

OLG Düsseldorf

Beschluss

§§ 578 Abs. 1, 550 Satz 1, 580 a Abs. 2, 133, 157 BGB

- 1. Geht es um die Frage, welche Rechtsregeln auf Mischmietverhältnisse anzuwenden sind, richtet sich die Antwort nach dem vereinbarten Vertragszweck (vgl. BGH MDR 1986, 46, 47; MDR 1986, 842).**
- 2. Überwiegt danach die Nutzung als Wohnraum, ist Wohnraummietrecht anzuwenden. Steht die Vermietung zu Zwecken im Vordergrund, die keinen Wohnraumcharakter haben, ist allgemeines Mietrecht maßgeblich (vgl. BGH, MDR 1986, 842; OLG Düsseldorf, 10. Zivilsenat, ZMR 2006, 562; Senat, ZMR 2002, 589).**

Beschluss vom 03.05.2011, Az. I 24 U 150/10

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 11. August 2010 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Kleve - Einzelrichterin - wird auf ihre Kosten zu-rückgewiesen.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 6.600 EUR

Entscheidungsgründe :

Das Rechtsmittel bleibt ohne Erfolg, § 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Das Landgericht hat die Beklagten zu Recht zur Räumung des Objekts S.-Weg in E. verurteilt. Die gegen die Entscheidung vorgebrachten Berufungsgründe rechtfertigen keine den Beklagten günstigere Entscheidung.

A.

Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen nimmt der Senat Bezug auf seinen Hinweisbeschluss vom 17. März 2011. Dort hat er im Wesentlichen ausgeführt:

Der Kläger hat den allein mit dem Beklagten zu 1) bestehenden Mietvertrages zum 31. Dezember 2009 wirksam gekündigt. Der Beklagte zu 2) hat gegenüber dem Kläger kein eigenständiges Recht zum Besitz, so dass auch er zur Räumung verpflichtet ist.

1.

Ein Mietvertrag ist nur zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 1) zustande gekommen. Die Beklagten haben nicht schlüssig dargetan, dass eine Einigung dahingehend gekommen ist, auch der Beklagte zu 2) solle Mieter des Klägers sein. In dem zu der Mietvereinbarung vorliegenden schriftlichen Dokument ist der Beklagte zu 2) zwar unter der formularmäßig vorgesehenen Rubrik "Mieter 2" eingetragen, durch einen maschinenschriftlichen Zusatz ist er aber als Untermieter bezeichnet worden. Auch in der Klageerwiderung vom 2. Februar 2010 wird der Beklagte zu 2) als Untermieter bezeichnet. Der Beklagte zu 2) selbst hat zudem etwa mit Email vom 5. März 2009 ausgeführt, er sei Untermieter in dem Objekt. Auch in dem weiteren von den Beklagten vorgelegten Vertragsentwurf vom 25. März 2009 ist im Übrigen nur der Beklagte zu 1) als Mieter vorgesehen.

2.

Ob die Parteien eine 5-jährige Vertragsdauer vereinbart haben, kann offen bleiben. Denn jedenfalls haben sie dies nicht in schriftlicher Form getan, so dass der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt (§§ 578 Abs. 1, 550 Satz 1 BGB) und die Kündigung zum 31. Dezember 2009 wirksam war (§ 580 a Abs. 2 BGB).

a) Nach § 126 BGB muss, wenn durch Gesetz die Einhaltung der Schriftform angeordnet ist, die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden. Handelt es sich um einen Vertrag, haben beide Parteien zu unterzeichnen, und zwar, falls nur eine Urkunde aufgenommen wird, auf dieser Urkunde. Dabei müssen die beiderseitigen Unterschriften den gesamten Vertragsinhalt decken und den Vertragstext räumlich abschließen (vgl. BGH, NJW-RR 1990, 518; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Auflage, Rn. 110).

