
Datum: 26.10.2005
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 30. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 30 U 121/05
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2005:1026.30U121.05.00

Vorinstanz: Landgericht Bochum, 2 O 84/05

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 11. Mai 2005 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 2. Zivilkammer des Landgerichts Bochum wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagten bleibt nachgelassen, eine Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor die Kläger Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Gründe:

I.

Die Kläger schlossen unter dem 12./13.09.2000 mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten, der Q AG, I, einen Mietvertrag über näher bezeichnete Räume im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Hauses I-Straße/Ecke S-Platz in C zum Betrieb von Bankgeschäften und anderen Finanzdienstleistungen. Dabei wurde der Vertrag auf seiten der Rechtsvorgängerin der Beklagten von zwei Mitarbeitern, Herrn L und Herrn U, unterzeichnet. Diese setzten ihre

1

2

3

Unterschriften unter den Firmenstempel der Q AG, ohne einen Vertretungszusatz hinzuzufügen. Hinsichtlich der Mietzeit trafen die Vertragspartner in § 2 folgende Regelung:

"1. 4

Das Mietverhältnis beginnt am 1. November 2000 und wird auf fünf Jahre bis zum 30.10.2005 fest abgeschlossen. 5

Darüber hinaus wird der Mieterin ein Optionsrecht für weitere fünf Jahre eingeräumt. Das Optionsrecht gilt (a/s) ausgeübt, wenn die Mieterin nicht mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende der festen Mietzeit erklärt, dass sie auf das Optionsrecht verzichte. 6

Nach Ablauf der festen Mietzeit, einschließlich der etwa in Anspruch genommenen Optionszeit, verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um ein weiteres Jahr, wenn es nicht mit einer Frist von 12 Monaten von einer der Parteien gekündigt wird. ..." 7

Bezüglich der Miete und der Nebenkosten ist in dem Vertrag Folgendes geregelt: 8

"§ 3 – Miete und Nebenkosten 9

1. Die Miete beträgt monatlich DM 24.810,00. 10

2. Die Nebenkosten hat die Mieterin anteilig zu tragen 11

(vermietete Fläche/Gesamtmietfläche). 12

... 13

4. Die Kosten für die Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Be- und 14

Entwässerung kann der Vermieter im Verhältnis der an die Mieterin vermieteten 15

Fläche zur Gesamtmietfläche des Vermieters umlegen. 16

Erhöhungen der vorbezeichneten Kosten sowie der Grundsteuer kann der 17

Vermieter im Verhältnis der an die Mieterin vermieteten Fläche zur Gesamtmiet- 18

