

Oberlandesgericht Brandenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 140, 550, 578, 580a BGB

- 1. Ergeben sich die von der Vermieterin vorzunehmenden und zur vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjekts erforderlichen Um- und Ausbauarbeiten nicht aus dem Mietvertrag oder den zugehörigen Anlagen und handelt es sich nicht nur um kleinere Bautätigkeiten, sondern um umfangreiche Arbeiten im und am gesamten Gebäude, die einen Zeitraum von mehreren Monaten in Anspruch nehmen und erhebliche Kosten für die zum Ausbau verpflichtete Vermieterin verursachen würden, ist die Schriftform des Mietvertrages nach § 550 BGB nicht eingehalten.**
- 2. Bei einem Streit wegen der Kündigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses kann zum Gegenstand einer Feststellungsklage nur dessen (Fort)Bestand, nicht aber die Wirksamkeit der Kündigung selbst, gemacht werden. Soweit ein Feststellungsantrag sich seinem Wortlaut nach auf die Unwirksamkeit einer bestimmten Kündigung beschränkt, ist er in die (umfassendere) Feststellung umzudeuten (Anschluss BGH, Urteil vom 29. September 1999 - XII ZR 313/98).**
- 3. Die Frage, ob der zwischen den Parteien abgeschlossene Vertrag (fort)besteht, ist zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung zu beantworten.**
- 4. Bei einem zeitlich befristeten Mietvertrag über mehr als einem Jahr ist die vorgeschriebene Schriftform nur gewahrt, wenn sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere Mietgegenstand, Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergeben. Treffen die Parteien Vereinbarungen zu am Mietobjekt vorzunehmenden Um- und Ausbauarbeiten und dazu, wer diese vorzunehmen und wer die Kosten zu tragen hat, so sind diese Abreden ebenfalls zu beurkunden (Anschluss BGH, Urteil vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14).**
- 5. Rechtsfolge der Verletzung der Schriftform ist, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und nach den gesetzlichen Vorschriften ordentlich kündbar ist. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig. Hat eine Übergabe bisher nicht stattgefunden, ist auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem nach dem Mietvertrag die Übergabe hätte stattfinden sollen.**

OLG Brandenburg, Urteil vom 25.01.2022, Az.: 3 U 25/21

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Potsdam vom 22.01.2021, Az. 13 O 26/17, wird zurückgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts Potsdam ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung des Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

4. Wert des Berufungsverfahrens: 204.000 €

Gründe:

I.

Die Klägerin begehrt die Feststellung, dass ein zwischen ihr und dem Beklagten geschlossener Gewerbemietvertrag nicht durch eine fristlose Kündigung des Beklagten beendet ist, sondern unverändert fortbesteht.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks ...straße 1 in ...Z.... Dieses Grundstück ist mit einem Schloss bebaut, das als Einzeldenkmal im Denkmalsbuch des Landkreises ... verzeichnet ist. Im Jahr 2015 wollte der Beklagte das Grundstück zur Nutzung als ...amt anmieten, um die bisher für das ...amt genutzten Räume im Verwaltungszentrum ... für die Unterbringung von Asylsuchenden verwenden zu können. Nach längeren Verhandlungen kam es am 23.02./14.03.2016 zum Abschluss eines Mietvertrages über die Räume, in dem es unter § 6 heißt:

„1. Das Mietverhältnis beginnt mit nutzungsfähiger Übergabe des Mietobjektes und wird mit einer Laufzeit von 6 Jahren fest abgeschlossen („Festmietzeit“).

Die nutzungsfähige Übergabe soll spätestens 11 Monate nach Unterzeichnung dieses Mietvertrages erfolgen.

...

3. Der genaue Tag der Übergabe wird dem Mieter spätestens 3 Monate vor Mietbeginn verbindlich mitgeteilt. ...“

§ 18 Ziffer 1. des Mietvertrages lautet:

1. Der Vermieter wird in eigener Regie und auf eigene Kosten die Mietfläche für den Mieter herrichten. Hierzu gehören folgende Maßnahmen:

- Umbau und Sanierung gemäß Bauantrag vom 20.12.2015 Anlage 1
- nutzerspezifische bauliche und technische Anforderungen an die Räume des ...amtes gemäß Anlage 3.“

In § 18 Ziffer 9. des Vertrages heißt es:

„Diesem Vertrag sind folgende Anlagen beigefügt:

Anlage 1 Bauantrag

Anlage 2 Lageplan Grundstück

Anlage 3 nutzerspezifische bauliche und technische Anforderungen

Anlage 4 Nebenkostenaufstellung ...“

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vertrages wird Bezug genommen auf die Anlage K 1, Bl 66 ff der Akte, sowie die als Anlagen K 12 bis K 14 vorgelegten Anlagen 1, 2 und 4 zum Mietvertrag, Bl 275 bis 281 der Akte und die Anlage 3 zum Mietvertrag, Blatt 272 f der Akte.

