

Oberlandesgericht Frankfurt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 550 BGB

- 1. Die Frage, ob eine Urkunde die Schriftform wahrt oder nicht, ist grds. aus der Sicht des Zeitpunkts ihrer Unterzeichnung zu beurteilen. Spätere tatsächliche Geschehnisse können die Wahrung der Form nicht mehr infrage stellen. Allenfalls nachträgliche, nicht formwahrend getroffene Änderungsvereinbarungen können dazu führen, dass die Schriftform von nun an nicht mehr gewahrt ist.**
- 2. Für die formgerechte Errichtung der Vertragsurkunde ist grds. die Partei beweibelastet, die aus einem Mietvertrag, der der gesetzlichen Schriftform bedarf, Rechte herleitet.**
- 3. Es verstößt gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem langfristigen Mietvertrag zu lösen.**
- 4. Selbst wesentliche Tatbestandsmerkmale des Rechtsgeschäfts brauchen nicht bestimmt angegeben zu werden, sofern nur die Einigung über sie beurkundet ist und ihr Inhalt bestimmbar bleibt. Insoweit darf auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden.**
- 5. Eine Nachtragsvereinbarung genügt auch ohne körperliche Verbindung mit dem Ausgangsmietvertrag der Schriftform, wenn sie die Parteien bezeichnet, hinreichend deutlich auf den urspr. Vertrag Bezug nimmt, die geänderten Regelungen aufführt und erkennen lässt, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des urspr. Vertrages verbleiben soll.**

OLG Frankfurt, Urteil vom 15.06.2022, Az.: 12 U 86/21

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 12. Zivilkammer - 1. Kammer für Handelssachen - des Landgerichts Darmstadt vom 24.03.2021 wird zurückgewiesen. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen. Die Kosten der Nebenintervention hat diese selbst zu tragen.

Das angefochtene Urteil und das Berufungsurteil sind vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des gegen sie vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Klägerin verfolgt gegenüber der Beklagten die Feststellung, dass das durch Mietvertrag vom 12.08./10.12.2003 begründete Mietverhältnis für das streitgegenständliche Objekt zumindest bis zum 31.10.2024 fortbesteht.

Zwischen der Firma A GmbH, der damaligen Eigentümerin der Liegenschaft Straße1 XX in Stadt1, der Rechtsvorgängerin der X, Straße1 XX-XX, die wiederum die Rechtsvorgängerin der Beklagten war, und der Klägerin wurde am 12.08./10.12.2003 ein Mietvertrag über das Objekt Straße1 XX, Stadt1 abgeschlossen (Anlage K 1- Bl. 45 ff. d.A.). Bei Abschluss des Mietvertrages war der Mietgegenstand noch von der Vermieterin zu errichten. In Ziffer 2 des Mietvertrages war der Vertragsgegenstand wie folgt definiert: „Der Vermieter wird auf den vorbezeichneten Grundstücken nach Angaben der Mieterin und auf der Grundlage der diesem Vertrag als Anl. III beigefügten Baubeschreibung (gilt als zugesicherte Eigenschaft) einen SB-Markt für Lebensmittel und non-food-Artikel einschließlich der Abgabe von Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.000 qm errichten und an die Mieterin vermieten. Flächenanpassung um +7- 100 qm ist möglich, wenn die Mieterin zustimmt.“

Zu dem Mietvertrag liegen der Nachtrag Nr. 1 vom 03./05.11.2004 (Anlage K 2- Bl. 62 d.A.), der Nachtrag Nr. 2 vom 10./15.02.2005 (Anlage K 2- Bl. 63 ff. d.A.) und die 3. Nachtragsvereinbarung vom 24.03.2006 (Anlage K 2- Bl. 71 f. d.A.) vor, sowie eine Vereinbarung Außenanlagen/Beleuchtung Parkplatz und Werbeanlagen (Anlage K 5- Bl. 225 d.A.).

Gemäß Ziffer 5 des Mietvertrages wurde eine Vertragslaufzeit von 15 Jahren vereinbart, die ab dem 1. Kalendertag des Monats beginnt, der auf die gebrauchsfertige Übergabe des gesamten Mietobjektes einschließlich Parkplätzen an die Mieterin folgt. Der Mieterin wurde das Recht eingeräumt, den Mietvertrag 3-mal jeweils ein Jahr vor Ablauf der Mietzeit durch schriftliche Erklärung um weitere 5 Jahre zu den in dem Vertrag vereinbarten Bedingungen zu verlängern. Ziffer 7 Abs. 5 des Mietvertrages (Übergabe) wurde hinsichtlich des Übergabezeitpunktes handschriftlich auf den 31.10.2004 (zuvor 15.01.2005) abgeändert.

Die handschriftliche Änderung wurde paraphiert. Die Mietsache wurde sodann am 28.10.2004 übergeben. Als Mietzins wurde in Ziffer 11 des Mietvertrages vereinbart, dass der monatliche Mietzins pro qm Nutzfläche ab dem 5. Mietjahr 14,32 Euro beträgt. Für das 1. Mietjahr war aufgrund dieser Vereinbarung ein monatlicher Gesamtmietzins von ca. Euro 24.540,- zu entrichten. Zuletzt zahlte die Klägerin eine monatliche Miete von 29.212,80 Euro, wie von der Streithelferin mit Dauermietrechnung vom 29.03.2018 berechnet (Anlage B 1 - Bl. 143 d.A.).

Die Klägerin hat das gesamte Grundstück angemietet, weitere Mieteinheiten sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Nach Abschluss des Mietvertrages erwarb die Beklagte von der A GmbH den Grundbesitz. Mit Vertrag vom 14.08.2017 hat die Beklagte den Grundbesitz an die Nebenintervenientin verkauft.

Nach Abschluss des Kaufvertrages kündigte die Beklagte als Noch-Eigentümerin mit Schreiben vom 23.10.2017 den Mietvertrag mit der Klägerin ordentlich mit Wirkung zum 30.06.2018 (Anlage K 3-Bl. 73 d.A.)

Die Kündigung ging der Klägerin am 27.10.2017 zu. Die Klägerin widersprach der Kündigung mit Schreiben vom 06.11.2017 (Anlage K 4-74 d.A.) und erhob mit am 09.11.2017 eingegangenem Schriftsatz Klage gegen die Beklagte auf Feststellung des Fortbestands des Mietverhältnisses.

Die Eintragung der Nebenintervenientin als Eigentümerin ins Grundbuch erfolgte am 19.02.2018.

Einem Beklagtenwechsel hat die Klägerin nicht zugestimmt (Bl.168 d.A.). Die Erwerberin und jetzige Eigentümerin ist dem Rechtsstreit am 02.08.2018 als Nebenintervenientin beigetreten.

Die Klägerin hat die Mietsache nicht zum 30.06.2018 geräumt und zurückgegeben.

Die hiesige Nebenintervenientin hat mit Klageschrift vom 23.08.2018 Räumungsklage gegen die Klägerin vor dem Landgericht Darmstadt erhoben. Auf das parallele Berufungsverfahren vor dem hiesigen Senat zum Az. ... wird verwiesen.

Mit Schreiben vom 31.07.2018 (Anlage K 6-Bl. 491 d.A.) machte die Klägerin eine Verlängerungsoption des Mietvertrages bis zum 31.10.2024 geltend.

Die Klägerin hat erstinstanzlich die Auffassung vertreten, das Mietverhältnis bestehe zumindest bis zum 31.10.2024 fort. Es handele sich um einen schriftformkonformen, befristeten Mietvertrag. Eine Kündigung vor Ablauf der Frist sei daher nicht möglich.

Für die Wahrung der Schriftform sei es ausreichend gewesen, wenn ein Nachtrag auf den Ursprungsmietvertrag und die bisherigen Nachträge hinreichend individualisiert Bezug nehme (Bl. 169 f. d.A.). Der Umstand, dass in der 3. Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag keine ausdrückliche Bezugnahme auf die Nachträge Nr. 1 und Nr. 2 zum Mietvertrag enthalten sei, führe ebenso nicht zu einem Schriftformverstoß. Der Erwerber erkenne selbst bei Vorlage der 3. Nachtragsvereinbarung die Tatsache, dass weitere Nachträge vorhanden seien. Bei Vorlage der Nachträge Nr. 1 und Nr. 2 werde er sodann auf die Vereinbarung aus dem Jahre 2004 hingewiesen (Bl.171 d.A.). Durch die Nachträge Nr. 1 und Nr. 2 des Mietvertrages werde der Erwerber auch hinreichend auf die Vereinbarung Außenanlagen/Beleuchtung hingewiesen. Es sei dann am Erwerber, sich von dem Inhalt der Regelung Kenntnis zu verschaffen, indem er etwa beim Veräußerer die entsprechende Vorlage erbitte (Bl. 170 d.A.).

Die Vereinbarungen im Mietvertrag zur Laufzeit würden ebenso die Schriftform wahren. Die Fläche der Mietsache betrage 2.040 qm, die Vertragsparteien hätten sich ausdrücklich über die Miethöhe in Ziffer 11 des Mietvertrages im Sinne einer Quadratmetermiete geeinigt. Die Umsetzung dieser Einigung sei keine der Schriftform unterliegende Maßnahme, sondern Ergebnis einer im Mietvertrag vorgesehenen Berechnung (Bl. 172 d.A.). Selbst bei Vorliegen einer Fläche von 2.033,23 qm sei dies lediglich vorteilhaft für die Beklagte (Bl. 255 d.A.).

Die von der Beklagten behaupteten Abweichungen zwischen den Plänen in der Baubeschreibung und dem tatsächlichen Ist-Zustands beruhten auf Ein- und Umbauten, die gemäß Ziffer 18 des Mietvertrages gestattet gewesen seien. Insoweit sei auch zu berücksichtigen, dass die Klägerin das gesamte Grundstück alleine angemietet habe, der Erwerber könne daher später auch so vor Ort erkennen, was vermietet worden sei. Zum Zeitpunkt des Abschlusses der Nachtragsvereinbarungen seien die vermeintlichen baulichen Änderungen zudem schon vorhanden gewesen. Eine vermeintlich fehlende Beschreibung der Mietsache sei so durch die körperlich vorhandene, den Vertragsparteien bekannte, Ausgestaltung der Mietsache ersetzt worden (Bl.172 d.A.).

