



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 258/97

Verkündet am
16. Februar 2000
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Februar 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Gerber, Sprick und Weber-Monecke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 25. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 22. Juli 1997 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgesicht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt die Beklagten zu 1 und 2 aus eigenem und abgetretenem Recht auf rückständigen "Miet"zins, Nebenkosten und Zahlung von Ablösesummen in Anspruch.

Die Klägerin und die Zedentin sind Hauptmieterinnen je eines Teilbereichs einer Sporthalle in M. . Mit gesonderten Verträgen vom 6. August 1993 verpachteten die Klägerin den sogenannten Squash-Bereich und die Zedentin den sogenannten Fitness-Bereich jeweils einschließlich des Inventars für die Zeit vom 1. Januar 1994 bis zum 30. September 1999 an den Beklagten zu 2.

Beiden Verträgen waren jeweils als Anlagen 1 a, 1 b und 2 bezeichnete Grundrißzeichnungen sowie eine als Anlage 4 bezeichnete Aufstellung der vom Pächter zu übernehmenden Verträge mit Dritten mittels Heftklammern beigeheftet.

In § 1 beider Verträge heißt es unter anderem:

Gegenstand des Mietvertrages sind ferner sämtliche in den Mieträumen befindliche Einrichtungsgegenstände und Inventarstücke gemäß Verzeichnis (Anlage 3)...

Die Parteien sind sich weiter darüber einig, daß sämtliches Inventar, welches nicht in der Anlage 3 aufgeführt ist, ebenfalls als vermietet gilt.

§ 1 des Vertrages der Zedentin enthält den weiteren Zusatz:

Die Übernahme des Inventars und die Erstellung der Inventarliste (Anlage 3) erfolgt zum 31.12.1993.

§ 18 beider Verträge regelt die Rückgabe des Inventars bei Vertragsende und enthält den Hinweis:

Zur Dokumentation des Zustandes bei Vertragsbeginn wird eine Bildserie angefertigt, die Bestandteil dieses Vertrages ist (Anlage 5).

In § 22 beider Verträge war vereinbart, daß Änderungen und Ergänzungen der Schriftform bedürfen.

Ein als Anlage 3 bezeichneter "Zusatz zum Mietvertrag ... vom 06.08.1993" zwischen der Zedentin und dem Beklagten zu 2 ist von diesen beiden Vertragsparteien unterschrieben und auf den 1. Januar 1994 datiert. Er enthält eine Aufstellung von neun Einzelpositionen, der folgender Text vorangestellt ist:

Im gegenseitigen Einvernehmen wird noch einmal gesondert festgehalten:

In der Anlage 5 zu diesem Vertrag ist nur das bewegliche Inventar aufgelistet.

Sämtliche Einbauten, wie sie auch im Videofilm, der Bestandteil der Anlage 5 ist, gelten auch als vermietet.

Die folgende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

Eine von der Klägerin, der Zedentin und dem Beklagten zu 2 unterschriebene, undatierte Anlage 5 lautet:

Statt der vorgesehenen Bilddokumentation ist ein Videofilm von 30 min. Länge erstellt worden. Dieser Videofilm befindet sich im Tresor des Squash- und Fitness-Centers M. im Kellergeschoß.

Beide Verträge wurden durch im wesentlichen gleichlautende Zusatzverträge vom 7. März 1995 geändert, die jeweils auf den "Mietvertrag vom 06.08.93" zwischen den mit Namen und Anschrift bezeichneten Vertragsparteien Bezug nehmen und von diesen sowie vom Beklagten zu 1 unterschrieben sind. Sie enthalten u.a. folgende Regelung:

Falls der Untermieter erklärt, aus persönlichen Gründen den im § 1 bezeichneten Betrieb ... nicht mehr weiterführen zu können, verpflichtet sich Herr F. I... (= Beklagter zu 1) durch seine nachfolgende Unterschrift Übergangslos, spätestens mit Zugang einer entsprechenden Erklärung des Untermieters an den Hauptmieter in den Mietvertrag vom 6.8.1993 und diesen Zusatzvertrag mit all deren Rechten und Pflichten einzutreten. Das gleiche gilt, wenn der Hauptmieter Herrn F. I... gegenüber nachweist, daß der Untermieter mit seinen Zahlungsverpflichtungen aus § 4 oder einem Teil derselben, länger als einen Monat in Verzug geraten ist...

In der Folgezeit kam der Beklagte zu 2 seinen Verpflichtungen, Pachtzins zu zahlen, nicht vollständig nach und erfüllte auch zwei im September 1995 und Januar 1996 mit der Klägerin und der Zedentin getroffene Vereinbarungen über die Tilgung des Rückstandes nicht. Mit Schreiben vom 9. März 1996 forderten die Klägerin und die Zedentin den Beklagten zu 1 auf, seinen

Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, weil der Beklagte zu 2 die vereinbarten Zahlungen nicht erbracht habe.

