



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

XII ZR 273/98

Verkündet am:  
30. Mai 2001  
Küpferle,  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: \_\_\_\_\_ nein

a) AGBG § 9 Bb, Ci Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1

Die in einem langfristigen gewerblichen Mietvertrag enthaltene Vereinbarung eines vorzeitigen "Sonder"kündigungsrechts für den Mieter mit der Folge unterschiedlich langer Bindung der beiden Vertragsparteien an das Mietverhältnis verstößt nicht gegen wesentliche Grundgedanken des gesetzlichen Mietrechts.

b) ZPO §§ 139, 539

Zur Annahme eines Verstoßes gegen die richterliche Aufklärungs- und Hinweispflicht als wesentlicher Verfahrensmangel im Sinne von § 539 ZPO.

BGH, Urteil vom 30. Mai 2001 - XII ZR 273/98 - OLG Bamberg  
LG Aschaffenburg

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Mai 2001 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Sprick, Weber-Monecke und Fuchs

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger und die Anschlußrevision der Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Bamberg vom 11. August 1998 aufgehoben.

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Aschaffenburg vom 2. Dezember 1997 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die weitergehende Revision der Kläger wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Klägern auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer von der Beklagten ausgesprochenen Kündigung eines langfristigen Mietverhältnisses.

Durch Vertrag vom 17. Dezember 1976/25. März 1977 vermieteten die Brüder H. an die Firma T. ein noch zu erstellendes Ladenlokal für einen SB-Markt. In § 3 des Mietvertrages wurde folgende Vereinbarung getroffen:

"Die Mietzeit beginnt mit Übernahme des bezugsfertigen Mietobjektes, das spätestens fünfzehn Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertiggestellt sein muß, und beträgt 20 Jahre. Sie verlängert sich jedesmal nach Ablauf der halben Vertragsdauer um den jeweils abgelaufenen Zeitraum mit der Folge, daß das Mietverhältnis von diesem Zeitpunkt ab immer wieder über die volle ursprünglich vereinbarte Mietzeit läuft; diese Verlängerung tritt nicht ein, wenn eine der Vertragsparteien vorher der Verlängerung schriftlich widerspricht.

Der Mieter ist berechtigt, im 20. Mietjahr zu erklären, daß er das Mietverhältnis um weitere 5 Jahre fortzusetzen wünscht (Option). Eine vom Vermieter ausgesprochene Kündigung verliert für den Zeitraum, für den von dem Optionsrecht Gebrauch gemacht worden ist, ihre Wirksamkeit.

Unabhängig von dieser Regelung ist der Mieter berechtigt, erstmalig nach Ablauf von acht Mietjahren, den Vertrag während der Mietzeit unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten jeweils zum Quartalsende zu kündigen. Wenn der Mieter von diesem Recht innerhalb der ersten 15 Mietjahre Gebrauch macht, ist er verpflichtet, an den Vermieter eine Ausgleichszahlung zu leisten. Diese beträgt bei Beendigung des Mietverhältnisses innerhalb der ersten zehn Mietjahre eine Jahresmiete, ab Beginn des elften bis zum Ende des fünfzehnten Mietjahrs eine halbe Jahresmiete."

Durch dreiseitigen "Übernahmevertrag" vom 10. August 1978 traten die Kläger anstelle der Brüder H. als Vermieter in den Vertrag ein. Am 1. April 1979 wurde das Mietobjekt an die Firma T. übergeben. Durch Vereinbarung zwischen der Klägerin, der Firma T. und der Beklagten vom 3. März/17. März 1995 trat die Beklagte mit Wirkung ab 1. Februar 1995

als Mieter in alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein; zugleich wurde der Mietzins - auf monatlich 13.648,61 DM - erhöht.

Mit Schreiben vom 20. März 1995 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis unter Berufung auf ihr Sonderkündigungsrecht zum 31. März 1996. Die Kläger widersprachen der Kündigung und machten geltend, die Regelung in § 3 Abs. 3 des Mietvertrages verstoße gegen § 9 AGBG mit der Folge, daß die Vereinbarung des außerordentlichen Kündigungsrechts unwirksam sei. Die Beklagte hielt die Kündigung aufrecht und leistete seit dem 1. April 1996 keinen Mietzins mehr.

