
Datum: 12.04.2019
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 1. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 U 82/18
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2019:0412.1U82.18.00

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Aachen vom 18. Oktober 2018 aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

-
- G r ü n d e: 1
- I. 2
1. Der Beklagte mietete mit Gewerbemietvertrag vom 25. Februar 2008 (Anlage 1, Blatt 7 ff der Akte) von der „G. Immobilien GmbH“ (nachfolgend Schuldnerin) Räumlichkeiten der Sondereigentumseinheit Nr. N03 des Aufteilungsplanes nebst Kellerraum in dem Objekt J.-straße N01 in T. für den Betrieb einer Physiopraxis. Als Monatsmiete vereinbarten die Vertragsparteien einen Betrag in Höhe von 1.210,75 € netto. In dem Vertrag heißt es unter anderem: 3
- „§ 1 – Mietobjekt 4
1. Der Vermieter vermietet dem Mieter im Objekt, J.-straße N01, N02 T. im Erdgeschoss folgende Fläche: 5

Praxisräume: ca. 141,00 m² (Baumaske)

Die genaue Baumaskengröße wird noch gemeinsam festgelegt.	7
[...]	8
§ 3 – Mietzeit, Kündigung und Option	9
1. Der Mietvertrag wird für 10 Jahre fest geschlossen.	10
2. Das Vertragsverhältnis beginnt zum 01.07.2008 und endet am 30.06.2018. Die Mietzeit beginnt mit Fertigstellung der Praxisräume. Sollte die Bezugsfertigkeit vor dem 01.07.2008 erfolgen, so wird die Mietzeit – Mietzahlung – entsprechend vorverlegt. Der Vermieter wird das Objekt bis zu diesem Zeitpunkt entsprechend der beiliegenden Baupläne und der Baubeschreibung erstellen.	11
3. Das Mietverhältnis verlängert sich automatisch jeweils um weitere fünf Jahre, wenn nicht der Mieter zwölf Monate vor dem jeweiligen Ablauf der Vertragslaufzeit den Vertrag schriftlich durch Einschreiben kündigt.	12
4. Der Mieter hat ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn der Mieter seine Tätigkeit nicht mehr ausüben und auch kein Nachfolger für die Praxis gefunden wird. Es gilt hierbei eine Kündigungsfrist von sechs Monaten. Dieses Recht kann auch bei Berufsunfähigkeit oder im Todesfall des Mieters ausgeübt werden.	13
5. Die Kündigung muss schriftlich durch Einschreibebrief an den Vermieter erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit kommt es auf den Eingang beim Vermieter an.	14
[...]	15
§ 16 – Mietzeit, Kündigung und Option	16
...	17
2. Mündliche Vereinbarung oder Zusagen irgendwelcher Art, die das Mietverhältnis oder den Mietgegenstand betreffen, sind unwirksam.	18
3. Sonstige Vereinbarungen oder Absprachen bedürfen in jedem Fall der Schriftform und rechtsgültigen Zeichnung beider Parteien.	19
4. Die Mietvertragsparteien verpflichten sich, auf Anforderung einer Partei alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um den Schriftformerfordernissen gemäß §§ 126, 550 BGB genüge zu tun.	20
...“	21
Der Vertragsurkunde waren als Anlage Ablichtungen der Grundrisszeichnungen des Mietobjekts beigelegt, in welchen die Mieträumlichkeiten in einer Größe von etwa 140 m ² (Blatt 16 der Akte) sowie der vermietete Kellerraum (Blatt 17 der Akte) jeweils durch ein großes Kreuz markiert waren. Am 22. April 2008 schlossen die genannten Vertragsparteien erneut einen Mietvertrag über die vorgenannten Mieträumlichkeiten, wobei sie allerdings abweichend nunmehr eine zu errichtende Gesamtmietfläche von 282 m ² und eine Monatsmiete von 2.421,50 € vereinbarten (Anlage 1, Blatt 73 ff der Akte). Mit Zusatzvereinbarung vom 6. / 20. Mai 2014 (Blatt 18 der Akte) verlängerten die	22

Vertragsparteien den Mietvertrag bis zum 1. Juni 2023, wobei ab dem 1. Juni 2014 eine um 1,87 € erhöhte Monatsmiete zu zahlen war und im Übrigen eine Wertsicherungsklausel gelten sollte. Die hiernach geschuldete Monatsmiete betrug zuletzt 2.990,76 € netto.

Mit Beschluss vom 20. Juni 2017 ordnete das Amtsgericht die Zwangsverwaltung des Sondereigentums des Grundbesitzes an und bestellte den Kläger zum Zwangsverwalter. Die Miete für den Monat Juni 2018 zahlte der Beklagte an den Kläger lediglich unter Vorbehalt. Mit anwaltlichem Schreiben vom 11. Juni 2018 (Blatt 19 ff der Akte) ließ der Beklagte die außerordentliche und zugleich die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses zum 31. Dezember 2018 erklären. Eine Vollmacht war dem Schreiben nicht beigelegt. Mit Telefaxschreiben vom 13. Juni 2018 (Blatt 22 f der Akte) wies der Kläger die Kündigung „aus formellen und materiellen Gründen ausdrücklich ...“ zurück und forderte den Beklagten unter Klageandrohung auf, die Kündigung bis zum 22. Juni 2018 schriftlich zurückzunehmen und zu erklären, dass die Zahlung der Miete für Juni 2018 vorbehaltlos erfolge. Dem kann der Beklagte nicht nach. Am 12. Juni 2018 fand beim Landgericht Aachen in dem von den Parteien unter gleichem Rubrum geführten Parallelverfahren 9 O 75/18 (später 1 U 49/18) eine mündliche Verhandlung statt. Hierbei wurde die Kündigung jedenfalls angesprochen und erfolglos versucht, eine gütliche Einigung zu erzielen. Mit Schriftsatz vom 6. August 2018 (Blatt 47 ff der Akte) hat der Beklagte hilfsweise nochmals die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses und wiederum hilfsweise die ordentliche Kündigung zum 31. März 2019 erklären lassen.

Der Kläger ist der Ansicht gewesen, die Kündigungserklärung vom 11. Juni 2018 sei sowohl aus formellen als auch materiellen Gründen unwirksam. Insbesondere habe er die Rüge der fehlenden Vollmacht rechtzeitig durch das Schreiben vom 13. Juni 2018 erhoben.

Er hat zuletzt beantragt,

1. festzustellen, dass der Mietvertrag zwischen der Fa. G. Immobilien GmbH, vertr. d. d. Geschäftsführer C. G., und dem Beklagten vom 22. April 2008 mit Zusatz vom 6. Mai 2014 durch die Kündigung des Beklagten vom 11. Juni 2018 nicht vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Frist am 30. Juni 2023 endet.

2. festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, dessen Mietzinszahlungsverpflichtungen aus dem gewerblichen Mietverhältnis vom 22. April 2008 nebst Zusatzvereinbarung vom 6. Mai 2014 ab Juni 2018, fällig monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats für die angemietete Fläche von 282 qm Grundfläche und 32,5 qm Kellerraum, gelegen im Erdgeschoss außen rechts, in der Einheit Nr. N03 des Aufteilungsplanes, Objekt J.-straße N01 in N02 T., in der vereinbarten Bruttohöhe von 3610,76 € vorbehaltlos an ihn zukünftig bis zum Ende des Mietverhältnisses zu erfüllen hat.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist der Ansicht gewesen, dass der Kläger mit Schreiben vom 13. Juni 2018 die Kündigungserklärung nicht wegen des Fehlens einer Vollmacht zurückgewiesen habe. Überdies sei dem Kläger die Berufung hierauf wegen Treuwidrigkeit verwehrt, weil er die Rüge auch im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 12. Juni 2018 im Parallelverfahren nicht erhoben habe und ihm zudem schon wegen der dort unternommenen Einigungsversuche die Vollmacht bekannt gewesen sei.

2. Das Landgericht hat dem Feststellungsantrag zu 1) vollumfänglich und den Antrag zu 2) hinsichtlich der erstrebten Feststellung der Verpflichtung der vorbehaltlosen Zahlung für den Monat Juni 2018 stattgegeben; im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Der Kläger könne von dem Beklagten die Feststellung verlangen, dass der Mietvertrag vom 22. April 2008 mit Zusatz vom 6. Mai 2014 nicht durch die Kündigung vom 11. Juni 2018 geendet habe und nicht vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Frist am 30. Juni 2023 ende. Die genannte Kündigungserklärung sei gemäß § 174 Satz 1 BGB unwirksam. Dem Kündigungsschreiben sei unstreitig eine Vollmachtsurkunde für den Bevollmächtigten nicht beigelegt gewesen und sie sei dem Kläger auch nicht auf andere Weise vorgelegt worden. Der Kläger habe die Kündigungserklärung unverzüglich aus diesem Grunde zurückgewiesen und zwar mit Schreiben vom 13. Juni 2018. Dem stehe nicht entgegen, dass die Zurückweisung hierbei nicht ausdrücklich wegen der mangelnden Vorlage der Vollmachtsurkunde erfolgt sei. Es genüge, wenn sich dies zumindest konkludent aus der Willenserklärung ergebe. Dies sei aufgrund des Verweises des Klägers auf „formelle Gründe“ indes der Fall gewesen. Auf die Kündigung vom 6. August 2018 komme es nicht an, weil diese nicht vom Feststellungsantrag erfasst und deshalb nicht streitgegenständlich sei. Das mit dem Antrag zu 2) verfolgte Feststellungsbegehren sei indes nur teilweise begründet. Dem Kläger stehe ein Anspruch auf die Feststellung zu, dass der Beklagte die Miete für den Monat Juni 2018 gemäß § 535 Abs. 2 BGB vorbehaltlos zu zahlen habe; Gründe, die dem entgegenstehen könnten, habe der Beklagte nicht vorgebracht. Demgegenüber bestehe ein Anspruch betreffend künftiger Mietzahlungen nicht. Dadurch würde dem Beklagten das ihm - bei Erfüllung entsprechender Voraussetzungen – grundsätzlich zustehende Recht, Zahlungen unter Vorbehalt zu leisten, unzulässig beschnitten.

3. Hiergegen wendet sich die Berufung des Beklagten. Der Kläger könne die Feststellung einer Verpflichtung des Beklagten zur vorbehaltlosen Zahlung nicht verlangen. Ihm fehle das Feststellungsinteresse. Der Beklagte habe mit dem Vorbehalt offenkundig eine Rückforderung nach § 812 BGB vorbehalten und deshalb die Wirkung des § 814 BGB ausschließen wollen. Dass er hiervon Abstand nehme, könne der Kläger indes nicht verlangen. Unzutreffend sei auch die Auffassung des Landgerichts, der Beklagte habe die Kündigung vom 11. Juni 2018 gemäß § 174 BGB zurückweisen können. Aus dem klägerischen Schreiben vom 13. Juni 2018 ergebe sich eine Rüge der Vollmacht nicht. Die Kündigung sei vielmehr allein aus formalen Gründen zurückgewiesen worden. Formale Gründe bezögen sich indes nur auf die Schrift- oder Textform. Schon deshalb habe sich das Landgericht auch mit der Begründetheit der Kündigung befassen müssen. Unabhängig davon habe sich das Landgericht auch mit der weiteren mit Schriftsatz vom 6. August 2018 auseinandersetzen müssen. Ein Klageantrag auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Kündigung sei unzulässig, vielmehr sei dieser dahin umzudeuten, dass das Fortbestehen des Rechtsverhältnisses festgestellt werden solle mit der Folge, dass sich das Landgericht auch mit der zweiten im Klageantrag nicht genannten Kündigung habe befassen müssen. Die ordentliche Kündigung sei möglich, weil der befristete Mietvertrag unter mehreren Schriftformfehlern leide. Bezeichnenderweise kenne der Kläger selbst die Vertragslage nicht, so dass er auch die Klage habe entsprechend ändern müssen. Die Klage beziehe sich auf einen Mietvertrag vom 25. Februar 2008 mit Zusatz vom 6. Mai 2014 mit einer Größe von 282 m² und 32,5 m² und eine Miethöhe von 3.610,76 €, wobei als Anlage 1 zur Begründung ein dazu abweichender Mietvertrag vom 25. Februar 2008 über 141 m² und 1.210,75 € vorgelegt werde. Mit Schriftsatz vom 24. August 2018 beziehe sich der Kläger dann wiederum abweichend auf einen Mietvertrag vom 22. April 2008 mit einer Größe von 282 m² und 32,5 m² und eine Miethöhe von 3.610,76 €. Da deshalb die Schriftform im Sinne des § 550 BGB nicht eingehalten sei, sei jedenfalls eine ordentliche Kündigung möglich gewesen. Unabhängig davon sei nach der Insolvenz des Vermieters eine ordentliche

Objektbewirtschaftung nicht mehr möglich. Die vermietetseitig versprochene orthopädische Praxis ziehe nun endgültig nicht mehr ein, obwohl dies ausdrücklich Vertragsgrundlage gewesen sei. Ferner werde die Einsicht in die Abrechnungsbelege zu den Betriebskostenabrechnungen 2017, 2016 und 2015 verweigert. Aufgrund der im Gegenzug begonnenen Prozesslawine, die der Klägervertreter angestrengt und fortgesetzt habe, sei zudem in Verbindung mit den vorstehenden Ausführungen die Vertrauensgrundlage vollständig zerstört, so dass am 20. Februar 2019 nach Erhalt einer nach Auffassung des Beklagten unrichtigen Betriebskostenabrechnung nochmals die außerordentliche und hilfsweise ordentliche Kündigung habe erklärt werden können (Anlage BK 4, Blatt 202 ff der Akte).

