25.2.2010, I-10 U 40/09; OLG Rostock, Urt. v. 28.12.2001, NZM 2002, 955 - 3 U 173/00; Nies in Baumgärtel/Laumen/Prütting, Handbuch der Beweislast, 3. Aufl., 2009, § 550 BGB, RdNr. 4 m.w.N.) hat nicht bewiesen, dass zwischen den Parteien ein der gesetzlichen Schriftform entsprechender Mietvertrag besteht.

Die Beklagte ist im Wege des rechtsgeschäftlichen Mieterwechsel durch Einigung zwischen ihr und dem Vormieter Dr. W. und mit Zustimmung des Klägers in den zwischen diesem und Herrn Dr. W. bestehenden Praxismietvertrag eingetreten (vgl. BGH, Urt. v. 20.1.2010, VIII ZR 84/09). Ob der Kläger dem Mieteintritt der Beklagten bereits durch die Regelung in Ziffer 4 der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 04.09.1975 antizipiert zugestimmt hatte, bedarf keiner Entscheidung. Selbst wenn die Zustimmung des Klägers insoweit nicht schriftlich erfolgte, steht dieser Umstand der Einhaltung der Schriftform grundsätzlich nicht entgegen. Nach der Rechtsprechung des BGH ist die Zustimmung des Mieters zu einem zwischen früherem und neuem Vermieter vereinbarten Vermieterwechsel formfrei (vgl. BGHZ 154, 179 f.). Gleiches gilt für die Zustimmung des neuen Mieters zu einem vom Vermieter und altem Mieter vereinbarten Mieterwechsel (BGH, Urt. v. 20.4.2005, XII ZR 29/02). Die dort genannten Gründe sprechen entgegen der Annahme des Landgerichts auch dafür, dass die Zustimmung des Vermieters zu einem zwischen dem altem und neuen Mieter vereinbarten Mieterwechsel formfrei wirksam ist (vgl. BGH, Urt. v. 16.2.2005, XII ZR 162/01). Denn der Schriftform genügt auch ein Mietvertrag, der vorsieht, dass er erst nach Zustimmung eines Dritten wirksam werden soll; dessen Zustimmung muss 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. § 550 BGB verfolgt nicht den Zweck, 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.

12

Die Schriftform eines langfristigen Mietvertrages ist jedoch bei einem rechtsgeschäftlichen Mieterwechsel durch zweiseitigen Vertrag zwischen Alt- und Neumieter ungeachtet der formfrei möglichen Zustimmung des Vermieters nur eingehalten, wenn diese Mieteintrittsvereinbarung dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB genügt. Das erfordert, dass der Mieter oder der Mietnachfolger dessen Eintritt in die Mieterstellung durch eine Urkunde belegen kann, die ausdrücklich auf den Ursprungsmietvertrag Bezug nimmt. Die vertragliche Auswechslung des Mieters muss darin zur Wahrung der Schriftform dergestalt beurkundet sein, dass sich die vertragliche Stellung des Mietnachfolgers im Zusammenhang mit dem zwischen dem bisherigen Mieter und dem Vermieter geschlossenen Mietvertrag ergibt (BGH, Urt. v. 16.2.2005, XII ZR 162/01; Beschl. v. 30.1.2002, XII ZR 106/99). Hieran fehlt es.

13

Das Landgericht hat über die im Tatbestand des angefochtenen Urteils dargestellte Behauptung des Klägers, die Beklagte habe mit Dr. W. eine schriftliche Vereinbarung über die Praxisübernahme geschlossen, aus der sich auch ihr Eintritt in das Mietverhältnis ergebe, aufgrund der von ihm vertretenen Auffassung, eine solche Vereinbarung lasse die Zustimmung des Klägers nicht erkennen und entspreche daher nicht dem Schriftformerfordernis, rechtsirrig - aber von seinem Standpunkt folgerichtig - keinen Beweis erhoben. Der Senat hat insoweit von seiner Anordnungsbefugnis gemäß § 142 Abs. 1 ZPO Gebrauch gemacht und sich den schriftlichen Praxisübernahmevertrag von der Beklagten vorlegen lassen. Dieser enthält in § 5 ("Vermietung der Praxisräume") lediglich die Regelung, "Die Praxis wird betrieben in 4. D., F. 17 mit einer Praxisfläche von ca. 92 qm. Die Erwerberin tritt in den bestehenden Mietvertrag ein. Das Einverständnis des Vermieters liegt vor.", und