Bei der Rüge im Hinblick auf die in der 3. Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag genannten Umbauarbeiten verkenne die Beklagte, dass bereits im ursprünglichen Mietvertrag unter Ziffer 18 vereinbart worden sei, dass die Klägerin Gegenstände in die Mietsache einbauen und den Mietgegenstand nach ihren Bedürfnissen umbauen dürfe. Die in der 3. Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag unter § 2 genannten Umbaumaßnahmen stellten keine abweichende Vereinbarung von der ursprünglichen vertraglichen Abrede, sondern lediglich die Wiederholung des bereits in § 18 des Mietvertrags vereinbarten dar. Die Regelung in der 3. Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag sei rein deklaratorischer Natur und unterliege schon aus diesem Grund nicht dem Schriftformerfordernis.

Selbst wenn man hiervon nicht ausgehen wolle, sei das Schriftformerfordernis nicht verletzt. Denn der Inhalt der Einigung der Vertragsparteien sei in der 3. Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag voll umfänglich festgehalten (Bl. 173 d.A.). Die handschriftlichen Ergänzungen/Einfügungen im Mietvertrag seien einvernehmlich erfolgt (Bl. 174 d.A.).

Die Beklagte und die Nebenintervenientin haben erstinstanzlich gemeint, das Mietverhältnis mit der Klägerin sei gemäß § 550 S. 1 BGB auf unbestimmte Zeit geschlossen und sei ordentlich unter Einhaltung der Kündigungsfrist kündbar, da der Mietvertrag an einer Vielzahl von Schriftformmängeln leide. Zudem sei der von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung gestellte Feststellungsantrag nicht zulässig, Feststellung könne nur für die Festlaufzeit, nicht für die Änderungsoptionen beantragt werden, die Verlängerungsoption sei nicht Gegenstand des hiesigen Rechtsstreits (Bl. 515 f. d.A.).

Bei der in den Nachträgen Nr. 1 und Nr. 2 zum Mietvertrag in Bezug genommenen Vereinbarung zu den Außenanlagen/Beleuchtung vom 02.08./06.09.2004 handele es sich um eine wesentliche und damit schriftformbedürftige Vereinbarung, die den Originalmietvertragsdokumenten nicht beigelegt gewesen sei (Bl. 133/180 d.A.). In der 3. Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag werde auf die Vereinbarung Außenanlagen/Beleuchtung weder Bezug genommen noch sei diese der 3. Nachtragsvereinbarung beigelegt. In der 3. Nachtragsvereinbarung fehle jede Verbindung zu der Vereinbarung. Im Übrigen werde in der 3. Nachtragsvereinbarung nicht vereinbart, dass diese Vereinbarung nun nicht mehr gelten solle. All dies stelle einen Verstoß gegen das Schriftformerfordernis dar. Zudem sei die Vereinbarung Außenanlagen/Beleuchtung an sich schon nicht schriftformkonform, da sie ganz offensichtlich einen Schriftwechsel in Form eines Briefes darstelle, der den Anforderungen an eine Urkunde von vornherein nicht genüge (Bl. 135 f./181 f. d.A.). Die 3. Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag nehme weder körperlich, noch gedanklich Bezug auf die vorherigen Nachträge Nr. 1 und Nr. 2 zum Mietvertrag. Auch das stelle einen Verstoß gegen das Schriftformerfordernis dar (Bl. 135 d.A.).

Ausweislich der Ziffer 5 des Mietvertrages sei eine Festlaufzeit von 15 Jahren ab dem ersten Kalendertag des Monats, der auf die gebrauchsfertige Übergabe des gesamten Mietobjektes folgt, vereinbart gewesen. Ein Übergabeprotokoll sei dem Mietvertrag und dessen Nachträgen nicht beigelegt. Auch finde sich in keinem der Nachträge zum Mietvertrag die Angabe, wann genau die Übergabe der Mietsache tatsächlich stattgefunden habe. Daher seien der Beginn und infolgedessen auch die Dauer des Mietverhältnisses weder bestimmt noch durch Auslegung bestimmbar. Dies stelle einen weiteren Verstoß gegen das Schriftformerfordernis dar (Bl. 136 f. d.A.).

Es gebe keine schriftkonforme Vereinbarung zur Größe der Mietfläche und Miete. Nach Ziffer 11 des Mietvertrages solle die monatliche Miete nach der Quadratmeter-Nutzfläche gemäß Aufmaß berechnet werden. Die Mietvertragsparteien hätten sich aber in

Abweichung von Ziffer 11 des Mietvertrages nicht schriftkonform außerhalb der Mietvertragsdokumente auf eine pauschale Größe des Mietobjektes von 2.040 qm verständigt. Die Klägerin zahle in Abweichung vom Mietvertrag seit Jahren eine fiktive Pauschalmiete auf Basis von 2.040 qm Mietfläche. Hierin sei eine abweichende Vereinbarung zum Mietvertrag zu sehen. Nach einem Einrichtungsplan, der der Beklagten vorliege, sei die Mietfläche 2.033,23 qm groß (Bl.138 f./182 d.A.- Anlage B2-Bl.145 d.A.). Es werde bestritten, dass die Mietfläche exakt 2.040 qm betrage (Bl. 182 d.A.).

Bei dem streitgegenständlichen Mietvertrag handele es sich um einen Projektmietvertrag, dem eine Baubeschreibung als Anlage beigelegt gewesen sei. Hier existierten aber Abweichungen zwischen den Plänen bzw. der Baubeschreibung und dem tatsächlichen Ist-Zustand des Mietgegenstandes (vgl. Aufzählung Abweichungen - Bl. 139 d.A.). Diese wesentlichen Abweichungen zur vereinbarten Baubeschreibung und den Plänen seien schriftformbedürftig gewesen, ansonsten sei es einem Erwerber nicht ersichtlich, für welchen konkreten baulichen Zustand er gegenüber dem Mieter einzustehen habe (Bl.139 f. d.A.).

Gemäß der 3. Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag seien durch die Vertragsparteien Umbaumaßnahmen des Mieters vereinbart gewesen, die nicht Gegenstand einer detaillierten Baubeschreibung geworden seien. Die Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Mieters sei unbestimmt. Aufgrund der unzureichenden vertraglichen Regelungen und der fehlenden Baubeschreibung könne ein Erwerber nicht bestimmen, in welchen Zustand der Mieter den Mietgegenstand wieder zurückzusetzen habe. Schließlich sei in der 3. Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag vereinbart worden, dass die Mieterin verpflichtet sei, beim Auszug auf Verlangen der Vermieterin den ursprünglichen Zustand der Mietfläche wiederherzustellen. Einem Erwerber seien weder der ursprüngliche Bauzustand noch die von dem Mieter vorgenommenen Umbauarbeiten bekannt. Dies stelle einen weiteren Verstoß gegen das Schriftformerfordernis dar (Bl. 140 f /183 f. d.A.).

Bei den handschriftlichen Ergänzungen im Mietvertrag sei nicht nachvollziehbar, ob diese Änderungen im Sinne der Rechtsprechung des BGH von den Unterschriften der Vertragsparteien gedeckt seien. Auch insoweit sei ein Schriftformverstoß gegeben (Bl.141 f./184. d.A.).

Wegen der weiteren Feststellungen und der erstinstanzlich gestellten Anträge wird auf das angefochtene Urteil (Bl. 532 ff d. A.) Bezug genommen.

Das Landgericht hat der Klage mit Urteil vom 24.03.2021, auf dessen Begründung (Bl. 540 ff. d.A.) verwiesen wird, stattgegeben.

Mit Schriftsatz vom 12.04.2021 (Bl. 559 ff. d.A.) hat die Nebenintervenientin beantragt, den Tatbestand zu berichtigen. Das Landgericht hat dem Antrag mit Beschluss vom 05.01.2022 (Bl. 532 a ff./673 ff. d.A.) auf welchen verwiesen wird, teilweise stattgegeben.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten und der Nebenintervenientin (Berufungsbegründung vom 30.06.2021- Bl. 598 ff. d.A.).

Die Ausführungen des Landgerichts seien unvereinbar mit der sich aus § 550 BGB ergebenden Notwendigkeit der Einheit der Mietvertragsurkunde (Bl.600 d.A.).

Das Landgericht habe materielles Recht verletzt. Rechtsfehlerhaft sei die Annahme, dass die fehlende in Bezugnahme der 3. Nachtragsvereinbarung auf alle vorangegangenen nachträglichen Änderungsvereinbarungen unschädlich sei. Es müsse eine zweifelsfreie Verbindung zwischen dem Hauptmietvertrag und seinen nachträglichen Vereinbarungen

bestehen. Zwischen der Vereinbarung Außenanlage/Beleuchtung, den Nachträgen 1 und 2 sowie der 3. Nachtragsvereinbarung und dem Mietvertrag bestehe solch eine zweifelsfreie Verbindung nicht (Bl. 601 d.A.). Die ursprünglichen Mietvertragsparteien hätten mindestens noch 4 weitere Vereinbarungen geschlossen, diese seien aber weder durchgehend nummeriert noch gleichartig bezeichnet gewesen und enthielten keine lückenlosen Bezugnahmen aufeinander (Bl.601 d.A.).