fläche des Vermieters umlegen. 19

... 20

§ 4 – Zahlung der Miete und der Nebenkosten 21

1. Die Miete und Nebenkosten sind monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag 22

des Monats porto-und spesenfrei an den Vermieter oder an die von ihm zur Ent- 23

gegennahme ermächtigte Person oder Stelle zu zahlen. 24

Die Miete ist auf das Konto bei T-Bank C Kto #####1 BLZ #####2 25

einzuzahlen. ... 26

2. Die Nebenkosten (Heizkosten siehe § 5) werden in Form monatlicher Abschlags- 27

zahlungen erhoben. Einmal jährlich wird mit der Mieterin abgerechnet.	28
Der Ausgleich der Nachzahlung bzw. der Gutschrift ist zu dem auf die Abrechnung	29
folgenden Mietzahlungstermin zu leisten.	30
§ 5 – Sammelheizung und Warmwasserversorgung	31
...	32
2. Die Mieterin ist verpflichtet, die anteiligen Betriebs- und Wartungskosten zu	33
zahlen. ...	34
3. Die Mieterin hat mit der jeweils fälligen Miete einen Vorschuss zu leisten (siehe	35
§ 3).	36
Bei einer Erhöhung oder Senkung der Brennstoffpreise kann der Vermieter die	37
Vorschüsse neu festsetzen.	38
4. Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heiz-	39
periode abzurechnen. Der Ausgleich der Nachzahlung bzw. der Gutschrift hat	40
zu dem auf die Abrechnung folgenden Mietzahlungstermin zu erfolgen. ..."	41
Wegen der weiteren Einzelheiten des Vertrages wird auf die Kopie auf Bl. 23 bis 31 d.A.	42
verwiesen.	
Der Mietvertrag vom 12./13.09.2000 ersetzte einen zwischen der früheren	43
Grundstückseigentümerin, der Mutter der Kläger, und der Q AG geschlossenen Mietvertrag	
vom 28.03./03.04.1990. Der monatliche Mietzins betrug ebenfalls 24.810,00 DM (= 12.685,15	
Euro). Für die Nebenkosten Wasser, Strom, Heizung, Straßenreinigung, Kanalbenutzung,	
Kaminkehrgebühr, Abfallbeseitigung, Fahrstuhlbenutzung und Grundsteuern wurde eine	
Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 600,00 DM (§ 306,78 Euro) vereinbart.	
Die Rechtsvorgängerin der Beklagten zahlte die monatliche Miete von 24.810,00 DM (=	44
12.685,15 Euro) und leistete Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 600,00 DM (=	
306,78 Euro) monatlich, und zwar einvernehmlich auch für Fahrstuhlkosten, Versicherung	
und Grundsteuer. Nachdem die Beklagte im Jahre 2004 die Q AG übernommen hatte, setzte	
sie die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen fort. Weder die Beklagte noch ihre	
Rechtsvorgängerin erklärten ausdrücklich einen Verzicht auf das Optionsrecht.	
Mit Schreiben vom 17.02.2005 erklärte die Beklagte zum 30.09.2005, hilfsweise um	45
nächstmöglichsten Termin, die Kündigung des Mietverhältnisses. Zur Begründung führte sie	
aus, dass das Mietverhältnis ungeachtet der Regelungen über die Laufzeit des Vertrages	
unbefristet sei und eine Verlängerung bis zum 30.10.2010 nicht zustande gekommen sei. Die	
Kläger widersprachen der von der Beklagten vertretenen Rechtsauffassung mit	
Anwaltsschreiben vom 23.02.2005. Sie wiesen darauf hin, dass die Kündigungserklärung der	
Beklagten erst zum 30.10.2010 Wirkung entfalte.	

Im April 2005 stellte die Beklagte die Nutzung des Objekts im Hause S-Platz in C ein und eröffnete statt dessen eine Filiale im Hause M-Straße in C.

Mit ihrer Klage haben die Kläger die Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen für die Zeit von Oktober 2005 bis 2006 verlangt. 47

Sie haben die Ansicht vertreten, dass der Mietvertrag bis einschließlich Oktober 2010 fest abgeschlossen sei und eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses bis zu diesem Zeitpunkt ausgeschlossen sei. Das Mietverhältnis sei daher nicht aufgrund der Kündigungserklärung der Beklagten vom 17.02.2005 zum 30.09.2005 beendet worden. 48

Die Kläger haben beantragt, 49

die Beklagte zu verurteilen, an sie zum 06.10.2005, 06.11.2005, 06.12.2005, 06.01.2006, 06.02.2006, 06.03.2006, 06.04.2006, 06.05.2006, 06.06.2006, 06.07.2006, 06.08.2006, 06.09.2006 sowie 06.10.2006 jeweils 12.991,93 Euro zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab den genannten Daten zu zahlen. 50

Die Beklagte hat beantragt, 51

die Klage abzuweisen. 52

Sie hat die Ansicht vertreten, das Mietverhältnis sei als Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit ordentlich kündbar. Die gesetzliche Schriftform für langfristige Zeitmietverträge sei gleich mehrfach verfehlt worden. Wegen der abweichenden Übung der Parteien hinsichtlich der Nebenkostenvorauszahlung liege ein Verstoß gegen das gesetzliche Schriftformerfordernis für langfristige Zeitmietverträge vor. Auch die Ausübung des Optionsrechts durch Stillschweigen sei mangels Schriftform nicht wirksam. Hinzu komme, dass in den Mietvertrag schon das Vertretungsverhältnis nicht hinreichend deutlich zum Ausdruck gekommen sei, weil die beiden Mitarbeiter ihrer Rechtsvorgängerin, die Herren L und U, nicht mit einem ausdrücklichen Vertreterzusatz hätten unterschreiben hätten. Darüber hinaus erfordere die Schriftform, dass der Vertrags- oder einer beigefügten Vollmachtsurkunde zu entnehmen sei, woraus der Vertreter seine Vertretungsmacht herleite. Das gelte zumindest dann, wenn sich die Vertretungsbefugnis, wie hier, nicht schon aus öffentlichen Registern ergebe. Die Berufung auf den Formmangel sei schließlich nicht treuwidrig. 53