Mit der Klage haben die Kläger zum einen die Feststellung begehrt, daß das Mietverhältnis nicht durch die Kündigung der Beklagten vom 20. März 1995 beendet worden sei, sondern ungekündigt über den 31. März 1996 hinaus fortbestehe, und zum anderen die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 163.783,32 DM nebst gestaffelten Zinsen als Mietzins für die Zeit von April 1996 bis März 1997.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Es hat die auf § 3 Abs. 3 des Mietvertrages gestützte Kündigung der Beklagten wegen Verstoßes der Vertragsbestimmung gegen § 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 AGBG für unwirksam gehalten. Die Regelung in § 3 Abs. 3 des Mietvertrages, die wegen der unterschiedlich langen Bindung der Vertragsparteien an das Mietverhältnis dem "Kerngehalt" des gesetzlichen Mietrechts widerspreche, sei bei Vertragsabschluß von der Firma T. als vorformulierte Vertragsbedingung gestellt und entgegen der Behauptung der Beklagten nicht individuell ausgehandelt worden. Soweit die Beklagte erstmals nach der mündlichen Verhandlung vom 21. Oktober 1997 in einem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 5. November 1997 behauptet habe, bei einem Gespräch der ursprünglichen Vertragspartei-

en vom 23. Februar 1977 sei über die Vereinbarung eines Sonderkündigungsrechts verhandelt worden, sei dieser Vortrag gemäß § 296 a Satz 1 ZPO nicht mehr zu berücksichtigen. Die Klausel in § 3 Abs. 3 des Mietvertrages stelle daher eine vorformulierte Vertragsbedingung im Sinne von § 1 Abs. 1 AGBG dar, die der Inhaltskontrolle nach § 9 AGBG unterliege und ihr nicht standhalte.

Auf die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht das landgerichtliche Urteil wegen eines wesentlichen Verfahrensmangels aufgehoben und den Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

Gegen diese Entscheidung wenden sich die Kläger mit der Revision, mit der sie die Aufhebung des Berufungsurteils und die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstreben. Die Beklagte hat sich der Revision angeschlossen. Sie verfolgt die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Abweisung der erhobenen Klage.

#### Entscheidungsgründe:

1. a) Das Berufungsgericht hat einen wesentlichen Mangel im Verfahren des ersten Rechtszugs angenommen und dazu ausgeführt: Das Landgericht sei davon ausgegangen, daß der gesetzesfremde Kerngehalt der Regelung in § 3 Abs. 3 des Mietvertrages von der Firma T. auch nach dem Vortrag der Beklagten bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung nicht zur Disposition gestellt, d.h. ausgehandelt, worden sei. Bei diesem Verständnis des Vortrags der Beklagten hätte das Landgericht, auch im Hinblick auf die erhebli-

che wirtschaftliche Bedeutung des Rechtsstreits, seiner Aufklärungspflicht gemäß § 139 ZPO nachkommen und darauf hinwirken müssen, daß sich die Beklagte vollständig erklärte, insbesondere die ungenügenden Angaben zum Inhalt des Gesprächs vom 23. Februar 1977 ergänzte. Aus dem Sachvortrag der Beklagten habe sich ergeben, daß diese gemeint habe, ihr tatsächliches Vorbringen zum Aushandeln der streitigen Klausel sei schlüssig, vollständig und nicht ergänzungsbedürftig. Spätestens in der mündlichen Verhandlung vom 21. Oktober 1997 hätte das Landgericht den Beklagtenvertreter deshalb darauf hinweisen müssen, daß der bisherige Sachvortrag der Beklagten unzureichend sei. Wäre das Landgericht der Aufklärungs- und Hinweispflicht nachgekommen, dann hätte die Beklagte mit Sicherheit ihren Vortrag zum Ablauf und Inhalt des Gesprächs vom 23. Februar 1977 ergänzt und vorgetragen, daß über das Sonderkündigungsrecht überhaupt bzw. über dessen grundsätzliche Vereinbarung verhandelt worden sei. Der aufgezeigte Verfahrensmangel sei wesentlich im Sinne von § 539 ZPO, weil er für das landgerichtliche Urteil ursächlich und für das Ergebnis - antragsgemäße Verurteilung der Beklagten oder Klageabweisung - erheblich sei.