Nachdem die Zedentin ihre Forderung gegen die Beklagten auf Zahlung von "Miet"zinsen, Nebenkosten und einer Ablösesumme an die Klägerin abgetreten hatte, begehrte diese von den Beklagten als Gesamtschuldern Zahlung von insgesamt 264.654,84 DM.

Das Landgericht gab der Klage statt. Auf die Berufung des Beklagten zu 1 hob das Berufungsgericht das Urteil auf, soweit dieser verurteilt wurde, und wies die gegen ihn gerichtete Klage ab. Dagegen richtet sich die Revision der Klägerin, mit der sie die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erstrebt.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsgericht hat die Zusatzvereinbarungen vom 7. März 1995 dahin ausgelegt, daß der Beklagte zu 1 bei Zahlungsverzug des Beklagten zu 2 neben diesem oder an dessen Stelle in die mit der Klägerin und der Zedentin bestehenden Vertragsverhältnisse eintreten und zur Zahlung auch rückständiger "Miet"zinsen, Nebenkosten und Ablösesummen verpflichtet werden sollte.

Das hält der revisionsrechtlichen Prüfung stand und wird von der Revision als ihr günstig auch nicht in Frage gestellt.

Mit Erfolg greift die Revision aber die Ansicht des Berufungsgerichts an, die Zusatzvereinbarungen vom 7. März 1995 seien nicht wirksam geworden, weil die vereinbarte Schriftform nicht gewahrt sei.

1. Es erscheint fragwürdig, ob der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts zutrifft, die Vertragsparteien hätten die Wahrung der gesetzlichen Schriftform als konstitutiv vereinbart, mit der Folge, daß die Nichterfüllung ihrer Anforderungen entsprechend der Vermutung des § 125 Satz 2 BGB zur Nichtigkeit des Vertrages führe.

Hiergegen spricht bereits der Umstand, daß die Vertragsparteien zwar der gemäß § 581 Abs. 2 BGB erforderlichen gesetzlichen Schriftform des § 566 BGB genügen wollten, aber ersichtlich davon ausgingen, diese Form mit Unterzeichnung des Vertrages zu wahren, so daß aus ihrer Sicht kein Anlaß bestand, die Einhaltung der gesetzlichen Form als Wirksamkeitsvoraussetzung zu vereinbaren.

Aber auch wenn gesetzliche und gewillkürte Form zusammentreffen, weil die Parteien die Schriftform eines ohnehin nach § 566 BGB formbedürftigen Vertrages als konstitutiv vereinbart haben, kommt der Vertrag mit Unterzeichnung der Vertragsurkunde regelmäßig zustande, und zwar selbst dann, wenn diese die Form des § 566 BGB nicht wahrt. Sofern keine gegenteiligen Anhaltspunkte ersichtlich sind, ist dem nachträglichen Verhalten der Vertragsparteien nämlich zu entnehmen, daß sie unter der als konstitutiv vereinbarten Schriftform nur diejenige Form verstanden, die sie anschließend durch die Vertragsunterzeichnung und die später unterzeichneten Zusatzverträge ver-

wirklicht haben. Somit bleibt die Anwendung der §§ 125 Satz 2, 154 Abs. 2 BGB regelmäßig auf Fälle nur mündlicher Einigung beschränkt, während nach Vertragsunterzeichnung allein § 566 BGB gilt (vgl. Senatsurteil vom 29. September 1999 – XII ZR 313/98 – NJW 2000, 354, 356 unter 2 a m.N.).

2. Inwieweit diese Grundsätze hier eingreifen, kann jedoch offen bleiben, weil die gesetzliche Schriftform gewahrt ist. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts brauchten die Zusatzvereinbarungen vom 7. März 1995 mit den jeweiligen Ursprungsverträgen vom 6. August 1993 nämlich nicht körperlich fest verbunden zu werden. Wie inzwischen auch die Revisionserwiderung nicht mehr in Zweifel zieht, reicht es hier zur Wahrung der Urkundeneinheit zwischen Ursprungsvertrag und Nachtragsvertrag nämlich aus, daß der in sich formgültige, von den ursprünglichen Vertragsparteien und dem sich zum Vertragseintritt verpflichtenden Beklagten zu 1 unterzeichnete Nachtrag hinreichend auf den Ursprungsvertrag Bezug nimmt (vgl. Senatsbeschluß vom 17. September 1997 – XII ZR 296/95 – NJW 1998, 62 m.N.). Er führt nämlich die Parteien des Vertrages und sogar dessen Abschlußdatum auf, ist als Zusatzvertrag hierzu bezeichnet und stellt klar, er diene der "Aktualisierung" des bestehenden Vertrages.

3. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung steht der Wahrung der Form des § 566 BGB auch nicht entgegen, daß

- (a) Anlage 4 die vom Pächter zu übernehmenden Verträge nur der Art nach bezeichnet, ohne die jeweiligen Vertragspartner und Abschlußdaten aufzuführen,

- (b) die Hauptmietverträge, mit deren Beendigung gemäß § 2 der Pachtverträge vom 6. August 1993 auch die Pachtverhältnisse erlöschen sollten, nicht beigeheftet und auch nicht konkret bezeichnet wurden,
- (c) weder die in § 1 der Verträge als Anlage 3 vorgesehene Inventarliste noch die in § 18 als Anlage 5 vorgesehene Bildserie (bzw. der statt dessen aufgenommene Videofilm) mit den Vertragsurkunden fest verbunden wurden.

a) Zum Formerfordernis des § 313 BGB hat der Bundesgerichtshof entschieden, daß der Inhalt einer vom Käufer im Grundstückskaufvertrag gemäß § 415 BGB übernommenen Verbindlichkeit des Verkäufers aus einem anderen Schuldverhältnis nicht mitbeurkundet zu werden braucht, weil die Vereinbarung der Kaufvertragsparteien sich insoweit auf die Übernahme schon rechtsgeschäftlich begründeter Verpflichtungen beschränkt und diese nicht erst festlegt (BGHZ 125, 235, 238; vgl. auch BGH, Urteil vom 17. Juli 1998 – V ZR 191/97 – BB 1998, 1866 f). Die Bezeichnung der zu übernehmenden Schuld hat daher nur die Bedeutung eines Identifizierungsmittels für den Gegenstand der Schuldübernahme. Da an die Schriftform des § 566 BGB keine strengeren Anforderungen gestellt werden können, als § 313 BGB sie an die notarielle Beurkundung von Grundstücksgeschäften stellt, reicht es daher aus, wenn die Schuldübernahme als solche beurkundet und ihr Gegenstand zumindest bestimmbar ist. In dem der Entscheidung BGHZ 125 aaO zugrunde liegenden Fall ist die Bezeichnung des zu übernehmenden Vertrages als "der bestehende Wärmelieferungsvertrag" für ausreichend angesehen worden. Der Senat hat keine Bedenken, auch die nach Vertragsarten und Vertragsgegenständen aufgeschlüsselte Aufzählung der vom Pächter zu übernehmenden Verträge in der Anlage 4 zu den Pachtverträgen als bestimmbar anzusehen.

b) Soweit § 2 der Pachtverträge den Fortbestand der Pachtverhältnisse vom Fortbestand der Hauptmietverhältnisse abhängig macht, handelt es sich um die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung, deren Inhalt hinreichend konkret beurkundet ist. Die Voraussetzungen, von denen der Eintritt dieser Bedingung abhängig ist, sind aber nicht Gegenstand der vertraglichen Vereinbarungen der Parteien des Pachtvertrages. Deshalb ist es zur Wahrung der Schriftform insbesondere nicht erforderlich, Vereinbarungen eines Vertragspartners mit Dritten, die für den Eintritt dieser Bedingung von Bedeutung sein können, in den Pachtvertrag aufzunehmen oder diesem beizufügen.

c) Die Einigung der Vertragsparteien darüber, daß das bei Übergabe vorhandene Inventar mitverpachtet ist, und zwar auch insoweit, als es in der noch zu erstellenden Inventarliste nicht verzeichnet sein würde, ist in § 1 bei der Pachtverträge beurkundet. Diese Einigung entspricht der gesetzlichen Regelung des § 314 BGB, die auf Pachtverträge entsprechend anwendbar ist. Die Pachtsache ist daher auch dann hinreichend genau im Vertrag selbst bezeichnet, wenn die im Vertrag vorgesehene Aufstellung einer Inventarliste unterbleibt (vgl. Senatsurteil vom 29. September 1999 S. 356 f unter 2 b).

Der in den ursprünglichen Pachtverträgen erst beabsichtigten Dokumentation des Inventars durch Auflistung und Bildserien (bzw. an deren Stelle gemäß späterer Abrede durch eine Videoaufzeichnung) kommt daher lediglich Beweisfunktion zu.

II.

Das angefochtene Urteil kann somit keinen Bestand haben. Der Senat ist nicht in der Lage, in der Sache selbst zu entscheiden. Es fehlen insbesondere Feststellungen zu der vom Beklagten zu 2 unter Beweisantritt geltend gemachten sittenwidrigen Überhöhung des Pachtzinses und Ausnutzung seiner geschäftlichen Unerfahrenheit.

Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit es diese Feststellungen nachholen kann.

Blumenröhr

Krohn

Gerber

Sprick

Weber-Monecke