

Oberlandesgericht Dresden

BESCHLUSS

§§ 133, 145, 148, 154, 157, 535 BGB

- 1. In der Unterzeichnung des vom Vermieter gestellten Vertragsentwurfes durch den Mietinteressenten liegt ein Antrag auf Abschluss eines Mietvertrages.**
- 2. Sieht der Vertragsentwurf vor, dass der zunächst nur von einer Partei unterzeichnete Mietvertragsentwurf der anderen Partei zur Unterzeichnung ausgehändigt und übersandt wird und diese das Vertragsangebot innerhalb einer Frist von 3 Wochen anzunehmen hat, die durch Zugang der Annahmeerklärung gewahrt werden muss, beinhaltet – vom Empfängerhorizont des Mietinteressenten aus betrachtet – die von einem Mitarbeiter der Hausverwaltung ausgeführte tatsächliche Übergabe der Räumlichkeiten an ihn – bei der auch die von ihm unterzeichneten Vertragsentwürfe übergeben wurden – keine Erklärung der Annahme des Angebots auf Abschluss eines Mietvertrages.**

OLG Dresden, Beschluss vom 30.09.2020, Az.: 5 U 1572/20

Tenor:

Der Senat beabsichtigt, die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Leipzig vom 09.07.2020 (03 O 2532/19) durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 S. 1 ZPO zurückzuweisen.

Die Beklagte erhält Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.10.2020. Sie sollte zur Vermeidung weiterer Kosten die Möglichkeit einer Rücknahme der Berufung in Erwägung ziehen.

Gründe:

I.

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Feststellung in Anspruch, dass zwischen den Parteien kein Gewerberaummietvertrag über das Mietobjekt im EG links des Hauses G...-Straße xxx in L... zustande gekommen ist und begehrt Rückzahlung der von ihr erbrachten Anzahlung auf die Mietkaution in Höhe von 460,00 EUR.

Die Klägerin beabsichtigte, im streitgegenständlichen Mietobjekt ein Süßwarengeschäft zu eröffnen. Sie erhielt von der Beklagten, der Grundstückseigentümerin, über die von R... Immobilien GmbH, die Hausverwaltung, per E-Mail den Entwurf eines Mietvertrages (Anlage K 2), welcher u. a. folgende Regelungen enthielt:

„§ 2 (Mietzeit, Übergabe und Optionsrecht)

(1) Das Mietverhältnis beginnt am 01.09.2019 (zum Tag der Übergabe) und endet am 31.08.2024 (Festmietzeit). Eine etwaig frühere Übergabe der Miereinheit ist möglich.

(2) Der Mieter hat keinen Anspruch auf vorzeitige Übergabe.

§ 21 (Schriftform, Abänderung des Vertrages und Rechtswirksamkeit)

(1) Dieser Vertrag enthält alle zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Regelungen bezüglich des Mietverhältnisses. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Abänderungen des Vertrages und zusätzliche Vereinbarungen jeder Art bedürfen der Schriftform. Auf die Schriftform kann nur schriftlich verzichtet werden.

...

(6) Wird dieser Mietvertrag zunächst nur von einer Partei unterzeichnet und der anderen Partei zur Unterzeichnung ausgehändigt oder übersandt, so gilt dies als Angebot zum Abschluss des Mietvertrages, das die andere Partei gemäß § 148 BGB innerhalb einer Frist von 3 Wochen (Datum - muss vor dem Vertragsbeginn liegen) wirksam annehmen muss. Die Frist berechnet sich ab Unterzeichnung der ersten Partei. Für die Fristwahrung ist der Zugang der Annahmeerklärung maßgeblich.“

Am 05.08.2019 trafen sich die Klägerin und der Mitarbeiter der Hausverwaltung R... im Mietobjekt. Die Klägerin übergab Herr R... zwei jeweils von ihr unterschriebene Exemplare des Mietvertragsentwurfes. Die Klägerin erhielt von Herrn R... die Schlüssel zum Mietobjekt, und es wurde ein Übergabeprotokoll gefertigt (Anlage B 1). Zudem wurde von der Klägerin und der Hausverwaltung eine auf den 03.08.2019 datierte Vereinbarung über die Zahlung einer Sicherheitsleistung (Kautions) für Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietvertrag in Höhe von 1.380,00 EUR geschlossen (Anlagenkonvolut B 2), worauf die Klägerin einen Teilbetrag von 460,00 EUR auf das Vermieterkonto zahlte.