Zumindest letzteres ist hier nicht der Fall. Denn die Parteien haben den Vertrag lediglich auf der ersten Seite unterzeichnet; auf der letzten Seite findet sich nur die Unterschrift des für den Kläger handelnden Zeugen E.. Werden über einen Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, genügt es zwar, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet (§ 126 Abs. 2 Satz 2 BGB). Die Beklagten behaupten aber selbst nicht, dass sie auf der letzten Seite eines für den Kläger bestimmten Vertragsexemplars unterzeichnet hätten; noch mit der Berufung tragen sie vielmehr vor, anlässlich des Treffens am Wochenende des 12./13. September 2008 hätten der Zeuge E. und der Beklagte zu 2) "die Seite 1 unterzeichnet und zu den übrigen elf Seiten des auf den 10. 08.2008

datierenden Mietvertrages genommen". Damit ist dem Schriftformerfordernis nicht Genüge getan. Wie es dazu kam, dass in dem von den Beklagten vorgelegten Mietvertragsexemplar auf Seite 2 unter § 2 Nr. 2. die Ziffer "5" als Dauer des Mietvertrages eingetragen ist, bedarf mithin keiner Aufklärung.

Ob der für den Kläger tätige Zeuge E. "das Gesamtwerk indirekt mit e-mail vom 27.04.2009 [...] gegenüber dem Beklagten zu 2) bestätigt" hat, ist ebenso unerheblich. Denn dem Schriftformerfordernis wird auch mit dieser Email nicht genüge getan.

b) Sowohl aus dem erstinstanzlichen Vortrag der Beklagten als auch aus Schriftwechsel zwischen den Parteien geht im Übrigen hervor, dass auch die Beklagten zunächst nicht davon ausgingen, dass bereits ein schriftlicher Mietvertrag vorlag. So führen die Beklagten in der Klageerwiderung vom 2. Februar 2010 aus, einen von beiden Parteien unterzeichneten Mietvertrag vom 10. August 2008 gebe es nicht; für das Gesamtobjekt sei eine Laufzeit von 5 Jahren "mündlich" vereinbart worden. Auch in seiner Email vom 5. März 2009 und in seinem dem Schreiben an den Kläger vom 17. März 2009 legt der Beklagte zu 2) dar, es sei zunächst (nur) ein "mündlicher" Mietvertrag geschlossen worden. Wiederholt wird dieser Standpunkt im Schriftsatz der Beklagten vom 17. Mai 2010, in dem im Einzelnen ausgeführt wird, warum es zunächst zu keiner Einigung gekommen sei.

c) Dass sich die Parteien auf den von den Beklagten vorgelegten - im Übrigen von keiner Partei unterzeichneten und deshalb jedenfalls dem Schriftformerfordernis nicht genügenden - Mietvertrag vom 25. März 2009 geeinigt hätten, tragen diese schließlich ebenfalls nicht schlüssig vor. Die Email des Klägers vom 27. März 2009 beinhaltet mit der Bemerkung, man werde "das Vertragswerk schon stemmen", keine Zustimmung zu dem von den Beklagten vorgelegten Entwurf. Vielmehr geht aus ihr, ebenso wie im Übrigen aus der Email des Beklagten zu 2) vom 26. März 2009 und aus dem Schreiben gleichen Datums des Beklagten zu 1), hervor, dass die Parteien sich noch in Verhandlungen befanden und keine Einigung auf ein bestimmtes Vertragswerk gefunden worden war.

3.

Der Mietvertrag zwischen dem Kläger und der Beklagten zu 1) hat die gewerbliche Nutzung des Objekts zum Schwerpunkt. Die Regelungen über den Kündigungsschutz bei Wohnraummietverhältnissen sind mithin nicht anwendbar.

a) Geht es um die Frage, welche Rechtsregeln auf Mischmietverhältnisse anzuwenden sind, richtet sich die Antwort nach dem vereinbarten Vertragszweck (vgl. dazu BGH MDR 1986, 46, 47; MDR 1986, 842). Die Vertragsparteien entscheiden privatautonom, welche Vertragszwecke sie verfolgen wollen. Von dieser, keiner gesetzlichen Regulierung unterliegenden Entscheidung hängt dann erst ab, welche gesetzlichen Regeln auf das Vertragsverhältnis anzuwenden sind. Dabei entscheidet der wahre, das Rechtsverhältnis prägende Vertragszweck (vgl. BGH MDR 1986, 842), also

das, was dem tatsächlichen und übereinstimmenden Willen der Parteien entspricht. Dieser ist nach den allgemeinen Regeln (§§ 133, 157 BGB) auszulegen (vgl. dazu BGH NJW 1997, 1845, 1846; NJW 1998, 746, 747; Wolf/Eckert/Ball, a.a.O., Rn. 20). Überwiegt danach die Nutzung als Wohnraum, ist Wohnraummietrecht anzuwenden. Steht die Vermietung zu Zwecken im Vordergrund, die keinen Wohnraumcharakter haben, ist allgemeines Mietrecht maßgeblich (vgl. BGH, MDR 1986, 842; OLG Düsseldorf, 10. Zivilsenat, ZMR 2006, 562; Senat, ZMR 2002, 589).

