

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 550 Satz 1 BGB

- 1. Es begegnet keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Vertragsparteien bei der Gewerberaummiete in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbaren, dass der Vermieter im Anschluss an Nebenkostenabrechnungen die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf (im Anschluss an Senatsurteil vom 26. September 2012 - XII ZR 112/10 - NJW 2013, 41).**
- 2. Die Ausübung dieses Anpassungsrechts unterliegt nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB, so dass sie nicht dazu führen kann, dass ein wirksam auf längere Zeit als ein Jahr geschlossener Mietvertrag über Gewerberaum ab der Anpassung der Vorauszahlungshöhe wegen Verstoßes gegen § 550 Satz 1 BGB für unbestimmte Zeit gilt.**

BGH, Urteil vom 05.02.2014; Az.: XII ZR 65/13

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Februar 2014 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterin Weber-Monecke und die Richter Schilling, Dr. Nedden-Boeger und Guhling für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 18. März 2013 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Tatbestand:

Die Klägerin macht als Vermieterin gegen die Beklagte Zahlungsansprüche aus einem Mietvertrag über Gewerberäume geltend.

Mit schriftlichem Vertrag vom 30. März 2005 vermietete die Klägerin noch fertig zu stellende Büro- und Lagerräume, anteilige Gemeinschaftsflächen und Parkplätze an die Beklagte. Nach § 3 Ziffer 1 des Vertrags sollte die Mietzeit mit Übergabe des Mietobjekts beginnen, die voraussichtlich am 15. August 2005, spätestens jedoch am 1. September 2005 erfolgen sollte. Zur Mietdauer enthält der Vertrag in § 3 Ziffer 2 folgende Regelung:

"Der Mietvertrag wird auf die Dauer von 5 Jahren geschlossen, gerechnet ab dem Tage der Übergabe gem. 3.1, d. h. die Mietzeit endet zum 31.08.2010. Die Mieterin hat die einmalige Option eine Verlängerung des Vertrages um 5 Jahre zu verlangen."

Als monatliche Nettomiete vereinbarten die Parteien 13.035,32 € und als monatliche Nettovorauszahlung auf die anfallenden Nebenkosten einen Betrag von 2.061,90 €, so dass sich die anfängliche Bruttogesamtmiete einschließlich des damals gültigen Mehrwertsteuersatzes von 16 % auf 17.512,77 € belief.

Zur Höhe der Nebenkostenvorauszahlung bestimmt § 5 Ziffer 1 letzter Absatz des Mietvertrags:

"Sich aus einer Nebenkostenvorauszahlung ergebende Guthaben bzw. Nachforderungen sind unverzüglich gegenseitig auszugleichen. In diesen Fällen sowie bei einer Erhöhung oder Senkung der Betriebskosten, darf seitens der Vermieterin der monatlich zu zahlende Vorschuss entsprechend neu festgesetzt werden."

Die Höhe der Nettomiete war bis 31. Dezember 2008 festgeschrieben.

Ab Januar 2009 galt laut § 7 Ziffer 1 Absatz 2 des Mietvertrags:

"Danach ändert sich der vereinbarte Mietzins jeweils zum 01.01. in dem gleichen Ausmaß, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland insgesamt nach oben oder unten geändert hat. Die Anpassung der jeweils geänderten Miete erfolgt automatisch zum 01.01. eines jeden Jahres durch schriftliche Mitteilung des Vermieters. Der Zeitpunkt der Mitteilung hat keinen Einfluss auf das Inkrafttreten der Mieterhöhung."

Neben einer doppelten Schriftformklausel enthielt der Vertrag auch eine Schriftformheilungsklausel.

Die Mieträume wurden am 26. September 2005 übergeben. Nachdem die Nebenkostenabrechnung für die Mietzeit im Jahr 2005 zu einer Nachforderung von rund 5.200,00 € netto geführt hatte, teilte die Klägerin der Beklagten mit Schreiben vom 18. Juni 2007 mit, dass eine Anpassung der Vorauszahlung notwendig sei und die Nebenkostenvorauszahlung sich ab August 2007 auf monatlich 3.391,47 € netto belaufe. Diesen Betrag bezahlte die Beklagte in der Folgezeit.