Durch das am 11.05.2005 verkündete Urteil hat der Einzelrichter der 2. Zivilkammer des Landgerichts Bochum der Klage in vollem Umfang stattgegeben. Zur Begründung hat er im Wesentlichen Folgendes ausgeführt: 54

Die Kläger könnten von der Beklagten Zahlung der künftigen Mieten in Höhe von 12.685,15 Euro und den Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 306,78 Euro (jeweils monatlich) für die Zeit von Oktober 2005 bis einschließlich Oktober 2006 verlangen (§ 535 Abs. 2 BGB). 55

Das zwischen den Klägern und der Rechtsvorgängerin der Beklagten mit schriftlichem Mietvertrag vom 12./13.09.2000 begründete Mietverhältnis über im Erdgeschoss des Hauses S-Platz in C gelegene Räume zum Betrieb von Bankgeschäften und anderen Finanzdienstleistungen habe bis einschließlich Oktober 2010 Bestand. Es sei nicht etwa durch die Kündigungserklärung der Beklagten vom 17.02.2005 zum 30.09.2005 beendet worden. Denn die Kündigung zum 30.09.2005 sei unwirksam, weil sie gegen das Verbot der vorzeitigen Beendigung eines Zeitmietverhältnisses durch ordentliche Kündigung verstoße 56

(§ 542 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Das durch den Mietvertrag vom 12./13.09.2000 begründete Mietverhältnis sei auf bestimmte Zeit, nämlich bis zum 30.10.2010, verlängert worden. Das Mietverhältnis sei von den Klägern und der B-Bank auf bestimmte Zeit eingegangen worden. Es habe am 01.11.2000 begonnen und sei dann "auf fünf Jahre bis zum 30.10.2005 abgeschlossen". Diese Festlegung der Mietzeit sei wirksam. Denn sie verstoße nicht gegen das Schriftformerfordernis für langfristige Zeitmietverträge (§§ 550, 578 BGB). Entgegen der Ansicht der Beklagten sei die gesetzliche Schriftform nicht deshalb verfehlt, weil die beiden B-Bank-Mitarbeiter L und U die den Mietvertrag auf Mieterseite unterschrieben hätten, ihre Unterschriften ohne ausdrücklichen Vertreterzusatz und ohne Angaben zu Art und Grund des Vertretungsverhältnisses in der Vertragsurkunde bzw. ohne Beifügung einer Vollmachtsurkunde geleistet hätten. Das gesetzliche Schriftformerfordernis sei bei Unterzeichnung durch einen Vertreter erfüllt, wenn das Vertretungsverhältnis in der Vertragsurkunde durch einen entsprechenden Zusatz hinreichend deutlich werde. Das sei hier der Fall. L und U hätten ihre Unterschriften unter Beifügung eines Stempelabdrucks der – im Kopf des Mietvertrages als Mieterin genannten – B-Bank geleistet. Dies mache hinreichend deutlich, dass sie nicht etwa im eigenen Namen, sondern als Vertreter der B-Bank gehandelt hätten, zumal diese als Aktiengesellschaft nicht anders als durch ihre organschaftlichen oder rechtsgeschäftlichen Vertreter handeln können. Eines ausdrücklichen Vertreterzusatzes habe es nicht bedurft. Denn dies widerspräche der allgemeinen Regel des § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB, nach der es gerade keinen Unterschied mache, ob der Vertreter ausdrücklich oder nur den Umständen nach im Namen des Vertretenen gehandelt habe, ohne dass der Zweck des § 550 eine solch weit reichende Ausnahme erfordere. Erst recht nicht erforderlich sei deshalb, dass die Vertrags- oder eine beigefügte Vollmachtsurkunde – jedenfalls dann, wenn sich – wie hier – die Vertretungsbefugnis nicht schon aus öffentlichen Registern ergebe – Angaben zu Art und Grund des Vertretungsverhältnisses enthalte. Die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform scheitere im Streitfall auch nicht etwa daran, dass die (Vertrags-)Parteien das Mietverhältnis im Nebenkostenpunkt insofern in Abweichung vom schriftlichen Mietvertrag gehandhabt hätten, als es die – im schriftlichen Mietvertrag der Höhe nach nicht bestimmten – geleisteten monatlichen Abschlagszahlungen im Betrag von 306,78 Euro und die – über die im Mietvertrag genannten Positionen hinaus – umgelegten Positionen Fahrstuhlkosten, Grundsteuer und Versicherung betreffe. Durch die abweichende Übung sei das Mietverhältnis zwar stillschweigend geändert worden. Allerdings sei diese stillschweigend getroffene Vereinbarung nach Umfang – betroffen seien nur Teilaspekte der Nebenkostenabrede, nicht die Nebenkostenabrede insgesamt – und wirtschaftlichem Gewicht – die zusätzlich umgelegten Positionen machten noch nicht einmal 1 % der Miete aus – lediglich eine unwesentliche Nebenabrede, für die der Formzwang des § 550 BGB nicht gelte.