Der Beklagte beantragt, 33

das angefochtene Urteil des Landgerichts Aachen vom 18. Oktober 2018, zugestellt am 19. Oktober 2018, Az. 9 O 205/18, wird aufgehoben und die Klage wird abgewiesen. 34

Der Kläger beantragt, 35

die Berufung des Berufungsklägers und Beklagten wird kostenpflichtig zurückgewiesen. 36

Er verteidigt die angefochtene Entscheidung unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vorbringens. Der Beklagte sei nicht berechtigt gewesen, unter Vorbehalt zu zahlen. Eine nicht teleologisch reduktiv auszulegende Vorbehaltszahlungserklärung ohne Angabe eines sachlichen Grundes im Rahmen eines laufenden Zwangsverwaltungsverfahrens sei nach Sinn und Zweck der einschlägigen Zwangsverwaltungsvorschriften und deren vorrangiger Finalisierungsprämissen als rechtsmissbräuchlich und damit unzulässig anzusehen. Es werde die gesetzlich vorgeschriebene zügige Abwicklung des Zwangsverwaltungsverfahrens verhindert. Der Kläger werde als Zwangsverwalter trotz der vorrangigen Interesse einer beschleunigten Abwicklung des Zwangsverwaltungsverfahrens und der Vermögensinteressen der Zwangsverwaltungsmasse im Streitverfahren gehindert, die vom Beklagten angebotenen Mietzahlungen für die Zwangsverwaltungsmasse mit endgültiger Erfüllungswirkung anzunehmen, obwohl der Beklagte sich bislang nicht ausdrücklich auf einen etwaigen bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch berufen habe. Der fortlaufend anwaltlich vertretene Beklagte habe unschwer erkennen können, dass der Beklagte berechtigt sei, die Zahlungen final entgegenzunehmen. Überdies sei der Vertrag vom 22. April 2008 nicht durch die Kündigung des Beklagten beendet worden, weil die vom Kläger gerügte Originalvollmacht der Beklagtenvertreter dem maßgeblichen Kündigungsschreiben nicht beigelegt gewesen und deshalb das Fehlen der Vollmacht zutreffend gerügt worden sei. Zum Streitthema der unzutreffenden Abrechnungsbelege trage der Beklagte weiterhin unzutreffend vor. 37

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf das angefochtene Urteil und den Inhalt der zu den Akten gereichten wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 38

II. 39

Die zulässige, form- und fristgerechte Berufung des Beklagten ist begründet. Sie führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Abweisung der Klage. Der Kläger hat keinen Anspruch auf die begehrten Feststellungen. 40

41

1. Entgegen der Auffassung des Landgerichts ist der Feststellungsantrag zu 1) unbegründet. Der Kläger kann keine Feststellung des Inhaltes verlangen, dass der Mietvertrag zwischen der Firma G. Immobilien GmbH, vertr. d. d. Geschäftsführer C. G., und dem Beklagten vom 22. April 2008 mit Zusatz vom 6. Mai 2014 durch die Kündigung des Beklagten vom 11. Juni 2018 nicht vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Frist am 30. Juni 2023 endet. Das Gegenteil ist der Fall. Der Beklagte hat das Mietverhältnis jedenfalls ordentlich zum Ablauf des 31. Dezember 2018 gekündigt.

a) Mit Recht wendet sich die Berufung bereits gegen die Annahme des Landgerichts, die Kündigungserklärung vom 11. Juni 2018 sei gemäß § 174 Satz 1 BGB unwirksam, weil dieser eine Vollmachtsurkunde für den Bevollmächtigten des Beklagten nicht beigelegt gewesen sei und der Kläger mit Schreiben vom 13. Juni 2018 die Kündigungserklärung aus diesem Grunde unverzüglich zurückgewiesen habe. Nach der vorgenannten Bestimmung ist ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist. Die einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung muss hierbei eindeutig, also gerade wegen der fehlenden Vorlage der Vollmachtsurkunde zurückgewiesen werden (BAG, Urteil vom 18. Dezember 1980 – 2 AZR 980/78, NJW 1981, 2374, zitiert juris Rn. 25; vom 10. Oktober 2002 – 2 AZR 532/01, BAGE 103, 123, zitiert juris Rn. 32; Palandt/Ellenberger, BGB, 78. Aufl., § 174 Rn. 6; MünchKomm-BGB/Schubert, 8. Aufl., § 174 Rn. 21 mwN). Hierbei braucht die fehlende Vollmachtsvorlage zwar nicht ausdrücklich beanstandet zu werden, es reicht vielmehr aus, wenn sich der Grund der Zurückweisung aus den Umständen eindeutig ergibt und für den Vertragspartner erkennbar ist (vgl. BAG, Urteil vom 18. Dezember 1980, aaO; vom 15. Dezember 2011 – 8 AZR 220/11, NJW 2012, 1677, zitiert juris Rn. 35; MünchKomm-BGB/Schubert, aaO mwN).

42

Den vorgenannten Anforderungen wird das Schreiben des Klägers vom 13. Juni 2018 (Anlage 3, Blatt 22 der Akte) indes gerecht. Dieser wies die Kündigung zwar „aus formellen und materiellen Gründen ausdrücklich“ zurück. Jedoch ist dem Wortlaut noch dem Gesamtzusammenhang zu entnehmen, dass der Kläger die Kündigung gerade wegen der fehlenden Vorlage der Vollmachtsurkunde zurückweist. Die benannten, aber nicht näher beschriebenen „formellen“ Gründe deuten nicht zwingend auf die Zurückweisung aufgrund einer fehlenden Vollmacht. Bezeichnenderweise macht der Kläger selbst in der Klageschrift als „formelle“ Gründe nicht nur das Fehlen der Vollmacht, sondern auch einen Verstoß gegen die in § 3 Nr. 5 des Mietvertrages getroffene Vereinbarung geltend, dass Kündigungen nur durch eingeschriebenen Brief ausgesprochen werden können. Bei dieser Sachlage ist dem genannten Zurückweisungsschreiben auch aus verobjektivierter Empfängersicht (vgl. BGH, Urteil vom 9. Dezember 2010 – VII ZR 189/08, NJW-RR 2011, 309, zitiert juris Rn. 17; Palandt/Ellenberger, BGB, 78. Aufl., § 133 Rn. 9; jeweils mwN) eine Zurückweisung gerade wegen des Fehlens der Vollmacht nicht zu entnehmen.