Der mit der 3. Nachtragsvereinbarung überschriebene Nachtrag sei de facto Nachtrag Nr. 4. Er nehme keinen Bezug auf Nachtrag 1 und Nachtrag 2, insbesondere auch nicht auf die Vereinbarung zu den Außenanlagen/Beleuchtung. Diese sei zudem in Abweichung des Bezeichnungskonzepts noch nicht einmal als Nachtrag bezeichnet und dem Mietvertrag auch nicht beigelegt. Die Bezeichnung 3. Nachtragsvereinbarung sei also unzutreffend, somit ergebe sich keine durchgehende Nummerierung und keine zweifelsfreie gedankliche Verbindung, man wisse nicht, ob die Vereinbarung Außenanlagen/Beleuchtung noch gelte.

Eine gedankliche Verbindung sei auch nicht durch Auslegung zu ermitteln.

Dieser Formverstoß könne entgegen den Ausführungen des Landgerichts auch nicht dadurch geheilt werden, dass potentielle Erwerber nachfragen könnten (Bl. 602 d.A.).

Ein Formverstoß liege zudem in dem Fehlen einer Baubeschreibung in der 3. Nachtragsvereinbarung. Ein potentieller Erwerber müsse erkennen können, wie weit seine Verpflichtungen und Rechte reichten. Gerade die fehlende Rückbauverpflichtung im ursprünglichen Mietvertrag begründe das Erfordernis einer detaillierten Beschreibung des Ist- Zustandes des Bäckerei-Bereichs in der 3. Nachtragsvereinbarung. Nur für den darin zum Umbau freigegebenen Bereich könne ein potentieller Erwerber den Rückbau von der Klägerin verlangen. Davor sei die Klägerin auch so berechtigt gewesen, ohne Rückbaupflicht den Bäckereibereich zu verändern. Ein potentieller Erwerber könne hier nicht erkennen, wie weit die Rückbauverpflichtung des Mieters gehe und für welche Instandhaltungsmaßnahmen er gegebenenfalls aufkommen müsse.

Auch in der Änderung der Beschaffenheit des Mietobjekts während der Errichtungszeit liege ein Formmangel vor. Nach den Feststellungen des Landgerichts seien noch im Errichtungsstadium bauliche Veränderungen durch die Klägerin vorgenommen worden.

Da ein Projektmietvertrag vorliege und eine Vermietung vom Reißbrett, komme der Baubeschreibung besondere Bedeutung zu (Verweis auf BGH, NZM 2006, 104, Rn.21). Die vor der Übergabe des Mietobjekts von der Klägerin vorgenommenen Veränderungen seien nicht schriftlich festgehalten worden, obwohl sie einen wesentlichen Aspekt dargestellt hätten. Die Berechtigung nach Ziffer 18 des Mietvertrags habe erst nach der Errichtung bestanden (Bl. 604 d.A.). Durch die Veränderung könne auch hier ein potentieller Erwerber nicht erkennen, welchen baulichen Zustand das Objekt zum Übergabezeitpunkt gehabt habe.

Auch bei einem weitreichenden Umbaurecht würden die Pläne nicht ihre Funktion verlieren. Eine Heilung des Formmangels durch schriftformwahrende Nachträge sei entgegen den Ausführungen des Landgerichts unter Hinweis auf die Rechtsprechung des OLG Düsseldorf (Urt. v. 06.11.2008, Az. 24 U 149/07) nicht erfolgt.

Das Landgericht übersehe, dass der hiesige Vertrag, anders als bei dem der Entscheidung des OLG Düsseldorf zugrundeliegenden Sachverhalt, zunächst formwirksam gewesen sei und erst durch eine nachträgliche, nicht der Schriftform genügende Abänderungsvereinbarung formunwirksam geworden sei. Mithin seien die Baupläne wesentlicher Bestandteil des streitgegenständlichen Mietvertrages geworden.

Auch könne aufgrund der Schutzwirkung des § 550 BGB keine Heilung erfolgen (Bl. 605 d.A.).

Der Mietvertrag lasse nicht erkennen, ob das Objekt am Tag der handschriftlich vermerkten geplanten Übergabe gebrauchsfertig gewesen sei. Es habe daher der Erstellung eines Übergabeprotokolls bedurft (Bl. 605 f.d.A.). Aufgrund der handschriftlichen Änderung des avisierten Übergabezeitpunkts und des fehlenden Übergabeprotokolls fehle es an der Bestimmtheit der Regelung über die Vertragslaufzeit. Die dazu vom Landgericht zitierte BGH-Rechtsprechung sei nicht einschlägig (Verweis auf BGH, Urteil v. 02.05.2007, XII ZR 178/04). Denn die Parteien hätten im Gegensatz zu dem der Entscheidung des BGH zugrundeliegenden Sachverhalt ein Datum fixiert, daher könne ein potentieller Erwerber nicht erkennen, wann die Übergabe erfolgt sei. Darüber hinaus stelle bereits das Fehlen des Übergabeprotokolls einen Formverstoß dar (Verweis auf BGH, Urteil vom 02.05.2007, XII ZR 178/04, Rn.25), denn die Erstellung des Protokolls sei vertraglich vereinbart worden (Bl. 606 d.A.), zudem hätten im Übergabeprotokoll weitere Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien beschrieben werden sollen (Ziffer 9 Mietvertrag), womit die Parteien wesentliche Vertragsbestimmungen in das Übergabeprotokoll ausgelagert hätten.

Auch habe die Beklagte nie behauptet, das Mietobjekt sei tatsächlich 2.033,23 qm oder 2.040,00 qm groß. Die ursprünglichen Parteien hätten nicht das vereinbarte Aufmaß erstellt, daher sei die Vereinbarung zur Größe schriftformwidrig, da von der Berechnungsgrundlage des Mietzinses abgewichen werde. Entgegen der ursprünglichen Vereinbarung könne bis heute die Höhe des Mietzinses nicht quadratmetergenau berechnet werden (Bl. 608 d.A.). Es handele sich um einen vereinbarten pauschalen Mietpreis, es handele sich nicht um eine gemeinsam ermittelte Quadratmeteranzahl (Bl. 608 d.A.).

Weiter sei der Feststellungsantrag der Klägerin, mit dem sie nun die Feststellung des Fortbestands des Mietverhältnisses bis zum 31.10.2024 begehre, unzulässig (Bl. 606 f. d.A.). Es fehle das Feststellungsinteresse. Die Feststellung der Fortdauer eines Mietverhältnisses wegen der Unwirksamkeit einer ausgesprochenen Kündigung könne nur bis zum Ende der Festmietzeit festgestellt werden, also hier bis zum Ablauf von 15 Jahren am 31.10.2019 (Bl. 607 d.A.). Eine weiterführende Feststellung führe dazu, dass die Beklagte mögliche Versäumnisse der Klägerin bei Ausübung ihrer Option nicht mehr rügen könne, auch weitere Kündigungen würden sodann stets an dieser Feststellung scheitern (Bl. 607 d.A.).

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens wird insbesondere auf die Berufungsbegründung vom 30.06.2021 (Bl. 598 ff d. A.), sowie das Vorbringen in der mündlichen Verhandlung vom 04.05.2022 (Protokoll Bl. 686 ff. d. A.) Bezug genommen.

Die Beklagte und die Nebenintervenientin beantragen, das Urteil des Landgerichts Darmstadt vom 24. März 2021, 12 O 106/17, abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt, die Berufung zurückzuweisen.

Die Klägerin verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Die Berufungsbegründung weise keine neuen Gesichtspunkte auf. Eine Urkundeneinheit sei gegeben (Bl. 630 d.A.). Auch eine vermeintlich fehlende Ist-Beschreibung des Bauzustandes vor Umbaumaßnahmen führe nicht zu einem Formverstoß. Das Schriftformerfordernis erfasse nur Vereinbarungen der Vertragsparteien, an die inhaltliche Qualifikation stelle es keine Anforderungen.

Entscheidend sei, dass die getroffenen Vereinbarungen gegebenenfalls durch Auslegung konkretisierbar seien. Dies sei hier gegeben, in der Nachtragsvereinbarung sei exakt niedergelegt, welche Vereinbarungen seinerzeit getroffen worden seien. Die von der Beklagten ins Feld geführten vermeintlichen baulichen Änderungen seien nachträglich erfolgt (Bl. 631 d.A.).

Selbst wenn man eine Veränderung durch die Beklagte während der Bauphase unterstelle, führe dies nicht zum Schriftformverstoß, da die Klägerin zu baulichen Veränderungen jederzeit berechtigt gewesen sei. Wie das Landgericht zu Recht ausführe, sei selbst ein unterstellter Schriftformmangel spätestens durch die 3. Nachtragsvereinbarung geheilt worden (Bl. 631 f.d.A.). Es gebe auch keine Einigung über eine Nichterstellung des Übergabeprotokolls (Bl. 632 d.A.).

Auf die Ausführungen des Landgerichts zur Laufzeit (Bl. 632 d.A.), sowie auf die Entscheidung des OLG Hamm, Urteil vom 05.06.2020 (BeckRS 2020, 12591) werde verwiesen.

Da die Festlaufzeit durch die Ausübung der Option bis 31.10.2024 verlängert worden sei, habe dementsprechend auch der Feststellungsantrag angepasst werden müssen (Bl. 633 d.A.).

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens wird insbesondere auf die Berufungserwiderung vom 21.09.2021 (Bl. 629 ff d. A.), sowie das Vorbringen in der mündlichen Verhandlung vom 04.05.2022 (Protokoll Bl. 686 ff. d. A.) Bezug genommen.

II.

Die Berufung ist zwar zulässig, jedoch unbegründet.

Die Klägerin hat gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Feststellung, dass der Mietvertrag vom 12.08./10.12.2003 zunächst bis zum 31.10.2024 fortbesteht und nicht durch Kündigung beendet wurde.

1. Die Klägerin hat ein berechtigtes Feststellungsinteresse bezüglich des Fortbestehens des Mietverhältnisses bis zum 31.10.2024.

Bei einem Streit wegen der Kündigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses kann im Rahmen einer Feststellungsklage nach § 256 ZPO dessen (Fort-) Bestand zum Gegenstand der begehrten Feststellung gemacht werden (BGH, Urteil vom 29. September 1999 - XII ZR 313/98, Rn. 44-, juris; OLG Köln, Urteil vom 12.04.2019 - 1 U 82/18, BeckRS 2019, 11448, 3. Leitsatz).

