



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 38/12

Verkündet am:
30. Januar 2013
Küpperle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 550, 578 Abs. 2

- a) Soll in einem Mietvertrag, der wegen seiner Laufzeit der Schriftform des § 550 BGB bedarf, ein Mieterwechsel herbeigeführt werden, muss die schriftliche Vereinbarung zwischen dem früheren und dem neuen Mieter eine hinreichend deutliche Bezugnahme auf den Mietvertrag enthalten, wenn die Schriftform gewahrt bleiben soll.
- b) Die für die Wirksamkeit der Vertragsübernahme erforderliche Zustimmung des Vermieters kann formlos erfolgen (im Anschluss an Senatsurteil vom 20. April 2005 - XII ZR 29/02 - NZM 2005, 584 und BGHZ 154, 171 = NJW 2003, 2158).

BGH, Urteil vom 30. Januar 2013 - XII ZR 38/12 - OLG Schleswig
LG Lübeck

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Januar 2013 durch den Vorsitzenden Richter Dose und die Richter Schilling, Dr. Günter, Dr. Nedden-Boeger und Dr. Botur

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 23. März 2012 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin begehrt als Vermieterin u. a. die Feststellung, dass zwischen den Parteien hinsichtlich des Objekts B. straße , R. , ein befristetes Mietverhältnis bis zum 31. Mai 2016 besteht, das bis dahin nicht ordentlich kündbar ist. Mit der Widerklage verlangt die Beklagte die Feststellung, dass das Mietverhältnis aufgrund einer Kündigung vom 30. März 2011 zum 30. September 2011 beendet worden ist.
- 2 Die Klägerin vermietete mit Vertrag vom 20. Mai 1996 an die N. GmbH (nachfolgend: N. GmbH) ein Gewerbeobjekt zum Betrieb eines Logistikunternehmens. Nach Ziff. 2.1 des Mietvertrags war eine feste Mietdauer von 15 Jahren vereinbart. Der Mieterin wurde in Ziff. 2.3 des Mietvertrages eine Verlängerungsoption von einmal fünf Jahren eingeräumt. Nach Ablauf der Mietzeit sollte sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr verlängern, wenn nicht der Mieter oder Vermieter binnen sechs Monaten vor Ablauf der Mietzeit schriftlich kündigt.

- 3 Am 24. August 1998 wurde die Umfirmierung der N. GmbH in J. GmbH (nachfolgend: J. GmbH) im Handelsregister eingetragen. Mit Datum vom 26. April 2001 schloss die J. GmbH mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 einen "Kauf- und Übertragungsvertrag über einen Geschäftsbetriebsteil". In Ziffer 3.1 vereinbarten die Vertragsparteien, dass die Käuferin anstelle der Verkäuferin in sämtliche Rechte und Pflichten aus den in einer dem Vertrag beigefügten Anlage 3.1 aufgeführten Verträgen und Vertragsangeboten eintrete. Dauerschuldverhältnisse wurden ausdrücklich in die Vereinbarung mit eingeschlossen. In dieser Anlage 3.1 findet sich eine mit der Bezeichnung "Raummieten 2000" überschriebene tabellarische Aufstellung von Mietobjekten, eingeteilt in Standorte, Bezeichnung der Vermieter und Angabe der zu zahlenden Mieten, die unter anderem folgende Angabe beinhaltet: "Standort: Hamburg; Vermieter: G GbR; Mietzins 22.900".
- 4 In den Jahren 2001 und 2002 wurde die Miete von der J. GmbH, danach von der Beklagten zu 1 an die Klägerin bezahlt.
- 5 Im Termin vor dem Landgericht vom 31. März 2011 überreichte die Beklagte zu 1 der Klägerin ein auf den 30. März 2011 datiertes Schreiben, mit dem sie das Mietverhältnis zum 30. September 2011 kündigte.
- 6 Das Landgericht hat der Feststellungswiderklage teilweise stattgegeben und eine Beendigung des Mietvertrages aufgrund der Kündigung vom 30. März 2011 zum 31. Mai 2012 festgestellt. Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Das Oberlandesgericht hat das erstinstanzliche Urteil abgeändert und auf die Widerklage hin festgestellt, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis aufgrund der Kündigung vom 30. März 2011 zum 30. September 2011 endete. Die Berufung der Klägerin hat es insoweit zurückgewiesen.

