



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

XII ZR 93/99

Verkündet am:  
10. Oktober 2001  
Breskic,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Gerber, Weber-Monecke, Fuchs und Dr. Ahlt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena vom 24. Februar 1999 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Gera vom 10. März 1998 wegen eines 28.200 DM zuzüglich Zinsen übersteigenden Betrages zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien (beziehungsweise auf seiten der Beklagten zu 2 deren Rechtsvorgängerin) schlossen am 10. Mai 1995 einen schriftlichen Mietvertrag über ein gewerbliches Grundstück in G.. Der Beklagte betrieb in Form einer von ihm beherrschten GmbH eine Citroën-Vertragswerkstatt und wollte diesen Betrieb in den neu angemieteten Räumen weiterführen. Als Mietzins wurden

17.000 DM zuzüglich Mehrwertsteuer pro Monat vereinbart. Das Vertragsverhältnis sollte am 1. April 1996 beginnen und bis zum 31. März 2006 andauern. In § 1 Nr. 2 des Mietvertrages heißt es:

"Der Vermieter vermietet an den Mieter die in der als Anlage 1 diesem Vertrag beigefügten Lageplanskizze rot umrandete Gebäudefläche des Grundstücks in ... mit einer ungefähren Fläche von 1100 qm sowie benötigte Sozialräume im Nebengebäude (rot schraffiert). Ein geeigneter Lagerplatz für den anfallenden Gewerbemüll (ca. 60 qm) wird ebenfalls zur Verfügung gestellt. Ca. 100 Stellplätze stehen zur Mitbenutzung zur Verfügung."

Die Firma Citroën fand das Anwesen in der bestehenden Form nicht hinreichend attraktiv und verlangte den Bau einer besonderen Ausstellungshalle für Neufahrzeuge und das Anbringen einer großen Leuchtreklame. Beides konnte wegen einer Veränderungssperre nicht genehmigt werden. Das führte dazu, daß die Firma Citroën den Vertragshändlervertrag mit dem Beklagten kündigte. Der Beklagte war um eine Auflösung des Mietverhältnisses bemüht und teilte im Oktober 1995 den Vermietern und auch der bisherigen Mieterin, der Firma R. (dieser mit Schreiben vom 30. Oktober 1995) mit, daß er das Objekt wegen der Kündigung des Vertragshändlervertrages nicht beziehen werde. Die Firma R. wandte sich daraufhin an die Vermieter mit der Bitte, mit ihr einen Fortsetzungsmietvertrag abzuschließen.

Mit Schreiben vom 22. März 1996 boten die Vermieter dem Beklagten die Übergabe des Mietobjekts zum 1. April 1996 an. Gleichzeitig teilten sie mit, wenn der Beklagte das Mietobjekt nicht nutzen wolle, könne ein Mietvertrag mit der Firma R. geschlossen werden, allerdings zu einem niedrigeren Mietzins. Sie forderten den Beklagten auf, sein Einverständnis mitzuteilen. Der Beklagte antwortete mit Telefax vom 23. März 1996, er gehe davon aus, daß ein Mietvertrag mit ihm nicht mehr bestehe, hilfsweise erkläre er die Anfechtung des

Vertrages. Mit Schreiben vom 25. März 1996 teilten die Vermieter dem Beklagten mit, sie hätten inzwischen einen Mietvertrag mit der Firma R. abgeschlossen, sich darin aber einen Rücktritt vorbehalten für den Fall, daß der Beklagte das Mietobjekt doch noch übernehmen wolle. Außerdem kündigten sie an, daß sie gegen den Beklagten die Differenz zwischen dem mit ihm und dem mit der Firma R. vereinbarten Mietzins (17.000 DM - 7.600 DM = 9.400 DM) geltend machen würden.

Mit der Klage begehren die Kläger die Mietzinsdifferenz für den Zeitraum von April bis einschließlich Dezember 1996. Das Landgericht hat der Klage bis auf einen Teil der geltend gemachten Zinsen stattgegeben. Die Berufung des Beklagten hatte keinen Erfolg. Mit seiner Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klageabweisung weiter. Durch Beschluß vom 27. Juni 2001 hat der Senat die Annahme der Revision abgelehnt, soweit den Klägern durch die Zurückweisung der Berufung des Beklagten 28.200 DM zuzüglich Zinsen zugesprochen worden sind. Das ist die geltend gemachte Mietzinsdifferenz bis einschließlich Juni 1996.