Diese Feststellung, dass zwischen den Parteien ein auf bestimmte Zeit geschlossener Pachtvertrag besteht, ist ein nach § 256 Abs. 1 ZPO zulässiges Klageziel, da die Feststellung des Bestehens eines Rechtsverhältnisses dieses Inhalts begehrt wird. Das erforderliche Feststellungsinteresse der Klägerin steht schon deshalb außer Zweifel, weil sie an dem Vertrag festhalten möchte, jedoch aufgrund der von der Beklagten im Verfahren vertretenen Auffassung, der Vertrag gelte als auf unbestimmte Zeit geschlossen, mit erneuten Kündigungserklärungen rechnen muss (BGH, Urteil vom 29. September 1999 - XII ZR 313/98, Rn. 47-, juris).

Der Eigentümerwechsel während des laufenden Verfahrens hat auf den Prozess keinen Einfluss (§ 265 Abs. 2 ZPO), d.h. der Prozess wird zwischen den bisherigen Parteien unverändert fortgeführt

Ein entsprechendes Urteil ist auch gegenüber dem Erwerber wirksam, da dieser nach § 566 BGB in den Mietvertrag eintritt (BGH, Urteil vom 16. Dezember 2009 - VIII ZR 313/08, Rn. 20 -, juris).

Da während des Prozesses die Ausübung einer Verlängerungsoption anstand und diese von der Klägerin genutzt wurde, war der Feststellungsantrag entsprechend umzustellen.

Dem Argument der Beklagten, dass das Feststellungsinteresse nur bis zum Ablauf der Festmietzeit gegeben ist, kann nicht gefolgt werden. Vorliegend geht es darum, ob der Mietvertrag mit den dort in Ziffer 5 eingeräumten Verlängerungsoptionen befristet ist, oder ob er generell aufgrund von Formunwirksamkeit ohne Befristung geschlossen wurde.

Auch der Einwand, dass dadurch sämtliche Kündigungen ausgeschlossen wären, auch außerordentliche, kann so nicht nachvollzogen werden. Außerordentliche Kündigungen wären bei Vorliegen entsprechender Gründe immer möglich.

Ebenso wenig wird durch den von der Klägerin gestellten Antrag über die Wirksamkeit der Ausübung von nachfolgenden Verlängerungsoptionen entschieden.

2. Infolge der mit Schreiben vom 31.07.2018 (Anlage K 6-Bl. 491 d.A.) ausgeübten 1. Verlängerungsoption für weitere 5 Jahre durch die Klägerin besteht das Mietverhältnis über den Ablauf der ursprünglichen Befristung hinaus und endet momentan zum 31.10.2024. Denn das Mietverhältnis ist auf bestimmte Zeit geschlossen, so dass der Beklagten gemäß § 542 Abs. 1 und 2 BGB kein Kündigungsrecht zusteht.

Zwischen der Rechtsvorgängerin der Beklagten und der Klägerin ist ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen worden. Gemäß Ziffer 5 des Mietvertrages war eine Vertragslaufzeit von 15 Jahren vereinbart, die 3-mal jeweils um weitere 5 Jahre durch die Klägerin verlängert werden konnte. Nach Erwerb ist die Beklagte gemäß § 566 Abs.1 BGB in die Rechte und Pflichten ihrer Rechtsvorgängerin aus dem Mietvertrag eingetreten.

Der Mietvertrag vom 12.08./10.12.2003 mit seinen Nachträgen Nr. 1 - 3 verstößt nicht gegen das Schriftformerfordernis der §§ 578, 550 BGB.

Eine Formunwirksamkeit des Mietvertrages, die nach § 578 Abs. 2 BGB i.V.m. § 550 BGB zur Unbefristetheit des Mietverhältnisses und zur früheren Kündigungsmöglichkeit führen würde, ist hier nicht gegeben.

Gemäß § 578 Abs. 1 BGB sind auf Mietverhältnisse über Grundstücke die Vorschriften der §§ 550, 554, 562 bis 562d, 566-567b sowie 570 BGB entsprechend anzuwenden. § 550 BGB bestimmt, dass ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form abgeschlossen wurde, für unbestimmte Zeit gilt.

Die Schriftform des § 550 BGB ist gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere über den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Von der Schriftform ausgenommen sind nur solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrags, auf den die Parteien sich geeinigt haben, von nur nebensächlicher Bedeutung sind (ständige Rechtsprechung- u.a. BGH, Urteil vom 22. April 2015 - XII ZR 55/14 -, BGHZ 205, 99-107, Rn.15; BGH, Urteil vom 7. 5. 2008 - XII ZR 69/06, NJW 2008, 2178, Rn.18).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Frage, ob eine Urkunde die Schriftform wahrt oder nicht, grundsätzlich aus der Sicht des Zeitpunktes ihrer Unterzeichnung zu beurteilen

ist. Spätere tatsächliche Geschehnisse können die Wahrung der Form nicht mehr infrage stellen. Allenfalls nachträgliche, nicht formwährend getroffene Änderungsvereinbarungen können dazu führen, dass die Schriftform von nun an nicht mehr gewahrt ist (BGH, Urteil vom 02. Mai 2007 - XII ZR 178/04, Rn.26 -, juris). Allerdings gibt es zahlreiche Fallgestaltungen, in denen § 550 BGB den Zweck, einem späteren Grundstückserwerber Klarheit über die Bedingungen eines langfristigen Mietvertrages zu verschaffen, in denen er kraft Gesetzes eintritt, nicht umfassend gewährleisten kann (BGH, Urteil vom 12. März 2003 - XII ZR 18/00 -, BGHZ 154, 171-185, Rn.35; BGH, Urteil vom 02. Mai 2007 - XII ZR 178/04, Rn.27-, juris).

Für die formgerechte Errichtung der Vertragsurkunde ist grundsätzlich die Partei beweisbelastet, die - wie hier die Klägerin - aus einem Mietvertrag, der der gesetzlichen Schriftform der §§ 550, 126 BGB bedarf, Rechte herleitet (OLG Düsseldorf, Urteil vom 25. Februar 2010 - I-10 U 40/09 , Rn.20 -, juris m.w.N.).

Die Klägerin hat die entsprechenden Vertragsurkunden in Kopie vorgelegt, die grundsätzliche Existenz der vorgelegten Vertragsurkunden mit dem sich aus ihnen ergebenden Inhalt ist von der Beklagten und ihrer Streithelferin auch nicht bestritten worden.

a) Entgegen dem Vortrag der Beklagten und der Streithelferin ist ein Schriftformverstoß durch eine dem Vertrag widersprechende oder fehlende Vereinbarung zur Mietfläche und Miete nicht ersichtlich.

Die Miete ist vertragsgemäß errechnet, es handelt sich nicht, wie von der Beklagten behauptet, um eine vereinbarte Pauschalmiete.

aa) Die Beklagte kann sich nicht auf einen Schriftformverstoß aufgrund einer von der tatsächlichen Mietfläche abweichenden Vereinbarung zur Quadratmeterzahl für die Mietberechnung berufen.

Die Beklagte hat bestritten, dass die vermietete Fläche 2.040 qm betrage. Dazu hat sie einen Einrichtungsplan (Anlage B 2 (Bl. 145 d.A.) vorgelegt, aus dem sich eine Flächengröße von 2.033,23 qm ergibt. Andererseits gibt sie aber an, die Größe der Nutzfläche nicht zu kennen und auch nicht sagen zu können, dass die Flächengröße 2.033, 23 qm betrage, denn diese könne nach den Umbaumaßnahmen der Klägerin (3. Nachtragsvereinbarung zum Mietvertrag) auch größer sein. Allerdings hat die Streithelferin der Beklagten die Miete auf der Grundlage einer Mietfläche von 2.040 qm errechnet (29.212,80 Euro = 14,32 Euro/qm x 2.040 qm- Anlage B1).

Auch ergibt sich aus Anlage B2, dass es sich um einen Einrichtungsplan nach Ausführung der Umbaumaßnahmen handelt. Der Plan ist frühestens im Juli 2011 erstellt worden, wie aus dem Datum des dort verwendeten Abkürzungsverzeichnisses ersichtlich ist. Die 3. Nachtragsvereinbarung stammt jedoch aus dem Jahr 2006. Die Umbauarbeiten waren daher bei Erstellung des Plans schon abgeschlossen, des Weiteren erschließt sich auch nicht, wie die in der 3. Nachtragsvereinbarung aufgeführten Umbauarbeiten, die Nutzfläche hätten vergrößern sollen.

Dementsprechend ist hier aufgrund des vorgelegten Einrichtungsplans von einer Flächengröße von 2.033,23 qm auszugehen. Die Klägerin hat sich den Vortrag der Beklagten zur Fläche von 2.033,23 qm auch zu Eigen gemacht (Bl. 255 d.A.).

Auch wenn die Mietfläche 2.033,23 qm und nicht 2.040,00 qm beträgt, wäre dies aber lediglich vorteilhaft für die Beklagte, denn die Klägerin zahlt unstreitig seit Jahren Miete für eine Fläche von 2.040,00 qm.

Wie durch das Landgericht zu Recht ausgeführt, kann sich die Beklagte für die Geltendmachung eines Schriftformverstößes daher nicht auf eine nachträglich getroffene, für sie günstigere Regelung berufen.

Es verstößt gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem langfristigen Mietvertrag zu lösen (BGH, Urteil vom 27.09.2017, XII ZR 114/16 -BGHZ 216, 68-83, 2. Leitsatz m.w.N.).

bb) Auch eine der vertraglichen Regelung zuwiderlaufenden Pauschalmiete oder Änderung der Berechnungsgrundlage liegen nicht vor.