7 Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren erstinstanzlichen Feststellungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

9 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt: Die Klägerin habe nicht schlüssig dargelegt, dass die Beklagte zu 1 als Gesamtrechtsnachfolgerin der ursprünglichen Mieterin in den Mietvertrag eingetreten sei. Eine Umwandlung der Vormieterin in die Beklagte zu 1 oder eine Verschmelzung der Vormieterin mit der Beklagten zu 1 nach dem Umwandlungsgesetz habe es nicht gegeben. Eine etwaige Fortführung des Betriebes unter der bisherigen Firma J. GmbH begründe auch unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des § 25 HGB keine Gesamtrechtsnachfolge.

10 Die Beklagte sei jedoch durch den auf den 26. April 2001 datierten "Kauf- und Übertragungsvertrag über einen Geschäftsbetriebsteil" in den Mietvertrag als Mieterin eingetreten. Die dort vereinbarte Vertragsübernahme habe die Klägerin durch die Entgegennahme der Mietzinszahlungen ab 2003 und einer die Beklagte zu 1 als Mieterin ausweisenden Mietbürgschaft sowie durch die Adressierung von Nebenkostenabrechnungen und Mieterhöhungsverlangen an die Beklagte zu 1 jedenfalls konkludent entsprechend den §§ 182, 184 BGB genehmigt. Die Genehmigung einer Vertragsübernahme bedürfe nicht der Schriftform des § 126 BGB.

- 11 Nach der Vertragsübernahme sei die nach § 550 Satz 1 BGB für befristete Mietverhältnisse erforderliche Schriftform nicht mehr gewahrt. Dies sei nur der Fall, wenn bei dem Wechsel einer Mietvertragspartei von der aktuellen Urkunde auf den Ausgangsvertrag und auf alle ergänzenden Urkunden verwiesen werde, insbesondere die Vereinbarung über den Wechsel der Vertragsparteien ausdrücklich Bezug auf den ursprünglichen Vertrag nehme. Diesen Anforderungen genügten die auf den streitgegenständlichen Mietvertrag bezogenen Angaben in der Anlage 3. 1 (Raummieten 2000) zum Übertragungsvertrag vom 26. April 2001 nicht. Bereits die Bezeichnung der Anlage mit "Raummieten" sei nicht hinreichend deutlich, weil es sich bei dem Mietobjekt um ein bebautes Gewerbegrundstück handele. Ferner fehle es in der Anlage 3. 1 bei den Angaben zu dem Mietverhältnis an der erforderlichen Bezugnahme auf den Ursprungsmietvertrag. Die Konkretisierung des Mietverhältnisses beschränke sich neben der Angabe der Vermieterin auf den Nettomietzins und die fehlerhafte Ortsbezeichnung "Hamburg". Es fehle eine konkrete Bezeichnung des Mietobjekts sowie die Angabe des Datums des Ursprungsmietvertrages.
- 12 Den Beklagten sei es auch nicht nach § 242 BGB verwehrt, sich auf den Mangel der Schriftform zu berufen. Eine Partei dürfe sich auch nach jahrelanger Durchführung eines Mietvertrages darauf berufen, dass die für einen langfristigen Mietvertrag vorgesehene Form nicht eingehalten sei. Nur wenn die Unwirksamkeit der vereinbarten langfristigen Vertragsdauer zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde, könne es rechtsmissbräuchlich sein, sich auf den formalen Mangel zu berufen. Dies könne insbesondere dann der Fall sein, wenn der eine Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich sonst einer besonders schweren Treupflichtverletzung schuldig gemacht habe. Die insoweit darlegungs- und beweisbelastete Klägerin habe aber nicht schlüssig dargetan, dass hier derartige Nachteile vorlägen. Die Berufung der Beklagten auf den Formverstoß könne auch nicht

deshalb als treuwidrig angesehen werden, weil die Klägerin an den Verhandlungen zum Vertrag vom 26. April 2001 nicht unmittelbar beteiligt gewesen sei. Ein Fall des § 242 BGB liege auch deshalb nicht vor, weil der Vater der Gesellschafter der Klägerin den auf den 26. April 2001 datierten Vertrag als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der J. GmbH, also der Verkäuferin, unterzeichnet habe.