Mit dem Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 28.08.2019 (Anlage K 3) erklärte die Klägerin der Beklagten, aus ihrer Sicht sei kein Gewerberaummietvertrag zustande gekommen, weil ihr bis zum 26.08.2019, also innerhalb der Frist von drei Wochen aus § 21 Abs. 6 des Vertragsentwurfes, keine Annahmeerklärung der Beklagten zugegangen sei. Vorsorglich erkläre sie die ordentliche Kündigung zum nächstmöglichen Termin. Weiterhin fordere sie die Rückzahlung der bereits geleisteten Teilkautions in Höhe von 460,00 EUR.

Zudem übersandte die Klägerin am 29.08.2019 die Schlüssel zum Mietobjekt per Einschreiben an die Beklagte. Für die Beklagte erklärte die Hausverwaltung mit Schreiben vom 17.10.2019 (Anlage K 6), welchem eine Kopie des beidseitig unterschriebenen Mietvertrages beigefügt war, sie bestätige die ordentliche Kündigung des aus ihrer Sicht zustande gekommenen Mietvertrages zum 31.08.2024 und fordere die Klägerin auf, rückständige Miete für die Monate September und Oktober 2019 sowie die 2. Rate der Mietkautions auf das im Mietvertrag angegebene Vermieterkonto zu zahlen. Die postalische Zusendung der Schlüssel des Mietobjektes durch die Klägerin betrachte sie nicht als reguläre Rückgabe der Miereinheit.

Die Klägerin hat vorgetragen, zwischen den Parteien sei kein Gewerberaummietvertrag zustande gekommen, weil die Beklagte das in der Unterzeichnung eines Mietvertragsentwurfes durch die Klägerin liegende Angebot nicht angenommen habe. In § 21 des Mietvertragsentwurfes sei für den Vertragsabschluss Schriftform vereinbart worden. Die Beklagte habe demnach für die Annahme des Angebotes der Klägerin den Mietvertragsentwurf ihrerseits unterzeichnen und der Klägerin übersenden müssen, bei der er bis zum 26.08.2019 hätte eingehen müssen. Dies aber sei nicht geschehen. Mangels Abschlusses eines Mietvertrages bestehe kein Rechtsgrund für die Zahlung der

Teilkaution, so dass die Klägerin einen bereicherungsrechtlichen Anspruch auf Rückzahlung gegen die Beklagte habe.

Die Beklagte hat vorgetragen, zwischen den Parteien sei ein Gewerberaummietvertrag mit den Regelungen des von der Klägerin unterzeichneten Vertragsentwurfes zustande gekommen, weil die Beklagte das Angebot der Klägerin dadurch angenommen habe, dass sie der Klägerin am 05.08.2019 Alleinbesitz am Mietobjekt eingeräumt habe. Auf den Zugang eines (auch) von der Beklagten unterschriebenen Exemplars der Mietvertragsurkunde bei der Klägerin komme es für das Zustandekommen des Gewerberaummietvertrages nicht entscheidend an.

Wegen des Sachvortrages im Übrigen und der in I. Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des Urteils des Landgerichts Bezug genommen.

Das Landgericht hat mit dem Urteil vom 09.07.2020 festgestellt, dass zwischen den Parteien kein Gewerberaummietvertrag über das streitgegenständliche Mietobjekt zustande gekommen ist und die Beklagte verurteilt, an die Klägerin 460,00 EUR nebst Zinsen zu bezahlen.

Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, es könne nicht festgestellt werden, dass die Beklagte das Angebot der Klägerin vom 05.08.2019 auf Abschluss eines Gewerberaummietvertrages rechtzeitig innerhalb der Frist von 3 Wochen aus § 21 Abs. 6 des Vertragsentwurfes angenommen habe. In der Übergabe der Räumlichkeiten am 05.08.2019 durch die Beklagte sei keine Annahme des Angebots der Klägerin auf Vertragsabschluss zu sehen.

Gegen das ihr am 17.07.2020 zugestellte Urteil hat die Beklagte am 04.08.2020 Berufung eingelegt und diese nach Fristverlängerung bis zum 19.10.2020 am 04.08. und 27.09.2020 begründet.