Wie in Ziffer 11 des Mietvertrages (Anlage K 1) vereinbart, erfolgt die Berechnung der Miethöhe nach der zugrunde gelegten Quadratmeterzahl. Die Streithelferin hat die Miete auf Grundlage einer Größe von 2.040,00 qm berechnet (Anlage B 1).

Durch die Berechnung unter Zugrundelegung der 2.040 qm ist somit auch bei einer von diesem Wert abweichenden Mietfläche keine Änderung der Miethöhe vereinbart worden, die wiederum gemäß § 550 BGB in Schriftform zu erfassen gewesen wäre (vergleiche zur Mieterhöhung: BGH, Urteil vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14 -, juris, 1. Leitsatz, Rn.12).

Hierzu kann auch auf den weiteren Wortlaut der Ziffer 11 des Mietvertrages (Anlagenband) verwiesen werden, dort heißt es im letzten Satz der Ziffer 11: „Wird die Gesamtnutzfläche um mehr als 2 % überschritten, bleibt diese Fläche mietzinsneutral“. Damit haben die Parteien somit auch eine Regelung für eine - von ihnen erwartete - Abweichung der Mietfläche nach Erstellung des Nutzflächenaufmaßes getroffen. Danach sind Abweichungen, die nicht größer als 2 % sind, beim Mietzins zu berücksichtigen, darüberhinausgehende hingegen nicht. Dies hat offensichtlich auch die Streithelferin ausweislich ihres Schreibens vom 29.03.2018 (Anlage B 1) so verstanden und ihre Mietforderung entsprechend berechnet. Dementsprechend wurde die Miete hier zugunsten der Klägerin in Abweichung des Nutzflächenaufmaßes nach Anlage B 2 (2.033,23 qm) unter Berücksichtigung der 2 % Regelung aus Ziffer 11 auf Grundlage der 2.040,00 qm auch von der Streithelferin in Anlage B 1 errechnet, denn die 2.040,00 qm befinden sich noch unterhalb der 2 % Grenze für die Abweichungen und waren daher nicht mietzinsneutral.

Eventuelle Abweichungen waren daher ebenso von den Vereinbarungen des Mietvertrages erfasst und bedurften keiner weiteren schriftlichen Regelung.

cc) Ferner sind die Regelungen der Ziffer 2, Ziffer 3 und Ziffer 11 des Mietvertrages (zur Beschreibung des Grundstücks und der Miethöhe) auch bestimmt genug, das Formerfordernis grundsätzlich zu wahren.

(1) Ein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis liegt nicht darin, dass sich die konkrete Quadratmeterzahl der Nutzfläche und dadurch die konkrete Miete nicht direkt aus dem Mietvertrag ergibt.

Wichtig ist, dass sich der wesentliche Vertragsinhalt, insbesondere die Bestimmbarkeit des Mietobjekts, die Parteien, die Miete und die Vertragsdauer aus dem Vertrag ergeben (Lindner-Figura in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, 4. Auflage 2017, Kapitel 6, Rn.22). Ebenso wichtig ist auch, dass alle Nebenabreden, die für einen Erwerber des Mietgrundstücks von Bedeutung sein und ihn gegenüber dem Mieter binden können, erfasst sind. Hierbei ist allerdings nicht erforderlich, dass sich alle Einzelheiten des Vertragsverhältnisses unmittelbar aus dem Mietvertrag und

Ergänzungsvereinbarungen ergeben. Dem Schutzzweck der Norm genügt es, wenn der potentielle Erwerber aus den Mietvertragsunterlagen ersehen kann, in welche langfristigen Vereinbarungen er ggf. eintritt (MüKoBGB/Bieber, 8. Aufl. 2020, BGB § 550 Rn. 8).

Das ist hier der Fall.

Bei einer Vermietung „vom Reißbrett“ ist der Mietgegenstand zwar besonders genau zu beschreiben, weil die tatsächliche Ausgestaltung der Räume in diesem Fall bei der Auslegung des Mietgegenstands nicht herangezogen werden kann. Hat ein Mieter aber, wie hier, das gesamte Gebäude/Grundstück angemietet, ist sogar das Fehlen eines Lageplans sowie der Baubeschreibung, in denen der Mietgegenstand beschrieben wird, für die Wahrung der Schriftform regelmäßig unerheblich (Lindner-Figura in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, 4. Auflage 2017, Kapitel 6, Rn.28; BGH, Urteil vom 7. 3. 2007 - XII ZR 40/05, NZM 2007, 445, Rn.11), sodass es auf das Fehlen der exakten vermieteten Quadratmeterzahl nicht ankommen kann.

(2) Auch die Berechnungsgrundlage der Miethöhe ist eindeutig im Vertrag festgehalten.

Die fehlende Angabe der genauen Quadratmeterzahl ist auch hier unbeachtlich, denn der Wille der Parteien über die Mietberechnung ist klar zum Ausdruck gekommen, eine konkrete Berechnungsgrundlage, sowie eine konkrete vorläufige Miethöhe ergeben sich aus dem Vertrag. Maßgeblich für die Beurteilung der Formwirksamkeit ist dabei der Zeitpunkt des Vertragsschlusses (BGH, Urteil vom 02. Mai 2007 - XII ZR 178/04, Rn.26 -, juris).

Die Parteien hatten sich in dem Vertrag auf eine fest bestimmte „vorläufige“ Miethöhe anhand einer vorläufigen Quadratmeterzahl (2000 qm) bis zur Erstellung des Aufmaßes geeinigt. Die Mietvereinbarung war dementsprechend bis zur angedachten Ermittlung der Fläche konkret berechnet im Vertrag festgehalten.

Nach Ziffer 3 des Mietvertrages wurde vereinbart, dass die genaue Größe der vermieteten Nettoflächen vom Vermieter und der Mieterin nach DIN 277 gemeinsam ermittelt werden. Diese Ermittlung wurde sodann in Ziffer 11 des Mietvertrages „Nutzflächenaufmaß gemäß Ziffer 1“ (eigentlich Ziffer 3) genannt. In Ziffer 11 befindet sich auch der konkret vereinbarte Mietzins pro Quadratmeter, der sodann mit der Gesamtquadratmeterzahl multipliziert werden sollte.

Der Vertrag enthielt daher zum einen den Hinweis auf die zukünftige Ermittlung der vermieteten Nettofläche und zum anderen die konkrete Berechnungsgrundlage mit den zugrundeliegenden Quadratmetermietpreisen. Der Erwerber konnte somit aus den Mietvertragsunterlagen ersehen, in welche konkreten Vereinbarungen er auch in Bezug auf die Miethöhe eintrat.

Selbst wesentliche Tatbestandsmerkmale des Rechtsgeschäfts brauchen nicht bestimmt angegeben zu werden, sofern nur die Einigung über sie beurkundet ist und ihr Inhalt bestimmbar bleibt. Insoweit darf auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden (ständige Rechtsprechung u.a.: BGH, Urteil vom 07. Juli 1999 - XII ZR 15/97, Rn. 44 -, juris; BGH, Urteil vom 30. Juni 1999 - XII ZR 55/97 -, BGHZ 142, 158-167, Rn.38; OLG Hamm, Urteil vom 05. Juni 2020 - I-30 U 163/19, Rn.51-, juris).

Die von den Parteien vertragsgemäß ermittelte konkrete Fläche kann sodann von Erwerbern durch den Verweis auf die zukünftige Ermittlung in Ziffer 3 und der Berechnungsgrundlage in Ziffer 11 unproblematisch aus den Mietüberweisungen

ersehen werden (MüKoBGB/Bieber, 8. Aufl. 2020, BGB § 550 Rn. 8). Den Anforderungen des § 550 BGB war daher Genüge getan.

Ein schriftliches Aufmaß als Nachtrag zum Mietvertrag war somit nicht notwendig, die von der Klägerin vorgetragene Einigung auf 2.040 qm widerspricht nicht der in Ziffer 3 des Mietvertrages angesetzten gemeinsamen Ermittlung. Ob diese nun nach DIN 277 erfolgte oder nicht, ist für die Bestimmbarkeit der Miethöhe irrelevant.

Dass das Aufmaß schriftlich erfolgen und dem Mietvertrag beigelegt werden, sollte ergibt sich aus dem Mietvertrag nicht.

Dass sich die Parteien erfolgreich über die Höhe der Nutzungsfläche geeinigt haben beziehungsweise diese gemeinsam ermittelten, ist an den unbeanstandeten jahrelangen Mietzahlungen unter Zugrundelegung der von der Klägerin vorgetragene Flächengröße ersichtlich und auch nicht streitig. Selbst die Streithelferin hat ihre Mietforderungen unter Zugrundelegung dieser Einigung über die Größe weitergeführt (Anlage B 1).

Selbst bei Verrechnung der Parteien über die genaue Größe kann sich hieraus keine Schriftformunwirksamkeit ergeben, denn die Parameter der Berechnung sind im Vertrag niedergelegt.

b) Ein Schriftformverstoß kann sich auch nicht aus der Vereinbarung Außenanlagen/ Beleuchtung vom 02.08.2004/06.09.2004 ergeben.

Nach Ansicht des Senats war die Vereinbarung schon nicht schriftformbedürftig.

Von der Schriftform ausgenommen sind solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrags, auf den die Parteien sich geeinigt haben, von nur nebensächlicher Bedeutung sind (BGH, Urteil vom 22.04.2015- XII ZR 55/14- BGHZ 205, 99-105, Rn. 15 mwN).

Die Vereinbarung zu den Außenanlagen/Beleuchtung Parkplatz und Werbeanlagen enthält nur Regelungen über Beleuchtungsverteilung und Aufteilung der Stromkosten, also über Nebensächlichkeiten, die nach Ansicht des Senats im vorliegenden Fall nicht geeignet waren, eine Schriftformbedürftigkeit zu begründen.

