



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 149/05

Verkündet am:
21. November 2007
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. November 2007 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richter Sprick, Fuchs, Dr. Ahlt und die Richterin Dr. Vézina

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 9. August 2005 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin verlangt von der Beklagten Miete nebst Zinsen für die Monate Oktober 2004 bis Mai 2005 und begehrt die Feststellung, dass das zwischen ihnen bestehende Mietverhältnis über den 30. September 2004 hinaus fortbesteht. Die Beklagte vertritt die Ansicht, das Mietverhältnis sei wegen eines Mangels der Schriftform nach § 550 BGB (§ 566 BGB a.F.) wirksam zum 30. September 2004 gekündigt worden. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:
- 2 Mit undatiertem schriftlichem Mietvertrag hatte die Klägerin ursprünglich der K. D. -K. eG noch zu errichtende Laden- und Lagerräume "in W. , An der S. , im Erdgeschoss" für die Dauer bis zum Jahresende nach Ablauf des 15. Mietjahres vermietet und ihr in § 9 des Vertrages ein Vorkaufsrecht gewährt; die Mietzeit sollte nach § 2 des Vertrages

am Monatsersten nach Übergabe, voraussichtlich am 1. Oktober 1994, beginnen.

3 Mit als "Mietvertragsüberleitung" bezeichneter Urkunde vom 23. September 1994 vereinbarten die Mietvertragsparteien mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten, der De. SB-K. H. GmbH, dieser als neuer Mieterin den bestehenden Mietvertrag ab 1. Oktober 1994 mit allen Rechten und Pflichten zu übertragen.

4 Mit dieser Urkunde waren der Ursprungsvertrag, ein darin in Bezug genommenes Schreiben vom 12. Mai 1993, ein weiteres in der neuen Urkunde in Bezug genommenes Schreiben vom 15. Juli 1993, der Lageplan und die technische Beschreibung des Mietobjekts durch Ösen verbunden.

5 Mit Schreiben vom 19. März 2004 und 26. März 2004 erklärte die e. V. D. GmbH & Co. KG, die sich darin als Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Mieterin bezeichnete, gegenüber der "Wohn- und Geschäftshaus W. GbR B. /P. /F. " unter Berufung auf Mängel der Schriftform die Kündigung des Vertrages zum 30. September 2004. Mit Schreiben vom 5. April 2004 wies die Klägerin die Kündigung zurück.

6 Das Landgericht gab der Klage, deren Zahlungsantrag zunächst nur die Monate Oktober 2004 bis Januar 2005 umfasste, statt. Die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten wies das Oberlandesgericht zurück und verurteilte die Beklagte auf die im zweiten Rechtszug erfolgte Klageerweiterung hin auch zur Zahlung der Miete für die Folgemonate bis einschließlich Mai 2005.

7 Dagegen richtet sich die zugelassene Revision der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision hat keinen Erfolg. Die angefochtene Entscheidung hält den Angriffen der Revision stand und lässt auch sonst keine Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen.

9 Zu Recht hat das Berufungsgericht die Frage der Vollmacht der Unterzeichner der beiden Kündigungsschreiben dahinstehen lassen und diese Kündigungen schon deshalb als unwirksam angesehen, weil der Mietvertrag spätestens im Zeitpunkt der Überleitungsvereinbarung vom 29. März 1994 der Schriftform entsprochen habe und die Beklagte ihn deshalb nicht vor Ablauf der vereinbarten Festmietzeit habe kündigen können. Auf die Frage, ob die an die "Wohn- und Geschäftshaus W. GbR B. /P. /F. " adressierten Kündigungen überhaupt an den richtigen Empfänger, nämlich an die Klägerin als Vermieterin, gerichtet waren, kommt es demnach ebenfalls nicht an.

10 1. Im Ergebnis ohne Erfolg stellt die Revision zur Überprüfung, ob die Klägerin im Verfahren ordnungsgemäß nach den Vorschriften der Gesetze vertreten ist, was auch das Revisionsgericht von Amts wegen zu prüfen hat.