Eine eigene Sachentscheidung des Berufungsgerichts nach § 540 ZPO erscheine - trotz der mit der Zurückverweisung verbundenen Verzögerung und Verteuerung des Verfahrens - unter den gegebenen Umständen nicht als sachdienlich, zumal eine umfangreiche Beweisaufnahme erforderlich sein werde und den Parteien der volle Instanzenzug erhalten bleiben solle.

b) Diese Ausführungen des Berufungsgerichts werden sowohl von der Revision als auch von der Anschlußrevision zu Recht angegriffen. Beide beanstanden rechtlich zutreffend eine Verletzung der §§ 539, 540 ZPO durch das Oberlandesgericht.

aa) Der Verfahrensmangel, den das Berufungsgericht dem Landgericht - durch Verletzung der Aufklärungs- und Hinweispflicht - vorwirft, betrifft die Frage, ob die Regelung in § 3 Abs. 3 des Mietvertrages im Sinne von § 1 Abs. 2 AGBG im einzelnen ausgehandelt wurde, so daß bejahendenfalls eine Allgemeine Geschäftsbedingung nicht vorläge und eine Unwirksamkeit des vereinbarten Sonderkündigungsrechts gemäß § 9 AGBG nicht in Betracht käme. Der streitige Mietvertrag wurde zwar bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen am 1. April 1977 geschlossen. Nach § 28 Abs. 2 AGBG gilt jedoch die Vorschrift des § 9 des Gesetzes auch für solche Fälle, soweit die entsprechenden Verträge, wie es hier der Fall ist, bei Inkrafttreten des AGBG noch nicht abgewickelt waren (vgl. BGHZ 91, 375, 384). Die Prüfung nach dem Maßstab des § 9 AGBG ist daher aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

bb) Es stellt indessen keinen Verfahrensfehler im Sinne von § 539 ZPO dar, daß das Landgericht die Regelung in § 3 Abs. 3 des Mietvertrages als Allgemeine Geschäftsbedingung beurteilt und den Vortrag der Beklagten über das behauptete Aushandeln der Vereinbarung als verspätet zurückgewiesen hat, ohne zuvor auf eine Ergänzung des Vorbringens der Beklagten hinzuwirken.

Zwar ist dem Oberlandesgericht im Grundsatz darin zuzustimmen, daß Verstöße gegen die richterliche Aufklärungspflicht einen Mangel des Verfahrens im Sinne von § 539 ZPO darstellen können (vgl. BGH, Urteil vom 9. Dezember 1987 - VIII ZR 374/86 = BGHR ZPO § 539, Verfahrensmangel 1). Dabei ist jedoch Zurückhaltung geboten. Vor allem ist die Frage, ob dem Verfahren des Landgerichts ein Mangel, etwa durch Unterlassung eines Hinweises an die Partei, anhaftet, nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung vom

materiell-rechtlichen Standpunkt des Erstgerichts aus zu beurteilen, auch wenn das Berufungsgericht diesen Standpunkt nicht teilt. Danach begründet es keinen Fehler im Verfahren der Vorinstanz, wenn das Berufungsgericht Parteivorbringen materiell-rechtlich anders wertet als das Erstgericht, indem es etwa geringere Anforderungen an die Schlüssigkeit und die Substantiierungslast stellt und infolgedessen eine Beweisaufnahme für erforderlich hält, die das Landgericht nicht durchgeführt hat. Ein Verfahrensfehler kann in einem solchen Fall auch nicht mit einer Verletzung der richterlichen Hinweis- und Fragepflicht nach § 139 ZPO begründet werden. Vielmehr muß das Berufungsgericht grundsätzlich auch insoweit bei der Prüfung der Frage, ob ein Verfahrensmangel vorliegt, den Standpunkt des Erstgerichts zugrunde legen (st.Rspr., vgl. BGH, Urteil vom 10. Dezember 1996 - VI ZR 314/95 = NJW 1997, 1447, 1448 m.w.N.).

