



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 179/98

Verkündet am:
18. Oktober 2000
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 566, 150 Abs. 2, 126 Abs. 2

Zu den Anforderungen an die Wahrung der gesetzlichen Schriftform, wenn ein in Form eines fertigen Vertragsentwurfs gemachtes Angebot zum Abschluß eines Mietvertrages nur mit Änderungen angenommen wird und der Vertragspartner diesen Änderungen zustimmt.

BGH, Urteil vom 18. Oktober 2000 - XII ZR 179/98 - OLG Naumburg
LG Halle

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Oktober 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Hahne, Gerber und Prof. Dr. Wagenitz

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Klägerin werden das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 25. Mai 1998 aufgehoben und das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Halle vom 11. Februar 1998 abgeändert.

Es wird festgestellt, daß der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag über die Ladenfläche Nr. E- im Erdgeschoß des Einkaufszentrums "S. G. D. " in H. auf unbestimmte Zeit geschlossen ist.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin mietete im Jahre 1993 von der Beklagten ein Ladenlokal in dem Einkaufszentrum "S. " in H. an. Am 20. Juli 1993 übersandte die Klägerin der Beklagten ein aus mehreren Teilen und einigen Anlagen bestehendes Mietvertragsangebot. Der Geschäftsführer der Klägerin hatte jeden Teil der Urkunde unterschrieben. Die verschiedenen Teile und die Anlagen

waren durch Schnur und Siegel fest miteinander verbunden. Die Mietdauer sollte zehn Jahre betragen. In dem Begleitschreiben heißt es, die Klägerin fühle sich bis zum 30. November 1993 an ihr Vertragsangebot gebunden.

Die Vertreter der Beklagten unterschrieben unter dem Datum des 20. September 1993 jeden Teil der Urkunde, brachten aber über ihren Unterschriften jeweils den Zusatz an: "gilt nur im Zusammenhang mit unserem Schreiben vom 20.9.93".

In diesem Schreiben, mit dem die unterschriebene Vertragsurkunde der Klägerin zurückgeschickt wurde, heißt es, die Vermieterin werde für das Einkaufszentrum insgesamt eine Glasversicherung abschließen, auch für die Schaufensteranlagen der Mieter, und die Kosten umlegen; die in dem Vertrag vorgesehene Sicherheitsleistung solle durch eine bestimmte Bürgschaft geleistet werden; in Abweichung von dem schriftlichen Mietvertrag solle die Abrechnung der Heizkosten zum 31. Dezember eines jeden Jahres (nicht: zum Ende der Heizperiode) erfolgen.

Am Ende des Schreibens wird ausgeführt:

"Der als Anlage beigefügte Mietvertrag gilt nur auf der Grundlage der in diesem Schreiben genannten Bedingungen. Wir bitten Sie deshalb um umgehende Rücksendung der von Ihnen unterschriebenen beiliegenden Kopie dieses Schreibens, das Vertragsbestandteil ist."

Der Geschäftsführer der Klägerin unterzeichnete eine Fotokopie des Schreibens der Beklagten vom 20. September 1993 und sandte es an die Beklagte zurück.

Die Parteien streiten darüber, ob bei diesem Zustandekommen des Vertrages die Schriftform des § 566 BGB gewahrt ist. Die Klägerin möchte den Vertrag vor Ablauf der zehn Jahre ordentlich kündigen und begehrt zur Vorbereitung einer solchen Kündigung die Feststellung, daß der Vertrag mangels Einhaltung der Schriftform als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin hatte keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Feststellungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Revision hat auch in der Sache Erfolg. Die Vorinstanzen haben die Klage zu Unrecht abgewiesen. Die Feststellungsklage ist zulässig und begründet.

1. Das erforderliche besondere Feststellungsinteresse (§ 256 ZPO) ist gegeben. Ein rechtliches Interesse an einer alsbaldigen Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses liegt vor, wenn bezüglich des Rechtsverhältnisses eine Unsicherheit besteht und wenn das auf die Feststellungsklage hin ergehende Urteil geeignet ist, diese Unsicherheit zu beseitigen und dem Kläger eine Richtschnur für sein künftiges Verhalten zu bieten (BGHZ 69, 144, 147; Thomas/Putzo, ZPO 22. Aufl. § 256 Rdn. 16). Durch die beantragte Feststellung kann geklärt werden, ob die Klägerin den zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen kann oder ob sie zehn Jahre gebunden ist.

