

Az.: 2 U 9/16

ECLI: ECLI:DE:OLGHE:2016:0427.2U9.16.0A

**Nicht-Wahrung der Schriftform bei zusätzlicher Anmietung eines Kellerraums
Verfahrensgang:**

vorgehend:

LG Frankfurt am Main - 23.12.2015 - AZ: 2-12 O 304/15

nachgehend:

BGH - AZ: XII ZR 53/16

Rechtsgrundlagen:

BGB § 580 a

BGB § 566

BGB § 550

OLG Frankfurt am Main, 27.04.2016 - 2 U 9/16

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt a.M. vom 23.12.2015 (Az.: 2-12 O 304/15) wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung hinsichtlich der Verurteilung zur Räumung und Herausgabe durch Sicherheitsleistung in Höhe von 32.000,- € und hinsichtlich der Kosten in Höhe von 110 % des aus dem Urteil zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit hinsichtlich der Verurteilung zur Räumung und Herausgabe in Höhe von gleichfalls 32.000,- € bzw. hinsichtlich der Vollstreckung wegen der Kosten in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 24.540,- € festgesetzt.

Gründe

I. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO :

Die Klägerin als Vermieterin verlangt mit ihrer Klage von der Beklagten als Mieterin gewerblicher Räume im Hinterhaus des Anwesens X-Straße ... in Stadt1 nach der Kündigung des Mietvertrages Räumung und Herausgabe der Mieträume. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird zunächst auf den Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Beklagte durch Urteil vom 23.12.2015, ihr zugestellt am 4.1.2016, antragsgemäß verurteilt, die von ihr im Hinterhaus der Liegenschaft X-Straße ..., Stadt1, belegene ...praxis, bestehend aus einer kompletten Erdgeschosssetage mit 149,92 qm Gewerbefläche, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, das Mietverhältnis der Parteien sei

jedenfalls durch die Kündigung vom 22.12.2014 wirksam zum 30.6.2015 beendet worden. Das Mietverhältnis sei ordentlich kündbar gewesen, da der Vertrag das gesetzliche Schriftformerfordernis nicht wahre. Denn die Mitvermietung des Kellerraums sei nicht schriftlich vereinbart worden. Hierbei handele es sich auch um eine wesentliche Vereinbarung der Vertragsparteien, da sie den Mietgegenstand selbst betreffe. Zwar seien Größe und Lage eines Kellerraums nicht notwendig von wesentlicher Bedeutung im Rahmen eines Mietvertrages. Die Vermietung des Kellerraums an sich sei aber für beide Mietvertragsparteien wesentlich. Dies ergebe sich auch aus der Äußerung der Beklagten in dem vorangegangenen, von ihr angestrebten einstweiligen Verfügungsverfahren, sie hätte die Räume nicht angemietet, wenn der Kellerraum nicht mitvermietet worden wäre. Das Mietverhältnis habe sich auch durch die Weiternutzung der Räume seitens der Beklagten schon deshalb nicht verlängert, weil diese Rechtsfolge in § 2.4 des Mietvertrages ausgeschlossen worden sei. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des Urteils des Landgerichts verwiesen.

Gegen diese Verurteilung wendet sich die Beklagte mit ihrer am 28.1.2016 eingelegten und am 29.2.2016 begründeten Berufung. Sie behauptet, sie habe die Räume zunächst ohne Kellerraum angemietet. Hinsichtlich der Überlassung des Kellerraums habe sie sodann mit dem vormaligen Vermieter und Eigentümer des Anwesens einen gesonderten eigenständigen unentgeltlichen Nutzungsvertrag geschlossen. Beide Verträge seien daher nur rechtlich getrennt voneinander kündbar. Bei dem Keller handele es sich jedenfalls um einen untergeordneten Nebenraum. Den Kellerraum habe sie erst seit Ende 2012/Anfang 2013 genutzt. Erst danach sei der Kellerraum wegen der angewachsenen Zahl der Patientenakten für sie ganz wesentlich geworden. Die anderslautende Erklärung ihres damaligen Prozessbevollmächtigten in dem einstweiligen Verfügungsverfahren sei nicht mit ihr abgestimmt gewesen. Die Vermieterin hätte den Keller jederzeit anderweitig vermieten können. Die vertraglichen Regelungen zur Miethöhe begründeten selbst im Falle eines Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis wegen der vertraglichen Schiedsklausel in § 5 des Mietvertrages kein Kündigungsrecht. Der Ausspruch der Kündigung durch die Klägerin sei im Übrigen rechtsmissbräuchlich, da die Klägerin sich nur zum Zwecke der Optimierung des eigenen Gewinns von dem Vertrag lösen wolle. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass die Klägerin vor der Kündigung den Kellerraum eigenmächtig habe in Besitz nehmen wollen und sie ihn zu diesem Zweck aufgebrochen habe. Ergänzend bezieht sie sich auf ihren erstinstanzlichen Vortrag. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Schriftsätze vom 29.2., 15.3. und 7.4.2016 (Blatt 107 ff., 120 f., 138 ff. der Akte) verwiesen.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Landgerichts Frankfurt a.M. vom 23.12.2015 (Az. 2-12 O 304/15) abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie beruft sich auf die Begründung des Landgerichts sowie auf ihr erstinstanzliches Vorbringen. Sie ist der Ansicht, der untrennbare Zusammenhang der Anmietung der Praxisräume mit der mündlich erfolgten Anmietung des Kellerraums ergebe sich aus den eigenen Äußerungen der Beklagten in dem vorangegangenen einstweiligen Verfügungsverfahren. Mit Schriftsatz vom 29.3.2016 hat sie vorsorglich nochmals die Kündigung des Mietvertrages erklärt, sofern die stillschweigende Weiternutzung der Räume durch die Beklagte nach erfolgter Kündigung zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses geführt haben sollte, da hiermit jedenfalls der Zehnjahresturnus unterbrochen worden und damit eine Verletzung von § 8 Preisklauselgesetz eingetreten sei. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Schriftsatz vom 29.3.2016 (Blatt 129 ff. der Akte) Bezug genommen.