11 a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts besteht die Klägerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, allein aus den Gesellschaftern F. und P. , die somit zur (gemeinschaftlichen) Vertretung der Klägerin berufen sind und deren Vollmacht zur Klageerhebung die Revision nicht in Abrede stellt. Aus dem Umstand, dass diese Gesellschafter im Rubrum des Berufungsurteils als Geschäftsführer bezeichnet sind, lassen sich insoweit entgegen der Ansicht der Revision keine Bedenken herleiten. Da die Führung der Geschäfte einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts mangels anderweitiger Regelung den Gesellschaftern gemeinschaftlich zusteht (§§ 709, 710 BGB), ist deren Bezeichnung als Geschäftsführer zwar ungewöhnlich, aber sachlich nicht falsch. Zudem wür-

de selbst eine unrichtige Bezeichnung einer Partei und/oder ihrer Vertreter, die einem Gericht im Rubrum eines Urteils unterläuft, die ordnungsgemäße Vertretung dieser Partei im Verfahren nicht in Frage stellen; die unrichtige Bezeichnung wäre lediglich im Wege der Rubrumsberichtigung zu korrigieren.

12 Etwas anderes ergibt sich im vorliegenden Fall auch nicht daraus, dass neben der Klägerin eine weitere Gesellschaft bürgerlichen Rechts existiert, deren Zusammensetzung mit derjenigen der Klägerin nicht identisch ist, und die als Eigentümerin des vermieteten Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist. Entgegen der Ansicht der Revision kann dies in Verbindung mit dem Rubrum des Berufungsurteils hier nicht den Eindruck erwecken, Klägerin sei (nunmehr) diese Grundstücksgesellschaft, die im vorliegenden Verfahren aber nicht ordnungsgemäß vertreten sei. Die Klage war von der aus den Gesellschaftern P. und F. bestehenden "Vermietungsgesellschaft" erhoben worden. Anhaltspunkte dafür, dass das Berufungsgericht etwa von einem Parteiwechsel auf Klägerseite ausgegangen sei, lassen sich dem Berufungsurteil nicht entnehmen. Vielmehr belegt der Hinweis in den Entscheidungsgründen, die Zusammensetzung der Grundstücksgesellschaft lasse keinen Rückschluss auf eine von den getroffenen Feststellungen abweichende Zusammensetzung der Klägerin als der vermietenden Gesellschaft zu, dass auch das Berufungsgericht nach wie vor diese im Verfahren ordnungsgemäß vertretene Gesellschaft als Klägerin ansieht.

13 b) Die nach Anhörung des Gesellschafters P. getroffene Feststellung des Berufungsgerichts, Klägerin und Vermieterin sei eine neben der Grundstücksgesellschaft bestehende weitere Gesellschaft, die sich (allein) aus den Gesellschaftern P. und F. zusammensetze, beruht entgegen der Ansicht der Revision auch nicht auf einem Verstoß gegen § 286 ZPO. Ohne Erfolg macht die Revision geltend, bereits die Existenz einer neben der Grundstücks-

gesellschaft bestehenden personenverschiedenen Vermietungsgesellschaft sei fraglich.