Mit Schreiben vom 3. März 2009 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis "fristgerecht zum Ablauf des 30. September 2009".

In einem an die Beklagte gerichteten Schreiben vom 31. März 2009 errechnete die Klägerin auf der Grundlage der seit Mietbeginn erfolgten Steigerung des Verbraucherpreisindex eine ab 1. Januar 2009 eingetretene Erhöhung der Nettomiete von 752,28 €. Sie bat um Nachzahlung von jeweils 895,21 € (inklusive Mehrwertsteuer) für die Monate Januar bis März 2009 sowie um Entrichtung des erhöhten Betrags ab April 2009.

Während eine Zahlung für April 2009 unterblieb, weil die entsprechende Lastschrift der Klägerin rückgebucht wurde (wofür der Klägerin Kosten in Höhe von 24 € entstanden), zahlte die Beklagte für die Monate Mai bis September 2009 jeweils 20.443,09 €. Ab Oktober 2009 verweigerte sie unter Verweis auf die Kündigung jede Zahlung. Am 21. Juli 2011 wurde der Klägerin aus einer von der Beklagten als Sicherheit gestellten Bankbürgschaft ein Betrag von 52.457,00 € gutgeschrieben.

Die Klägerin hat mit ihrer Klage die Restmieten für Januar bis März 2009 von insgesamt 2.685,63 € und für die Monate April 2009 sowie Oktober 2009 bis einschließlich August 2010 jeweils 20.443,09 € begehrt. Außerdem hat sie für die

Jahre 2008 und 2009 noch offene Nebenkosten sowie Rückbuchungskosten geltend gemacht.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 196.686,44 € nebst Zinsen stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht den ausgerichteten Betrag auf 163.406,44 € nebst gestaffelter Zinsen herabgesetzt.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat seine in ZMR 2013, 708 veröffentlichte Entscheidung im Wesentlichen wie folgt begründet:

Der Mietvertrag sei wirksam - insbesondere unter Einhaltung der Schriftform gemäß §§ 578 Abs. 2, 550, 126 BGB - bis zum 31. August 2010 befristet gewesen. Der Beginn sei hinreichend bestimmbar, zumal mit dem 1. September 2005 ein spätester Zeitpunkt genannt sei; das Mietzeitende sei eindeutig auf den 31. August 2010 bestimmt. Die Erhöhung der Nebenkosten stehe der Wahrung der Schriftform nicht entgegen. Sie sei aufgrund ihres Umfangs zwar kein unwesentlicher Vertragsbestandteil. Die Parteien hätten insofern aber keine wirksame Vereinbarung getroffen, weil diese jedenfalls nicht schriftlich erfolgt sei und ihrer Wirksamkeit daher das im Vertrag wirksam vereinbarte doppelte Schriftformerfordernis entgegenstehe. Die Kündigung greife auch nicht als außerordentliche durch. Denn ein wichtiger Grund, der der Beklagten ein Festhalten am Vertrag bis zum vertragsgemäßen Ablauf unzumutbar gemacht hätte, habe nicht bestanden.

Ab dem 1. Januar 2009 habe die Gesamtmiete monatlich 20.443,09 € betragen. Die in § 7 Ziffer 1 vereinbarte Indexklausel sei wirksam, weil die Klägerin als Vermieterin unter Berücksichtigung der Verlängerungsoption eine Vertragsbindung für zehn Jahre eingegangen sei und die Klausel nicht nur eine Erhöhung, sondern auch eine Verminderung der Miete zulasse. Der Zeitpunkt der Erhöhungsmitteilung sei ohne Einfluss auf das Inkrafttreten der Mieterhöhung, so dass sich die Nettomiete ab Januar 2009 auf 13.787,60 € belaufen habe. Hinzu komme die erhöhte Nebenkostenvorauszahlung von netto 3.391,47 €. Obwohl sie nicht wirksam vereinbart worden sei, könne die Klägerin sie verlangen, weil ihr ein Anspruch gegen die Beklagte auf Zustimmung zugestanden habe. Denn gemäß dem zulässigen § 5 Ziffer 1 letzter Absatz des Vertrags, der sinngemäß der gesetzlichen Regelung für Wohnraummietverhältnisse in § 560 Abs. 4 BGB entspreche, habe sie den monatlich zu zahlenden Vorschuss neu festsetzen dürfen. Das entsprechende Erhöhungsverlangen der Klägerin sei unabhängig von Schriftformerfordernissen wirksam, weil es sich nicht um eine Vereinbarung der Mietvertragsparteien, sondern um eine einseitige Erklärung (§ 315 Abs. 2 BGB) handele. Die Ansprüche der Klägerin beliefen sich daher nach Verrechnung der Bürgschaft auf insgesamt 163.406,44 €.