Das Landgericht ist in seinem Urteil davon ausgegangen, daß die Beklagte nach ihrem ursprünglichen Vortrag bis zur mündlichen Verhandlung nicht schlüssig behauptet habe, das Sonderkündigungsrecht nach § 3 Abs. 3 des Mietvertrages sei als solches inhaltlich zur Disposition gestellt worden; nach dem ursprünglichen Vortrag der Beklagten sei lediglich über den Zeitpunkt für die erstmalige Ausübung des Sonderkündigungsrechts verhandelt, dieser also ausgehandelt worden. Hingegen habe die Firma T. nach dem ursprünglichen Vortrag der Beklagten bei dem fraglichen Gespräch vom 23. Februar 1977 keine Verhandlungsbereitschaft darüber zum Ausdruck gebracht, ob ein Sonderkündigungsrecht überhaupt mit in den Vertrag einbezogen werden sollte. Erstmals in dem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 5. November 1997 habe die Beklagte vorgetragen, daß bei dem Gespräch vom 23. Februar 1977 nicht nur über die Aussetzungsdauer des Sonderkündigungs-



rechts, sondern auch über dessen grundsätzliche Vereinbarung verhandelt worden sei.

Dieser Bewertung des erstinstanzlichen Vorbringens der Beklagten durch das Landgericht ist das Oberlandesgericht - rechtsfehlerfrei - nicht entgegengetreten. Von dem danach zugrunde zu legenden Rechtsstandpunkt des Landgerichts aus bestand für das Gericht aber kein begründeter Anlaß zu einem Aufklärungs- oder Ergänzungshinweis an die Beklagte. Die Kläger hatten in der Klageschrift ausführlich dargetan, daß sie die Vereinbarung in § 3 Abs. 3 des Mietvertrages als Allgemeine Geschäftsbedingung ansahen, die wegen Verstoßes gegen § 9 AGBG unwirksam sei und deshalb die von der Beklagten ausgesprochene Kündigung nicht rechtfertigen könne. Darauf hatte die - anwaltlich vertretene - Beklagte mit Schriftsätzen vom 26. Mai und vom 22. Juli 1997 im einzelnen ausgeführt, § 9 AGBG sei hier nicht anwendbar; denn § 3 Abs. 3 des Mietvertrages sei bei dem Gespräch am 23. Februar 1977 individuell ausgehandelt worden; in diesem Gespräch hätten die Brüder H. für die der Mieterin gewährten Sonderkündigungsrechte die Vorstellung geäußert, daß diese Rechte für einen Zeitraum von zwölf Jahren seit Mietbeginn ausgesetzt würden; die Mieterin habe den Wunsch einer Aussetzung von sechs Jahren gehabt; in den Verhandlungen hätten sich beide Seiten schließlich auf die Aussetzung des Sonderkündigungsrechts von acht Jahren seit Mietbeginn mit der vereinbarten Ausgleichszahlung geeinigt. Hiermit sei die fragliche Sonderkündigungsregelung im klassischen Sinn zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt worden.

Dieses Vorbringen bot aus der Sicht des Landgerichts, das die Voraussetzungen für ein Aushandeln des Sonderkündigungsrechts bei dem vorgetragenen Sachverhalt allerdings aus Rechtsgründen nicht für erfüllt hielt, keinen

Anhaltspunkt zu einem Ergänzungshinweis an die Beklagte. Diese hatte sich zu der für die Parteien und auch für das Gericht maßgeblich erscheinenden Frage des Aushandelns der Regelung in § 3 Abs. 3 des Mietvertrages geäußert und dazu in tatsächlicher Hinsicht über die Vorgänge bei den Vertragsverhandlungen in einer Weise vorgetragen, die - entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts - weder unvollständig bzw. ungenügend noch ergänzungsbedürftig erschien, sondern im Gegenteil den Eindruck einer aus der Sicht der Partei umfassenden, abschließenden Sachverhaltsdarstellung vermittelte. Unter diesen Umständen oblag dem Landgericht keine Hinweispflicht nach §§ 139, 278 Abs. 3 ZPO. Ein entsprechender Hinweis hätte sich bei der gegebenen Sachlage vom Rechtsstandpunkt des Landgerichts aus allenfalls auf die von diesem beabsichtigte rechtliche Wertung des beiderseitigen Parteivorbringens beziehen können. Dazu bestand indessen verfahrensrechtlich keine Verpflichtung.