13 Die Kündigung der Beklagten zu 1 vom 30. März 2011 habe das Mietverhältnis zum 30. September 2011 beendet. Die längere Kündigungsfrist gemäß § 2. 3 des Mietvertrages sei nach den §§ 578 Abs. 2, 550 Satz 2 BGB unwirksam. Bei einem befristeten Mietvertrag, dem die erforderliche Schriftform nach § 550 BGB fehle, sei eine vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist jedenfalls dann nicht maßgeblich, wenn diese länger sei als die gesetzlichen Kündigungsfristen. Die Parteien eines nicht formgerechten befristeten Mietvertrages hätten es ansonsten in der Hand, den durch § 550 BGB bezweckten Schutz eines späteren Grundstückserwerbers durch die mündliche Vereinbarung einer mehrjährigen Kündigungsfrist zu unterlaufen. Hier sei die vertragliche Kündigungsfrist als solche (sechs Monate) jedenfalls um drei Tage länger als die gesetzliche Kündigungsfrist des § 580 a Abs. 2 BGB. Faktisch sei die Kündigungsfrist noch zusätzlich verlängert, weil nicht zu Beginn eines Kalendervierteljahres, sondern nur sechs Monate vor Vertragsende gekündigt werden könne.

II.

14 Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision stand.

15 1. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 nicht im Wege einer Gesamtrechtsnachfolge Partei des Mietvertrages geworden ist. Eine Gesamtrechtsnachfolge hätte

stattgefunden, wenn die J. GmbH und die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 einen Verschmelzungsvertrag iSv §§ 2 Nr. 1, 30 UmwG geschlossen hätten oder die J. GmbH ihr Vermögen ganz oder teilweise auf die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 übertragen hätte (§ 174 Abs. 1 und 2 UmwG). Keine dieser beiden Möglichkeiten einer Umwandlung von Unternehmen, die zu einer Gesamtrechtsnachfolge führen, hat das Berufungsgericht festgestellt.

16

Soweit die Revision in diesem Zusammenhang geltend macht, die J. GmbH habe ihr Unternehmen in der Form eines sog. "share-deals" an die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 veräußert, kann dem nicht gefolgt werden. Bei einem "share-deal" wird der Verkauf eines Unternehmens, das sich in der Hand von Gesellschaften befindet, durch den Erwerb von Gesellschaftsanteilen durch den Käufer verwirklicht. Ein Unternehmenskauf kann jedoch auch dergestalt erfolgen, das der Käufer die Gesamtheit der einzelnen Wirtschaftsgüter eines Unternehmens oder Betriebsteils erwirbt (sog. "asset-deal"; vgl. Palandt/Putzo BGB 72. Aufl. § 453 Rn. 7). Dann wird der Erwerber nicht Gesamtrechtsnachfolger des Veräußerers. Die Abwicklung des Unternehmenskaufs erfordert vielmehr für jeden einzelnen Vermögensgegenstand, der auf den Erwerber übertragen werden soll, einen gesonderten Übertragungsakt, der sich nach den maßgeblichen dinglichen Vorschriften richtet. Deshalb tritt der Erwerber bei einem "asset-deal" nicht im Wege einer Gesamtrechtsnachfolge in Vertragsverhältnisse ein, aus denen der Veräußerer berechtigt und verpflichtet ist und die von dem Unternehmenskauf erfasst werden. Vielmehr müssen diese Verträge zunächst in der erforderlichen Form auf den Erwerber übertragen werden, damit dieser Vertragspartei wird.

17

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts wollten die J. GmbH und die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 den Betriebsteil in Form eines "asset-deals" veräußern. Aus dem "Kauf und Übertragungsvertrag über einen Geschäftsbetriebsteil" vom 26. April 2001 ergibt sich, dass die Rechtsvorgänge-

rin der Beklagten zu 1 nicht Gesellschaftsanteile der J. GmbH erwerben wollte, sondern die einzelnen Vermögensgegenstände des Betriebs der J. GmbH Gegenstand des Kaufs werden sollten (vgl. Ziff. I des Vertrages). Dass die Käuferin im Wege der Einzelrechtsnachfolge in die von der Verkäuferin geschlossenen Verträge eintreten sollte, ergibt sich zudem eindeutig aus Ziff. 3. 1 des Vertrages, in dem ausdrücklich eine Vertragsübernahme vereinbart wird.