Durch die Ausübung des Optionsrechts nach § 2.1 des Mietvertrages sei das Mietverhältnis schließlich wiederum auf bestimmte Zeit, nämlich bis zum 30.10.2010, verlängert worden. Diese Verlängerung sei nicht etwa wegen Verstoßes gegen den Formzwang des § 550 BGB unwirksam. Dies gelte selbst dann, wenn die Ausübung einer Mietoption- wie die Beklagte meine – der Schriftform bedürfe, sofern der Mietvertrag, aus dem sich das Optionsrecht ergebe, formbedürftig gewesen sei. Denn im Streitfall handele es sich – entgegen dem missverständlichen Wortlaut des § 2.1 des Mietvertrages – nicht etwa um eine Verlängerung der Mietzeit aufgrund einer Verlängerungsoption, sondern aufgrund einer Verlängerungsklausel, weil sich das Mietverhältnis nicht erst aufgrund einer einseitigen Erklärung der Mieterin, sondern ohne Weiteres habe verlängern sollen, wenn nicht die Mieterin rechtzeitig erklärte, es nicht verlängern zu wollen. Im Fall einer solchen Verlängerungsklausel komme der Formzwang des § 550 BGB aber von vornherein nicht in Betracht. Denn es sei schlechterdings unmöglich, das Unterlassen einer Erklärung einer

bestimmten Form zu unterwerfen.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Beklagte mit der form- und fristgerecht eingelegten und begründeten Berufung, mit der sie unter Vertiefung und Ergänzung ihres erstinstanzlichen Vorbringens den Klageabweisungsantrag weiterverfolgt. 58

Die Beklagte rügt eine Verletzung formellen und materiellen Rechts. Sie vertritt weiterhin die Ansicht, dass das Mietverhältnis gemäß §§ 578 Abs. 2, 550 (§ 566 a.F.), 126 BGB als für unbestimmte Zeit abgeschlossen gelte, da der Mietvertrag vom 12./13.09.2000 nicht der erforderlichen Schriftform genüge. 59

In dem angefochtenen Urteil werde verkannt, dass der Mietvertrag nicht in einer den Anforderungen des § 126 BGB genügenden Weise durch Herrn L unterzeichnet worden sei. Die "Unterschrift" des Herrn L lasse noch nicht einmal ansatzweise Andeutungen von Buchstaben und noch viel weniger einen Namenszug erkennen. 60

Das Landgericht gehe des Weiteren rechtsirrig davon aus, dass die stillschweigend getroffene Vereinbarung hinsichtlich "Teilaspekten" der Nebenkostenabrede lediglich eine unwesentliche Nebenabrede darstelle, für die der Formzwang des § 550 BGB nicht gelte. Es handele sich vielmehr um einen wesentlichen Bestandteil des Mietvertrages. Die langjährige Übung hinsichtlich des Umfangs der abzurechnenden Kosten und hinsichtlich der Art und Weise der Abrechnung modifiziere nicht nur die Zahlungspflicht. Eine solche Änderung habe zumindest in einer Nachtragsurkunde bzw. in einem schriftlichen Vermerk im Mietvertrag festgehalten werden müssen, um die Schriftform hinsichtlich einer langfristigen Bindung zu wahren. 61

Auch werde in dem Urteil des Landgerichts verkannt, dass die Schriftform des § 550 BGB bereits deshalb verletzt sei, da der Vertrag auf der Mieterseite von zwei Mitarbeitern unterzeichnet worden sei, deren Vertretungsmacht aus dem Handelsregister nicht ersichtlich gewesen sei und deren Vertretungsverhältnis in dem Mietvertrag nicht hinreichend gekennzeichnet worden sei. Unterzeichnet für eine Vertragspartei ein Vertreter den Mietvertrag, müsse dies in der Urkunde durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen. Diese Voraussetzungen seien im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Der Schutzzweck des § 550 BGB erfordere es, auch bei der Vertretung juristischer Personen ein das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz zu verlangen, wenn sich die Vertretungsmacht nicht aus einem öffentlichen Register ergebe. Der Hinweis des Landgerichts auf § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB gehe fehl, da diese Norm lediglich die Voraussetzungen einer wirksamen Stellvertretung regle. Die Frage einer wirksamen Stellvertretung sei aber von der Einhaltung der Schriftform zu trennen, da selbst bei wirksamer Stellvertretung die Schriftform des Vertrages verfehlt sei, wenn das Vertretungsverhältnis nicht in dem Mietvertrag erläutert und ggf. als Anlage zum Vertrag genommen werde oder sich aus einem öffentlichen Register ergebe. 62