- 14 Richtig ist zwar, dass § 1 des Mietvertrages mit den Worten beginnt "Vermieter vermietet an Mieter in seinem Hause in ...". Diese Formulierung vermag die Würdigung des Berufungsgerichts aber schon deshalb nicht zu erschüttern, weil sie nicht zwingend als Hinweis auf die Eigentumslage im Sinne einer Identität zwischen Eigentümer und Vermieter zu verstehen ist. Nach den Erfahrungen des Senats ist es nicht ungewöhnlich, dass auch eine Gesellschaft, der ein anderer Eigentümer die Vermietung seines Grundstücks überlassen hat, das Grundstück verkürzend als "ihr" Mietobjekt - im Sinne des ihr zuzuordnenden, nämlich zur Vermietung überlassenen Mietobjekts - bezeichnet.
- 15 Zutreffend, aber unbehelflich ist ferner der Hinweis der Revision, die Beklagte habe mit Schriftsatz vom 28. Dezember 2004 bestritten, dass die Vermieterin allein aus den Gesellschaftern P. und F. bestehe bzw. der Mietvertrag mit einer anderen Gesellschaft als derjenigen geschlossen worden sei, die aus den drei Grundstückseigentümerinnen Frau B. , Frau P. und Frau F. bestehe, und zur Unterstützung ihres Vortrags eine ihr zugesandte Betriebskostenabrechnung vom 2. September 2003 vorgelegt, deren Absenderin als "Wohn- und Geschäftshaus W. GbR B. /P. /F. " firmiere.
- 16 Auch damit lässt sich ein Verstoß gegen § 286 ZPO nicht begründen. Bereits die Bezeichnung der Vermieterin als "Objektgesellschaft An der S. GbR" im Mietvertrag spricht gegen deren Identität mit der "Wohn- und Geschäftshaus W. GbR", die - ob hierzu aktiv legitimiert oder nicht - der Beklagten die genannte Betriebskostenabrechnung erteilt hat. Vor allem aber sind der Mietvertrag und die Überleitungsvereinbarung vom 23. September

1994 auf Vermieterseite von den Herren "Dipl.-Ing. P. " und "Dipl.-Ing. O. F. " bzw. "O. F. " und "L. P. " unterzeichnet worden, während Eigentümerin des Grundstücks ausweislich des zu den Akten gereichten Grundbuchsatzuzuges eine aus anderen Personen, nämlich aus den Damen M. P. , A. B. und A. F. bestehende Gesellschaft ist.

17 Diese sind zudem erst aufgrund Auflassung vom 1. Dezember 1996 am 6. Februar 1997 als (neue) Eigentümerinnen in Gesellschaft bürgerlichen Rechts in das Grundbuch eingetragen worden. Es erscheint daher wenig wahrscheinlich, dass die aus ihnen bestehende Gesellschaft bei Abschluss des Mietvertrages und der späteren Überleitungsvereinbarung vom 23. September 1994 bereits existierte und damit überhaupt als wahre Partei dieser Verträge hätte in Betracht kommen können.

18 Damit ist die Feststellung des Berufungsgerichts, der Mietvertrag sei mit der (allein) aus den Gesellschaftern P. und F. bestehenden Klägerin zustande gekommen, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

19 2. Die Vorinstanzen haben nicht geprüft, ob (unabhängig von der Frage der Schriftform) ein Mietvertrag überhaupt wirksam zustande gekommen ist. Dies ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden, obwohl die in § 9 des Mietvertrages vorgesehene Einräumung eines Vorkaufsrechts nach § 313 BGB a.F. der notariellen Beurkundung bedurft hätte. Eine Gesamtnichtigkeit des Vertrages nach §§ 125 Abs. 2, 139 BGB ergibt sich daraus nämlich schon deshalb nicht, weil die Vertragsparteien in § 8 des Vertrages eine salvatorische (Erhaltungs-)Klausel vereinbart haben mit der Folge, dass die Beklagte hätte darlegen und beweisen müssen, dass das Restgeschäft (Mietvertrag) ohne die nichtige Vorkaufsrechtsvereinbarung nicht vorgenommen worden wäre (vgl. Palandt/Heinrichs BGB 66. Aufl. § 139 Rdn. 17). Weder die Parteien noch die Vorin-

stanzen haben das Vorkaufsrecht jedoch thematisiert; auch die Revision erwähnt es nicht.

20 3. Ein Mangel der Schriftform lässt sich entgegen der Auffassung der Revision nicht daraus herleiten, dass die Beklagte dann, wenn die Klägerin nicht zugleich Eigentümerin des Grundstücks war, durch den Mietvertrag allenfalls Untermieterin geworden sei, was aus der errichteten Urkunde aber nicht hervorgehe.