43

b) Entgegen der Auffassung des Klägers ist die Kündigung vom 11. Juni 2018 auch nicht deshalb formell unwirksam, weil sie entgegen § 3 Nr. 5 des Mietvertrages nicht durch eingeschriebenen Brief ausgesprochen wurde. Die genannte Vertragsklausel beinhaltet die Abrede der Schriftform für die Kündigungserklärung und zusätzlich die Vereinbarung der besonderen Übersendungsart durch einen eingeschriebenen Brief. Bei einer solchen Klausel hat die Schriftform konstitutive Bedeutung im Sinne von § 125 Satz 2 BGB, während die Versendung als Einschreibebrief nur den Zugang der Kündigungserklärung sichern soll (vgl. BGH, Urteil vom 21. Januar 2004 – XII ZR 214/00, NJW 2004, 1320, zitiert juris Rn. 11). Deswegen ist bei einer solchen Klausel regelmäßig nur die Schriftform als

44

Wirksamkeitserfordernis für die Kündigungserklärung vereinbart, dagegen kann ihr Zugang auch in anderer Weise als durch einen Einschreibebrief wirksam erfolgen (vgl. BGH, Urteil vom 22. April 1996 - II ZR 65/85 - NJW-RR 1996, 866, zitiert juris Rn. 8; vom 21. Januar 2004, aaO; MünchKomm-BGB/Einsele, 8. Aufl., § 130 Rn. 12; jeweils mwN). Diesen Anforderungen hat die von der Beklagten ausgesprochene Kündigung vom 11. Juni 2018 genügt, weil die Übermittlung einer schriftlichen Willenserklärung hiernach ausreicht (vgl. BGH, Urteil vom 22. April 1996 aaO; vom 21. Januar 2004, aaO) und diese dem Kläger unstreitig zugegangen ist, wie auch seiner Zurückweisung der Kündigung vom 13. Juni 2018 (Anlage 3, Blatt 22 der Akte) zu entnehmen ist.

c) Unabhängig davon hat der Beklagte eine weitere Kündigung mit Schriftsatz vom 6. August 2018 (Blatt 47 ff der Akte, dort Blatt 48) ausgesprochen, welche dem Kläger ebenfalls unstreitig zugegangen ist. Das Landgericht durfte diese Erklärung nicht mit der Begründung unberücksichtigt lassen, auf diese komme es nicht an, weil sie nicht vom Feststellungsantrag erfasst und deshalb nicht streitgegenständlich sei. Anders als im arbeitsrechtlichen Kündigungsschutzprozess nach § 4 KSchG (vgl. dazu BAG, Urteil vom 27. Januar 1994 – 2 AZR 484/93, NJW 1994, 2780, zitiert juris Rn. 24) kann bei einem Streit wegen der Kündigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses im Rahmen einer Feststellungsklage nach § 256 ZPO nur dessen (Fort-) Bestand zum Gegenstand der begehrten Feststellung gemacht werden, nicht aber die Wirksamkeit der Kündigung, die bloße Vorfrage hierzu ist (BGH, Urteil vom 15. Oktober 1956 – III ZR 226/55, BGHZ 22, 43, zitiert juris Rn. 26; vom 29. September 1999 – XII ZR 313/98, NJW 2000, 354, zitiert juris Rn. 44; jeweils mwN). Auch wenn die Parteien nur darüber streiten, ob eine bestimmte Kündigung das Pachtverhältnis beendet hat, begründet dies ein ausreichendes Interesse an der (umfassenderen) Feststellung, dass das Pachtverhältnis noch bestehe; soweit ein Feststellungsantrag sich seinem Wortlaut nach auf die Unwirksamkeit einer bestimmten Kündigung beschränkt, ist er in diesem Sinne umzudeuten (vgl. BGH, Urteil vom 2. Mai 1991 - I ZR 184/89, BGHR ZPO § 256 Rechtshandlung 1, zitiert juris Rn. 20; vom 29. September 1999, aaO; jeweils mwN). Da eine sachgerechte Auslegung des Antrages in Verbindung mit dem Klagevorbringen ergibt, dass der Kläger in Wirklichkeit die Feststellung begehrt, dass der Mietvertrag nicht beendet ist und bis zum Ablauf der vereinbarten Frist am 30. Juni 2023 fortbesteht, waren hiernach auch weitere in Betracht kommende Beendigungsgründe, wie etwa die Kündigung vom 6. August 2018, zu prüfen.

d) Der Beklagte konnte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 11. Juni 2018 (Blatt 19 ff der Akte) zudem trotz der bis zum 30. Juni 2023 vereinbarten Befristung zum Ablauf des 31. Dezember 2018 ordentlich kündigen, weil der befristete Mietvertrag die nach § 550 Satz 1 BGB erforderliche Schriftform nicht erfüllt. Auch wenn es auf die unstreitig zugegangene Kündigung vom 6. August 2018 ankommen würde, wäre der Mietvertrag jedenfalls zum Ablauf des 31. März 2019 beendet. Wird ein Mietvertrag – wie hier mit Blick auf die Befristung bis zum 30. Juni 2023 - für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er nach der genannten Bestimmung für unbestimmte Zeit und ist deshalb gemäß § 580a Abs. 2 BGB bei einem Vertrag über Geschäftsräume spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres ordentlich kündbar. So liegt auch der Streitfall.

aa) Mit Recht beruft sich der Beklagte auf einen Schriftformmangel des am 22. April 2008 (Anlage 1, Blatt 73 ff der Akte) geschlossenen beziehungsweise des am 25. Februar 2008 (Anlage 1, Blatt 7 ff) Mietvertrages.

(1) Die Schriftform ist wegen § 126 Abs. 2 BGB nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt (BGH, Urteil vom 7. Mai 2008 – XII ZR 69/06, BGHZ 176, 301, zitiert juris Rn. 18; vom 24. Februar 2010 – XII ZR 120/06, NJW 2010, 1518 Rn. 13; vom 13. November 2013 – XII ZR 142/12, NJW 2014, 52, zitiert juris Rn. 22; jeweils mwN). Dieser Grundsatz der Urkundeneinheit kann auch dadurch erfüllt werden, dass bei einer aus mehreren Blättern bestehenden Urkunde die einzelnen Seiten mechanisch so fest miteinander verbunden werden, dass eine Trennung wegen der teilweisen Zerstörung des Urkundenmaterials sichtbar wird (OLG Jena, Urteil vom 13. Februar 1997 – 1 U 941/96, ZMR 1997, 291, zitiert juris Rn. 26 ff; Schmidt-Futterer/Lammel, BGB, Mietrecht, 11. Aufl., § 550 Rn. 36 mwN). Die Schriftform des § 126 BGB erfordert jedoch keine körperliche Verbindung der einzelnen Blätter der Urkunde, wenn sich deren Einheit aus fortlaufender Paginierung, fortlaufender Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitlicher graphischer Gestaltung, inhaltlichem Zusammenhang des Textes oder vergleichbaren Merkmalen zweifelsfrei ergibt (BGH, Urteil vom 24. September 1997 – XII ZR 234/95, BGHZ 136, 357, zitiert juris Rn. 10 ff; vom 14. Januar 1997 – KZR 36/95, NJW 1997, 2182, zitiert juris Rn. 16; Schmidt-Futterer/Lammel, aaO Rn. 37; Palandt/Weidenkaff, BGB, 78. Aufl., § 550 Rn. 8; jeweils mwN).

