
Datum: 19.02.1997
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 30. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 30 U 197/96
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:1997:0219.30U197.96.00

Vorinstanz: Landgericht Bochum, 6 O 183/96

Tenor:

Die Berufung des beklagten Landes gegen das am 26. Juni 1996 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bochum wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem beklagten Land auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beschwer des beklagten Landes liegt unter 60.000,00 DM.

Tatbestand: 1

Der Kläger begehrt von dem beklagten Land Mietzinsen in Gesamthöhe von 11.970,00 DM. 2

Der Vater des Klägers vermietete dem beklagten Land durch Mietvertrag vom 22.05.1977/24.08.1977 Räume im Erdgeschoß und Kellergeschoß des Hauses in ... zur Unterbringung einer §2 des Mietvertrages lautet: 3

"Das Mietverhältnis beginnt am 1.10.1977 und endet am 30.9.1982. Es verlängert sich um jeweils 3 Jahre, sofern nicht mit 6monatiger Frist von einer Vertragspartei bis zum 30. Sept. gekündigt wird. 4

Für den Fall, daß organisatorische Gründe die Aufgabe der angemieteten Räume erforderlich machen, hat der Mieter das Recht, den Vertrag mit einer Frist von 3 Monaten zum 1.1., 1.4., 5

1.7. und 1.10. eines jeden Jahres vorzeitig zu kündigen."

Wegen der weiteren Einzelheiten des Mietvertrages wird auf Blatt 9 bis 13 der Akten Bezug genommen. Der monatliche Mietzins betrug zuletzt 1.995,00 DM. Der Kläger trat, nachdem sein Vater verstorben war, als Gesamtrechtsnachfolger in das Mietverhältnis ein. 6

Der Kläger erklärte mit Schreiben vom 01.12.1993 (Bl. 6-8 d.A.) die Kündigung des Mietvertrages zum 31.03.1994, hilfsweise zum 30.09.1994. Zur Begründung führte er im wesentlichen aus, daß er eine Neuordnung des bestehenden Mietverhältnisses anstrebe, da der Vertragsinhalt - insbesondere im Hinblick auf den Mietzins - nicht mehr den heutigen wirtschaftlichen Verhältnissen entspreche. Außerdem heißt es in dem Kündigungsschreiben, daß der Kläger auch weiterhin gern bereit sei, das bestehende Mietverhältnis, welches über Jahrzehnte hin im vernünftigen gegenseitigen Einvernehmen geführt worden sei, zu angemessenen Vertragskonditionen fortzusetzen. 7

Mit Schreiben vom 06.12.1993 bestätigte der ... den Eingang des Kündigungsschreibens und wies darauf hin, daß er sich hinsichtlich des Abschlusses eines neuen Mietvertrages mit dem Kläger in Verbindung setzen wolle. 8

In den Jahren 1994 und 1995 kam es zu Verhandlungen und einem Schriftwechsel über die Neufassung des Vertrages. Dabei teilte der ...em Kläger mit Schreiben vom 11.03.1994 mit, daß in Zukunft die Anmietung von vier Diensträumen im Erdgeschoß ausreichend sei. Nachdem Verhandlungen über eine Teilvermietung erfolgten, lehnte der Kläger schließlich mit Schreiben vom 20.04.1995 (Bl. 19, 20 d.A.) eine Teilvermietung ab. Während der Verhandlungen zahlte das beklagte Land den monatlichen Mietzins in Höhe von 1.995,00 DM weiter. 9

Bezugnehmend auf das Schreiben des Klägers vom 20.04.1995 teilte das ... dem Kläger mit Schreiben vom 15.02.1996 (Bl. 21, 22 d.A.) mit, daß die Suche nach anderen Räumlichkeiten erfolgreich beendet worden sei und die Räume im Hause des Klägers zum 31.03.1996 freigezogen würden. Weiter wird in diesem Schreiben ausgeführt, daß keine Kündigungsfristen bestehen würden, da der Mietvertrag seinerzeit vom Kläger gekündigt worden sei. 10

Mit Schreiben vom 23.02.1996 (Bl. 23, 24 d.A.) erwiderte der Kläger, daß das beklagte Land das Mietverhältnis nicht durch bloßen Auszug, sondern nur durch ordentliche Kündigung beenden könne; das Mietverhältnis sei trotz der klägerischen Kündigung vom 01.12.1993 fortgesetzt worden, so daß es gemäß §568 BGB für unbestimmte Zeit fortbestehe. 11