II. § 540 Abs. 1 Nr. 2 ZPO :

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und ebenso begründet worden (§§ 511 , 517 , 519 f. ZPO). In der Sache hat sie jedoch keinen Erfolg.

Die Klage ist begründet. Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Mietobjekts zu, da der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag durch die Kündigung seitens der Klägerin vom 24.9.2012 und jedenfalls durch die Kündigung vom 22.12.2014 wirksam beendet wurde (§ 546 Abs. 1 BGB).

Der Mietvertrag zwischen den Parteien war nach den gesetzlichen Vorschriften ordentlich kündbar, da er infolge der zusätzlichen Anmietung eines Kellerraums die gesetzliche Schriftform nicht wahrte (§ 580 a Abs. 2 , § 566 Abs. 1 , § 550 S. 2 BGB). Denn hierdurch ergaben sich nicht alle wesentlichen Vereinbarungen der Parteien hinreichend bestimmbar aus der Mietvertragsurkunde. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Beklagte und der Voreigentümer die Nutzung auch des Kellerraums sogleich bei Abschluss des Mietvertrages vom 1.11.2006 vereinbarten oder erst später. Bei der Anmietung eines Kellerraums handelt es sich um einen für beide Vertragsparteien wesentlichen Umstand, wie das Landgericht insgesamt zutreffend ausgeführt hat. Der Senat schließt sich dieser Würdigung an.

Die Beklagte hatte mit dem Voreigentümer ... neben den schriftlich im Mietvertrag vom 1.11.2006 genannten Räumen im Erdgeschoß des Anwesens zusätzlich mündlich die Anmietung auch eines Kellerraums vereinbart. Damit war der Mietvertrag auf diesen Kellerraum erweitert worden. Dass die Vertragsparteien nicht zugleich die Miete um einen auf diesen Kellerraum entfallenden Betrag erhöht haben, steht dem nicht entgegen, insbesondere wenn der Kellerraum, wie die Beklagte vorgetragen hat, seinerzeit noch nicht völlig trocken war und sich daher grundsätzlich nicht zur Aufbewahrung von Gegenständen eignete. Diese mündliche Vereinbarung ist nicht so zu werten, dass die Vertragsparteien neben dem Mietvertrag einen zusätzlichen Leihvertrag allein über die Überlassung des Kellerraums geschlossen hätten. Denn die Beklagte wollte ersichtlich diesen Kellerraum nur im Rahmen der Nutzung der Räume im Erdgeschoß als ...praxis ergänzend nutzen. Die Nutzung des Kellerraums sollte erkennbar mit der Nutzung der Erdgeschoßräume zusammenhängen und durch diese bedingt sein. Dies war auch dann anzunehmen, wenn die Beklagte zunächst noch keine konkrete Art der Nutzung des Kellerraums beabsichtigte, insbesondere noch nicht vorhatte, dort Patientenakten aufzubewahren, da eine Nutzung außerhalb der Nutzung der Praxisräume und unabhängig von diesen für die Beklagte nicht in Betracht kam. Tatsächliche Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien einen gesonderten Leihvertrag hätten abschließen wollen, bestehen daneben nicht. Insbesondere hätte in diesem Fall für den vormaligen Eigentümer gerade keine Veranlassung bestanden, der Beklagten den Kellerraum unentgeltlich zu überlassen.

Die Frage der Auslegung der vertraglichen Regelungen über die Miethöhe ist für die Einhaltung der Schriftform im Sinne des § 550 BGB hingegen nicht relevant. Die getroffenen Vereinbarungen ergeben sich insoweit vollständig aus der Mietvertragsurkunde. Fragen einer möglichen Unklarheit, Widersprüchlichkeit oder Unwirksamkeit stellen die Einhaltung der Schriftform nicht infrage. Andernfalls würde jede Vereinbarung einer unwirksamen Vertragsklausel stets zugleich zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages führen.

Das Berufen auf den Mangel der Schriftform des Mietvertrages durch die Klägerin ist auch nicht rechtsmissbräuchlich. Dies gilt schon aus dem Grunde, weil die Klägerin als Erwerberin des Anwesens gerade vorrangig von dem Schutzzweck der Regelung des § 550 BGB erfasst ist. Als Erwerberin konnte sie dem schriftlichen Mietvertrag gerade nicht entnehmen, dass die Beklagte auch einen Kellerraum angemietet hatte. Die Motive für den Ausspruch einer Kündigung sind grundsätzlich unerheblich. Insbesondere verstößt es grundsätzlich nicht gegen Treu und Glauben, den Mangel der Schriftform für den Ausspruch einer ohnehin insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen angestrebten Kündigung des Vertrages zu nutzen. Ganz besondere Umstände, die den Ausspruch der Kündigung dennoch als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen ließen, bestehen nicht (vgl. hierzu BGH, NJW 2016, 311 ff. [BGH 25.11.2015 - XII ZR 114/14] ; 2014, 2102 ff.).

Die Beklagte hat die Kosten ihres ohne Erfolg eingelegten Rechtsmittels zu tragen (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den § 708 Nr. 10 , § 711 ZPO .

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Nrn. 1, 2 ZPO). Maßgeblich für die Beurteilung ist die Beurteilung der Vereinbarungen der Parteien im Einzelfall.