Das Landgericht habe auch zu Unrecht angenommen, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 30.10.2010 zustande gekommen sei. Bei der Option in § 2.1 des Mietvertrages handele es sich nicht um eine Verlängerungsklausel, sondern um ein Optionsrecht. Unstreitig sei das Optionsrecht in der genannten Vertragsklausel von beiden Parteien als echtes Optionsrecht gewollt und als solches auch formuliert. Für die vom Landgericht vorgenommene Auslegung gemäß §§ 133, 157 BGB sei kein Raum. Die Verlängerung des Mietvertrages hätte einer schriftlichen Ausübung des Optionsrechts bzw. zumindest eines schriftlichen Nachtrages bedurft. Zwar sei dies nicht ausdrücklich mietvertraglich geregelt. Die Ausübung der Option bedürfe jedoch grundsätzlich der Form des 63

Hauptvertrages.

Die Beklagte rügt schließlich die Verletzung des § 139 Abs. 2 ZPO. Das Landgericht habe nicht unter Übergehen des unstreitigen und übereinstimmenden Parteiwillens von einer Verlängerungsklausel ausgehen dürfen. Vielmehr hätte es dann einen Hinweis gemäß § 139 Abs. 2 ZPO erteilen müssen. 64

Die Beklagte beantragt, 65

unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Bochum vom 11.05.2005 66

- 2 O 84/05 – die Klage abzuweisen. 67

Die Kläger beantragen, 68

die Berufung zurückzuweisen. 69

Sie verteidigen das angefochtene Urteil als richtig und nehmen zur Begründung im Wesentlichen auf ihr erstinstanzliches Vorbringen Bezug. 70

Die Kläger weisen darauf hin, dass im streitgegenständlichen Mietvertrag lediglich versäumt worden sei, die Höhe des monatlichen Vorauszahlungsbetrages im Vertrag zu beziffern. Sie vertreten die Ansicht, dass eine derartige Nachlässigkeit eine Formmangelhaftigkeit des Vertrages nicht begründen könne. Die Festlegung der Höhe eines Nebenkostenvorauszahlungsbetrages gehöre nicht zu den wesentlichen Vertragsregeln. Die Bestimmung der Höhe lasse sich auch ohne dessen vertragliche Bezifferung festlegen, z.B. anhand der Höhe der voraussichtlichen im Kalenderjahr insgesamt anfallenden Kosten oder z.B. in Orientierung an zu früheren Mietzeiten gezahlten Beträgen. 71

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 72

II. 73

Die Berufung der Beklagten ist zwar zulässig, in der Sache aber unbegründet. 74

Das Landgericht hat der Klage auf Zahlung des Mietzinses und der Nebenkostenvorauszahlungen für die Zeit von Oktober 2005 bis Oktober 2006 Zinsen zu Recht in vollem Umfang stattgegeben. 75

1. 76

Die Klage ist zulässig. Das gilt auch, soweit die Kläger Klage auf künftige Leistung erhoben haben. Gemäß § 259 ZPO kann Klage auf künftige Leistung – außer den Fällen der §§ 257, 258 ZPO – erhoben werden, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde. Insoweit genügt ein ernstliches Bestreiten des Beklagten nach Grund, Fälligkeit oder Betrag (Musiak/Foerste, ZPO, 4. Aufl., § 259 Rn. 5). Ein derartiges ernstliches Bestreiten der Klageforderung liegt hier vor. Die Beklagte vertritt die Ansicht, dass das Mietverhältnis zum 30.09.2005 beendet sei und den Klägern daher auch kein Anspruch auf Mietzins und Nebenkosten ab Oktober 2005 zustehe. 77