Wahrer, das Rechtsverhältnis prägender Vertragszweck ist im Streitfall die Vermietung von Gewerberaum gewesen. Dafür spricht schon, dass Hauptmieter der Beklagte zu 1) und damit ein gewerblich tätiger Verein war. Dementsprechend haben die Parteien das ursprünglich für Wohnraummietverhältnisse vorgesehene Formular in der Überschrift um den Zusatz "Gewerbe/Büro-" sowie unter § 1 um weitere, die gewerbliche Nutzung verdeutlichende Zusätze ergänzt. Die private Nutzung zu Wohnzwecken sollte dem als Untermieter vorgesehenen Beklagten zu 2) zwar gestattet sein; im Vordergrund stand aber die gewerbliche Nutzung. Dem Beklagten zu 2) war maßgeblich daran gelegen, eine neue Wirkungsstätte für den Beklagten zu 1) zu finden. Dies lässt sich bereits der Klageerwiderung vom 2. Februar 2010 entnehmen, in der eingangs erläutert wird, die Anmietung sei erfolgt, weil die Beklagten sowie die Firma P. gemeinsam ihren Betrieb in das Objekt des Klägers hätten verlagern wollen. Vor diesem Hintergrund habe sich der Kläger an dem vorhandenen Mietobjekt über das nach außen hin sichtbare Zusammenwirken und die geschäftlichen Tätigkeiten der Mietinteressenten informiert. Schwerpunkt des von den Beklagten verfolgten Vertragszweckes war damit die gewerbliche Nutzung. Wird z.B. ein Einfamilienhaus einem Rechtsanwalt zur Nutzung als Kanzlei und zugleich als Wohnung überlassen, so ist im Allgemeinen anzunehmen, dass die Vermietung in erster Linie zu gewerblichen Zwecken vorgenommen wird. Das gilt selbst für den Fall, dass die für den Betrieb der Kanzlei zur Verfügung stehende Fläche des Hauses geringer ist als die für Wohnzwecke gedachte (BGH MDR 1986, 842). Dies geht schließlich auch aus einem von den Beklagten vorgelegten Gesprächsprotokoll von Anfang August 2008 hervor, in dem zur Nutzung des Objekts u.a. ausgeführt ist: "1) Wochentags als Büro für Verbands- und freiberufliche Tätigkeiten 2) Wochenende als Privatobjekt der Familie T. .

b) Der Beklagte zu 2) kann sich schließlich gegenüber dem Kläger nicht auf die Vorschrift des § 565 BGB berufen, da die Beklagte zu 1) nicht gewerbliche Zwischenvermieterin im Sinne dieser Vorschrift ist. Auch eine entsprechende Anwendung der Vorschrift oder ein Schutz des Beklagten zu 2) unter dem Gesichtspunkt des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) kommt hier nicht in Betracht.

Der Bundesgerichtshof hat ausgehend davon, dass die Interessenlage der an einem gestuften Mietverhältnis Beteiligten den Fällen der gewerblichen Zwischenvermietung vergleichbar sein kann, den Mieter aus Gleichheitserwägungen dem Kündigungsschutz des sozialen Mietrechts in einem Fall unterstellt, in dem der beklagte Mieter eine vollständige Wohnung

von einem Vermieter gemietet hatte, der sie selbst nicht als Wohnung nutzen wollte, sondern von vornherein im Einverständnis des Hauptvermieters eine Weitervermietung vorgesehen hatte. Das Schutzbedürfnis der von der Kündigung betroffenen Personengruppe sei ebenso hoch wie bei der gewerblichen Zwischenvermietung zu veranschlagen (vgl. BGH, NJW 2003, 3054)