14

entspricht mit diesem Inhalt nicht den für die Einhaltung der Schriftform des § 550 BGB geltenden Grundsätzen.

Danach ist die Schriftform nur gewahrt, wenn sich die Einigung über alle wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen - insbesondere den Mietgegenstand, den Mietzins sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses - aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, so dass sich der Gesamtinhalt der mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel dieser "verstreuten" Bedingungen ergibt, müssen die Parteien zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen. Dazu bedarf es keiner körperlichen Verbindung dieser Schriftstücke. Vielmehr genügt für die Einheit der Urkunde die bloße gedankliche Verbindung, die in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen muss. Werden wesentliche Vertragsabsprachen in einem Nachtragsvertrag getroffen, wahrt dieser die Schriftform eines Mietvertrages nur dann, wenn er eine Bezugnahme auf die Schriftstücke enthält, aus denen sich sämtliche wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen ergeben (Urt. v. 9.4.2008, XII ZR 89/06). Diesen Anforderungen wird die Mietübernahmeregelung in § 5 des Praxisübernahmevertrages nicht gerecht. Die Parteien des Ausgangsmietvertrages vom 04.09.1975 haben diesen nach den getroffenen Feststellungen durch die Nachträge vom 10.04.1987, vom 27./29.08.1997 und vom 21.03.2002 in jeweils wesentlichen Punkten (u.a. Betriebskostenumlage, Optionsrecht) geändert, so dass die Mieteintrittsvereinbarung in § 5 des Praxisübernahmevertrages zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB auf diese Nachtragsvereinbarungen ausdrücklich hätte Bezug nehmen müssen. Ohne eine solche Bezugnahme war für einen potenziellen Erwerber – auch nicht im Wege der Auslegung - aus der Einsicht in den Praxisübernahmevertrag nicht ersichtlich, dass er in einen Mietvertrag mit umfangreichen Nachträgen eintritt. Auch der Hinweis in § 18, "Alle im Vertrag genannten Unterlagen und Verträge wurden der Erwerberin vor Vertragsunterzeichnung ausgehändigt", enthält keine ausreichende Bezugnahme auf die vorgenannten Nachtragsvereinbarungen.

15

Die Annahme der Berufung, aus der Urkunde vom 31.03.2008 ergebe sich, dass sich die Parteien auf ein befristetes Mietverhältnis verständigt hätten, ist fernliegend. Zum einen hätte eine entsprechende vertragliche Vereinbarung – so sie denn vorläge – aus den dargelegten Erwägungen ebenfalls in der Mieteintrittsvereinbarung in Bezug genommen werden müssen. Zum anderen handelt es sich bei der vereinbarten Verlängerungsoption um ein einseitiges Gestaltungsrecht, dessen Ausübung – bei wirksamer Vereinbarung des Optionsrechts – bereits mit Zugang der Optionserklärung zu einer Verlängerung des Mietvertrages führt, ohne dass es insoweit einer Annahmeerklärung oder Zustimmung des Vermieters bedarf. Dafür dass die Beklagte mit ihrer Optionserklärung zugleich den (isolierten) Willen hatte, daneben mit dem Kläger einen bis 31.11.2011 befristeten neuen Mietvertrag abzuschließen, fehlen jegliche Anhaltspunkte, so dass auch für eine Umdeutung ihrer Erklärung gemäß § 140 BGB insoweit kein Raum ist.