2. 78

Die Klage ist auch begründet.	79
a)	80
Die Kläger haben gemäß § 535 Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB Anspruch auf Zahlung des Mietzinses und der Nebenkostenpauschale in Höhe von insgesamt 12.991,93 Euro für den Monat Oktober 2005.	81
Die Kläger haben mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten, der Q AG, unter dem 12./13.09.2000 einen wirksamen Mietvertrag über Räume im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Hauses S-Platz in C geschlossen und gemäß § 2 Ziffer 1 des Mietvetrages eine bestimmte Mietzeit, nämlich vom 01.11.2000 bis zum 30.10.2005, festgelegt.	82
Das Mietverhältnis ist aufgrund der Kündigungserklärung der Beklagten vom 17.02.2005 nicht vorzeitig zum 30.09.2005 beendet worden, da die Vereinbarung in § 2 Ziffer 1 des Mietvertrages bindend ist. Die Schriftform des § 126 Abs. 1 BGB, die nach §§ 550 Satz 1, 578 Abs. 2 Satz 1 BGB bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr einzuhalten ist, ist beachtet worden. Nach § 126 Abs. 1 BGB muss, wenn durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben ist, die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.	83
aa)	84
Aussteller auf Mieterseite war die Q AG, I, denn der Vertrag wurde unter Beifügung ihres Stempelabdrucks durch ihre Mitarbeiter L und U unterzeichnet. Deren Vertreterbestellung wurde schon durch den beigefügten Stempelabdruck hinreichend klar. Unschädlich ist, dass die beiden Mitarbeiter der Rechtsvorgängerin der Beklagten außer ihrer Unterschrift nicht einen das Vertretungsverhältnis kennzeichnenden Zusatz hinzugefügt haben. Entgegen der Ansicht der Beklagten bedurfte es für die Einhaltung der Schriftform keines ausdrücklichen Vertreterzusatzes mit Angaben zu Art und Grund des Vertretungsverhältnisses. Weil die Herren L und U ausweislich der Angaben eingangs des Mietvertrages vom 12./13.09.2000 nicht selbst Vertragspartei werden sollten – dort ist ausdrücklich die Q AG als Mieterin aufgeführt - können ihre Unterschriften auf der mit "Mieter" gekennzeichneten Unterschriftenzeile nur bedeuten, dass sie nicht im eigenen Namen handeln, sondern die Rechtsvorgängerin der Beklagten vertreten wollten. Bei dieser Sachlage steht aber nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs das Fehlen eines Vertretungszusatzes neben der Unterschrift der Wahrung der Schriftform nicht entgegen. Nur wenn von mehreren Vermietern oder Mietern oder von mehreren Gesellschaftern einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts lediglich einer unterschreibt, ist zur Wahrung der Schriftform ein Vertretungszusatz erforderlich, weil andernfalls nicht ersichtlich wäre, ob der Unterzeichnende die Unterschrift nur für sich selbst oder aber zugleich in Vertretung der anderen leistet (BGH NZM 2005, 502 f.; vgl. Urteil des Senats vom 26.05.2003 – 30 U 68/02).	85
Auch die Beifügung einer Vollmacht wird zur Wahrung der Schriftform nicht gefordert (BGH a.a.O.).	86
bb)	87
Auch der Einwand der Beklagten, dass die Unterschrift des Mitarbeiters "L" nicht ordnungsgemäß sei, weil sie lediglich aus einem langgezogenen Strich und einem Kringel	88

bestehe, greift nicht durch.

Die vom Gesetz geforderte Namensunterschrift soll die Person des Ausstellers erkennbar machen. Auf die Lesbarkeit des Namenszuges kommt es – entgegen der Ansicht der Beklagten – nach verbreiteter und vom Senat für zutreffend erachteter Ansicht nicht an. Vielmehr genügt ein die Identität des Unterschreibenden ausreichend kennzeichnender individueller Schriftzug, der einmalig ist, entsprechende charakteristische Merkmale aufweist, so dass eine Unterscheidungsmöglichkeit gegenüber anderen Unterschriften gewährleistet ist, der die Andeutung von Buchstaben erkennen lässt und keine bloße Paraphe (Handzeichen) darstellt (BGH NSTZ-RR 2003, 20, 21; NJW 1997, 3380, 3381; NJW 1994, 55; NJW 1987, 1334; OLG Düsseldorf NJW-RR 1992, 946; OLG Frankfurt NJW-RR 1993, 3079; BAG NZA 2000, 1248; Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Aufl., 2005, § 126 Rn. 9; Erman/Palm, BGB, 11. Aufl., 2004, § 126 Rn. 9).