Sie trägt vor, die Beklagte habe das in der Unterzeichnung des Mietvertragsentwurfes durch die Klägerin am 05.08.2019 liegende Angebot auf Abschluss des Gewerberaummietvertrages durch die Übergabe der Mietsache selbst mit sämtlichen Schlüsseln durch einen Mitarbeiter der Hausverwaltung am selben Tage angenommen, weswegen die negative Feststellungsklage unbegründet sei. Eine schriftliche Annahme des Angebotes sei nicht erforderlich gewesen. Eine derartige Schriftform lasse sich auch nicht der Regelung in § 21 Abs. 6 des Vertragsentwurfes entnehmen. Zudem sei zur Wahrung der gesetzlichen Schriftform aus § 550 S. 1 BGB der Zugang einer von der Beklagten unterschriebenen Vertragsurkunde bei der Klägerin nicht erforderlich. Schließlich könne der Vertragsabschluss mit der Übergabe des Mietobjektes am 05.08.2019 bereits vor Beginn der Vertragslaufzeit am 01.10.2019 erfolgt sein, was lediglich zur Folge habe, dass die Klägerin die Mietsache bereits vor Beginn der Vertragslaufzeit unentgeltlich nutzen durfte.

Die Beklagte beantragt,
das Urteil des Landgerichts Leipzig (03 O 2532/19) vom 9. Juli 2020 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

II.

Der Berufung fehlt zur einstimmigen Überzeugung des Senates offensichtlich die Erfolgsaussicht und es sind auch die weiteren Voraussetzungen von § 522 Abs. 2 S. 1 ZPO erfüllt, so dass der Senat beabsichtigt, die Berufung ohne mündliche Verhandlung durch Beschluss zurückzuweisen.

Das Landgericht hat im Ergebnis zutreffend ausgeführt, dass die negative Feststellungsklage der Klägerin begründet ist, weil zwischen den Parteien kein Gewerberaummietvertrag über Räume im EG links des Objektes G...-Straße xxx in L... zustande gekommen ist (dazu 1.). Die Klägerin hat gegen die Beklagte den ihr vom Landgericht zuerkannten Anspruch auf Rückzahlung der von ihr geleisteten Teilkaution in Höhe von 460,00 EUR aus § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB (dazu 2.).

1. In der Unterzeichnung des Vertragsentwurfes durch die Klägerin am 05.08.2019 liegt ein Antrag auf Abschluss eines Gewerberaummietvertrages über das streitgegenständliche Mietobjekt i.S.v. § 145 BGB, welchen aber die Beklagte nicht innerhalb der Annahmefrist von drei Wochen ab Unterzeichnung durch die Klägerin, welche in § 21 Abs. 6 des Vertragsentwurfes bestimmt war, angenommen hat.

Eine Annahme des Vertragsangebots der Klägerin durch die Unterzeichnung des Vertragsentwurfes (auch) von Seiten der Beklagten und dessen Zugang bei der Klägerin innerhalb der bis zum 26.08.2019 laufenden Annahmefrist hat die Beklagte bereits nicht vorgetragen, jedenfalls aber ist sie für die von der Klägerin bestrittene Behauptung eines rechtzeitigen Zuganges beweisfällig geblieben, wie das Landgericht im angefochtenen Urteil vom 09.07.2020 zutreffend ausgeführt hat. Neue Gesichtspunkte dazu enthält die Berufungsbegründung nicht.

Der Senat teilt die Auffassung des Landgerichtes, dass mit der tatsächlichen Übergabe der Räume im Objekt G...-Straße xxx in L... an die Klägerin am 05.08.2019 keine (konkludente) Erklärung der Beklagten verbunden war, sie nehme das Angebot der Klägerin auf Abschluss des Gewerberaummietvertrages an (dazu a).

Auf die von den Parteien im Verfahren thematisierte Frage, ob ein durch konkludente Annahme des Angebots der Klägerin zustande gekommener Gewerberaummietvertrag der gesetzlichen Schriftform für längerfristige Mietverträge aus §§ 550, 578 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 BGB entsprochen hätte, kommt es für die Begründetheit des negativen Feststellungsantrages der Klägerin nicht entscheidend an (dazu b).

a) Es kann offen bleiben, ob der Mitarbeiter der Hausverwaltung R... die Vertretungsmacht besaß, für die Beklagte die Annahme des klägerischen Angebots auf Abschluss eines Gewerberaummietvertrages (konkludent) zu erklären. Die Auslegung seines Verhaltens im Rahmen der Übergabe der Räume an die Klägerin am 05.08.2019 gemäß §§ 133, 157 BGB ergibt jedenfalls zur Überzeugung des Senates, dass er keine Annahmeerklärung abgegeben hat.

Bei der Auslegung von Willenserklärungen des Herrn R... gegenüber der Klägerin ist darauf abzustellen, wie die Klägerin als Erklärungsempfängerin diese nach Treu und Glauben und mit Rücksicht auf die Verkehrssitte verstehen musste (vgl. BGH, Urteil vom 16.10.2012, X ZR 37/12, NJW 2013, 598 Rn. 18). Dabei ist grundsätzlich vom Wortlaut der Erklärung auszugehen.