Im hier zur Entscheidung stehenden Fall nutzte aber der Beklagte zu 1) das Mietobjekt in erster Linie selbst; daneben war es dessen Geschäftsführer, dem Beklagten zu 2), gestattet, das Objekt als Untermieter auch zu Wohnzwecken zu nutzen. Die Interessenlage ist damit der einer gewerblichen Zwischenvermietung nicht vergleichbar. Es liegt vielmehr ein typisches Untermietverhältnis vor, in dem auch nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts der Endmieter nur eingeschränkten Kündigungsschutz genießt (BVerfGE 84, 197, 202; BVerfG, NJW 1994, 848 unter II 2 a). Diese typischen Untermietverhältnisse sind gegenüber der gewerblichen Zwischenvermietung geprägt von einer wesentlich engeren Beziehung zwischen Hauptmieter und Untermieter, weil der Hauptmieter das Objekt selbst nutzt und der Untermieter an dieser Nutzung nur im Rahmen des zwischen Eigentümer und Hauptmieter bestehenden Mietverhältnisses beteiligt wird (vgl. BGHZ 133, 142 = NJW 1996, 2862). Auch vor dem Hintergrund der engen Verflechtung zwischen dem Beklagten zu 1) und dem Beklagten zu 2) ist es hier nicht gerechtfertigt, angesichts des prägenden Charakters der gewerblichen Nutzung des Mietobjekts dem Beklagten zu 2) den Schutz des sozialen Mietrechts zukommen zu lassen.

B.

An dieser Beurteilung hält der Senat fest. Die Ausführungen der Beklagten in dem Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten vom 18. April 2011 rechtfertigen keine abweichende Beurteilung.

I.

Es besteht keine Veranlassung, dem Kläger aufzugeben, das ihm vorliegende Original des Mietvertrages zu den Akten zu reichen. Der Email des Verwalters E. vom 27. April 2009 lässt sich nicht entnehmen, dass eine Vertragsausfertigung existiert, die eine Unterschrift beider Parteien am Ende des Vertragswerkes aufweist; die Formulierung kann sich ebenso gut auf die dem weiteren Vertrag vorausgeheftete Seite 1 beziehen. Der Kläger hat den ihm vorliegenden Vertragstext im Übrigen als Kopie vorgelegt; dass sich aus dem Original etwas Abweichendes ergeben sollte, ist nicht ersichtlich. Im Übrigen sei noch einmal darauf verwiesen, dass die Beklagten selbst konkret nur eine Unterzeichnung der Seite 1 durch sie behauptet haben.

II.

Der Senat bleibt auch dabei, dass die Vermietung des Objekts primär zu Zwecken erfolgt ist, die keinen Wohnraumcharakter haben; dabei ist unerheblich, ob die Beklagten mit ihren Tätigkeiten gewerbliche oder

gemeinwohlbezogene Zwecke verfolgen. Maßgeblich dafür, welchen Zweck die Parteien mit der Vermietung bzw. Anmietung verfolgten, ist deren Willensrichtung bei Vertragsschluss. Dass diese zunächst dahin ging, der Beklagten zu 1) und ggf. auch der P. GmbH die Ausübung ihres Betriebs zu ermöglichen, ergibt sich deutlich aus der Klageerwiderung der Beklagten ("Betriebsverlagerung") und wird von diesen auch nicht in Abrede gestellt. Die Nutzung zu Wohnzwecken durch den Beklagten zu 2) als Untermieter und dessen Familie war daneben nachrangig. Wenn die Parteien in der Folgezeit wegen auftretender Schwierigkeiten mit einer gewerblichen Nutzung - im Ergebnis erfolglos - über eine Umgestaltung des Mietvertrages verhandelten, können sich die Beklagten hierauf nicht mit Erfolg berufen; eine einvernehmliche Änderung des primären Nutzungszwecks ist eben nicht erfolgt. Die "nur zur Vorlage bei der P Bank" abgegebene Erklärung vom 6. März 2009, das Objekt werde nur privat und nicht zu gewerblichen Zwecken genutzt, ist schließlich für die Frage des von den Parteien bei Vertragsschluss verfolgten Zwecks ohne Relevanz.

C.

Auch die sonstigen Voraussetzungen für eine Entscheidung im Beschlussverfahren sind erfüllt. Die Rechtssache hat nämlich weder grundsätzliche Bedeutung (§ 522 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Senats im Urteilsverfahren (§ 522 Abs. 2 Nr. 3 ZPO).

D.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.