Selbst bei Annahme einer Schriftformbedürftigkeit wäre es zudem für die Einhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB ausreichend, wenn, wie hier der Fall, die Vertragsparteien gleichlautende Vertragsurkunden unterzeichnen. Auch eines Zugangs dieser Urkunden beim jeweiligen Vertragspartner (BGH, Urteil vom 7. 5. 2008 - XII ZR 69/06, NJW 2008, 2178, Rn.24; BGH, Urteil vom 07. März 2018 - XII ZR 129/16 -, BGHZ 218, 70-80, 2.Leitsatz m.w.N, Rn.22 ff.) sowie der nochmaligen Unterzeichnung durch die eine Partei unterhalb der Gegenzeichnung (BGH, Urteil vom 14. Juli 2004 - XII ZR 68/02 -, juris, Leitsatz) bedarf es nicht.

Ein Formverstoß ergibt sich selbst bei Annahme der Formbedürftigkeit auch nicht durch eine fehlende körperliche Verbundenheit der Vereinbarung mit dem Mietvertrag oder aus einer unzureichenden Bezugnahme in den anderen Nachträgen. Eine Nachtragsvereinbarung genügt auch ohne körperliche Verbindung mit dem Ausgangsmietvertrag der Schriftform, wenn sie die Parteien bezeichnet, hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nimmt, die geänderten Regelungen aufführt und erkennen lässt, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrages verbleiben soll (BGH, Urteil vom 14. Juli 2004 - XII ZR 68/02, Rn.25 -, juris; OLG Düsseldorf, Urteil vom 25. Februar 2010 - I-10 U 40/09, Rn.16 -, juris).

Die Vereinbarung ist von beiden Vertragsparteien unterschrieben und nimmt ausweislich ihrer Überschrift auf den Mietvertrag Bezug (vgl. Anlage K 5- Bl. 225 d.A). Aus dem Inhalt lässt sich zudem unproblematisch erkennen, dass es im Übrigen bei den ursprünglichen Regelungen verbleiben soll, denn es handelt sich um eine Detailregelung, die den Rest des Mietvertrages nicht verändert und offensichtlich von den dort schon getroffenen Regelungen als Grundwerk ausgeht.

In § 4 der 3. Nachtragsvereinbarung findet sich zudem unter Punkt 1 die Vereinbarung, dass bereits bestehende Nachträge von diesem Nachtrag unberührt bleiben. Da durch die Nachträge Nr. 1 und Nr. 2 die Existenz der Vereinbarung Außenanlagen/Beleuchtung bekannt war, stellt somit § 4 der 3. Nachtragsvereinbarung auch klar, dass sich an den vorherigen Nachträgen nichts ändert. Dies schließt daher auch die Vereinbarung Außenanlagen/Beleuchtung ein. Somit ergibt sich auch aus der 3. Nachtragsvereinbarung, dass die Vereinbarung Außenanlagen/Beleuchtung weiter gilt.

Ein potentieller Erwerber ist daher durch die Nachträge Nr. 1 und Nr. 2, auf die sich auch die Nachtragsvereinbarung Nr. 3 bezieht, ausreichend darüber informiert, dass eine Vereinbarung zu Außenanlagen/Beleuchtung vereinbart wurde und diese auch Teil des Mietvertrages ist. Es ist einem Erwerber daher zuzumuten, sich gegebenenfalls bei dem Verkäufer oder bei dem Mieter zu erkundigen (BGH, Urteil vom 12. März 2003 - XII ZR 18/00 -, BGHZ 154, 171-185, Rn.34; BGH, Urteil vom 02. Mai 2007 - XII ZR 178/04, Rn.27-, juris).

c)Der Einhaltung der Schriftform des Mietvertrags steht es auch nicht entgegen, dass in der 3. Nachtragsvereinbarung nur der Mietvertrag, nicht aber die anderen Nachträge im Einzelnen benannt sind. Die erforderliche Einheit der Urkunde ist gleichwohl gewahrt (BGH, Urteil vom 22. April 2015 - XII ZR 55/14 -, BGHZ 205, 99-107, Rn. 26f). Entgegen der Auffassung der Beklagten kann sich die gedankliche Verbindung, die anstelle der körperlichen Verbindung die Einheit der Urkunde wahrt, schon aus dem Bezug aufeinander ergeben. Eine inhaltliche Verbindung darüber, dass alle Nachträge sich auf die gleichen Inhalte und Regelungen beziehen, muss gerade nicht gegeben sein (BGH, Urteil vom 7. 5. 2008 - XII ZR 69/06 in NJW 2008, 2178, Rn.21, m.w.N.; BGH, Urteil vom 22. April 2015 - XII ZR 55/14 -, BGHZ 205, 99-107, Rn. 26f.).

Anderes ergibt sich auch nicht aus dem bereits zitierten Urteil des BGH vom 22.04.2015 (XII ZR 55/14), gefordert ist lediglich eine rein formelle Bezugnahme aufeinander (vgl. BGH, Urteil vom 22. April 2015 - XII ZR 55/14 -, BGHZ 205, 99-107, Rn. 27).

Diesen Anforderungen ist hier Genüge getan.

Aus der Bezeichnung „3. Nachtragsvereinbarung“ ergibt sich eindeutig, dass es einen ersten und zweiten Nachtrag geben muss.

Unter § 4 der 3. Nachtragsvereinbarung wird auch auf die bereits bestehenden Nachträge und auf die Vereinbarungen des Mietvertrages Bezug genommen. Dies schließt auch die Vereinbarung zu den Außenanlagen ein, die auch in den Nachträgen Nr. 1 und Nr. 2 explizit benannt wird. Es ist also aus der Einheit der Urkunde leicht zu erkennen, dass es den ursprünglichen Mietvertrag und insgesamt vier nachträgliche Vereinbarungen gibt.

Auch ansonsten erfüllen die vorgelegten Nachträge sämtliche Voraussetzungen des Schriftformerfordernisses, sie sind von beiden Parteien unterschrieben und lassen aus dem Inhalt klar erkennen, dass ansonsten an den im Mietvertrag getroffenen Regelungen festgehalten wird.

Dass die Vereinbarung „Außenanlage/Werbeanlagen“ die erste dem Mietvertrag folgende Vereinbarung ist, ist durch die erst nachfolgend einsetzende Nummerierung ersichtlich.

Aber auch inhaltlich ergibt es Sinn, erst den Nachtrag zu Nr. 1 als solchen zu bezeichnen. Unabhängig davon, dass nach Ansicht des Senats die Vereinbarung Außenanlagen/Werbeanlagen von vorneherein nicht der Schriftform bedurfte, handelt es sich inhaltlich auch um eine Regelung (von Nebensächlichkeiten), die im eigentlichen Mietvertrag noch nicht erfasst war. Bei den nachfolgenden Nachträgen handelt es sich inhaltlich um schon im Mietvertrag geregelte Punkte (Ziffer 15, 27, 18 des Mietvertrages), die konkretisiert oder verändert werden.

Hinweise auf weitere Abreden, wie von der Beklagten behauptet, fehlen.

Die Beklagte hatte die Existenz von weiteren Abreden zwar behauptet, dies wurde von der Klägerin aber bestritten. Eine weitere Substantiierung des Vortrags durch die Beklagte erfolgte nicht.

d) Ein Schriftformverstoß liegt auch nicht darin begründet, dass der als Projektmietvertrag abgeschlossene streitgegenständliche Mietvertrag zwar bei Abschluss eine Baubeschreibung enthalten hat, diese allerdings nach dem Vortrag der Beklagten nicht dem tatsächlichen Ist-Zustand des Mietgegenstandes entspricht und auch der 3. Nachtragsvereinbarung kein Bauplan beiliegt.

Die Beklagte selbst geht in ihrer Berufungsbegründung davon aus, dass der hiesige Vertrag (zunächst) formwirksam zustande gekommen ist (Bl. 605 d.A.).

aa) Die Beklagte hatte hierzu erstinstanzlich verschiedene bauliche Abweichungen vorgetragen (vgl. Klageerwiderung - Bl. 139 d.A.) und geltend gemacht, dass es sich hierbei um wesentliche Abweichungen zu der vereinbarten Baubeschreibung und den Plänen handele, die wiederum schriftformbedürftig seien.

Wie vom Landgericht zu Recht ausgeführt, war der Klägerin nach Ziffer 18 des Mietvertrags als Mieterin das Recht eingeräumt worden, Gegenstände in die Mietsache einzubauen und den Mietgegenstand nach ihren Bedürfnissen umzubauen. Unter Beachtung dieser Berechtigung der Klägerin kann ein Schriftformverstoß infolge von Umbauten während der Errichtungszeit nach den Bedürfnissen der Klägerin, die zu einer Abweichung des Ist-Zustandes von den ursprünglichen Bauplänen führen, nicht begründet werden. Sämtliche Baumaßnahmen der Klägerin waren nämlich durch den Vertragstext gedeckt, Ziffer 18 des Mietvertrages stellt dies unmissverständlich klar (anders bei missverständlichem Vertragstext: BGH, Urteil vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14, Rn. 28 ff. -, juris).

Auch Hinweise auf bauliche Veränderungen durch die Klägerin im Errichtungsstadium sind nicht ersichtlich.

Die Beklagte hat die Ausführungen des Landgerichts auf Seite 14 des Urteils (Bl. 544 d.A.) zudem falsch verstanden, der Hinweis auf Ziffer 2 des Mietvertrages beinhaltet nicht die Feststellung, dass bauliche Veränderungen durch die Klägerin schon während der Entstehungszeit stattgefunden haben, das Landgericht folgert aus der Ziffer 2 des Mietvertrags lediglich, dass sowohl die Baubeschreibung als auch die Ausbauwünsche der Mieterin den Mietgegenstand bestimmten.

Die Klägerin hatte hierzu angegeben, dass die von der Beklagten ins Feld geführten vermeintlichen baulichen Veränderungen nachträglich erfolgt seien. Eine weitere Substantiierung des Vortrags der Beklagten dahingehend, woraus sie schließt, dass es schon bauliche Veränderung während der Entstehungszeit gab, fehlt.

