

## Beglaubigte Abschrift

I-30 U 476/18  
2 O 90/18  
Landgericht Essen



## Oberlandesgericht Hamm

### Beschluss

In dem Rechtsstreit

des Herrn

Klägers und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann,  
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

Herrn

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte:

hat der 30. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm  
am 17.04.2019

durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Dr. Pogrzeba, den Richter am  
Oberlandesgericht Dr. Haddenhorst und den Richter am Amtsgericht Potthast

#### **beschlossen:**

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleichs.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren und der Gegenstandswert des  
Vergleichs werden auf jeweils 8.700,00 EUR (12 x 725,00 EUR) festgesetzt.

**Gründe:**

I.

Mit schriftlichem Mietvertrag vom 01.09.2015 mietete der Beklagte vom Kläger auf dessen Grundstück „ „ in „ „ eine ca. 90 qm große Gewerbehalle und zwei ca. 800 qm und 80 qm große Gewerbeflächen. Die Grundmiete betrug monatlich 725,00 EUR. Hinzu kam eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von monatlich 100,00 EUR. Das Mietverhältnis wurde gemäß § 4. 1 des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit geschlossen. Zudem sollte das Mietverhältnis gemäß § 4.1 des Mietvertrags jederzeit mit einer Frist von drei Monaten ordentlich kündbar sein. Dabei waren die Worte „3 Monaten“ handschriftlich in den hierfür vorgesehenen Leerraum eingefügt worden. Am Ende der Zeile befindet sich eine Fußnote (Ziffer 10). Diese hat folgenden Inhalt:

*„Keine Verkürzung der gesetzlichen Fristen.“*

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den in Kopie zur Gerichtsakte gereichten schriftlichen Mietvertrag vom 01.09.2015 (Blatt 7 – 12 d. A.) Bezug genommen. Mit Schreiben vom 29.11.2017 kündigte der Kläger das Mietverhältnis „fristgerecht zum 28.02.2018“.

Nachdem der Beklagte weder die Gewerbehalle noch die Gewerbeflächen zurückgegeben hatte, hat der Kläger gestützt auf die Kündigung vom 29.11.2017 Räumungsklage gegen den Beklagten erhoben.

Das Landgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, dass der Mietvertrag so auszulegen sei, dass eine Abweichung von den gesetzlichen Kündigungsfristen nicht gewollt gewesen sei. Hätte der Kläger das Mietverhältnis zum 28.02.2018 beenden wollen, hätte er spätestens am 3. Werktag des dritten Quartals 2017 kündigen müssen. Eine Umdeutung der Kündigungserklärung sei nicht möglich, weil es dem Kläger nicht um die Beendigung des Mietverhältnisses gegangen sei. Die Kündigung habe lediglich ein Druckmittel für eine Mieterhöhung sein sollen. Eine erneute Kündigung sei mit der Klageschrift nicht ausgesprochen worden.

Gegen dieses Urteil hat der Kläger form- und fristgerecht Berufung eingelegt und zur Begründung im Wesentlichen vorgetragen: Eine Verkürzung der Kündigungsfrist

unbefristeter Gewerbemietverträge sei jedenfalls dann zulässig, wenn beiden Parteien die verkürzte Kündigungsfrist zugestanden werde. § 580a BGB sei abdingbar. Die Kündigung mit einer zu kurzen Kündigungsfrist führe nicht dazu, dass die Kündigung unwirksam werde. Vielmehr gelte sie dann für den nächstmöglichen Zeitpunkt.

Ursprünglich hat der Kläger beantragt,

den Beklagten unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung zu verurteilen, die von diesem innegehaltene Gewerbehalle mit drei Containern über ca. 90 qm sowie zwei Gewerbegrundstücke über 80 qm und 800 qm, in dem anliegenden Lageplan mit Nr. 8 und Nr. 28 gekennzeichnet, in geräumtem Zustand an ihn herauszugeben.

Der Beklagte hat beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Der Beklagte hat das angefochtene Urteil verteidigt. Die formularvertragliche Verkürzung der Kündigungsfrist des § 580a BGB sei unwirksam. Eine grundsätzlich mögliche Auslegung oder Umdeutung der Kündigung komme hier nicht in Betracht. Der Kläger habe den Wirksamkeitszeitpunkt seiner Willenserklärung ausdrücklich auf den 28.02.2018 bestimmt und damit das Risiko der rechtlichen Zulässigkeit dieses Termins bewusst übernommen. Es sei ihm nicht darum gegangen, das Mietverhältnis zumindest hilfsweise im Rahmen der gesetzlichen Frist zu beenden. Der unzulässige Kündigungstermin sei integraler Bestandteil der Willenserklärung des Klägers. Es sei dem Kläger nicht um die Beendigung des Mietverhältnisses gegangen, sondern um dessen Fortsetzung zu günstigeren Konditionen.

In der mündlichen Verhandlung haben die Parteien einen Räumungsvergleich geschlossen und den Senat ersucht, über die Kosten durch Beschluss entsprechend § 91a ZPO zu entscheiden.

Nachdem die Parteien den Rechtsstreit durch den Abschluss eines Räumungsvergleichs beendet haben, war entsprechend § 91 a Abs. 1 Satz 1 ZPO durch Beschluss unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen über die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleichs zu entscheiden. Danach waren die Kosten dem Beklagten aufzuerlegen. Denn nach dem bisherigen Sach- und Streitstand hätte die Berufung des Klägers Erfolg gehabt.

Dabei kann dahinstehen, ob die in § 4.1 des Mietvertrags vom 01.09.2015 vorgesehene dreimonatige Kündigungsfrist wirksam war. Denn selbst wenn hier eine Kündigung zum 28.02.2018 nicht möglich gewesen wäre, wäre das Mietverhältnis durch die vom Kläger unter dem 29.11.2017 ausgesprochene Kündigung jedenfalls zu dem nächstzulässigen Zeitpunkt beendet worden. Denn bei einer Kündigung zu einem falschen Datum wird die Kündigung jedenfalls dann zum nächsten zulässigen Termin wirksam, wenn der Kündigende das Mietverhältnis auf jeden Fall beenden will und dieser Wille dem anderen Vertragsteil genügend erkennbar ist (BGH, Beschluss vom 25. Oktober 1995 – XII ZR 245/94 –, Rn. 2, juris, stRspr). So liegt der Fall hier.

Nach seinem eigenen Vortrag war dem Beklagten bewusst, dass der Kläger eine Mieterhöhung durchsetzen und deshalb an dem Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen auf jeden Fall nicht mehr festhalten wollte.

Ob eine anderweitige Beurteilung in Betracht käme, wenn der benannte und der zulässige Termin weit auseinanderliegen, kann offen bleiben, weil – selbst wenn man zugunsten des Beklagten davon ausginge, dass wegen der Anmietung auch der Lagerhalle nicht schon von der in § 580 a Abs. 1 Nr.3 BGB vorgesehenen kürzeren Kündigungsfrist für gewerblich genutzte Grundstücke auszugehen ist – die ordentliche Kündigung vom 27.11.2017 gemäß § 580 a Abs. 2 BGB jedenfalls schon zum 30.6.2018 wirksam war.

Dr. Pogrzeba

Dr. Haddenhorst

Potthast

Beglaubigt  
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle  
Oberlandesgericht Hamm