Die Baugenehmigung wurde am 26.10.2016 erteilt.

Mit Schreiben vom 16.11.2016 (Anlage K 9, Bl 270 der Akte) kündigte der Beklagte das Mietverhältnis fristlos. Die Klägerin habe die Informationspflicht aus § 6 Nr. 3 des Mietvertrages verletzt und der derzeitige bauliche Zustand des Mietobjekts lasse nicht auf eine vertragsgerechte und fristgemäße Fertigstellung schließen. Zudem sei von einer grundlegenden Erschütterung des Vertrauensverhältnisses auszugehen.

Am 21.12.2016 fand ein Gespräch der Klägerin mit Mitarbeitern des Beklagten im Mietobjekt statt, in dem sich diese über den Fortgang der Bauarbeiten informierten.

Mit Schreiben vom 29.12.2016 erklärte der Beklagte, dass er an der Kündigung festhalte. Mit Schriftsätzen vom 25.07.2017 erklärte er nochmals die außerordentliche Kündigung und den Rücktritt vom Mietvertrag, mit Schriftsatz vom 15.02.2018 darüber hinaus auch die ordentliche Kündigung des Mietvertrages.

Die Klägerin hat behauptet, ihr Architekt, der Zeuge R... habe im Oktober 2016 den als Anlage K 15, Bl 339 der Akte vorgelegten Bauablaufplan erstellt, aus dem sich eine Ausführungsdauer von insgesamt 13 Wochen ergebe. Es sei möglich gewesen, die Bauarbeiten bis zum 14.02.2017 fertig zu stellen.

Der Rückbau der Wand- und Deckenverkleidungen sowie der Bodenbeläge im Erdgeschoss sei bereits ausgeführt gewesen. Es seien reine Ausbauarbeiten durchzuführen gewesen. Die Fußböden und Decken hätten unverändert genutzt werden können, so dass sich die Ausbauarbeiten im Wege des Trockenbaus im Wesentlichen auf die Abtrennung der Sanitärräume und die Verkleidung der Stränge der technischen Gebäudeausstattung beschränkt hätten. Versorgungsleitungen hätten in abgehängte Medientrassen eingebracht werden können. Die Ausbauleistungen hätten raumweise vorgenommen werden können und verschiedenen Gewerke parallel erfolgen können.

Die Ausführungsplanung und die Vergabe der einzelnen Gewerke habe bereits parallel zum Genehmigungsverfahren erfolgen können. Das Vorhaben hätte am 14.02.2017 vollständig fertig gestellt werden können.

Zu den einzelnen im Bauablaufplan angesetzten Arbeiten hat die Klägerin nach einem Hinweis des Landgerichts, dass sie im Rahmen ihrer sekundären Darlegungslast zum geplanten Bauablauf und zur Möglichkeit, das Objekt zeitnah fertig stellen zu können, näher vortragen müsse, ihren Vortrag konkretisiert. Wegen der Einzelheiten des Vortrags wird auf Blatt 332 ff der Akten Bezug genommen.

Die Klägerin hat die Ansicht vertreten, es habe kein wichtiger Grund zur Kündigung vorgelegen. Die Bauarbeiten hätten am 16.11.2016 einen Stand gehabt, der eine vollständige Herstellung der Mietsache zum 14.02.2017 ermöglicht hätte. Die Kündigung sei nur erfolgt, weil der B... seit einem Gespräch mit dem Ministerium am 18.10.2016 gewusst habe, dass das Haus 3 im Verwaltungszentrum ... nicht mehr für die Unterbringung von Asylbewerbern benötigt werde. Dem Beklagten sei es zumutbar gewesen, den vermeintlich vereinbarten Fixtermin abzuwarten. Auch die im weiteren Verlauf ausgesprochenen Kündigungen hätten das Mietverhältnis nicht beendet.

Die Klägerin hat beantragt,

1. festzustellen, dass der zwischen ihr und dem Beklagten geschlossene Mietvertrag über Gewerberäume vom 23.02./14.03.2016 nicht durch die fristlose Kündigung des Beklagten vom 16.11.2016 aufgelöst wurde, sondern zu unveränderten Bedingungen fortbesteht;

2. den Beklagten zu verurteilen, ihr die Kosten der vorgerichtlichen Rechtsverfolgung in Höhe von 984,60 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu ersetzen.