18 2. Frei von Rechtsfehlern ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die vereinbarte Vertragsübernahme wirksam war und die Beklagte zu 1 anstelle der Vormieterin in den Mietvertrag eingetreten ist.

19 Nach allgemeiner Meinung ist die Vertragsübernahme ein einheitliches Rechtsgeschäft, das der Zustimmung aller Beteiligten bedarf (vgl. BGHZ 96, 302 = NJW 1986, 918 und Senatsurteil BGHZ 154, 171 = NJW 2003, 2158). Die Vertragsübernahme kann als dreiseitiger Vertrag oder durch Vertrag zwischen zwei Beteiligten geschlossen werden, der durch den dritten Beteiligten genehmigt wird (Senatsurteil vom 20. April 2005 - XII ZR 29/02 - NZM 2005, 584). Wird ein Mieterwechsel - wie hier - in Form einer Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem neuen Mieter vorgenommen, bedarf es der Genehmigung durch den Vermieter, die auch durch schlüssiges Verhalten erfolgen kann.

20 Die J. GmbH und die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 haben in Ziff. 3. 1 des Kauf- und Übertragungsvertrags über einen Geschäftsbetriebsteil vom 26. April 2001 vereinbart, dass die Käuferin an Stelle der Verkäuferin mit schuldbefreiender Wirkung für die Verkäuferin in sämtliche Rechte und Pflichten der in der beigefügten Anlage 3. 1 genannten Verträge eintritt. Diese Regelung zeigt, dass die Kaufvertragsparteien die Vertragsverhältnisse, an denen die Verkäuferin zu diesem Zeitpunkt beteiligt gewesen ist, in Form einer Vertragsübernahme auf die Käuferin übertragen wollten. Soweit die Vertragsübernahme den streitgegenständlichen Mietvertrag betraf und daher zu ihrer Wirksamkeit

der Genehmigung der Klägerin als Vermieterin bedurfte, hat das Berufungsgericht zu Recht angenommen, dass die Klägerin die Vertragsübernahme konkludent durch die Entgegennahme der Mietzinszahlungen ab 2003, die Entgegennahme einer die Beklagte zu 1 als Mieterin ausweisenden Mietbürgschaft und die Adressierung von Nebenkostenabrechnungen und Mieterhöhungsverlangen an die Beklagten zu 1 genehmigt hat.

21

3. Der Mietvertrag wahrt jedoch nach der Vertragsübernahme durch die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 nicht mehr die für die Wirksamkeit der vereinbarten Laufzeit von mehr als einem Jahr erforderliche schriftliche Form. Er gilt deshalb gemäß §§ 550 Satz 1, 578 Abs. 1 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen und konnte von der Beklagten ordentlich gekündigt werden.

22

a) Nach ständiger Rechtsprechung des Senats ist die Schriftform des § 550 BGB nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen - insbesondere den Mietgegenstand, den Mietzins sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses - aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, so dass sich der Gesamtinhalt der mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel dieser "verstreuten" Bedingungen ergibt, müssen die Parteien zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen (Senatsurteil BGHZ 142, 158 = NJW 1999, 2591, 2593). Dazu bedarf es keiner körperlichen Verbindung dieser Schriftstücke. Vielmehr genügt für die Einheit der Urkunde die bloße gedankliche Verbindung, die in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen muss (vgl. Senatsurteil BGHZ 136, 357 = NJW 1998, 58, 59 ff.). Ergibt sich der Zusammenhang mehrerer Schriftstücke aus einer Bezugnahme, ist es erforderlich, dass vom aktuellen Vertrag auf den Ausgangsvertrag und auf alle ergänzenden

Urkunden verwiesen ist, mit denen die der Schriftform unterliegenden vertraglichen Vereinbarungen vollständig erfasst sind. Treffen die Mietvertragsparteien nachträglich eine Vereinbarung, mit der wesentliche Vertragsbestandteile geändert werden sollen, muss diese zur Erhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nehmen, die geänderten Regelungen aufführen und erkennen lassen, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrages verbleiben soll (Senatsurteil BGHZ 160, 97 = NJW 2004, 2962, 2963).