Ferner führten nach Ansicht des Senats auch Veränderungen während der Errichtungszeit durch die Klägerin nicht zu einem Schriftformverstoß.

Bei der Vermietung von Räumen in einem noch zu errichtenden Gebäude (Vermietung vom Reißbrett) kann sich die erforderliche Bestimmbarkeit des Mietobjekts zum einen aus Plänen ergeben, in denen die vermieteten Räume gekennzeichnet sind, zum anderen aber auch aus einer in der Vertragsurkunde selbst enthaltenen, hinreichend genauen Beschreibung der Größe und Lage der Mieträume im Gebäude. Es genügt daher, wenn das Mietobjekt auf die eine oder andere Weise formrichtig und hinreichend bestimmbar bezeichnet ist (BGH, Urteil vom 30. Juni 1999 - XII ZR 55/97 -, BGHZ 142, 158-167, Rn.36).

Da hier das ganze Grundstück/Gebäude vermietet ist, sind zur Konkretisierung des Mietobjekts keine Baupläne notwendig gewesen, um eine Abgrenzung der einzelnen Mietflächen zu kennzeichnen (Lindner-Figura in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummieta, 4. Auflage 2017, Kapitel 6, Rn.28; BGH, Urteil vom 7. 3. 2007 - XII ZR 40/05, NZM 2007, 445, Rn.11).

Das Grundstück war somit schon durch die Angaben im Mietvertrag ohne Bauplan hinreichend bestimmt, der trotzdem beiliegende Bauplan war daher für die Wahrung der Schriftform nicht notwendig.

Für die Wahrung der Schriftform reicht die Bestimmbarkeit des Mietobjekts im Zeitpunkt des Vertragsschlusses aus; soweit diese nachträglich durch Zeitablauf erschwert werden mag, kann dies die einmal gewährte Form nicht mehr in Frage stellen. Nachteile, die sich daraus für einen späteren Erwerber des Grundstücks ergeben können, hat dieser im Verhältnis zum Mieter ebenso hinzunehmen (BGH, Urteil vom 07. Juli 1999 - XII ZR 15/97, Rn.45 f. -, juris).

Der hiesige Fall unterscheidet sich somit wesentlich von der durch die Beklagte zitierten Entscheidung (BGH, Urteil vom 02. November 2005 - XII ZR 233/03 -, juris) und dem dort zugrundeliegenden Sachverhalt. Dort waren nur Teile eines Gebäudes vermietet und für einen Rechtsnachfolger war aus dem Mietvertrag nicht ersichtlich, um welche Teile es sich dabei handelt (BGH, Urteil vom 7. 3. 2007 - XII ZR 40/05, NZM 2007, 445, Rn.11).

bb) Auch die einzelnen nach Ziffer 18 ausgeführten Baumaßnahmen bedurften nicht der Schriftform, sonst hätte es der Ziffer 18 des Mietvertrages in ihrer Form nicht bedurft.

Zum einen kann, wenn schon zum formwahrenden Abschluss des Grundmietvertrages kein Bauplan beigelegt werden musste, dies auch nicht für die nachträglichen Veränderungen zu verlangen sein.

Zum anderen ist durch die aus der Urkunde ersichtliche Einräumung eines Umbaurechts in Ziffer 18 des Mietvertrags ein potentieller Erwerber auch hinreichend vor erfolgten Umbaumaßnahmen gewarnt, so dass es ihm, genauso wie bei einer aus dem Mietvertrag ersichtlichen Verlängerungsoption, einer Vereinbarung des Mietbeginns mit Übergabe oder bei einer Vereinbarung zum Mieterwechsel (vgl. BGH, Urteil vom 02. Mai 2007 - XII ZR 178/04, Rn.27-, juris; BGH, Urteil vom 12. März 2003 - XII ZR 18/00 -, BGHZ 154, 171-185, Rn.34), zuzumuten ist, sich gegebenenfalls bei dem Verkäufer oder bei dem Mieter zu erkundigen.

Dem Schutzzweck des § 550 BGB genügt es, wenn der potentielle Erwerber aus den Mietvertragsunterlagen ersehen kann, in welche langfristigen Vereinbarungen er gegebenenfalls eintritt (MüKoBGB/Bieber, 8. Aufl. 2020, BGB § 550 Rn. 8).

Anhand der ursprünglichen Baupläne war somit für einen Erwerber durch Vergleich des Objekts mit dem Ist-Zustand leicht zu eruieren, welche Veränderungen die Klägerin vorgenommen hat.

Dass dem Erwerber das Nachvollziehen der Baumaßnahmen möglich war, zeigt sich auch anhand der detaillierten Beschreibung in der Klageerwiderung (Bl. 139 d.A.), die offensichtlich anhand eines Vergleichs mit dem ursprünglichen Bauplan und dem vor Ort festgestellten Ist-Zustand entstanden ist.

cc) Ebenso war daher auch für die in der 3. Nachtragsvereinbarung benannten Baumaßnahmen kein Bauplan beizufügen.

Auch aus der 3. Nachtragsvereinbarung kann sich daher kein Formverstoß ergeben.

Wie bereits ausgeführt ist auch bei einer Vermietung vom Reißbrett keine Baubeschreibung notwendig, wenn der Mieter, wie hier, das gesamte Gebäude/Grundstück mietet (Lindner-Figura in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, 4. Auflage 2017, Kapitel 6, Rn. 28; BGH, Urteil vom 7. 3. 2007 - XII ZR 40/05, NZM 2007, 445, Rn.11). Das Mietobjekt ist nämlich immer noch bestimmbar. Wenn daher schon bei Abschluss des Mietvertrages das Fehlen der Baubeschreibung und des Bauplans unerheblich ist, muss dies auch für während der Vertragslaufzeit vereinbarte Baumaßnahmen gelten.

Für die Wahrung der Schriftform reicht die Bestimmbarkeit des Mietobjekts im Zeitpunkt des Vertragsschlusses aus (BGH, Urteil vom 07. Juli 1999 - XII ZR 15/97, Rn.45 f. -, juris).

Somit war auch für die Umbaumaßnahmen in der 3. Nachtragsvereinbarung eine Baubeschreibung nicht beizufügen.

Die Ausführungen zu den Umbaumaßnahmen sind zudem konkret benannt und nicht unbestimmt.

Bei den in § 2 der 3. Nachtragsvereinbarung genannten Umbaumaßnahmen handelt es sich um die, die letztlich bei einem Auszug der Klägerin auch zurückzubauen sind. Insofern ist die Argumentation der Beklagten, aufgrund des Fehlens einer detaillierten Baubeschreibung sei für einen Außenstehenden nicht zu erkennen, was zurück gebaut werden müsse, nicht zutreffend.

Die Klägerin hatte nach Ziffer 18 des Mietvertrages die Berechtigung, Umbauten in ihrem Sinne auszuführen.

Für diese Umbauten wurde keine Rückbauverpflichtung im Ursprungsvertrag festgelegt, es wurde sogar ausdrücklich in Ziffer 18 des Mietvertrages klargestellt, dass die Mieterin nicht verpflichtet ist, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Daher war für die in der 3. Nachtragsvereinbarung beschriebenen Umbaumaßnahmen explizit auszuführen, dass für die dort beschriebenen Baumaßnahmen ein Rückbauverpflichtung auf Verlangen besteht (§ 3 Nr.2 der 3. Nachtragsvereinbarung). Es handelt sich daher bei der 3. Nachtragsvereinbarung um eine Konkretisierung für bestimmte, in dieser Nachtragsvereinbarung festgelegte Umbaumaßnahmen.

dd) Zu Recht verweist das Landgericht zudem darauf, dass die sich auf Ziffer 2 und Ziffer 18 des Mietvertrages beziehenden Bauleistungen schon vollzogen worden sind und in der Zwischenzeit formwirksame Nachträge zum Mietvertrag unterschrieben wurden. Ein etwaiger Formmangel wäre daher geheilt (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 6.11.2008, 24

U 149 / 07, BeckRS 2011, 11737, 2. amtlicher Leitsatz). Denn durch die körperlich vorhandene, den Vertragsparteien bekannte und von ihnen akzeptierte Bauleistung hätten die Baupläne ihre frühere Funktion, einen wesentlichen Teil des Vertragsinhaltes zu beschreiben, verloren. Eine ggf. fehlende Beschreibung der Mietsache wird durch die körperlich vorhandene, den Vertragsparteien bekannte und von ihnen akzeptierte Ausgestaltung der Mietsache ersetzt.

Der Heilung steht auch nicht, wie von der Beklagten angeführt, die Schutzwirkung des § 550 BGB entgegen, so verweist auch der BGH in rechtsähnlichen Fällen auf eine nachträgliche Heilung von formunwirksam abgeschlossenen Mietverträgen durch formwirksam abgeschlossene Nachträge (Vgl. BGH, Urteil vom 14. Juli 2004 - XII ZR 68/02, Rn. 22 -, juris; BGH, Urteil vom 02. Mai 2007 - XII ZR 178/04, Rn.32 -, juris; BGH, Urteil vom 29. April 2009 - XII ZR 142/07 -, juris, Leitsatz).

Der Einwand der Beklagten, das Landgericht habe verkannt, dass der hiesige Vertrag, anders als bei dem der Entscheidung des OLG Düsseldorf zugrundeliegenden Sachverhalt, zunächst formwirksam gewesen und erst durch eine nachträgliche, nicht der Schriftform genügende Abänderungsvereinbarung formunwirksam geworden sei (Bl. 605 d.A.), geht ins Leere, die Nachträge sind, wie bereits ausgeführt, nicht formunwirksam.

Zudem steht dieser Vortrag im ersichtlichen Widerspruch zum sonstigen Vortrag der Beklagten, dass der zugrundeliegende Vertrag gerade nicht formwirksam sei.

e) Ein Schriftformverstoß liegt auch nicht infolge einer behaupteten fehlenden Bestimmbarkeit der Mietdauer vor.