II. Die Revision ist unbeschränkt zugelassen.

Das Berufungsgericht hat die Revision wegen der Frage der Wirksamkeit einer zwischen Kaufleuten in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbarten doppelten

Schriftformklausel insbesondere in Verbindung mit einer Schriftformheilungsklausel zugelassen. Dass diese Frage letztlich allein bei der Zinsforderung relevant sei, stehe dem nicht entgegen.

Bereits aus diesen Ausführungen ergibt sich zweifelsfrei, dass das Berufungsgericht keine Beschränkung der Revisionszulassung auf den Zinsauspruch vornehmen, sondern lediglich seine Zulassungsmotivation mitteilen wollte. Dem entsprechend enthält der Tenor des Berufungsurteils keine Einschränkung. Zwar kann sich eine Beschränkung der Revisionszulassung auch aus den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils ergeben. Dann muss aber aus den Gründen der Wille des Berufungsgerichts, die Revision in bestimmter Hinsicht zu beschränken, klar und eindeutig hervorgehen, was hier nicht der Fall ist. Im Zweifel ist ohnedies nicht anzunehmen, dass das Berufungsgericht beabsichtigt hat, die Nebenforderungen von der Hauptforderung zu trennen (vgl. BGH Urteil vom 9. März 2012 - V ZR 147/11 - NJW 2012, 2796 Rn. 14).

III. Die Ausführungen im angefochtenen Urteil halten der rechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand, ohne dass es auf die vom Berufungsgericht für zulassungsrelevant gehaltenen Rechtsfragen ankommt. Die Revision macht ohne Erfolg geltend, wegen Verstoßes gegen § 550 Satz 1 BGB gelte das Mietverhältnis als für unbestimmte Zeit geschlossen, so dass es durch die Kündigung vom 3. März 2009 gemäß § 580 a Abs. 2 BGB mit Ablauf des 30. September 2009 beendet worden sei.

1. Mit Recht - und von der Revision nicht angegriffen - ist das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, dass die in § 3 Ziffern 1 und 2 des Mietvertrags getroffenen Vereinbarungen zur Vertragsdauer dem Schriftformerfordernis genügen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Senats müssen sich gemäß §§ 578 Abs. 1 und 2, 550 Satz 1 BGB bei einem für eine längere Zeit als ein Jahr geschlossenen Miet- oder Pachtvertrag die wesentlichen Vertragsbedingungen insbesondere Mietgegenstand, Mietsache sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses - aus der Vertragsurkunde ergeben. Regelungen zur Dauer der Mietzeit wahren dann die Schriftform, wenn sich Beginn und Ende der Mietzeit im Zeitpunkt des Vertragsschlusses hinreichend bestimmbar aus der Vertragsurkunde ergeben. Ausreichend ist daher, dass die Parteien die Laufzeit des Vertrags festlegen und den Vertragsbeginn an den Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjekts knüpfen. Hierfür besteht gerade bei der hier vorliegenden Vermietung von im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht fertig gestellten Räumen (Vermietung vom Reißbrett) ein erhebliches praktisches Bedürfnis (Senatsurteil vom 24. Juli 2013 - XII ZR 104/12 - NJW 2013, 3361 Rn. 21 ff. mwN).