21 Insoweit ist bereits fraglich, ob ein Mietvertrag, der sich im Verhältnis zum Grundstückseigentümer als Untermietvertrag darstellt, nur dann die Schriftform wahrt, wenn auch dieser Umstand aus der Vertragsurkunde selbst ersichtlich ist. Darauf kommt es indessen nicht an, weil die Beklagte zu keinem Zeitpunkt vorgetragen hat, die Klägerin ihrerseits habe das Grundstück als (Haupt-) Mieterin von der Eigentümerin gemietet. Anhaltspunkte dafür, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Vertrag um einen Untermietvertrag handle, sind daher nicht ersichtlich. Die Wirksamkeit eines Mietvertrages setzt im Übrigen auch nicht etwa voraus, dass der Vermieter zugleich Eigentümer ist (vgl. Emmerich in Emmerich/Sonnenschein Miete 9. Aufl. § 536 Rdn. 24).

22 4. Da von der revisionsrechtlich nicht zu beanstandenden Feststellung des Berufungsgerichts auszugehen ist, die Klägerin und Vermieterin bestehe nur aus den beiden Gesellschaftern, die sowohl den Mietvertrag als auch die Überleitungsvereinbarung vom 23. September 1994 unterschrieben hätten, bedurfte es zur Wahrung der Schriftform entgegen der Auffassung der Revision keines die Vertretung weiterer Gesellschafter kennzeichnenden Zusatzes zu diesen Unterschriften.

23 5. Zu Recht hat das Berufungsgericht sowohl dahinstehen lassen, ob das ursprüngliche Mietvertragsangebot der Klägerin von der Rechtsvorgängerin der

Beklagten zunächst wegen mit Schreiben vom 15. Juli 1993 geforderter Abweichungen gemäß § 150 Abs. 2 BGB abgelehnt worden war, als auch, ob der ursprüngliche Mietvertrag, sofern er dennoch zustande gekommen ist, wegen nicht hinreichender Bezeichnung und Bestimmbarkeit des Mietobjekts anfänglich einen Mangel der Schriftform aufwies.

24 Denn in dem Abschluss der dreiseitigen Überleitungsvereinbarung vom 23. September 1994 hat das Berufungsgericht zutreffend eine auch die Schriftform wahrende Neuvornahme gesehen. Nach den insoweit von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen war diese Vereinbarung zumindest mit dem ursprünglichen Mietvertrag, dem Schreiben vom 12. Mai 1993, dem Lageplan und der technischen Beschreibung des Objekts durch Ösen körperlich fest zu einer einheitlichen Urkunde verbunden. Damit ist Bestandteil der Urkunde auch der Lageplan, der sechs Gebäude umfasst, deren Gebäudeart und Nutzflächen darin (rechts neben der Grundrisszeichnung) spezifiziert werden. Außer Wohnungen und Büroflächen sind darin auch Ladenflächen ausgewiesen, aber nur ein "SB-Markt" bzw. "Lebensmittelmarkt" im Erdgeschoss des Gebäudes 5, dessen mit 966 qm angegebene ca.-Nutzfläche als einzige der im Mietvertrag angegebenen "Gesamtgröße von ca. 1.060 qm" annähernd entspricht. Weitere Räume umfasst das Erdgeschoss des Gebäudes 5 nach dieser Aufstellung nicht. Die anderen Ladenflächen sind mit Nutzflächen zwischen 294 qm und 477 qm ausgewiesen. Dies reicht aus, um die Lage des Mietobjekts innerhalb des Gebäudekomplexes zweifelsfrei bestimmen zu können, denn daraus ergibt sich, dass die Beklagte Mieterin des gesamten Erdgeschosses des Gebäudes 5 ist.

25 6. Soweit die Revision zusätzlich rügt, es sei nicht erkennbar, welche Stellplätze mitvermietet sein sollen, verhilft ihr auch dies nicht zum Erfolg. Nach § 1 des ursprünglichen Mietvertrages sollten "ca. 45 Einstellplätze" vermietet

werden, was durch das mit Randvermerk zu § 1 "siehe dazu Anschreiben mit Dat. 12.5.93, Seite 3 1. Abs." in Bezug genommene, zum Vertragsinhalt gemachte und beigeheftete Schreiben vom 12. Mai 1993 im ersten Absatz der Seite 3 dahin geändert wurde, dass "ca. 45 Parkplätze für die gemeinsame Nutzung zur Verfügung gestellt" werden, "davon sind 30 St. im Teileigentum des Marktes".