Die Regelung in einem Mietvertrag, dass das Mietverhältnis mit der künftigen Übergabe der Mietsache beginnt, steht der Wahrung der Schriftform des § 550 BGB nicht entgegen (BGH, Urteil vom 02. Mai 2007 - XII ZR 178/04, Rn. 24 -, juris; BGH, Urteil vom 02. November 2005 - XII ZR 212/03 -, juris).

aa) Die Übergabe war handschriftlich für den 31.10.2004 im Mietvertrag festgesetzt und von beiden Parteien paraphiert. Die Übergabe erfolgte aber unstreitig schon am 28.10.2004.

Durch die Differenz von 3 Tagen zwischen vertraglicher Vereinbarung und tatsächlicher Übergabe ergibt sich allerdings keinerlei Änderung zu dem im Vertrag bestimmten Datum, da nach Ziffer 5 des Mietvertrages (Mietzeit) die Vertragsfrist ab dem 1. Kalendertag des Monats, der auf die gebrauchsfertige Übergabe folgt, beginnt.

So oder so begann daher die Vertragsfrist am 01.11.2004 zu laufen.

Da die Abweichung des Übergabetermins um drei Tage (28.10. statt 31.10.) nicht zu einer Änderung des Beginns der Vertragsfrist führte, handelte es sich bei der Abweichung auch nicht um eine schriftlich festzuhaltende Änderung. Für einen potentiellen Erwerber ergibt sich durch die Übergabe am 28.10.2004 kein Unterschied zum vertraglich festgehaltenen Datum.

bb) Dennoch wäre auch bei größerer Differenz zwischen dem im Vertrag festgelegten Datum und der Übergabe die Einigung inhaltlich bestimmbar gewesen.

Auch formbedürftige Vertragsklauseln sind grundsätzlich der Auslegung zugänglich, wenn sie sich als unklar oder lückenhaft erweisen. Selbst wesentliche Tatbestandsmerkmale des Rechtsgeschäfts brauchen daher nicht bestimmt angegeben zu werden, sofern nur die Einigung über sie beurkundet ist und ihr Inhalt bestimmbar

bleibt. Insoweit darf auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden (BGH, Urteil vom 07. Juli 1999 - XII ZR 15/97, Rn. 44 -, juris; OLG Hamm, Urteil vom 05. Juni 2020 - I-30 U 163/19, Rn.51-, juris).

Wie sich aus allen einschlägigen Ziffern des Mietvertrages ergibt, haben sich die Parteien auf das Übergabedatum als die Vertragsfrist auslösendes Ereignis geeinigt. Ausschlaggebend wäre also, da leicht aus den außerhalb der Urkunde liegenden Umständen bestimmbar, der faktische Übergabetag.

Ein schriftliches Übergabeprotokoll war für die Auslösung der Vertragsfrist somit nicht erforderlich. Die nötige Bestimmbarkeit des Mietbeginns war bereits im Mietvertrag vorhanden. Fehlt ein Übergabeprotokoll, ist aber der Beginn des etwa langjährigen Mietverhältnisses und damit auch die Mietzahlungsverpflichtung hieran geknüpft, kann sich die genaue Dauer des Vertrages auch aus anderen Unterlagen, z.B. aus Überweisungsbelegen ergeben (MüKoBGB/Bieber, 8. Aufl. 2020, BGB § 550 Rn. 8).

Der Schutzgedanke des § 550 BGB erfordert auch hier keine abweichende Beurteilung.

Wie bereits ausgeführt, hat der BGH schon mehrfach betont, dass es zahlreiche Fallgestaltungen gibt, in denen § 550 BGB den Zweck, einem späteren Grundstückserwerber Klarheit über die Bedingungen eines langfristigen Mietvertrages zu verschaffen, nicht umfassend gewährleisten kann (BGH, Urteil vom 12. März 2003 - XII ZR 18/00 -, BGHZ 154, 171-185, Rn.35; BGH, Urteil vom 02. Mai 2007 - XII ZR 178/04, Rn.27-, juris).

Dies gilt auch hinsichtlich der für einen Grundstückserwerber wichtigen Kenntnis, zu welchem Zeitpunkt ein langfristiges Mietverhältnis endet. Wenn die Mietvertragsurkunde etwa eine Verlängerungsoption zugunsten des Mieters vorsieht, kann der Grundstückserwerber der Urkunde auch 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. Er ist aber durch die aus der Urkunde ersichtliche Einräumung einer solchen Option hinreichend gewarnt, so dass es ihm zuzumuten ist, sich gegebenenfalls bei dem Verkäufer oder bei dem Mieter zu erkundigen (BGH, Urteil vom 02. Mai 2007 - XII ZR 178/04, Rn.27-, juris).

Ausreichend ist, dass für einen möglichen Erwerber der Mietsache aus der schriftlich niedergelegten Vereinbarung die für die Mietzeit maßgeblichen Umstände so genau zu entnehmen sind, dass er beim Vermieter oder Mieter entsprechende Nachforschungen anstellen kann (BGH, Urteil vom 17.6.2015 - XII ZR 98/13, NJW 2015, 2648, Rn.42). Das ist hier der Fall.

Aus der Mietvertragsurkunde ist für den Erwerber ersichtlich, dass der Mietbeginn und damit auch das Mietende vom Zeitpunkt des Eintritts eines Ereignisses abhängig sind, der bei Abschluss des Vertrages noch ungewiss war. Er weiß daher, dass er sich über das Ende des Mietverhältnisses noch Gewissheit verschaffen muss und regelmäßig auch kann (BGH, Urteil vom 02. Mai 2007- XII ZR 178/04, Rn.28 -, juris). Der hiesige Sachverhalt ist auch, entgegen der Auffassung der Beklagten, mit dem der Entscheidung des BGH (BGH, aaO) zugrundeliegenden Sachverhalt vergleichbar. In beiden Fällen war, wie bereits ausgeführt, der Beginn der Mietdauer im Mietvertrag ausreichend bestimmt worden, sodass es auf das Protokoll nicht ankam.

cc) Auch der Einwand der Beklagten, das Fehlen des Übergabeprotokolls stelle einen Formverstoß dar, schlägt hier fehl.

Dass die Erstellung des Protokolls in der Folgezeit unterblieb, ist, wie auch in dem Sachverhalt, der von der Beklagten zitierten BGH-Entscheidung (BGH, Urteil vom 02.05.2007, XII ZR 178/04, Rn.25) zu Grunde lag, unschädlich. Dass das Fehlen des Übergabeprotokolls einen Formverstoß darstellt, ergibt sich aus der zitierten Rechtsprechung gerade nicht.

Das Übergabeprotokoll sollte im vorliegenden Fall auch keine Anlage zum Mietvertrag darstellen, in die weitere im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages bereits getroffene Vereinbarungen "ausgelagert" werden (vgl. BGH, Urteil vom 30. Juni 1999 - XII ZR 55/97-, BGHZ 142, 158-167, Rn.28 f.; BGH, Urteil vom 02.05.2007, XII ZR 178/04, Rn.25).

Auch daraus kann sich somit keine Notwendigkeit der Erstellung eines schriftlichen Übergabeprotokolls ergeben.

Zwar ist in Ziffer 7 des Mietvertrages die Erstellung eines Übergabeprotokolls vorgesehen, jedoch soll das Übergabeprotokoll nach dem Vertragstext (vgl. Ziffer 7) der Mängelbeseitigung dienen, daher wird auch auf Ziffer 10 (eigentlich 9) des Vertrages - „Mängelbeseitigung“- verwiesen und nicht auf den Zeitpunkt der Übergabe. Denn der Übergabezeitpunkt war nach Ziffer 7 des Vertrages schon direkt im Mietvertrag (nach handschriftlicher Umänderung) festgelegt.

Dass das Protokoll keine Anlage zum Mietvertrag darstellen sollte, ergibt sich daher auch daraus, dass die Übergabe mit festem Datum im Mietvertrag fixiert worden war und daher gerade nicht auf das Übergabeprotokoll verwiesen werden musste.

Lediglich bei der Übergabe sollten nach Ziffer 10 des Mietvertrages - „Unterhalt und Erneuerung“ - mit Verweis auf Ziffer 7 Abs.3 des Mietvertrages „Checklisten“ erstellt werden. Diese erstellten „Checklisten“ sind durch Nachtrag Nr. 2 auch zu Bestandteilen des Mietvertrages geworden (Anlage K 2).

f) Schließlich führen auch die handschriftlichen Änderungen, die die Vertragsparteien an zwei Stellen des Mietvertrages (Anzahl Parkplätze von 170 auf 160; Übergabe vom 15.01.2005 auf den 31.10.2004) vorgenommen haben, zu keinem Schriftformverstoß.

Gemäß § 126 BGB (Schriftform) muss die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden. Bei einem Vertrag muss die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen.

Genau das ist hier auch im Rahmen der Abänderungen erfolgt.

Ein Verstoß gegen diese Vorschrift wird durch die handschriftlichen Änderungen nicht ersichtlich.

Das Argument der Beklagten, dass diese Änderungen nicht datiert und damit nicht nachvollziehbar sei, wann diese Änderungen vorgenommen wurden, ist für die Frage eines Formverstoßes unbeachtlich.

Es handelt sich um einvernehmlich erfolgte Änderungen, die die Vertragsparteien im Mietvertrag schriftlich niedergelegt und entsprechend paraphiert haben. Dies ist für einen Erwerber auch ersichtlich.

Die handschriftlichen Abänderungen stehen auch nicht im Widerspruch zu den sonstigen im Mietvertrag getroffenen Regelungen, es handelt sich lediglich um ein Datum und die Anzahl der Parkplätze, die korrigiert wurden. Sämtliche handschriftlichen

Änderungen sind von den abschließenden Unterschriften beider Vertragsparteien gedeckt.

3. Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 101, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Gründe für die Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 S. 1 ZPO liegen nicht vor. Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.