Ferner muss der Mietgegenstand zur Wahrung der Schriftform so hinreichend bestimmbar bezeichnet sein, dass es einem Erwerber, dessen Schutz die Schriftform in erster Linie bezweckt, im maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses möglich ist, den Mietgegenstand zu identifizieren und seinen Umfang festzustellen (BGH, Urteil vom 29. September 1999 – XII ZR 313/98, NJW 2000, 354, zitiert juris Rn. 71; vom 30. April 2014 – XII ZR 146/12, NJW 2014, 2102, zitiert juris Rn. 23). Etwa verbleibende Zweifel an der Lage des Mietgegenstands innerhalb eines Gebäudes lassen sich im Wege der Auslegung beseitigen, weil auch formbedürftige Vertragsklauseln grundsätzlich der Auslegung zugänglich sind, wenn sie sich als unklar oder lückenhaft erweisen. Selbst wesentliche Tatbestandsmerkmale des Rechtsgeschäfts brauchen daher nicht bestimmt angegeben zu werden, sofern nur die Einigung über sie beurkundet ist und ihr Inhalt bestimmbar bleibt. Insoweit darf auch auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden (BGH, Urteil vom 7. Juli 1999 – XII ZR 15/97 – NJW 1999, 3257, zitiert juris Rn. 44; vom 30. April 2014, aaO). So ist es etwa ausreichend, wenn der Mietgegenstand aufgrund einer vor Vertragsschluss vorangegangenen langjährigen tatsächlichen Nutzung im Zeitpunkt seines Abschlusses bestimmbar ist (vgl. BGH, Urteil vom 7. Juli 1999 – XII ZR 15/97, NJW 1999, 3257, zitiert juris Rn. 44 ff).

49

(2) Gemessen hieran ist die Schriftform aus mehreren Gründen nicht gewahrt. Hierbei kann auch offen bleiben, ob dem Vertragsdokument vom 22. April 2008 entsprechend der von dem Kläger überreichten Anlage Blatt 77 f der Akte Ablichtungen der Grundrisszeichnungen des Mietobjekts beigelegt waren oder ob solche Beifügungen entsprechend der vom Beklagten als Anlage B 1 (Blatt 53 ff der Akte) vorgelegten Ablichtungen fehlten. Da es sich mit Blick auf die in § 3 Abs. 2 des Mietvertrages getroffene Regelung, nach welcher der Vermieter das Mietobjekt bis zum vertraglich vereinbarten Mietbeginn entsprechend der dem Vertrag „beigelegten Baupläne und der Baubeschreibung“ zu erstellen hatte, um eine Anmietung vom Reißbrett handelt, besteht schon kein Raum für eine Bestimmung des Mietgegenstandes aufgrund tatsächlicher Umstände durch vorangegangenen Mietgebrauch. Auch im Vertrag ist der Mietgegenstand nicht näher in der Form bezeichnet, dass er sich für einen Dritten unmittelbar erschließen würde, zumal die Vertragsurkunden vom 25. Februar 2008 (Anlage 1, Blatt 7 ff der Akte) einerseits und 22. April 2008 (Anlage 1, Blatt 73 ff der Akte) andererseits

50

hinsichtlich des Mietobjekts widersprüchlich sind. Der Vertrag vom 22. April 2008 betrifft eine Mietfläche von 282 m² und eine Monatsmiete von 2.421,50 €, während der Vertrag vom 25. Februar 2008 eine Mietfläche von 141 m² und eine Monatsmiete von 1210,75 € erfasst, ohne dass das Verhältnis der beiden Verträge zueinander klargestellt wird. Bezeichnenderweise ist die zeitlich später getroffene Nachtragsvereinbarung vom 6. / 20. Mai 2014 (Blatt 18 der Akte) überschrieben mit „Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 25. Februar 2008 J.-straße N01 in T.,“ obwohl sich die Parteien einig sind, dass tatsächlich der Mietvertrag vom 22. April 2008 geltend soll. Doch auch soweit der Vertrag vom 22. April 2008 die maßgebliche Vereinbarung sein soll, würde dieser den Mietgegenstand nicht hinreichend beschreiben. Der von dem Kläger vorgelegten Ablichtung (Blatt 73 ff der Akte, dort Blatt 77 f) waren die gleichen Ablichtungen der Grundrisszeichnungen des Mietobjekts beigelegt, welche als „Anlage zum Mietvertrag“ bereits zu dem Mietvertrag vom 25. Februar 2008 (Anlage 1, Blatt 7 ff, dort Blatt 16 f) genommen worden waren und sich angesichts der aus der Zeichnung ableitbaren Außenmaße der vermieteten Fläche von 13,40 m x 12 m ersichtlich auf eine Mietfläche von „ca. 141 m²“ und nicht auf die tatsächlich unstreitig vermietete Fläche von 282 m² beziehen.

Soweit hiernach nach der Vertragslage schon nicht hinreichend bestimmbar ist, welcher Vertrag gelten soll und welche Mietfläche aus dem im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch zu errichtenden Gesamtobjekt vom Vertrag erfasst und die Schriftform schon deshalb nicht gewahrt ist, ist sie unabhängig hiervon durch die Nachtragsvereinbarung vom 6./20. Mai 2014 zerstört. Hiernach waren nämlich nachträglich Änderungen über die Miethöhe sowie Mietdauer und damit über wesentliche Vertragsbedingungen getroffen worden, ohne dass mit Blick auf die tatsächlich erfolgte Bezugnahme auf den Vertrag vom 25. Februar 2008 ein Bezug zum Vertrag vom 22. April 2008 hergestellt worden wäre. 51