Da das Berufungsgericht demnach zu Unrecht einen wesentlichen Mangel des erstinstanzlichen Verfahrens im Sinne von § 539 ZPO angenommen hat, kann das angefochtene Urteil nicht bestehen bleiben.

2. Einer Zurückverweisung an das Berufungsgericht bedarf es jedoch nicht. Der Rechtsstreit ist nach dem festgestellten Sachverhalt zur Endentscheidung reif (§ 565 Abs. 3 ZPO; vgl. BGH Urteil vom 22. Januar 1997 - VIII ZR 339/95 = WM 1997, 1713, 1716).

Die Klage ist unbegründet. Sie ist daher auf die Anschlußrevision und Berufung der Beklagten - unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils - abzuweisen.

a) Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen kann für die zu treffende Entscheidung dahingestellt bleiben, ob die Regelung in § 3 Abs. 3 des Mietvertrages zwischen den seinerzeitigen Vertragsparteien im Sinne von § 1 Abs. 2 AGBG im einzelnen ausgehandelt worden ist. Auch wenn das nicht der Fall war und es sich demgemäß um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt, ist die Klausel rechtlich nicht zu beanstanden, sondern in gleicher Weise wirksam wie im Fall einer Individualvereinbarung.

b) Ein Verstoß gegen § 9 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 AGBG liegt nicht vor.

Nach § 9 Abs. 1 AGBG sind formularmäßige Vertragsbestimmungen unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Das ist nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. Von maßgeblicher Bedeutung ist insoweit, ob die dispositive gesetzliche Regelung nicht nur auf Zweckmäßigkeitserwägungen beruht, sondern eine Ausprägung des Gerechtigkeitsgebots darstellt. Dabei brauchen Grundgedanken eines Rechtsbereichs nicht in Einzelbestimmungen formuliert zu sein. Es reicht aus, daß sie in allgemeinen, an Gerechtigkeitsgedanken ausgerichteten und auf das betreffende Rechtsgebiet anwendbaren Grundsätzen ihren Niederschlag gefunden haben (vgl. BGHZ 115, 38, 42; 114, 238, 240; 96, 103, 109; 89, 206, 211).

Das Landgericht - und ihm insoweit folgend auch das Oberlandesgericht - haben den von wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung abweichenden, "gesetzesfremden Kerngehalt" der Regelung des § 3 Abs. 3 des Mietvertrages darin gesehen, daß der Mieter danach anders als der Vermieter nicht an die fest vereinbarte Mietzeit von grundsätzlich 20 Jahren ge-

bunden ist, sondern das Mietverhältnis vor Ablauf der fest vereinbarten Mietzeit im Wege einer vorzeitigen Kündigung ohne Vorliegen besonderer Gründe kündigen kann. Diese Regelung widerspricht nach der Auffassung der Vorinstanzen dem gesetzlichen Leitbild über die Möglichkeit außerordentlicher Kündigungen bei befristeten Mietverhältnissen.

Dem kann nicht gefolgt werden.