23

Dies gilt auch für eine Vereinbarung über den Wechsel der Vertragsparteien, da die Angabe der Mietvertragsparteien zu den wesentlichen Vertragsbedingungen zählt, die von dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB erfasst werden. Die vertragliche Auswechslung eines Mieters in einem Mietvertrag, der wegen seiner Laufzeit der Schriftform des § 550 BGB bedarf, erfordert daher ebenfalls die Einhaltung der Schriftform, wenn die Laufzeit erhalten bleiben soll (vgl. Senatsurteile vom 16. Februar 2005 - XII ZR 162/01 - NZM 2005, 340, 341; vom 30. Januar 2002 - XII ZR 106/99 - NZM 2002, 291 [LS] und vom 17. September 1997 - XII ZR 296/95 - NJW 1998, 62). Der Mieterwechsel muss zur Wahrung der Schriftform dergestalt beurkundet sein, dass sich die vertragliche Stellung des neuen Mieters im Zusammenhang mit dem zwischen dem vorherigen Mieter und dem Vermieter geschlossenen Mietvertrag ergibt (Senatsurteile vom 16. Februar 2005 - XII ZR 162/01 - NZM 2005, 340, 341; vom 30. Januar 2002 - XII ZR 106/99 - NZM 2002, 291 [LS] und vom 17. September 1997 - XII ZR 296/95 - NJW 1998, 62).

24

b) Diesen Anforderungen genügen die hier vorliegenden, über den Mieterwechsel erstellten Urkunden, nämlich der ursprüngliche Mietvertrag vom 20. Mai 1996, der Kauf- und Übertragungsvertrag über einen Geschäftsbetriebsteil vom 26. April 2001 sowie dessen Anlage 3.1, die nur in ihrer Gesamtheit die Voraussetzungen eines formwirksamen Mietvertrags erfüllen können,

nicht. Insbesondere fehlt es an einem hinreichend deutlichen Bezug in dem Vertrag vom 26. April 2001 auf den ursprünglichen Mietvertrag. In dem Kauf- und Übertragungsvertrag selbst sind die Vertragsverhältnisse, in die die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 im Wege der Einzelrechtsnachfolge eintreten soll, nicht benannt. In Ziff. 3. 1 dieses Vertrages wird insoweit lediglich auf die Anlage 3.1 verwiesen. Die dort enthaltenen Angaben reichen indes nicht aus, um die erforderliche Bezugnahme zu dem ursprünglichen Mietvertrag herzustellen. In der Anlage 3.1 ist der Mietvertrag nicht hinreichend bezeichnet, insbesondere fehlt es an konkreten Angaben zum Mietobjekt, den ursprünglichen Mietvertragsparteien und zum Datum des Vertrags. Allein aus den Angaben in der ersten Spalte der Tabelle "Standort: Hamburg" und in der zweiten Spalte "Vermieter: G GbR" lässt sich das betroffene Mietobjekt nicht eindeutig bestimmen, zumal auch die in der dritten Spalte enthaltene Angabe zur Miete nicht dem im Mietvertrag genannten Mietzins entspricht. Wegen des unzureichenden Bezugs kann die Beklagte zu 1 mit der Nachtragsvereinbarung und der Anlage 3. 1 auch im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Mietvertrag gegenüber einem späteren Erwerber des Grundstücks ihre Mieterstellung nicht nachweisen. Es fehlt an dem für die Wahrung der Schriftform erforderlichen lückenlosen Zusammenhang aller Schriftstücke, aus denen sich die wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen der Parteien ergeben.