Der Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Der Beklagte hat die Ansicht vertreten, die Klage sei unzulässig, weil der Klägerin das Rechtsschutzbedürfnis fehle. Sie könne die Mietsache anbieten und die Zahlung von Miete verlangen.

Er hat weiterhin die Ansicht vertreten, der Mietvertrag sei bereits nicht wirksam zustande gekommen, weil die Klägerin das Angebot des Beklagten nicht innerhalb einer üblichen Frist von 2 Wochen angenommen habe. Jedenfalls sei aber ein fester Übergabezeitpunkt 11 Monate nach Vertragsunterzeichnung und damit am 14.02.2017 vereinbart worden.

Er hat behauptet (Bl 362 ff), diesen Termin habe die Klägerin nicht einhalten können. Es sei bereits vor Fälligkeit der Übergabe offensichtlich gewesen, dass eine Übergabe am 14.02.2017 ausgeschlossen gewesen sei. Der Vortrag der Klägerin zum angeblich geplanten Bauablauf sei wenig belastbar und un schlüssig.

Insbesondere im Hinblick auf die Brandmeldeanlage und die Elektroinstallation, die sich bei der Betrachtung der Klägerin allein auf das Erdgeschoss fokussiere, sei der Zeitplan nicht zu halten. Die Un schlüssigkeit des Vortrags der Klägerin zum angeblich geplanten Bauverlauf ergebe sich auch aus der zeitlichen Dimension. Dass die Bauarbeiten unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung (26.10.2016) hätten beginnen können, werde mit Nichtwissen bestritten. Auch berücksichtige der Plan der Klägerin die Weihnachtsferien nicht. Der Bauzeitenplan der Klägerin sei mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht in Übereinstimmung zu bringen und eine Fertigstellung bis zum 14.02.2017 nicht möglich gewesen. Realistisch sei vielmehr der von ihr erstellte Bauablaufplan (Anlage B 29, Bl 383), aus dem sich ergebe, dass eine Fertigstellung im Februar 2017 nicht denkbar gewesen sei.

Der Beklagte hat die Auffassung vertreten, es handele sich bei der Kündigung vom 16.11.2016 zumindest auch um eine Rücktrittserklärung.

Die Klägerin hat im Hinblick auf die Vorlage des Bauablaufplanes des Beklagten weiter vorgetragen (Bl 394 ff), sie habe die Ausführungsplanung bereits vor Unterzeichnung des Mietvertrages beauftragt und nach Unterzeichnung des Mietvertrages, insbesondere nach Fertigstellung und Einreichung des Bauantrages vorangetrieben, so dass sie auf Grundlage der bestehenden Planungen zur reibungslosen Umsetzung des Bauablaufplanes in der Lage gewesen sei. Die Unterlagen hierzu könne sie bei Bedarf vorlegen. Die Planungs- und Ausschreibungsunterlagen seien dem Beklagten auch bekannt gewesen. Der von dem Beklagten vorgelegte Bauablaufplan sei dagegen rein interessenmotiviert.

Das Landgericht hat zu der Behauptung des Beklagten, es sei am 15.11.2016 mit höchster Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen gewesen, dass die Klägerin das Mietobjekt bis zum 14.02.2017 in einen nutzungsfähigen Zustand habe versetzen können, ein schriftliches Sachverständigengutachten des Prof. Dr. W... vom 16.12.2019 eingeholt und den Gutachter am 03.12.2020 angehört.

Mit Urteil vom 22.01.2021 hat das Landgericht die Klage abgewiesen.

Zur Begründung hat es ausgeführt, der Feststellungsantrag sei zulässig, da das gemäß § 256 Abs. 2 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse vorliege. Die Klägerin habe ein berechtigtes Interesse an der begehrten Feststellung, da nur so geklärt werden könne, ob sie das vereinbarte Entgelt verlangen könne, sobald sie die für die Übergabe erforderlichen Investitionen abgeschlossen habe. Ein Vorrang der Leistungsklage bestehe

nicht, denn die Klägerin könne erst dann auf Zahlung der Miete klagen, wenn sie das Mietobjekt in dem vertraglich vereinbarten Zustand zur Übernahme würde anbieten können. Das sei erst möglich, wenn sie die dafür erforderlichen Ausbauarbeiten durchgeführt habe. Dies sei ihr nicht zuzumuten, solange der Bestand des Mietvertrages unsicher sei.

Die Feststellungsklage sei aber unbegründet, da das Mietverhältnis durch die Kündigung vom 16.11.2016 beendet worden sei.

Durch Auslegung des Mietvertrages ergebe sich, dass die Parteien den 14.02.2017 als spätesten Übergabetermin verbindlich vereinbart hätten.