#### Entscheidungsgründe:

Im Umfang der Annahme führt die Revision zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Zu Unrecht wendet sich die Revision allerdings gegen die Annahme des Berufungsgerichts, es liege kein wucherähnliches Geschäft vor und des-

halb sei der Mietvertrag nicht nach § 138 Abs. 1 BGB unwirksam. Diese Annahme ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein Vertrag als wucherähnliches Geschäft nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig, wenn Leistung und Gegenleistung in einem auffälligen Mißverhältnis zueinander stehen und weitere sittenwidrige Umstände hinzutreten, z.B. eine verwerfliche Gesinnung des durch den Vertrag objektiv Begünstigten (Senatsurteil BGHZ 141, 257, 263 m.N.). Das Berufungsgericht hat die Behauptung der Kläger, der mit der Firma R. vereinbarte Mietzins sei marktüblich, als richtig unterstellt und deshalb ist in der Revisionsinstanz davon auszugehen, daß bei dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag objektiv ein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht. Rechtlich nicht zu beanstanden sind jedoch die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts, eine verwerfliche Gesinnung der Vermieter könne nicht festgestellt werden. Der für solche Mietobjekte zu erzielende Mietzins unterliege starken Preisschwankungen und es sei "äußerst schwierig" zu erkennen, welcher Preis für ein solches Objekt marktüblich sei. Wenn ein Vermieter in dieser Situation zu einem - objektiv betrachtet - überhöhten Mietzins abschließe, könne man allein daraus nicht herleiten, daß er sich von einer verwerflichen Gesinnung habe leiten lassen. Diese Rechtsprechung steht im Einklang mit der neueren Rechtsprechung des Senates zu dieser Frage (Senatsurteil vom 13. Juni 2001 - XII ZR 49/99 - ZIP 2001, 1633, 1635 f.).

2. Auch die Annahme des Berufungsgerichts, dem Anspruch der Kläger auf Zahlung der Mietzinsdifferenz stehe nicht entgegen, daß sie das Mietobjekt an die Firma R. weitervermietet hätten, steht im Einklang mit der inzwischen ergangenen Rechtsprechung des Senats (Senatsurteil vom 22. Dezember 1999 - XII ZR 339/97 - ZMR 2000, 207 f. m.N.).

3. Das Berufungsurteil kann aber keinen Bestand haben, soweit den Klägern die Mietzinsdifferenz zugesprochen worden ist für die Zeit nach dem 30. Juni 1996. Die Kläger können einen solchen Anspruch nämlich nicht geltend machen für die Zeit nach Beendigung des Mietverhältnisses. Nach den bisherigen tatsächlichen Feststellungen ist es aber nicht auszuschließen, daß das Mietverhältnis durch ordentliche Kündigung zum 30. Juni 1996 beendet worden ist. Zwar haben die Vertragsparteien eine feste Laufzeit des Mietvertrages bis zum Jahre 2006 vereinbart. Eine solche Laufzeitvereinbarung ist jedoch nur wirksam, wenn der Mietvertrag dem Schriftformerfordernis des § 566 BGB a.F. = § 550 BGB n.F. entspricht. Die Schriftform ist nach ständiger Rechtsprechung des Senats nur eingehalten, wenn sich die wesentlichen Vertragsbedingungen, zu denen die genaue Bezeichnung des Mietgegenstandes gehört, aus der Vertragsurkunde ergeben (Senatsurteil BGHZ 142, 158, 161 m.N.). In dem zwischen den Vertragsparteien abgeschlossenen Mietvertrag wird zur Bezeichnung des Mietobjekts auf eine Anlage verwiesen. Diese Anlage ist nicht zu den Akten gereicht worden und es fehlt auch jeder Vortrag der Kläger dazu, ob sie bei Vertragsschluß vorgelegen hat und welche Angaben in ihr enthalten waren. Wenn die Vertragsschließenden wesentliche Bestandteile des Mietvertrages nicht in die Vertragsurkunde selbst aufnehmen, sondern in andere Schriftstücke auslagern, so daß sich der Gesamtinhalt der mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel dieser "verstreuten" Bestimmungen ergibt, muß zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich gemacht werden (Senatsurteil BGHZ aaO m.N.). Da diese Voraussetzungen für die Einhaltung der Schriftform nicht festgestellt worden sind, ist für die Revisionsinstanz davon auszugehen, daß der Mietvertrag in den Jahren 1995/1996 nach der damals geltenden gesetzlichen Regelung (§ 566 BGB a.F.) unter Ein-

haltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zum "Schluß des ersten Jahres" gekündigt werden konnte.

b) Eine Kündigung kann auch durch schlüssiges Verhalten erfolgen, wenn sich aus ihm zweifelsfrei ergibt, daß eine Partei das Mietverhältnis beenden möchte (Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet- Pacht- und Leasingrechts, 8. Aufl., Rdn. 864). Das Berufungsgericht hat - in anderem Zusammenhang - festgestellt, der Beklagte habe den Klägern bereits im Oktober 1995 mitgeteilt, daß er das Mietobjekt (wegen der Kündigung seines Vertragshändlervertrages durch die Firma Citroën) definitiv nicht beziehen werde (BU 9 unten). Diese Mitteilung ist als schlüssig erklärte Kündigung des Vertrages auszulegen. Nach der damals geltenden Rechtslage war die Kündigung eines Mietverhältnisses auch schon vor der Überlassung der Mietsache zulässig (Wolf/Eckert/Ball aaO Rdn. 920 m.N.) und das erste Jahr, für dessen Schluß die Kündigung nach § 566 BGB a.F. frühestens zulässig war, rechnete bei einem noch nicht vollzogenen Mietvertrag vom Abschluß des Vertrags und nicht von der Übergabe der Mietsache an (BGHZ 99, 54; Senatsurteil vom 22. Dezember 1999 - XII ZR 339/97 - aaO). Der Mietvertrag datiert vom 10. Mai 1995, so daß die Sperrfrist des § 566 BGB a.F. am 10. Mai 1996 abgelaufen ist. Auf die Wirksamkeit einer im Jahre 1995 erklärten Kündigung hat die Einführung des neuen Mietrechts zum 1. September 2001 (§§ 550, 578 BGB n.F.) keinen Einfluß. Nach dem am 1. Januar 1994 in Kraft getretenen § 565 Abs. 1 a BGB a.F. konnte der Beklagte das Mietverhältnis im Oktober 1995 zum 30. Juni 1996 kündigen.

4. Soweit den Klägern Ansprüche für die Zeit nach dem 30. Juni 1996 zugesprochen worden sind, kann das Berufungsurteil deshalb keinen Bestand haben. Der Senat ist nicht in der Lage, selbst abschließend zu entscheiden

(§ 565 Abs. 3 ZPO). Daß mangels Einhaltung der Schriftform eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages in Betracht kommt, ist in den Tatsacheninstanzen weder von den Parteien noch vom Gericht gesehen worden. Hätte das Berufungsgericht dies gesehen, hätte es den Klägern einen entsprechenden Hinweis (§ 139 ZPO) geben müssen. Es ist jedenfalls nicht auszuschließen, daß die Kläger nach einem solchen Hinweis in der Lage gewesen wären, die in dem schriftlichen Mietvertrag erwähnte Anlage vorzulegen und darzulegen, daß diese Anlage bei Vertragsschluß vorgelegen hat, daß in ihr das Mietobjekt hinreichend genau bezeichnet ist und daß die Zusammengehörigkeit der Anlage mit dem schriftlichen Mietvertrag zweifelsfrei kenntlich gemacht worden ist. Die Sache muß an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, damit die Parteien Gelegenheit haben, hierzu vorzutragen, und damit das Berufungsgericht anschließend die notwendigen Feststellungen nachholen kann (vgl. MünchKomm-ZPO/Wenzel, 2. Aufl. § 565 Rdn. 22 m.N.).

Blumenröhr  
ber-Monecke

Gerber

We-

Fuchs

Ahlt