26 Demnach sind die Stellplätze, bei denen die Parteien angesichts der ca.-Angabe nicht einmal die genaue Anzahl als vertragswesentlich ansahen, nicht Bestandteil des der Beklagten zur alleinigen Nutzung überlassenen Mietobjekts, sondern nur Gegenstand eines (nicht exklusiven) Mitbenutzungsrechts der Mieterin. Der Lageplan weist einen zusammenhängenden Parkplatz mit - nach der Zählung des Senats - 51 eingezeichneten Stellplätzen aus. In Verbindung mit diesem Lageplan liegt daher die Auslegung nahe, dass die Beklagte ihren Kunden die Nutzung aller jeweils noch freien Stellplätze überlassen durfte und sich die Frage, welche Stellplätze ihr zur Verfügung stehen und welche davon ausgenommen sind, hier nicht stellt. Der Umfang des der Beklagten eingeräumten Mitnutzungsrechts ist somit ebenfalls hinreichend bestimmbar. Dem steht auch nicht die Angabe entgegen, dass 30 Stellplätze "im Teileigentum des Marktes" stehen. Hier mag es sich um die Bezugnahme auf die sich aus einem Teilungsplan ergebende Eigentumslage handeln, die jedoch für die Frage der vertraglich überlassenen Mitnutzung ohnehin belanglos ist.

27 Dem steht auch nicht entgegen, dass die Überleitungsvereinbarung vom 23. September 1994 nicht nur auf dieses Schreiben Bezug nimmt, sondern auch auf ein Schreiben vom 15. Juli 1993, in dem die Rechtsvorgängerin der Beklagten ca. 60 Stellplätze zur gemeinsamen Nutzung gefordert hatte. Der Umstand, dass der Randvermerk zum hier maßgeblichen § 1 des Mietvertrages nur auf die einschlägige Passage des späteren Schreibens vom 12. Mai 1993

verweist, lässt hinlänglich erkennen, dass die darüber hinausgehende Forderung der Rechtsvorgängerin der Beklagten in deren zeitlich früherem Schreiben vom 15. Juli 1993 gerade nicht Vertragsgegenstand sein sollte, auch wenn der übrige Inhalt dieses Schreibens als vereinbart gelten sollte. Im Übrigen würde auch dieses Schreiben, wäre es allein und nicht neben dem Schreiben vom 12. Mai 1993 Vertragsbestandteil, wegen der ca.-Angabe der Anzahl der Stellplätze zu der Auslegung führen, dass der Beklagten ein Mitnutzungsrecht an dem gesamten Parkplatz eingeräumt wird, der im von den Parteien zum Vertragsinhalt gemachten Lageplan eingezeichnet ist, unabhängig davon, welche Stellplatzaufteilung sich bei der späteren Bauausführung ergeben würde. Denn eine Zahl von "ca. 60" Stellplätzen würde sich ebenso wie eine solche von "ca. 45" Stellplätzen mit der offenbar tatsächlich vorhandenen Zahl von 51 Stellplätzen noch vereinbaren lassen.

28 7. Ohne Erfolg greift die Revision die Feststellung des Berufungsgerichts an, auch das Schreiben vom 15. Juli 1993 sei mit der Überleitungsvereinbarung vom 23. September 1994 durch Heftösen fest verbunden worden, was die Beklagte mit ihrer Klageerwiderung vom 20. Oktober 2004 bestritten habe.

29 Das Berufungsgericht erwähnt die feste körperliche Verbindung der Überleitungsvereinbarung mit allen zugehörigen Anlagen, auch des Schreibens vom 15. Juli 1993, im unstreitigen Teil seines Tatbestandes, stellt dies also als unstreitig hin. Einen Antrag auf Tatbestandsberichtigung nach § 320 ZPO hat die Beklagte nicht gestellt. Diese tatsächliche Feststellung des Berufungsgerichts ist daher für das Revisionsverfahren nach § 314 ZPO bindend (BGH, Urteile vom 7. Dezember 1993 - VI ZR 74/93 - NJW 1994, 517, 519 und vom 29. April 1993 - IX ZR 215/92 - NJW 1993, 1851, 1852 unter II 1 a, insoweit in BGHZ 122, 297, 300 nicht abgedruckt).