89

Unter Zugrundelegung dieses Maßstabs ergibt sich, dass der Namenszug "L" kein bloßes Handzeichen oder Namenskürzel ist. Zumindest der Anfangsbuchstabe "K" ist andeutungsweise wiedergegeben und der Endbuchstabe "g" ist lesbar. Beide Buchstaben sind zudem durch eine längere Linie verbunden, welche erkennbar die nicht lesbaren Buchstaben "öni" ausmacht.

90

cc)

91

Die Beklagte kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Schriftform nicht gewahrt sei, weil die im Mietvertrag vorgesehene Regelung zu den Nebenkosten hinsichtlich der Vorauszahlung und hinsichtlich des Umfangs der abzurechnenden Kosten stillschweigend abgeändert worden sei. Der schriftliche Mietvertrag ist zwar unstreitig hinsichtlich der Höhe der monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen und des zusätzlichen Umfangs der Nebenkostenübernahme unvollständig. Das Landgericht hat jedoch zu Recht angenommen, dass darin kein erheblicher Verstoß gegen § 550 BGB liegt. Sinn und Zweck dieser Vorschrift ist es in erster Linie, dem künftigen Grundstückserwerber, der nach § 566 BGB (§ 571 BGB a.F.) in ein bestehendes langfristiges Mietverhältnis eintritt, ermöglicht wird, sich vollständig über die auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten des Mietvertrages zu unterrichten. Dazu gehören zwar grundsätzlich auch die Regelungen über Nebenkosten. Dass die vorliegende Nebenkostenregelung teilweise unvollständig ist, ist jedoch nach dem Schutzzweck der Norm unerheblich, und zwar aus folgenden Gründen: Gemäß § 3 Ziffer 4, § 5 Ziffer 2 des Mietvertrages vom 12./13.09.2000 ist die Umlage von Nebenkosten grundsätzlich vereinbart. Diese Vereinbarung erfasst auch ausdrücklich den größten Teil der tatsächlich abgerechneten Nebenkosten. Lediglich die Fahrstuhlkosten und die Kosten für Versicherungen sind dort nicht ausdrücklich aufgeführt. Weiterhin ist die Pflicht des Mieters, monatliche Nebenkostenvorauszahlungen zu leisten, in § 4 Ziffer 1 des Mietvertrages schriftlich fixiert. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Nebenkostenvorauszahlungen auch nicht annähernd in Höhe einer sog. zweiten Miete bestehen, sondern nur ca. 590,00 Euro pro Monat betragen, während der monatliche Mietzins (ohne Nebenkosten) 12.685,15 Euro beträgt. Demnach machen die Nebenkosten weniger als 5 % der gesamten Miete (einschließlich Nebenkosten) aus. Hiervon entfällt nur ein Anteil auf die Nebenkosten, die aufgrund einer stillschweigend getroffenen Vereinbarung umgelegt werden. Derartige nach ihrer wirtschaftlichen Bedeutung wie auch nach vernünftiger Beurteilung unwesentlichen Vertragsänderungen unterfallen aber nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB (vgl. KG NZM 2005, 457).

92

b)

93

Die Kläger können von der Beklagten auch Zahlung der künftigen Mieten in Höhe von 12.685,15 Euro monatlich und der Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 306,78 Euro monatlich für die Zeit von November 2005 bis Oktober 2006 verlangen (§ 535 Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB). Denn das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis ist über den 30.10.2005 hinaus dadurch verlängert worden, da die Beklagte nicht rechtzeitig auf ihr Optionsrecht verzichtet hat. Das Landgericht hat im Ergebnis zu Recht angenommen, dass der Verzicht auf dieses Optionsrecht nicht der Schriftform nach § 550 BGB bedurfte.

aa) 95

Soweit das Landgericht allerdings ausgeführt hat, dass es sich – entgegen dem missverständlichen Wortlaut des § 2 Ziffer 1 des Mietvertrages – nicht etwa um eine Verlängerung der Mietzeit aufgrund einer Verlängerungsoption, sondern aufgrund einer Verlängerungsklausel handele, ist dies nicht zutreffend. Zum einen spricht der Wortlaut des § 2 Ziffer 1 des Mietvertrages, in dem ausdrücklich von "Optionsrecht" die Rede ist, dafür, dass hier eine Verlängerungsoption vereinbart worden ist, zum anderen aber auch die inhaltliche Ausgestaltung. 96