2. Nach § 566 BGB bedarf ein Mietvertrag über ein Grundstück, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, der schriftlichen Form. Wird die Form nicht eingehalten, ist der Vertrag nicht etwa unwirksam, er gilt vielmehr - unabhängig von etwa in dem Vertrag getroffenen anderen Regelungen - als für unbestimmte Zeit geschlossen. Nach Ablauf von einem Jahr kann er ordentlich gekündigt werden.

Das Berufungsgericht führt aus, die Parteien hätten wirksam eine Laufzeit des Vertrages von zehn Jahren vereinbart. Der zwischen ihnen abgeschlossene Mietvertrag wahre nämlich die gesetzliche Schriftform. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs könne sich die Einheit einer aus mehreren Teilen bestehenden Urkunde nicht nur aus einer festen Verbindung ergeben, sondern auch aus fortlaufender Paginierung, Numerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitlicher graphischer Gestaltung, inhaltlichem Zusammenhang des Textes oder vergleichbaren Merkmalen. Bei dem Schreiben der Beklagten vom 20. September 1993 handele es sich nicht um eine Nachtragsurkunde, es unterscheide sich vielmehr nicht von einer dem Vertrag beigefügten Anlage. Ein unmißverständlicher inhaltlicher Zusammenhang zwischen diesem Schreiben und dem schriftlichen Mietvertrag sei durch die wechselseitige Bezugnahme und den inhaltlichen Kontext eindeutig hergestellt.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

3. Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht vorrangig um die Frage, wann eine Anlage zu einem Vertrag, die wesentlichen Vertragsinhalt enthält, als Teil der die Schriftform wahrenen Vertragsurkunde angesehen werden kann.

Die Klägerin hat der Beklagten einen von ihr - der Klägerin - bereits unterschriebenen Vertragsentwurf zur Gegenzeichnung übersandt. Damit hat sie der Beklagten ein Vertragsangebot gemacht. Die Beklagte hat dieses Vertragsangebot der Klägerin jedoch nicht so angenommen, wie es ihr gemacht worden ist, sondern nur mit Modifizierungen. Das bedeutet rechtlich, daß sie das Vertragsangebot der Klägerin abgelehnt und der Klägerin ein neues, geändertes Vertragsangebot unterbreitet hat. Das ursprünglich von der Klägerin gemachte Angebot war damit erledigt (§ 150 Abs. 2 BGB).

Zwar betrafen die von der Beklagten gewünschten Modifizierungen unbedeutende Nebenpunkte, die die Vertragsparteien wohl außerhalb der Urkunde - ohne Einhaltung der Schriftform - hätten regeln können. Im Rahmen des § 150 Abs. 2 BGB ist es jedoch ohne Bedeutung, ob es sich um wesentliche oder unwesentliche Änderungen handelt (vgl. Staudinger/Bork, BGB Bearb. 1996 § 150 Rdn. 8; MünchKomm-BGB/Kramer, 3. Aufl. § 150 Rdn. 3; Soergel/Wolf, BGB 12. Aufl. § 150 Rdn. 9, jeweils m.N.). Auch geringfügige, unwesentliche Änderungsvorschläge gegenüber dem unterbreiteten Vertragsangebot führen dazu, daß es für das Zustandekommen des Vertrages einer neuen Erklärung des Vertragspartners bedarf.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz gilt lediglich in wenigen, im Gesetz ausdrücklich geregelten Sonderfällen. Bei einem Versicherungsvertrag können Änderungen in der Annahmeerklärung des Versicherers Vertragsinhalt werden, wenn sie im Versicherungsschein enthalten sind und der Versicherungsnehmer trotz eines Hinweises nicht innerhalb eines Monats nach Empfang des Versicherungsscheins schriftlich widerspricht (§ 5 VVG). Nach dem UN-Kaufrecht (Art. 19 CISG: Übereinkommen der Vereinten Nationen über Verträge über den internationalen Warenkauf; BGBl. 1989 II, 588) stellen Er-

gänzungen oder Abweichungen, welche das Angebot nicht wesentlich ändern, eine Annahme des Angebots dar, wenn der Anbietende nicht unverzüglich das Fehlen der Übereinstimmung beanstandet.