Der Wortlaut der von Herrn R... ausdrücklich abgegebenen Erklärungen am 05.08.2019 spricht allerdings gegen die Annahme, er habe das Angebot der Klägerin auf Abschluss eines Gewerberaummietvertrages für die Beklagte annehmen wollen. So ist auf der Grundlage des unwidersprochenen Sachvortrages der Klägerin auf Seite 2 der Klageschrift vom 11.11.2019 und auf Seite 2 des Schriftsatzes des Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 04.02.2020 gemäß § 138 Abs. 3 ZPO unstrittig, dass Herr R... erklärte, er wolle den von der Klägerin unterzeichneten Vertragsentwurf an die Beklagte übersenden und der Klägerin sodann ein unterschriebenes Exemplar zukommen lassen. Damit brachte Herr R... erkennbar zum Ausdruck, dass er nicht selbst eine Erklärung auf das Vertragsangebot der Klägerin abgeben wollte, sondern dieses an die Beklagte weiterzuleiten beabsichtigte, um der

Beklagten selbst die Möglichkeit zu geben, auf das Vertragsangebot (zustimmend oder ablehnend) zu reagieren. Zudem wollte er die Erklärung der Beklagten, von der er annahm, dass sie in einer Annahme des Angebots bestehen würde, an die Klägerin weiterleiten. Eine ausdrückliche oder konkludente Annahme des Angebotes der Klägerin auf Vertragsabschluss kann den wiedergegebenen Ausführungen des Herrn R... jedenfalls nicht entnommen werden.

Auch ohne Berücksichtigung der wiedergegebenen Ausführungen von Herrn R... beinhaltete die tatsächliche Übergabe der Räumlichkeiten an die Klägerin am 05.08.2019 von deren Empfängerhorizont aus betrachtet keine Erklärung der Annahme des Angebots auf Abschluss eines Mietvertrages. Maßgeblich für das Verständnis der anlässlich der tatsächlichen Übergabe der Räume an die Klägerin am 05.08.2019 abgegebenen Erklärungen war vom Empfängerhorizont der Klägerin aus die Regelung in § 21 Abs. 6 des Mietvertragsentwurfes, welche sie sich durch Abgabe des Angebotes auf Vertragsschluss auf der Basis dieses Mietvertragsentwurfes zu eigen gemacht hatte.

Danach sollte der Vertragsschluss in der Weise erfolgen, dass der zunächst nur von einer Partei unterzeichnete Mietvertragsentwurf der anderen Partei zur Unterzeichnung ausgehändigt und übersandt wurde, wobei dann der anderen Partei eine Annahmefrist von drei Wochen ab Unterzeichnung der ersten Partei gewährt wurde, welche durch Zugang der Annahmeerklärung gewahrt werden musste. Auch wenn der Beklagten darin zuzustimmen ist, dass diese Regelung nicht zwingend eine schriftliche Annahmeerklärung erfordert und die Schriftformklausel in § 21 Abs. 2 nur Vertragsänderungen, nicht aber den ursprünglichen Vertragsschluss erfasste, zeigt doch die Formulierung, wonach der von einer Partei unterzeichnete Vertragsentwurf der anderen Partei „zur Unterzeichnung ausgehändigt oder übersandt“ wird, dass die Bestimmung in § 21 Abs. 6 des Mietvertragsentwurfes jedenfalls für den Regelfall von einer schriftlichen Annahme des Vertragsangebots durch den Vertragsgegner ausgeht. Vom Empfängerhorizont der Klägerin war das Verhalten des Mitarbeiters der Hausverwaltung R..., welcher den von der Klägerin unterschriebenen Mietvertragsentwurf entgegennahm, deshalb auch ohne entsprechende ausdrückliche Erklärung dahin zu verstehen, dass er diesen als Angebot zum Abschluss des Mietvertrages an den vorgesehenen (ortsabwesenden) Vertragspartner, also an die Beklagte, weiterleitete, damit diese über eine Annahme innerhalb der dafür ausreichenden Frist von drei Wochen entscheiden konnte.