bb) Der Beklagten ist es auch nicht verwehrt, sich auf den Schriftformmangel zu berufen. Dem steht nicht entgegen, dass die Vertragsparteien in § 16 Abs. 4 des Mietvertrages eine sogenannte Schriftformheilungsklausel vereinbart haben. Hiernach verpflichten die Mietvertragsparteien sich zwar, auf Anforderung einer Partei alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um den Schriftformerfordernissen gemäß §§ 126, 550 BGB genüge zu tun. Unabhängig davon, dass der Kläger ein solches Vorgehen von dem Beklagten schon nicht verlangt hat, sind sogenannte Schriftformheilungsklauseln mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam (BGH, Urteil vom 27. September 2017 – XII ZR 114/16, BGHZ 216, 68, zitiert juris Rn. 28 ff mwN). Sie können deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen (vgl. BGH, Urteil vom 22. Januar 2014, XII ZR 68/10, BGHZ 200, 98, zitiert juris Rn. 24 ff; vom 30. April 2014, XII ZR 146/12, NJW 2014, 2102, zitiert juris Rn. 28; vom 27. September 2017 – XII ZR 114/16, BGHZ 216, 68, zitiert juris Rn. 28 ff). Es verstößt allerdings gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen (BGH, Urteil vom 25. November 2015 – XII ZR 114/14, NJW 2016, 311, zitiert juris Rn. 27; vom 27. September 2017, aaO Rn. 41; jeweils mwN). So liegt der Fall indes nicht. Es besteht kein Anhalt, dass die Nachtragsvereinbarung vom 6. / 20. Mai 2014 allein zum Vorteil des beklagten Mieters geschlossen worden wäre. Sie enthält eine Mietvertragsverlängerung und eine Mieterhöhung. 52

e) Nach Vorgenanntem bedarf es keiner Entscheidung, ob die von dem Beklagten ausgesprochene fristlose Kündigung begründet ist. Zweifelhaft erscheint dies indes, weil diese insbesondere auf die – im Übrigen bestrittene – Weigerung zur Einsicht in die Abrechnungsbelege zu den Betriebskostenabrechnungen 2017, 2016 und 2015 sowie die „im 53

Gegenzug begonnenen Prozesslawine“ des Klägers gestützt wird. Solche Umstände vermögen regelmäßig auch in der Gesamtschau die außerordentliche fristlose Kündigung eines im Kündigungszeitpunkt noch immerhin fünf Jahre dauernden Mietverhältnisses zu rechtfertigen (vgl. hierzu OLG Hamm, Urteil vom 5. Juni 1992 – 30 U 305/91, NJW-RR 1993, 16; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Aufl., § 543 Rn. 197).

2. Mit Recht wendet sich die Berufung überdies gegen die Annahme des Landgerichts, der Kläger könnte gegenüber dem Beklagten die Feststellung verlangen, dieser sei verpflichtet, die Miete für den Monat Juni 2018 vorbehaltlos zu zahlen. Der Feststellungsantrag ist insoweit bereits unzulässig. Entgegen der Auffassung des Landgerichts fehlt das der Feststellungsklage eigentümliche Feststellungsinteresse. Für das Feststellungsinteresse reicht ein allgemeines Klärungsinteresse nicht aus (BGH, Urteil vom 13. Januar 2010 – VIII ZR 351/08, NJW 2010, 1877, zitiert juris Rn. 12; Zöller/Greger, ZPO, 32. Aufl., § 256 Rn. 7). Ein rechtliches Interesse an einer alsbaldigen Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses ist nur gegeben, wenn dem Recht oder der Rechtslage des Klägers eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit droht und wenn das erstrebte Urteil geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen (BGH, Urteil vom 22. Juni 1977 – VIII ZR 5/76, BGHZ 69, 144, zitiert juris Rn. 11; vom 7. Februar 1986 - V ZR 201/84, NJW 1986, 2507, zitiert juris Rn. 12; vom 13. Januar 2010, aaO; jeweils mwN). Gemessen hieran hat der Kläger kein Interesse an der begehrten Feststellung der Verpflichtung des Beklagten zur vorbehaltlosen Mietzahlung. Der Beklagte will mit dem Vorbehalt lediglich eine Rückforderung nach § 812 BGB vorbehalten und deshalb die Wirkung des § 814 BGB ausschließen. Dass der Beklagte hiervon Abstand nimmt, kann der Kläger nicht verlangen.

a) Wenn ein Schuldner unter Vorbehalt leistet, so kann der Vorbehalt zwei unterschiedliche Bedeutungen haben: Im Allgemeinen will der Schuldner lediglich dem Verständnis seiner Leistung als Anerkenntnis (§ 208 BGB) entgegentreten und die Wirkung des § 814 BGB ausschließen, sich also die Möglichkeit offenhalten, das Geleistete gemäß § 812 BGB zurückzufordern. Ein Vorbehalt dieser Art stellt die Ordnungsmäßigkeit der Erfüllung nicht in Frage (BGH, Urteil vom 17. Februar 1982 – IVb ZR 657/80, BGHZ 83, 278, zitiert juris Rn. 10; vom 6. Mai 1982 – VII ZR 208/81, NJW 1982, 2302, zitiert juris Rn. 18; vom 8. Februar 1984 – IVb ZR 52/82, NJW 1984, 2826, zitiert juris Rn. 14; vom 24. November 2006 – LwZR 6/05, NJW 2007, 1269, zitiert juris Rn. 19; Palandt/Grüneberg, BGB, 78. Aufl., § 362 Rn. 14; jeweils mwN). Der Gläubiger hat nur ein Recht auf Leistung, nicht aber auf Anerkennung des Bestehens einer Forderung (vgl. BGH, Urteil vom 6. Mai 1982, aaO Rn. 20; MünchKomm-BGB/Fetzer, 7. Aufl., § 362 Rn. 5; jurisPK-BGB/Kerwer, Stand: 15.03.2017, § 362 Rn. 34).

Anders ist es, wenn der Schuldner in der Weise unter Vorbehalt leistet, dass dem Leistungsempfänger für einen späteren Rückforderungsstreit die Beweislast für das Bestehen des Anspruchs auferlegt werden soll. Ein Vorbehalt dieser Art lässt die Schuldtilgung in der Schwebe und ist keine Erfüllung im Sinne von § 362 BGB (BGH, Urteil vom 19. Januar 1983 – VIII ZR 315/81, BGHZ 86, 267, zitiert juris Rn. 8; vom 8. Februar 1984, aaO Rn. 15). Ein so verstandener Vorbehalt ist etwa dann anzunehmen, wenn die Zahlung des Schuldners an den Gläubiger nur aufgrund eines vorläufig vollstreckbaren Urteils zur Abwendung der Zwangsvollstreckung erfolgt oder wenn der Schuldner zur Abwendung der Zwangsvollstreckung aus einem Vorbehaltsurteil zahlt, das zwar ein formell rechtskräftiges, aber durch eine etwaige Aufhebung im Nachverfahren auflösend bedingtes Endurteil ist (vgl. BGH, Urteil vom 19. Januar 1983 aaO mwN). Ein erfüllungshindernder Vorbehalt kann aber auch bei einer vorgerichtlichen Leistung anzunehmen sein etwa in den Fällen, in denen der Schuldner nur zur Abwendung eines empfindlichen Übels oder unter der Voraussetzung leistet, dass die Forderung zu Recht besteht; denn auch hier muss der Gläubiger davon