Im vorliegenden Fall haben die Parteien nicht nur die vertragliche Laufzeit festgelegt und als Vertragsbeginn den Übergabezeitpunkt bestimmt, sondern darüber hinaus mit dem 31. August 2010 im Vertrag ein konkretes Datum vereinbart, zu dem der Vertrag enden sollte.

2. Im Ergebnis nicht zu beanstanden ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts, die Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen ab August 2007 habe nicht dazu geführt, dass das Vertragsverhältnis wegen Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis als auf unbestimmte Zeit geschlossen anzusehen sei.

a) Der Klägerin war in § 5 Ziffer 1 letzter Absatz Satz 2 des Mietvertrags das Recht eingeräumt, die Höhe der Vorauszahlungen unter anderem dann neu festzusetzen, wenn sich - wie hier schon für die ersten Vertragsmonate ab September 2005 - aus

der Nebenkostenabrechnung eine entsprechende Nachforderung ergab. Wie das Oberlandesgericht zutreffend ausgeführt hat, entspricht diese Klausel sinngemäß dem nur auf Wohnraummietverhältnisse anwendbaren § 560 Abs. 4 BGB. Dieser gewährt den Vertragsparteien das Recht, durch einseitige, in Textform gemäß § 126 b BGB abzugebende Willenserklärung eine Anpassung der Vorauszahlungshöhe zu bewirken, ohne dass es der Zustimmung der Gegenseite bedarf (vgl. MünchKommBGB/M. Schmid 6. Aufl. § 560 Rn. 35; Palandt/Weidenkaff BGB 73. Aufl. § 560 Rn. 17; BeckOK BGB/Schüller [Stand: 1. November 2013] § 560 Rn. 22).

Damit korrespondierend besteht der Regelungsgehalt der vorliegenden Vertragsklausel darin, dass die Klägerin eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung gegenüber der Mieterin herbeiführen konnte und nicht lediglich berechtigt war, eine Zustimmung der Beklagten zur Vertragsänderung zu verlangen. Soweit die dahingehende Auslegung durch das Oberlandesgericht - das allerdings insoweit ebenfalls von einer einseitigen Erklärung der Klägerin ausgegangen ist - noch nicht erfolgt ist, kann der Senat sie selbst vornehmen, weil weitere Ausführungen hierzu nicht zu erwarten sind.

Bereits der Wortlaut der Vertragsbestimmung ist eindeutig, indem ein Recht der Vermieterin zur Neufestsetzung statuiert wird. Entsprechend sind die Parteien im Übrigen auch vorgegangen: Die Klägerin hat der Beklagten den ab August 2007 zu zahlenden höheren Vorschussbetrag mitgeteilt, die Beklagte hat dieser Aufforderung ohne Abgabe weiterer Erklärungen Folge geleistet.

b) Es begegnet keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Vertragsparteien bei der Gewerberaummieta in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbaren, dass der Vermieter im Anschluss an Nebenkostenabrechnungen die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf (Senatsurteil vom 26. September 2012 - XII ZR 112/10 - NJW 2013, 41 Rn. 31; vgl. auch Senatsurteil vom 9. Mai 2012 - XII ZR 79/10 - NJW 2012, 2187 zur Klauselkontrolle eines Leistungsbestimmungsrechts des Vermieters die Änderung der Miete betreffend).

c) Die mit der einseitigen, auf Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlung gerichteten Willenserklärung der Klägerin verbundene Änderung der von der Beklagten geschuldeten Gesamtmiete unterlag nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB.