Mit Schreiben vom 06.03.1996 (Bl. 25, 26 d.A.) erklärte das ... die fristlose Kündigung aus wichtigem Grund zum 31.03.1996, hilfsweise zum 30.06.1996, und zwar im wesentlichen mit der Begründung, daß der Bedarf an den Räumen wegen der Neuorganisation der ... entfallen sei. Im übrigen sei das Vertrauensverhältnis zum Kläger durch seine verzögernde Prüfung bezüglich der Möglichkeiten einer Teilanmietung gestört. Hilfsweise werde die Kündigung zum 30.06.1996 auf §2 des Mietvertrages gestützt. 12

Das beklagte Land räumte die ... Ende März/Anfang April 1996. 13

Der Kläger hat den Mietzins für die Monate April bis September 1996 geltend gemacht. Er hat die Auffassung vertreten, durch die Fortsetzung des Gebrauchs der ... auch nach der klägerischen Kündigung vom 01.12.1993 liege gemäß §568 BGB ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit vor, so daß dieses Mietverhältnis vom beklagten Land nur in der Frist des 14

§565 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 1 a BGB habe gekündigt werden können.

Der Kläger hat beantragt,	15
das beklagte Land zu verurteilen, an ihn zum 07.04., 07.05., 07.06., 07.07., 07.08. sowie 07.09.1996 jeweils 1.995,00 DM zu zahlen.	16
Das beklagte Land hat beantragt,	17
die Klage abzuweisen.	18
Das beklagte Land hat die Auffassung vertreten, daß einer Fortsetzung des Gebrauchs nach §568 BGB wirksam widersprochen worden sei. Hilfsweise habe ein Recht zur fristlosen Kündigung bestanden, jedenfalls greife das Sonderkündigungsrecht in §2 des Mietvertrages ein.	19
Das Landgericht, auf dessen Urteil Bezug genommen wird, hat der Klage stattgegeben und zur Begründung im wesentlichen ausgeführt, daß das durch den Kläger gekündigte Mietverhältnis verlängert worden sei, da keine der Parteien in der Frist des §568 BGB der Fortsetzung des Mietvertrages widersprochen habe. Insbesondere seien solche Widersprüche nicht in dem Kündigungsschreiben des Klägers vom 01.12.1993 sowie in den Schreiben des beklagten Landes vom 06.12.1993 und 11.03.1994 enthalten. Das Sonderkündigungsrecht gemäß §2 des Mietvertrages greife nicht ein, da die Parteien ein von den inzwischen geänderten gesetzlichen Fristen abweichendes Kündigungsrecht erkennbar nicht gewollt hätten. Für eine Kündigung aus wichtigem Grund seien in der Person des Klägers liegende gewichtige Vertragsverstöße. nicht vorgetragen.	20
Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung des beklagten Landes, mit dem es das Vorbringen erster Instanz vertieft und insbesondere geltend macht, daß Widersprüche gegen die Fortsetzung des Mietvertrages im Sinne des §568 BGB in dem Kündigungsschreiben des Klägers vom 01.12.1993 und in dem Schreiben des ... vom 11.03.1994 zu sehen seien. Im übrigen seien die notwendige Neuorganisation der ... und der damit verbundene Bedarfswegfall ein wichtiger Grund, der zur fristlosen Kündigung berechtige. Jedenfalls greife das Sonderkündigungsrecht gemäß §2 des Mietvertrages ein. Im übrigen könne ein Mietverhältnis über Räume für eine ... nicht ohne weiteres als Mietverhältnis über Geschäftsraum angesehen werden.	21
Das klagende Land beantragt,	22
das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen.	23
Der Kläger beantragt,	24
die Berufung zurückzuweisen.	25
Der Kläger vertieft sein erstinstanzliches Vorbringen. Er meint, daß in seinem Kündigungsschreiben vom 01.12.1993 kein Fortsetzungswiderspruch enthalten sei. Ein wichtiger Grund zur Kündigung habe im übrigen nicht vorgelegen.	26
Wegen der weiteren Einzelheiten des beiderseitigen Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	27
Entscheidungsgründe:	28