30 Im Übrigen wäre die Anheftung dieses Schreibens zur Wahrung der Schriftform auch nicht erforderlich gewesen. Sowohl § 1 des ursprünglichen Mietvertrages, demzufolge "beiliegendes Anschreiben mit Datum vom 12.5.93" Bestandteil dieses Vertrages ist, als auch die Überleitungsvereinbarung nehmen auf den Inhalt dieses Schreibens Bezug und machen ihn zum Vertragsinhalt, während das Schreiben vom 15. Juli 1993 seinerseits durch den Betreff "Mietvertrag für das Objekt SB-Markt 'An der S. , W. " auf den ursprünglichen Mietvertrag sowie im weiteren Inhalt des Schreibens zusätzlich auf das vorausgegangene Schreiben vom 12. Mai 1993 zurückverweist. Diese eindeutige wechselseitige Bezugnahme reicht auch ohne körperliche Verbindung aus, die Urkundeneinheit zu wahren.

31 8. Die Revision macht ferner geltend, dieses Schreiben vom 15. Juli 1993 sei inhaltlich so mehrdeutig, dass ihm nicht zweifelsfrei entnommen werden könne, was die Vertragsparteien abweichend von dem ursprünglichen Mietvertrag vereinbart hätten.

32 Es ist bereits fraglich, ob dieses Vorbringen überhaupt geeignet ist, einen Mangel der Schriftform darzulegen. Denn Schriftstücke, seien es Anlagen oder Nachträge zu einem Mietvertrag oder nicht, aus denen auch im Wege der Auslegung keine inhaltliche Änderung des im Mietvertrag Vereinbarten entnommen werden kann, können die Schriftform des Mietvertrages nicht in Frage stellen. Hierzu wäre es vielmehr erforderlich gewesen, rechtzeitig in den Tatsacheninstanzen vorzutragen, welche abweichenden Vereinbarungen getroffen worden seien, ohne dass diese im Mietvertrag oder dessen Anlagen oder Nachträgen hinreichenden Niederschlag gefunden hätten. Daran fehlt es hier.

33 Im Übrigen vermag der Senat der Wertung der Revision auch nicht zu folgen. Abgesehen von der im Schreiben vom 15. Juli 1993 genannten Zahl der

Stellplätze, auf die es nach den vorstehenden Ausführungen nicht ankommt, verhält sich dieses Schreiben lediglich - und dies sehr präzise - zu Punkt 2.14 der Technischen Beschreibung und verweist insoweit darauf, die Wärmerückgewinnungsanlage sei bauseits und nicht von der Mieterin zu erstellen; die Mieterin habe lediglich den zugehörigen Bündelrohrverflüssiger zu liefern. Diese inhaltlich eindeutige Aufgabenzuweisung ist durch die Bezugnahme in § 1 des Mietvertrages Inhalt der getroffenen Vereinbarungen geworden.

- 34 9. Die nach § 2 des Mietvertrages vom Zeitpunkt der Übergabe des fertiggestellten Mietobjekts abhängige Laufzeit des Vertrages (Mietbeginn am Monatsersten nach Übergabe) ist hinreichend bestimmbar und genügt daher ebenfalls der Schriftform, wie der Senat nach Erlass des Berufungsurteils entschieden hat (vgl. Senatsurteile vom 2. Mai 2007 - XII ZR 178/04 - NZM 2007, 443, 444 und vom 2. November 2005 - XII ZR 212/03 - NZM 2006, 54).

Hahne

Sprick

Fuchs

Ahlt

Vézina

Vorinstanzen:

LG Leipzig, Entscheidung vom 01.02.2005 - 9 O 5412/04 -

OLG Dresden, Entscheidung vom 09.08.2005 - 5 U 399/05 -