Eine Verlängerungsklausel ist die Vereinbarung, dass das Mietverhältnis sich auf bestimmte oder unbestimmte Zeit verlängert, wenn nicht eine Partei erklärt, es nicht verlängern zu wollen. Das bedeutet, dass bei einer Verlängerungsklausel eine Partei durch ihren Widerspruch die Fortsetzung des Mietverhältnisses verhindern kann. Eine Verlängerungsoption liegt dagegen vor, wenn eine Vertragspartei berechtigt ist, durch einseitige Erklärung das Mietverhältnis auf bestimmte oder unbestimmte Zeit zu verlängern. Bei einem Optionsrecht kann eine Partei also durch dessen Ausübung die Fortsetzung des Mietverhältnisses erzwingen (vgl. Palandt-Weidenkaff, a.a.O., § 542 Rn. 10, 11; Staudinger/Emmerich, BGB, 13. Aufl. (1995), Vorbem. zu §§ 535, 536 Rn. 223 m.w.N.). Durch die obengenannte Vertragsklausel ist der Mieterin das Recht eingeräumt worden, durch einseitige Erklärung das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit – nämlich auf fünf Jahre – zu verlängern. 97

bb) 98

Dass für die Vereinbarung einer Verlängerungsoption für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr das Schriftformerfordernis des § 550 BGB gilt, ist außer Streit (BGH ZMR 87, 414; Erman/Jendrek, BGB, 10. Aufl., vor § 535 Rn. 68; Bub/Treier/Reinstorf, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., II Rn. 213). Ob in einem solchen Fall aber auch die Ausübung des Optionsrechts der Schriftform bedarf, ist umstritten. Entgegen der Ansicht der Beklagten braucht die Streitfrage, ob die Optionserklärung formlos abgegeben werden kann, sofern die Optionsabrede keine gewillkürte Schriftform vorschreibt (bejahend: Bub/Treier/Reinstorf, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., 1999, II Rn. 213; Erman/Jendrek, a.a.O., vor § 535 Rn. 66; wohl auch: Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Aufl., 2004, Rn. 765; a.A. OLG Frankfurt NZM 1998, 1006; Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Aufl. 2003, vor § 535 BGB Rn. 49) nicht entschieden zu werden. Denn nach § 2 Ziffer 1 Satz 3 d des Mietvertrages gilt das Optionsrecht als ausgeübt, wenn die Mieterin nicht mit einer Frist von 12 Monaten zum Ende der Mietzeit erklärt, dass sie auf das Optionsrecht verzichte. Das bedeutet, dass kraft der schriftlich vereinbarten Fiktion das Optionsrecht ausgeübt ist, wenn der Verzicht auf das Optionsrecht nicht fristgerecht erklärt wird. Das ist hier der Fall: Die Kündigungserklärung vom 17.02.2005, in der ein konkludenter Verzicht auf das Optionsrecht gesehen werden könnte, ist nicht 12 Monate vor Ablauf der Mietzeit am 30.10.2005 erklärt worden. Es besteht 99

kein Anlass, an der Wirksamkeit der Vereinbarung in § 2 Ziffer 1 Satz 3 d des Mietvertrages zu zweifeln. Die vereinbarte Regelung unterscheidet sich rechtstechnisch nicht von Regelungen bei sog. Verlängerungsklauseln. Wie bereits ausgeführt, greifen derartige Klauseln ein, wenn nicht rechtzeitig ein Widerspruch oder Verzicht erklärt wird. Ein Schriftsatterfordernis gemäß § 550 BGB wird bezüglich derartiger Verlängerungsklauseln jedoch nicht diskutiert und besteht auch nicht.

Rechtsschutzgesichtspunkte rechtfertigen ebenfalls kein anderes Ergebnis. Die Beklagte ist 100
keine geschäftlich unerfahrene Verbraucherin. Soweit sie geltend macht, dass es bei der
Verwaltung einer Vielzahl von Mietverträgen über Gewerberäume versehentlich unterbleiben
könne, rechtzeitig einen Verzicht auf eine Vertragsverlängerung zu erklären, ist ihr
Vorbringen unerheblich.

c) 101

Der zuerkannte Zinsanspruch beruht auf § 291 i.V.m. § 288 Abs. 1 Satz 2 BGB. 102

3. 103

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige 104
Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

4. 105

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. 106
Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung, und die Fortbildung des Rechts oder
die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert ebenfalls nicht eine Entscheidung
des Revisionsgerichts.