Zu den wesentlichen Grundgedanken des gesetzlichen Mietrechts, von denen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht zu Lasten des Vertragsgegners abgewichen werden darf, gehören etwa die Zulässigkeit langfristiger Bindung an ein Mietverhältnis (vgl. § 567 BGB; auch Gerber/Eckert, Gewerbliches Miet- und Pachtrecht, 3. Aufl., Rdn. 282; Senatsurteil vom 10. Februar 1993 - XII ZR 74/91 = NJW 1993, 1133, 1134), die Festlegung der Kündigungsfristen in § 565 BGB, die wesentlichen Interessen der Vertragspartner dienen und deshalb nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG nicht entgegen den gesetzlichen Vorschriften ganz ausgeschlossen und auch nicht zu Lasten des Mieters formularvertraglich verkürzt werden dürfen (vgl. Wolf/Horn/Lindacher, AGBG, 4. Aufl., § 9 Rdn. M 45; Grapentin in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. IV Rdn, 136; Stornel, Mietrecht 3. Aufl. I Rdn. 186; OLG Celle MDR 1990, 154), sowie auch das grundsätzliche Recht zur fristlosen (außerordentlichen) Kündigung bei Vorliegen besonders schwerwiegender Gründe (vgl. Bub in NZM 1998, 789, 795; von Westphalen in EWiR § 9 AGBG 25/91 S. 1041, 1042), das allerdings aus Gründen des Bestandsschutzes von Mietverhältnissen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht über den gesetzlich geregelten Bereich hinaus erweitert werden darf (vgl. Wolf/Horn/Lindacher aaO Rdn. M 46).

Die am Gerechtigkeitsgedanken ausgerichteten wesentlichen Grundsätze des gesetzlichen Mietrechts fordern hingegen nicht eine unterschiedslos gleichlange Bindung beider Vertragspartner an das Mietverhältnis (vgl. Gerber/Eckert aaO Rdn. 297). Schon das im Mietrecht anerkannte Institut der Verlängerungsoption ist ein Beispiel für unterschiedlich lange Bindung des optionsberechtigten (in der Regel) Mieters einerseits und des anderen Vertragsteils (in der Regel des Vermieters) andererseits, der keinen Einfluß auf die endgültige Dauer des Mietverhältnisses (mit oder ohne Verlängerung) ausüben kann. Das Gesetz selbst regelt etwa in § 570 BGB eine Reihe von Fällen, in denen befristete Mietverträge aus Gründen aus der Sphäre des Mieters von diesem unter Einhaltung der gesetzlichen Frist vorzeitig gekündigt werden können, während der Vermieter an die vertraglich vereinbarte Mietdauer gebunden ist. Nach der beschlossenen Mietrechtsreform werden für das Wohnraummietrecht ausdrücklich unterschiedlich lange Kündigungsfristen für den Mieter (drei Monate) und den Vermieter (maximal neun Monate) gesetzlich vorgegeben.

Vor diesem Hintergrund ist die Vereinbarung unterschiedlich langer Kündigungsfristen für beide Vertragsteile auch durch Formularvertrag grundsätzlich rechtlich nicht zu beanstanden (vgl. Emmerich/Sonnenschein, *Miete* 7. Aufl., § 565 Rdn. 16; MünchKomm/Voelskow, *BGB* 3. Aufl., § 565 Rdn. 7; von Westphalen aaO S. 1042; OLG Hamm ZMR 1988, 386, 387; OLG Hamburg ZMR 1991, 476, 477 = NJW-RR 1992, 74). Teilweise werden entsprechende Formularklauseln als "nicht von vorneherein unzulässig" (AGB-Klauselwerk/  
Drettmann, *Geschäftsraummiete* Rdn. 175) bezeichnet. Sie werden aber im Einzelfall unter Bezugnahme auf die im vorliegenden Fall auch im Urteil des Landgerichts behandelten Entscheidungen der Oberlandesgerichte Hamm

(aaO) und Hamburg (aaO) wegen Einseitigkeit (Wolf/Horn/Lindacher aaO § 9 Rdn. M 44), Störung des Äquivalenzverhältnisses (von Westphalen aaO S. 1042) oder "bei krassen Abweichungen" (Drettmann aaO) nach § 9 Abs. 1 AGBG, also wegen allgemeiner gegen Treu und Glauben verstoßender unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners, für unwirksam gehalten.