Die Berufung des beklagten Landes ist unbegründet.	29
I.	30
Der Kläger hat gegen das beklagte Land gemäß §535 Satz 2 BGB einen Anspruch auf Zahlung des geltend gemachten Mietzinses für die Monate April bis September 1996.	31
1.	32
Der Mietvertrag zwischen den Parteien ist erst durch Kündigung des beklagten Landes vom 06.03.1996 mit Ablauf des 30.09.1996 beendet worden. Die zuvor erfolgte Kündigung des Klägers vom 01.12.1993 hat nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses geführt. Dem steht §568 BGB entgegen. Nach dieser Vorschrift war eine Verlängerung des Mietvertrages auf unbestimmte Zeit eingetreten, denn die Parteien haben das Mietverhältnis fortgesetzt, ohne daß ein Widerspruch gegen die Fortsetzung erfolgte.	33
a)	34
Ein Fortsetzungswiderspruch des Klägers im Sinne des §568 BGB liegt nicht vor. Das Kündigungsschreiben des Klägers vom 01.12.1993, in dem zum Ausdruck kommt, daß das Ziel der Kündigung darin liege, angemessene Vertragskonditionen - also im wesentlichen einen höheren Mietzins - zu erreichen, enthält einen solchen Widerspruch nicht.	35
Allerdings ist es möglich, einen Fortsetzungswiderspruch im Sinne des §568 BGB bereits mit der Kündigung zu verbinden (vgl. OLG Schleswig, NJW 1982, 449; OLG Hamburg, NJW 1981, 2258; Palandt-Putzo, 56. Aufl. 1957, §568 Rdn. 8; Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 7. Aufl. 1995, Rdn. 846). Des weiteren kann ein solcher Widerspruch schlüssig in der Erklärung enthalten sein, daß das Mietverhältnis nicht zu dem bisherigen Mietzins fortgesetzt werde (vgl. BGH, LM Nr. 42 zu §535), während die bloße Forderung nach höherem Mietzins nicht genügt (Palandt-Putzo, §568 Rdn. 8 a.E.).	36
Zwar enthält das Kündigungsschreiben des Klägers die Forderung nach Zahlung eines höheren Mietzinses. Der Kläger macht die Fortsetzung des Mietverhältnisses jedoch nicht von der Zahlung eines bestimmten Betrages abhängig. Vielmehr erklärt er seine Bereitschaft, das Mietverhältnis fortzusetzen und bittet im Ergebnis um entsprechende Verhandlungen zum Abschluß eines neuen Mietvertrages. Da der Inhalt dieses Schreibens dahingehend aufzufassen ist, daß für den Zeitraum der Verhandlungen die Nutzung der Räume zu den bisherigen Bedingungen fortgesetzt werden sollte - was im übrigen von den Parteien auch über geraume Zeit so durchgeführt worden ist -, entspricht dies im wesentlichen einer bloßen Forderung nach höherem Mietzins und reicht zur Annahme eines Fortsetzungswiderspruchs nicht aus. Weitere Umstände, aus denen sich ein fristgerechter Fortsetzungswiderspruch des Klägers im Sinne des §568 BGB ergeben könnte, sind nicht ersichtlich.	37
b)	38
Auch die Schreiben des beklagten Landes vom 06.12.1993 und 11.03.1994 enthalten keinen Fortsetzungswiderspruch im Sinne des §568 BGB. Der Inhalt des Schreibens vom 06.12.1993 bietet für eine solche Auslegung keinen ausreichenden Anhaltspunkt. Auch dem Inhalt des Schreibens vom 11.03.1994 läßt sich ein Widerspruch gegen die Verlängerungsfiktion nicht entnehmen. Der Umstand, daß nach dem Inhalt dieses Schreibens in Aussicht gestellt wird, daß ein zukünftiger Mietvertrag nur noch über einen Teil der Räumlichkeiten zustande kommen könnte, reicht für die Annahme eines	39