16

Die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform hat zur Folge, dass sämtliche vereinbarte Befristungen und Optionsrechte unwirksam sind und das Mietverhältnis der Parteien aufgrund der Kündigung der Beklagten vom 03.05.2010 mit Wirkung zum 31.12.2010 beendet wurde.

17

Die Beklagte ist nach den zutreffenden Ausführungen des Landgerichts auch nicht gemäß § 242 BGB nach Treu und Glauben gehindert, sich auf den Mangel der Schriftform zu berufen. Rechtserhebliches hierzu ist der Berufung nicht zu entnehmen. Jede Partei darf sich grundsätzlich - auch nach jahrelanger Durchführung des Mietvertrages - darauf berufen, dass

18

die für den langfristigen Mietvertrag vorgesehene Form nicht eingehalten ist. Aus dem Umstand, dass die Parteien ihren Pflichten aus dem Mietvertrag über einen längeren Zeitraum bis zu der ordentlichen Kündigung durch eine Partei nachgekommen sind, lässt sich nicht herleiten, sie hätten darauf vertrauen können, der Vertragspartner werde nicht von der besonderen Kündigungsmöglichkeit Gebrauch machen, die das Gesetz vorsieht, wenn die Schriftform nicht eingehalten ist. Nur ausnahmsweise, wenn die Unwirksamkeit der vereinbarten langfristigen Vertragsdauer zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde, kann es gemäß § 242 BGB rechtsmissbräuchlich sein, sich auf den Formmangel zu berufen. Das kann insbesondere dann der Fall sein, wenn der eine Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hat (BGH, Urt. v. 9.4.2008, XII ZR 89/06; Urt. v. 25.7.2007, XII ZR 148/05; Urt. v. 2.11.2005, XII ZR 233/03). Hieran fehlt es. Dass beide Parteien zunächst rechtsirrig von der Wirksamkeit des Mietvertrages ausgegangen sind, führt zu Gunsten des Klägers ebenso wenig zur Anwendung des § 242 BGB wie die Einlassung der Beklagten auf das Mieterhöhungsschreiben vom 28.04.2010, die – im Ergebnis unwirksame - Ausübung der Option zum 31.12.2011 oder der - im Hinblick auf den zu diesem Zeitpunkt ungekündigten Mietvertrag - berechtigte Hinweis der Beklagten vom 21.04.2008 auf den vereinbarten Konkurrenzschutz gegenüber der ihr von dem Kläger angesonnenen Zustimmung zu der weiteren Vermietung an einen männlichen Gynäkologen im 4. Obergeschoss des Hauses. Dass diese Umstände für den Kläger zu einem schlechterdings untragbaren Ergebnis führen, ist nicht ansatzweise dargetan.

Soweit nach der Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 19.9.2007, XII ZR 198/05) treuwidrig handelt, wer eine später getroffene Abrede, die lediglich ihm vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihm inzwischen lästig gewordenen Mietvertrag zu lösen, liegen auch diese Voraussetzungen nicht vor. Der Abschluss eines langfristigen Mietvertrages ist keine den Mieter einseitig begünstigende Maßnahme. 19

Schließlich verpflichtet auch die allgemeine salvatorische Klausel am Ende des Ausgangsmietvertrages ("Durch etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des vorstehenden Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt") die Beklagte nicht zur Nachholung der fehlenden Schriftform. Es bedarf von vorneherein keiner Erhaltung eines von der Unwirksamkeit gemäß § 139 BGB bedrohten Restvertrages, weil die fehlende Schriftform nicht zur Unwirksamkeit des Mietvertrages führt. Dieser bleibt vielmehr bestehen. Er gilt gemäß § 550 Satz 1 BGB lediglich als nicht für bestimmte, sondern für unbestimmte Zeit abgeschlossen (BGH, Urt. v. 25.7.2007, XII ZR 143/05). 20

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO. Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO für die Zulassung der Revision liegen nicht vor. 21

Streitwert: 11.808,00 € 22