Eine solche einseitig unangemessene Benachteiligung des Vermieters ist indessen in der hier zu beurteilenden Regelung des § 3 Abs. 3 des Mietvertrages entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nicht enthalten. In den zitierten Urteilen der Oberlandesgerichte Hamm und Hamburg hatte sich der den Formularymietvertrag verwendende Mieter jeweils das Recht vorbehalten, bei fester Laufzeit des Mietvertrages (OLG Hamm: 30 Jahre, OLG Hamburg: 10 Jahre mit Verlängerungsoption für den Mieter) und entsprechender Bindung des Vermieters seinerseits das Mietverhältnis "zum Schluß eines jeden Kalendervierteljahres" mit halbjähriger Frist (OLG Hamm) bzw. "jederzeit" mit einer Frist von sechs Monaten (OLG Hamburg) zu kündigen, ohne daß die Gerichte besondere schützenswerte Interessen der Mieter für diese Ungleichbehandlung gegenüber dem Vermieter zu erkennen vermochten. Mit derartigen Fallgestaltungen ist die hier streitige Kündigungsvereinbarung nicht zu vergleichen. Zwar waren die Kläger als Vermieter durch die Bestimmung des § 3 Abs. 3 des Mietvertrages grundsätzlich für 20 Jahre an das Mietverhältnis gebunden. Die Beklagte (bzw. ihre Rechtsvorgängerin) konnte den Vertrag aber als Mieterin weder "jederzeit" noch von Anbeginn an "zum Schluß eines jeden Kalendervierteljahres" kündigen. Die ihr eingeräumte vorzeitige Kündigung war vielmehr erstmals nach Ablauf von acht Jahren mit einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist zulässig und zudem bei Ausübung innerhalb der ersten zehn Mietjahre an die Zahlung einer vollen "Jahresmiete", bei Ausübung innerhalb der nächsten fünf Mietjahre an die Zahlung einer halben "Jahresmiete" ge-

knüpft. Den Vermietern war damit jedenfalls für die Dauer von zehn Jahren ein Anspruch auf Beträge in Höhe des vollen Mietzinses gewährleistet. Außerdem stand ihnen ein volles Jahr für die Suche nach einem etwaigen Nachmieter zur Verfügung. Bei Berücksichtigung der unterschiedlichen Risiken, die die Vertragsparteien mit dem Mietvertrag eingingen, erscheint die aufgezeigte Regelung weder in einer gegen Treu und Glauben verstoßenden Weise unangemessen noch unzumutbar für die Vermieter. Diese hatten zwar die Mieträume nach den Wünschen und Vorgaben der Mieterin zu erstellen und gegebenenfalls bestimmte bauliche Änderungen an dem Mietobjekt zu dulden. Sie trugen jedoch für die Dauer von mindestens zehn Jahren praktisch kein Risiko, das nicht durch entsprechende Ansprüche gegen die Mieterin gedeckt gewesen wäre. Demgegenüber trug die Beklagte als Mieterin das volle wirtschaftliche Risiko für die Entwicklung und den geschäftlichen Erfolg des von ihr geführten SB-Marktes, und sie war nach dem Vertrag ihrerseits jedenfalls für neun Jahre an das Mietverhältnis gebunden und für zehn Jahre zur Zahlung verpflichtet, selbst wenn der SB-Markt von den Kunden nicht in der erwarteten Weise angenommen werden und der beabsichtigte geschäftliche Erfolg sich aus nicht vorhersehbaren Gründen nicht einstellen oder nicht auf Dauer anhalten sollte.

Bei Berücksichtigung dieser Umstände hält die vereinbarte Kündigungsregelung einer etwa gebotenen Inhaltskontrolle nach dem Maßstab des § 9 AGBG stand.

Da die Bestimmung des § 3 Abs. 3 des Mietvertrages demnach sowohl als Formulklausel als auch als Individualvereinbarung keinen rechtlichen Bedenken unterliegt, hat die Beklagte mit ihrem Schreiben vom 20. März 1995 rechtswirksam unter Berufung auf das Sonderkündigungsrecht das Mietverhältnis gekündigt. Dieses ist damit zum 31. März 1996 beendet worden. Die auf

Feststellung seines Fortbestandes und Weiterzahlung des Mietzinses über den 1. April 1996 hinaus gerichtete Klage hat nach alledem keinen Erfolg.

Blumenröhr

Krohn

Sprick

Weber-Monecke

Fuchs