Fortsetzungswiderspruch nicht aus. Aus dem vorgenannten Schreiben ergibt sich nicht, daß das bisherige Mietverhältnis zu einem konkreten Zeitpunkt beendet sein sollte, falls keine Einigung über eine Teilanmietung erfolge. Vielmehr zielt das Schreiben lediglich auf Vertragsverhandlungen über eine zukünftige Teilanmietung ab, während die tatsächliche Nutzung durch das beklagte Land weiterhin im bisherigen Umfang erfolgte und der volle Mietzins weiterhin gezahlt wurde. Ähnlich wie der klägerischen Kündigungserklärung vom 01.12.1993 läßt sich auch dem Schreiben des beklagten Landes vom 11.03.1994 lediglich entnehmen, daß zu einem nicht konkret benannten späteren Zeitpunkt ein Vertrag mit anderem Inhalt abgeschlossen werden könnte. Daß bis zu diesem Zeitpunkt der Vertrag nicht mehr im bisherigen Umfang durchgeführt werden sollte, läßt sich dem Schreiben nicht entnehmen und ergab sich im übrigen auch nicht aus der praktischen Handhabung. Andere Umstände, aus denen sich ein fristgerechter Widerspruch des beklagten Landes im Sinne des §568 BGB ergeben könnte, sind nicht ersichtlich.	
c)	40
Als Rechtsfolge des §568 BGB ergibt sich, daß der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert galt.	41
2.	42
Dieses gemäß §568 BGB unbefristete Mietverhältnis ist nicht durch die mit Schreiben des beklagten Landes vom 06.03.1996 erklärte fristlose Kündigung aus wichtigem Grund erloschen.	43
a)	44
Die Voraussetzungen einer Kündigung aus wichtigem Grund gemäß §554 a BGB liegen nicht vor. Hinreichende Umstände für eine Pflichtverletzung des Klägers aus dem Mietverhältnis sind nicht ersichtlich. Im übrigen verfolgt das beklagte Land in der zweiten Instanz nicht mehr in der Person des Klägers liegende Kündigungsgründe.	45
b)	46
Der Umstand, daß das beklagte Land die angemieteten Räume aufgrund einer Neuorganisation der ... nicht mehr im vollen Umfang benötigte, rechtfertigt ebenfalls keine fristlose Kündigung aus wichtigem Grund. Wie sich bereits aus der Wertung des Gesetzgebers in §552 Satz 1 BGB ergibt, trägt der Mieter das Risiko, die Mietsache verwenden zu können. Aus dieser Wertung folgt, daß eine fristlose Kündigung nicht mit Erfolg darauf gestützt werden kann, daß die Räume nicht oder nicht in vollem Umfang benötigt werden.	47
3.	48
Die Kündigung des beklagten Landes kann auch nicht mit Erfolg auf das Sonderkündigungsrecht in §2 des Mietvertrages gestützt werden. Dieses besondere Kündigungsrecht galt nur, solange es sich um einen befristeten Mietvertrag handelte. Für das gemäß §568 BGB als unbefristet fortgesetzte Mietverhältnis greift dieses Kündigungsrecht nicht ein.	49
Zwar gilt bei einem nach §568 BGB fortbestehenden Mietverhältnis der vereinbarte Inhalt des Mietvertrages weiter, jedoch mit Ausnahme der Punkte, die der Fortsetzung auf unbestimmte Zeit entgegenstehen (Palandt-Putzo, §568 Rdn. 10). Eine Fortgeltung von	50

Vertragsregelungen kommt nach Auffassung des Senats auch dann nicht in Betracht, wenn die Vertragsauslegung ergibt, daß ein vertraglicher Punkt nur für ein befristetes, nicht jedoch für ein unbefristetes Mietverhältnis gelten soll. Dies ist hinsichtlich des Sonderkündigungsrechts in §2 des Mietvertrages der Fall.

Das Kündigungsrecht in §2 des Mietvertrages entsprach hinsichtlich der Kündigungsfristen den bei Abschluß des Mietvertrages ohnehin geltenden Kündigungsfristen bei ordentlicher Kündigung. Die Aufnahme einer solchen Regelung in den Mietvertrag war allein deshalb erforderlich, weil es sich um einen befristeten Vertrag handelte, bei dem die Vertragsparteien für einen Sonderfall die Möglichkeit einer befristeten Kündigung einräumen wollten. Hätte es sich um einen unbefristeten Vertrag gehandelt, wäre diese Regelung nicht erforderlich gewesen und nach Auffassung des Senats auch nicht erfolgt. Der Senat geht deshalb davon aus, daß dieses Kündigungsrecht auch dann nicht gilt, wenn sich das Mietverhältnis - wie hier - gemäß §568 BGB von einem befristeten in ein unbefristetes umgewandelt hat, und daß jedenfalls auch für den geregelten Sonderfall die gesetzlichen Fristen maßgeblich sein sollten. 51

4. 52

Nach alledem ist die Kündigung des beklagten Landes vom 06.03.1993 gemäß §565 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 1 a BGB erst zum Ablauf des dritten Kalendervierteljahres 1996 wirksam geworden, da zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung vom 06.03.1994 die Kündigungsfrist für eine Vertragsbeendigung zum zweiten Kalendervierteljahr - spätestens der dritte Werktag des ersten Kalendervierteljahres - bereits abgelaufen war. Der Senat hat keine Bedenken, im vorliegenden Fall die gesetzlichen Regelungen über Mietverhältnisse bei Geschäftsräumen heranzuziehen. 53

II. 54

Die Kostenentscheidung beruht auf §97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus den §§708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Die Beschwerde war gemäß §546 Abs. 2 ZPO festzusetzen. 55