Vom Empfängerhorizont der Klägerin aus betrachtet, hätte es deshalb einer entsprechend ausdrücklichen Erklärung von Seiten des Herrn R... bedurft, wenn von diesem in § 21 Abs. 6 des Mietvertrages vorgezeichneten Weg des Vertragsschlusses dahin abgewichen werden sollte, dass zwar der Mitarbeiter der Hausverwaltung den als Angebot zu verstehenden einseitig unterschriebenen Vertragsentwurf entgegennahm, die Annahmeerklärung aber gerade nicht von der Beklagten eingeholt werden, sondern mit der tatsächlichen Übergabe der Räumlichkeiten erklärt werden sollte. Denselben Gesichtspunkt enthält die Auslegungsregel in § 154 Abs. 2 BGB. Aus § 21 Abs. 6 des Vertragsentwurfes ergibt sich, dass für den Regelfall von einer Beurkundung des Vertrages ausgegangen wurde, weil nämlich der zunächst von einer Partei übersandte Vertragsentwurf der anderen Partei zur Unterzeichnung übermittelt und dann von dieser innerhalb der Annahmefrist an die erste Partei zurückgeschickt werden sollte. Auch wenn damit eine konkludente Annahme des Vertragsangebots nicht ausgeschlossen ist, beschreibt doch § 21 Abs. 6 einen Regelfall der Beurkundung des Vertragsschlusses, welche ohnehin im Hinblick auf die längerfristige Befristung, die nach § 2 Abs. 1 des Mietvertrages gelten sollte, im Hinblick auf die gesetzliche Schriftform des § 550 S. 1 BGB anzustreben war. Eine Abweichung von diesem ausdrücklich geregelten Regelfall des beurkundeten Vertragsschlusses musste danach von deren Empfängerhorizont an die Klägerin ausdrücklich kommuniziert werden, wofür im vorliegenden Falle aber keine Anhaltspunkte bestehen.

Schließlich ist auch der Umstand der vorzeitigen Übergabe des Mietobjektes an die Klägerin als solcher kein Indiz dafür, dass damit schon ein Vertragsschluss verbunden ist, weil die Möglichkeit der früheren Übergabe der Mieteinheit vor Vertragsbeginn in § 2 Abs. 1 S. 2 des Vertragsentwurfes ausdrücklich vorgesehen ist.

Im Ergebnis stellten sich die Ereignisse vom 05.08.2019 vom Empfängerhorizont der Klägerin als vorzeitige Übergabe des Mietobjekts im Hinblick auf den erwarteten Vertragsschluss dar, nicht aber als Annahme ihres Angebots auf Abschluss des Vertrages. Gleiches gilt für den Abschluss einer Vereinbarung zur Begründung einer Mietsicherheit für den in Aussicht genommenen Mietvertrag.

b) Im vorliegenden Rechtsstreit ist im Rahmen der Entscheidung über die negative Feststellungsklage allein darüber zu befinden, ob zwischen den Parteien ein Mietvertrag über die streitgegenständlichen Gewerberäume im Objekt G...-Straße xxx in L... zustande gekommen ist. Die Frage, ob ein zustande gekommener Mietvertrag zudem den Anforderungen der gesetzlichen Schriftform für längerfristige Mietverträge aus § 550 S. 1 BGB entspricht, ist dagegen nicht entscheidungserheblich, weil eine Verletzung der gesetzlichen Schriftform aus § 550 S. 1 BGB nicht zur Nichtigkeit des Vertrages führen würde, sondern lediglich zum Wegfall von dessen Bindungswirkung über ein Jahr hinaus. Der Senat sieht deshalb davon ab, die von den Parteien geführte Diskussion über die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform aus § 550 BGB mit eigenen Beiträgen zu bereichern. Das im Verfahren wiederholt zitierte Urteil des BGH vom 07.03.2018 (XII ZR 129/16, NJW 2018, 1540) ist im vorliegenden Falle nicht einschlägig, weil der BGH dort über einen Fall zu befinden hatte, in welchem unbestritten ein Mietvertrag zustande gekommen war, die Parteien aber darüber stritten, ob bei Abschluss des Vertrages die gesetzliche Schriftform aus § 550 S. 1 BGB eingehalten wurde. Der zentrale Streitpunkt des vorliegenden Verfahrens liegt aber im Vertragsschluss selbst.

2. Die Klägerin kann von der Beklagten aus § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB die Rückzahlung der von ihr gezahlten Teilkautions in Höhe von 460,00 EUR verlangen, weil sie diese im Hinblick auf die Annahme des Abschlusses eines Mietvertrages zugewendet hat, der nach den Ausführungen oben unter 1. nicht zustande kam. Ein Rechtsgrund der Beklagten für das Behaltendürfen dieses Geldbetrages besteht danach nicht.

Die Berufungsbegründung enthält dazu keine neuen Gesichtspunkte.

(OLG Dresden, Beschluss vom 30. September 2020 – 5 U 1572/20 –, Rn. Randnummer1 - Randnummer38, juris)