ausgehen, dass der Schuldner die mit der Erfüllung verbundene Umkehr der Beweislast nicht hinnehmen will (BGH, Urteil vom 24. November 2006, aaO mwN). Ob hinsichtlich des Inhalts des erklärten Vorbehalts das eine oder andere anzunehmen ist, richtet sich nach den dem Zahlungsempfänger erkennbaren Umständen des Einzelfalles (vgl. BGH, Urteil vom 16. November 1993 - X ZR 7/92, NJW 1994, 942, zitiert juris Rn. 12; vom 29. Januar 2016 – V ZR 97/15, NJW-RR 2016, 714, zitiert juris Rn. 8) und ist deshalb durch Auslegung gemäß § 133, § 157 BGB zu ermitteln (OLG Saarbrücken, Urteil vom 19. August 2003 - 3 U 109/03, OLGR 2003, 433; MünchKomm-BGB/Fetzer, 7. Aufl., § 362 Rn. 6; BeckOK-BGB/Dennhardt, Stand: 1. August 2018, § 362 Rn. 47; jeweils mwN).

Da der Gläubiger nach vorstehenden Ausführungen im Falle des Vorbehalts zum Ausschluss der Wirkung des § 814 BGB keinen Anspruch auf Anerkennung des Bestehens der Forderung (vgl. BGH, Urteil vom 6. Mai 1982, aaO Rn. 20; MünchKomm-BGB/Fetzer, 7. Aufl., § 362 Rn. 5) und damit auch keinen Anspruch auf vorbehaltlose Zahlung hat, besteht in diesem Fall auch kein rechtlich anerkennenswertes Interesse an der Feststellung des Nichtbestehens eines Rückforderungsanspruchs (vgl. OLG Saarbrücken, Urteil vom 19. August 2003, aaO (unter I.); jurisPK-BGB/Kerwer, Stand: 15.03.2017, § 362 Rn. 34). Anders wäre die Rechtslage nur dann, wenn der Schuldner durch den Vorbehalt dem Gläubiger überdies die volle Beweislast für das Bestehen der Forderung weiterhin aufbürden will mit der Folge, dass der Vorbehalt einer Erfüllungswirkung entgegensteht (vgl. BGH, Urteil vom 19. Januar 1983 – VIII ZR 315/81, BGHZ 86, 267, zitiert juris Rn. 8; vom 8. Februar 1984, aaO Rn. 15). In einem solchen Fall hat der Gläubiger ein Interesse an der Beseitigung des Vorbehalts, damit klargestellt wird, ob der von ihm geltend gemachte Anspruch durch Erfüllung gemäß § 362 BGB erloschen ist (vgl. OLG Saarbrücken, Urteil vom 19. August 2003, aaO (unter II.)). Auf Erfüllung und damit eine entsprechende Klarstellung hat er einen Anspruch. 57

b) Gemessen an dem aufgezeigten Maßstab kann der Kläger von dem Beklagten keine vorbehaltlose Zahlung verlangen. Durch die Zahlung des Beklagten auf die Miete für den Monat Juni 2018 ist Erfüllung dieser Mietforderungen eingetreten. Dies folgt aus der nach vorstehendem Maßstab gebotenen Auslegung der Erklärungen im Gesamtzusammenhang ihrer Abgabe. Hiernach wollte der Beklagte mit dem erklärten Vorbehalt lediglich die Wirkung des § 814 BGB ausschließen. Insoweit hilft dem Kläger im Streitfall auch der Hinweis auf die beabsichtigte Verteilung der vereinnahmten Mieterträge an die Gläubiger der Schuldnerin nicht weiter, weil er mit dem Begehren einer vorbehaltlosen Zahlung etwas fordert, auf das er keinen Anspruch hat. 58

aa) Nach §§ 133, 157 BGB ist bei der Auslegung von Willenserklärungen und Verträgen der wirkliche Wille der Erklärenden zu erforschen (BGH, Urteil vom 27. Januar 2010 – VIII ZR 58/09, BGHZ 184, 128, zitiert juris Rn. 33; Palandt/Ellenberger, BGB, 78. Aufl., § 133 Rn. 7 ff). Ausgangspunkt einer Vertragsauslegung ist in erster Linie der gewählte Wortlaut und der diesem zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille (BGH, Urteil vom 10. Dezember 1992 – I ZR 186/90, BGHZ 121, 13, zitiert juris Rn. 16; vom 11. September 2000 – II ZR 34/99, NJW 2001, 144, zitiert juris Rn. 8; vom 27. Januar 2010, aaO). In einem zweiten Auslegungsschritt sind die außerhalb des Erklärungsaktes liegenden Begleitumstände in die Auslegung einzubeziehen, soweit sie einen Schluss auf den Sinngehalt der Erklärung zulassen (BGH, Urteil vom 12. Februar 1981 – IVa ZR 103/80, ZIP 1981, 507, zitiert juris Rn. 19; vom 19. Januar 2000 – VIII ZR 275/98, NJW-RR 2000, 1002, zitiert juris Rn. 20; Palandt/Ellenberger, aaO Rn. 15 ff). Überdies ist der Grundsatz einer nach beiden Seiten hin interessengerechten Auslegung zu beachten (BGH, Urteil vom 7. Juni 1991 – V ZR 175/90, BGHZ 115, 1, zitiert juris Rn. 18; vom 31. Oktober 1995 – XI ZR 6/95, BGHZ 131, 136, zitiert juris Rn. 8). Im 59

Zweifel ist derjenigen Auslegung der Vorzug zu geben, die zu einem vernünftigen, widerspruchsfreien und den Interessen beider Vertragsparteien gerecht werdenden Ergebnis führt (BGH, Urteil vom 14. Dezember 2005 – XII ZR 241/03, NJW-RR 2006, 337, zitiert juris Rn. 13).

bb) Hiernach kann die genannte Vorbehaltserklärung nur im genannten Sinne ausgelegt werden. Der Senat hat in seinem Urteil vom 25. Januar 2019 im Verfahren 1 U 49/18 im unstreitigen Tatbestand folgenden Sachverhalt festgestellt, den die Parteien auch im Streitverfahren auf Vorhalt im Termin vom 29. März 2019 nochmals als unstreitig bestätigt haben:

„... In der Folgezeit stellte das Finanzamt Geilenkirchen dem Beklagten wegen einer Forderung gegen die Schuldnerin in Höhe von 859.096,95 € eine Pfändungs- und Einziehungsverfügung vom 15. März 2017 [...] zu mit der Aufforderung zur Zahlung der Mieten an sich. Mit Schreiben vom 24. März 2017 [...] zeigte die Sparkasse N. gegenüber dem Beklagten eine vorrangige Abtretung der Mietforderungen der Schuldnerin an sich an und forderte ebenfalls zur Zahlung der Mieten an sich auf. Durch Beschluss vom 10. April 2017 – 92 IN 67/17 - bestellte das Amtsgericht – Insolvenzgericht – Aachen Rechtsanwalt Dr. U. Q. zum vorläufigen Insolvenzverwalter über das Vermögen der Schuldnerin und ordnete an, dass Verfügungen der Schuldnerin über Gegenstände ihres Vermögens nur noch mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam sind (§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. InsO), zugleich untersagte es Maßnahmen der Zwangsvollstreckung, soweit nicht unbewegliche Gegenstände betroffen sind [...]. Unter Hinweis auf vorgenannten Beschluss verlangte auch der vorläufige Insolvenzverwalter mit weiterem Schreiben vom 4. Mai 2017 [...] die Zahlung der Mieten an sich. Mit Beschluss vom 20. Juni 2017 ordnete das Amtsgericht Geilenkirchen auf Antrag der Kreissparkasse N. wegen eines dinglichen Anspruchs auf 5.030.000 € Hauptforderung die Zwangsverwaltung des Sondereigentums des Grundbesitzes an und bestellte den Kläger zum Zwangsverwalter [...]. Mit Schreiben vom 27. Juni 2017 [...] informierte der Kläger den Beklagten über die Anordnung der Zwangsverwaltung und forderte ihn auf, die Miete künftig an ihn als Zwangsverwalter zu zahlen. Die Mieten für die Monate Juli 2017, Dezember 2017 und Januar 2018 zahlte der Beklagte hiernach unter Vorbehalt an den Kläger.“

Hiernach kann der vom Beklagten erklärte Vorbehalt nicht anders als im dargelegten Sinne aufgefasst werden (vgl. bereits Urteil des Senats vom 25. Januar 2019). Seine Zahlungen wurden als Überweisung erbracht und enthielten zum Zahlungszweck lediglich den Hinweis „Miete unter Vorbehalt.“ Auch wenn die Zahlungen damit schon nicht „ohne Anerkennung einer Schuld“ oder unter dem „ausdrücklichen Vorbehalt der Rückforderung“ gestellt oder sogar von einer Gegenleistung abhängig gemacht hat, was darauf schließen ließe, dass der Beklagte die mit der Erfüllung verbundene Umkehr der Beweislast nicht hinnehmen wollte (vgl. hierzu BeckOK-BGB/Dennhardt, Stand: 1. August 2018, § 362 Rn. 45 mwN), ist dieser Vorbehalt hinsichtlich seines Wortlautes nicht eindeutig. Verständlich wird er indes im Gesamtzusammenhang der vorangegangenen Zahlungsverlangen des Finanzamtes Geilenkirchen vom 15. März 2017, der Sparkasse N. vom 24. März 2017 sowie des vorläufigen Insolvenzverwalters vom 4. Mai 2017. Es hatten sich neben dem Kläger drei weitere Gläubiger bei dem Beklagten gemeldet, die eine Mietzahlung jeweils an sich verlangten. Soweit der Beklagte in diesem Fall gleichwohl die Miete an den Kläger zahlte, diese Zahlung aber „unter Vorbehalt“ erbrachte, kann der Vorbehalt nur so gedeutet werden, dass der Beklagte sich nicht gegen die Erfüllungswirkung als solche wenden, sondern sich die Rückforderung unter Meidung der Rechtsfolge des § 814 BGB vorbehalten wollte. Seine freiwillige und ohne Vollstreckungsdruck erfolgte Zahlung ist aus verobjektivierter

Empfängersicht (vgl. BGH, Urteil vom 9. Dezember 2010 – VII ZR 189/08, NJW-RR 2011, 309, zitiert juris Rn. 17; Palandt/Ellenberger, BGB, 78. Aufl., § 133 Rn. 9; jeweils mwN) nur so zu verstehen, dass er sich gegen die mögliche Deutung seines Verhaltens dahin wehren wolle, er wolle an den Kläger auch ohne Bestehen einer entsprechenden Verpflichtung leisten. Hierauf musste sich der Beklagte redlicherweise auch einlassen, weil er, wie gezeigt, keinen Anspruch auf Anerkennung der Forderung beziehungsweise seiner Forderungsinhaberschaft hat.

c) Hiergegen kann der Kläger schließlich auch nicht einwenden, eine nicht teleologisch reduktiv auszulegende Vorbehaltszahlungserklärung des Beklagten ohne Angabe eines sachlichen Grundes im Rahmen eines laufenden Zwangsverwaltungsverfahrens sei nach Sinn und Zweck der einschlägigen Zwangsverwaltungsvorschriften und deren vorrangiger Finalisierungsprämissen als rechtsmissbräuchlich und damit unzulässig anzusehen, weil die gesetzlich vorgeschriebene zügige Abwicklung des Zwangsverwaltungsverfahrens verhindert werde, indem die vom Beklagten angebotenen Mietzahlungen für die Zwangsverwaltungsmasse nicht mit endgültiger Erfüllungswirkung angenommen und verteilt werden könnten. Der Kläger fordert insoweit mehr, als der nicht der Zwangsverwaltung unterliegende Vermieter fordern könnte. Er verkennt hierbei, dass er der von ihm ausgemachten Gefahr einer fehlenden Verteilungsfähigkeit der vereinnahmten Vorbehaltszahlungen zwanglos beseitigen kann, indem er diese ablehnt und auf Erfüllung klagt. 63

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, § 711 ZPO. 64

III. 65

Die Revision war nicht zuzulassen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Es handelt sich um eine von den Umständen des konkreten Falles abhängige Einzelfallentscheidung ohne grundsätzliche Bedeutung. Der Maßstab für die Annahme und Wirkung eines lediglich mit Blick auf § 814 BGB erklärten Vorbehalts ist geklärt (vgl. BGH, Urteil vom 17. Februar 1982 – IVb ZR 657/80, BGHZ 83, 278, zitiert juris Rn. 10; vom 6. Mai 1982 – VII ZR 208/81, NJW 1982, 2302, zitiert juris Rn. 18; vom 8. Februar 1984 – IVb ZR 52/82, NJW 1984, 2826, zitiert juris Rn. 14; vom 24. November 2006 – LwZR 6/05, NJW 2007, 1269, zitiert juris Rn. 19; jeweils mwN). Die vom Kläger für die Anordnung der Zwangsverwaltung vertretene Gegenauffassung findet weder in Literatur noch Rechtsprechung eine Stütze. 66

Gegenstandswert für das Berufungsverfahren: 67

37.694,50 € (Antrag zu 1.: 35.889,12 €; Antrag zu 2.: 1.805,38 €) 68

Der Gegenstandswert für das Verfahren in erster Instanz wird abweichend festgesetzt 69

mit 111.715,08 € (Antrag zu 1.: 35.889,12 €; Antrag zu 2.: 75.825,96 €) 70