Diese jeweils eine besondere Fallgestaltung regelnden Bestimmungen rechtfertigen es nicht, die dort getroffene Regelung im Wege eines Analogieschlusses auf das allgemeine Vertragsrecht zu übertragen und von dem gefestigten Verständnis des § 150 Abs. 2 BGB abzurücken. Eine solche Analogie ist zu Recht - soweit ersichtlich - in Literatur und Rechtsprechung bisher nicht in Erwägung gezogen worden.

Allerdings liegt eine Annahme und keine modifizierende Annahme vor, wenn der Annehmende - für den Vertragspartner erkennbar - zwar Ergänzungen vorschlägt, aber klar zum Ausdruck bringt, daß er bei einem Beharren des Antragenden auf dem ursprünglichen Angebot dieses Angebot in der ursprünglichen Form auf jeden Fall annimmt und nicht auf seinen Änderungsvorschlägen beharrt. Es handelt sich dann um eine uneingeschränkte Annahme verbunden mit einem Ergänzungs- oder Änderungsangebot. Ob eine derartige Erklärung des Annehmenden so zu verstehen ist, ist im Wege der Auslegung zu ermitteln (BGH, Urteile vom 13. Oktober 1982 - VIII ZR 155/81 - WM 1982, 1329, 1330 und vom 30. Januar 1997 - IX ZR 133/96 - NJW-RR 1997, 684, 685; Jauernig, BGB 9. Aufl. § 150 Rdn. 2; Staudinger/Bork aaO § 150 Rdn. 10). Eine Auslegung der modifizierenden Annahmeerklärung der Beklagten in diesem Sinne scheidet jedoch aus. Die Erklärung ist auszulegen aus der Sicht des Erklärungsempfängers, also aus der Sicht der Klägerin. Die Beklagte hat der Klägerin unmißverständlich mitgeteilt, der Vertrag solle nur zustande kommen, wenn die Klägerin die vorgeschlagenen Änderungen akzeptiere.

4. Der Mietvertrag ist mit den von der Beklagten vorgeschlagenen Änderungen zustande gekommen, als die Klägerin eine Fotokopie des Schreibens vom 20. September 1993 unterschrieben an die Beklagte zurückgesandt hat. Auf diese Weise konnte jedoch die Schriftform des § 566 BGB nicht gewahrt werden. Nach § 126 Abs. 2 BGB ist es bei einem Vertrag zur Einhaltung der gesetzlichen Schriftform grundsätzlich erforderlich, daß beide Vertragsparteien den Vertragstext auf derselben Urkunde unterschreiben. Das ist im vorliegenden Fall nicht geschehen. Die Beklagte hat lediglich ihr modifizierendes Angebot unterschrieben und die Klägerin auf einem anderen Schriftstück dessen Annahme. Zwar läßt § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB es genügen, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet. Das setzt aber voraus, daß jede der beiden Urkunden auch die zum Vertragsschluß notwendige rechtsgeschäftliche Erklärung des Vertragspartners enthält. Es genügt nicht, wenn eine der unterschriebenen Urkunden nur die Willenserklärung einer Partei enthält und sich die Willensübereinstimmung erst aus der Zusammenfassung beider Urkunden ergibt (Soergel/Hafermehl, aaO § 126 Rdn. 20 m.N.). Jedenfalls die von der Beklagten unterschriebenen Urkunden enthalten nicht die zum Vertragsschluß führende Erklärung der Klägerin, sie sei mit den Änderungswünschen der Beklagten einverstanden. Es handelt sich somit um einen sogenannten Vertragsschluß durch Briefwechsel. Dieser würde einer gewillkürten Schriftform genügen (§ 127 Satz 2 BGB), nicht aber der gesetzlichen Schriftform (§ 126 BGB).

5. Da die Schriftform nicht eingehalten ist, kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Der Senat ist in der Lage, selbst abschließend zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO). Der Sachverhalt ist unstreitig und weitere tatsächliche Feststellungen sind weder zu erwarten noch erforderlich. Da die

Schriftform nicht eingehalten ist, gilt der zwischen den Parteien abgeschlossene Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Anhaltspunkte dafür, das Berufen der Klägerin auf das Fehlen der Schriftform könne ausnahmsweise rechtsmißbräuchlich sein, sind nicht ersichtlich. Der Feststellungsklage war deshalb stattzugeben.

Blumenröhr

Krohn

Hahne

Gerber

Wagenitz