aa) Der Senat hat bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass es eine Reihe von Fallgestaltungen gibt, in denen § 550 BGB den Zweck, einem späteren Grundstückserwerber Klarheit über die Bedingungen eines langfristigen Mietvertrags zu verschaffen, in den er kraft Gesetzes eintritt, nicht umfassend gewährleisten kann. Dies gilt unter anderem für die einem Grundstückserwerber wichtige Kenntnis, bis zu welchem Zeitpunkt ein langfristiges Mietverhältnis besteht. Enthält die Mietvertragsurkunde eine Verlängerungsoption zu Gunsten des Mieters, kann der Grundstückserwerber der Urkunde nicht entnehmen, ob der Mieter diese Option vor dem Eigentumsübergang ausgeübt hat oder nicht, so dass Ungewissheit darüber bestehen kann, ob das Mietverhältnis bald enden oder gegebenenfalls noch jahrelang fortbestehen wird. Der Erwerber des Grundstücks ist aber durch die aus der Urkunde ersichtliche Verlängerungsoption hinreichend gewarnt, so dass es ihm zuzumuten ist, sich gegebenenfalls bei dem Verkäufer oder bei dem Mieter zu erkundigen (Senatsurteile vom 24. Juli 2013 - XII ZR 104/12 -

NJW 2013, 3361 Rn. 25 und vom 2. Mai 2007 - XII ZR 178/04 - NJW 2007, 3273 Rn. 27).

bb) Nicht anders liegt es bei der streitgegenständlichen Klausel zur Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen. Auch sie eröffnet einer Vertragspartei - dem Vermieter - in zulässiger Weise das Recht, durch eine einseitige Willenserklärung eine Vertragsänderung herbeizuführen. Sie soll eine flexible Anpassung der Vorauszahlungshöhe ermöglichen und ist daher gerade auch bei einem auf mehrere Jahre befristeten Mietvertrag sinnvoll. Die entsprechende Erklärung kann aber, ebenso wie die Ausübung einer Verlängerungsoption, nicht Bestandteil der von § 550 BGB geforderten Vertragsurkunde sein. Dem Schutzbedürfnis eines späteren Grundstückserwerbers ist dadurch ausreichend Rechnung getragen, dass ihn die entsprechende Vertragsbestimmung deutlich darauf hinweist, dass eine die Vorauszahlungshöhe gegenüber der Vertragsurkunde ändernde Festsetzung erfolgt sein kann.

3. Die auf der Grundlage der in § 7 Ziffer 1 Abs. 2 des Mietvertrags enthaltenen Indexklausel mit Wirkung ab 1. Januar 2009 erfolgte Mieterhöhung begründet ebenfalls keinen Formmangel i. S. d. § 550 Satz 1 BGB. Die Beklagte macht dies auch nicht geltend.

a) Die auf den Verbraucherpreisindex abstellende Wertsicherungsklausel ist wirksam, was sich seit dem 14. September 2007 nach dem Preisklauselgesetz richtet (vgl. § 9 PrKG; Senatsurteil vom 13. November 2013 - XII ZR 142/12 - NJW 2014, 52 Rn. 24). Unabhängig davon, ob die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 3 Abs. 1 Buchst. e PrKG vorliegen, fehlt es an der nach § 8 PrKG erforderlichen Feststellung der Unwirksamkeit.

b) Nach der vertraglichen Bestimmung tritt die Anpassung der Miete ab dem Jahr 2009 automatisch jeweils zum Jahresanfang ein. Die entsprechende vertragliche Vereinbarung ist bereits im ursprünglichen Mietvertrag enthalten und entspricht daher dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB. Soweit die Klausel eine schriftliche Mitteilung des Vermieters vorsieht, hat diese nach der tatrichterlichen Auslegung rein deklaratorischen Charakter. Dies trifft nicht auf rechtliche Bedenken, Revisionsrügen sind insoweit auch nicht erhoben.

4. Ebenfalls revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist schließlich, dass das Berufungsgericht das Vorliegen eines die Beklagte zur außerordentlichen Kündigung berechtigenden wichtigen Grundes verneint hat. Die Revision erinnert hiergegen nichts.

5. Mithin ist das Oberlandesgericht mit Recht zu dem Ergebnis gelangt, dass das Mietverhältnis erst mit Ablauf des 31. August 2010 geendet hat und die Beklagte bis zu diesem Zeitpunkt die Mietzahlungen schuldet.

Einwände gegen die Angemessenheit der Vorauszahlungshöhe oder den Umfang der Mietindexierung hat die Beklagte nicht erhoben. Die Revision wendet sich auch nicht gegen die weiteren vom Berufungsgericht in die Forderungsberechnung eingestellten Positionen.