25

c) Entgegen der Auffassung der Revision folgt nichts anderes aus der bisherigen Rechtsprechung des Senats. Zwar hat der Senat bereits entschieden, dass bei einem zwischen dem früheren und einem neuen Vermieter vereinbarten Vermieterwechsel für die Aufrechterhaltung der Schriftform des § 550 BGB die notwendige Zustimmung des Mieters nicht der Schriftform bedarf (vgl. Senatsurteil BGHZ 154, 171 = NZM 2003, 476, 478). Auch bei einem vom Vermieter und früheren Mieter vereinbarten Mieterwechsel hat der Senat die Zustimmung des neuen Mieters formfrei für wirksam gehalten (Senatsurteil vom

20. April 2005 - XII ZR 29/02 - NZM 2005, 584, 585). Diese Entscheidungen bezogen sich jedoch nur auf die Formbedürftigkeit der erforderlichen Zustimmung des Dritten bei einer nur von zwei Beteiligten vereinbarten Vertragsübernahme. Davon zu unterscheiden ist die Frage, ob die Nachtragsvereinbarung über den Wechsel des Vermieters oder Mieters als solche formbedürftig ist. Auch wenn die Zustimmung des Dritten formfrei möglich ist, muss die nachträgliche Vereinbarung über einen Vermieter- oder Mieterwechsel hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Mietvertrag Bezug nehmen, um die Schriftform aufrechtzuerhalten.

26

4. Entgegen der Ansicht der Revision ist es den Beklagten auch nicht nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verwehrt, sich auf den Mangel der Schriftform zu berufen. Jede Partei darf sich grundsätzlich - auch nach jahrelanger Durchführung des Mietvertrages - darauf berufen, dass die für den langfristigen Mietvertrag vorgesehene Form nicht eingehalten ist. Aus dem Umstand, dass die Parteien ihren Pflichten aus dem Mietvertrag über einen längeren Zeitraum bis zu der ordentlichen Kündigung durch eine Partei nachgekommen sind, lässt sich nicht herleiten, sie hätten darauf vertrauen können, der Vertragspartner werde nicht von der besonderen Kündigungsmöglichkeit Gebrauch machen, die das Gesetz vorsieht, wenn die Schriftform nicht eingehalten ist (Senatsurteile vom 12. Juli 2006 - XII ZR 178/03 - NJW-RR 2006, 1385, 1386 und vom 5. November 2003 - XII ZR 134/02 - NJW 2004, 1103, 1104). Nur ausnahmsweise, wenn die Unwirksamkeit der vereinbarten langfristigen Vertragsdauer zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde, kann es gemäß § 242 BGB rechtsmissbräuchlich sein, sich auf den Formmangel zu berufen. Das kann insbesondere dann der Fall sein, wenn der eine Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich sonst einer besonders schweren Treuepflichtverletzung schuldig gemacht hat (Senatsurteile vom 9. April 2008 - XII ZR 89/06 - NJW 2008, 2181

Rn. 28; vom 12. Juli 2006 - XII ZR 178/03 - NJW-RR 2006, 1385, 1386; vom 6. April 2005 - XII ZR 132/03 - NJW 2005, 2225, 2227 und vom 5. November 2003 - XII ZR 134/02 - NJW 2004, 1103, 1104).

27

Soweit das Berufungsgericht hierzu ausgeführt hat, dass die insoweit darlegungs- und beweisbelastete Klägerin Umstände, die für eine besonders schwere Treuepflichtverletzung durch die Beklagten sprechen würden, nicht schlüssig dargelegt habe, ist dies aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Auch die Revision erinnert hiergegen nichts.

28

5. Schließlich ist das Berufungsgericht auch zutreffend davon ausgegangen, dass durch die Kündigung der Beklagten zu 1 vom 30. März 2011 das Mietverhältnis zum 30. September 2011 beendet worden ist. Nach der Rechtsprechung des Senats ist für die Kündigung eines Mietvertrags, der mangels Schriftform als für unbestimmte Zeit geschlossen gilt, eine vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist jedenfalls dann nicht maßgeblich, wenn diese länger als die

gesetzliche Kündigungsfrist ist (Senatsurteil vom 29. März 2000 - XII ZR 316/97 - NJW-RR 2000, 1108, 1109). Diese Voraussetzung hat das Berufungsgericht - von der Revision unbeanstandet - zutreffend festgestellt.

Dose

Schilling

Günter

Nedden-Boeger

Botur

Vorinstanzen:

LG Lübeck, Entscheidung vom 07.06.2011 - 17 O 120/10 -

OLG Schleswig, Entscheidung vom 23.03.2012 - 4 U 84/11 -