Zum Zeitpunkt der Kündigung habe festgestanden, dass die Klägerin dem Beklagten zu diesem Termin die angemieteten Räume nicht hätte zum Gebrauch überlassen können. Damit sei die fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB auch schon vor der Gebrauchsüberlassung möglich gewesen.

Davon, dass die Fertigstellung der Mietsache bereits am 16.11.2016 nicht mehr möglich gewesen sei, sei die Kammer im Ergebnis der Beweisaufnahme überzeugt. Der darlegungs- und beweisbelastete Beklagte habe durch die Vorlage des Bauzeitenplans substantiiert behauptet, dass eine rechtzeitige Fertigstellung nicht möglich gewesen wäre, weil die zu diesem Zeitpunkt noch notwendigen Baumaßnahmen einen längeren Zeitraum als die bis zum 14.02.2017 verbleibenden 13 Wochen erfordert hätten. Der Sachverständige habe den Bauablaufplan des Beklagten hinsichtlich der Bauarbeiten im Erdgeschoss grundsätzlich als belastbar bewertet. Allein die Dauer der Putzarbeiten seien unvertretbar lang angesetzt. Bezüglich der Arbeiten im Kellergeschoss habe der Sachverständige erklärt, der Bauablaufplan des Beklagten sei dann realistisch, wenn die darin aufgeführten Arbeiten tatsächlich geschuldet seien. Es könne aber dahinstehen, ob die von dem Beklagten für das Kellergeschoss vorgesehen Bodenarbeiten und die horizontale Mauerwerksabdichtung erforderlich gewesen seien. Selbst wenn man diese Arbeiten unberücksichtigt lasse, ergäbe sich auf der Grundlage der Erläuterungen des Sachverständigen eine Bauzeit von 23 Wochen. Damit wäre der Termin um jedenfalls 10 Wochen überschritten worden. Nachdem der darlegungs- und beweisbelastete Beklagte somit einen plausiblen Bauablaufplan vorgelegt habe, der eine erhebliche Überschreitung des vereinbarten Übergabetermins habe erwarten lassen, habe die Klägerin im Rahmen der sekundären Darlegungslast substantiiert vorzutragen, wie die rechtzeitige Fertigstellung hätte gelingen sollen. Hierauf sei sie im Termin am 26.06.2018 hingewiesen worden. Aus dem von der Klägerin selbst vorgelegten Bauablaufplan ergebe sich nicht, dass eine Fertigstellung zum 14.02.2017 möglich gewesen wäre, denn dieser Plan weise wesentliche Arbeiten und deren Dauer nicht aus, die nach der eigenen Planung der Klägerin erforderlich gewesen seien. Dies betreffe zunächst den Einbau der Lüftungsanlage, deren Pläne die Klägerin selbst dem Sachverständigen vorgelegt habe. Diese sei in der Anlage K 15 nicht berücksichtigt. Darüber hinaus sei die Brandmeldeanlage nicht berücksichtigt, von der die Klägerin meine, diese nicht zu schulden. Zwar habe der Sachverständige ausgeführt, diese könne auch als Teil der Elektroinstallation betrachtet werden; dies habe sich die Klägerin aber nicht zu Eigen gemacht. Auch habe die Klägerin bestritten, dass die Ausstattung des Serverraumes und der Einbau von sicherheitstechnischen Einrichtungen zu ihrem Pflichtenkreis gehöre, obwohl sich dies aus der Anlage 3 zum Mietvertrag ergebe. Nach ihrem eigenen Vortrag habe die Klägerin bei ihrem Bauablaufplan auch nicht berücksichtigt, dass die Steigrohre für die Fußbodenheizung besonders abzapuffern gewesen seien. Daraus, dass im Keller eine Fußbodenheizung geplant gewesen sei, ergebe sich offenkundig, dass die Steigrohre abzapuffern seien, um das ...amt vor einem Wassereinbruch zu schützen.

Außerdem habe die Klägerin nur bestritten, dass die geplante Rollregalanlage eine Gründung benötige, die 12,5 bis 15 kN je qm abtragen könne und sich dabei nur im

Millimeterbereich unterschiedlich haben setzen dürfen. Dieses Bestreiten sei nicht ausreichend substantiiert, da es den Anforderungen des Angebots der M... GmbH vom 20.05.2016 widerspreche. Die Klägerin hätte bei dem allgemeinkundigen Verhältnis von Masse zu Gewicht darlegen müssen, von welcher erforderlichen Belastbarkeit sie ausgehe, wie sich die tatsächliche Belastbarkeit bestimme und gegebenenfalls welche Maßnahmen sie zur Herstellung der Belastbarkeit hätte ergreifen wollen. Ihrer sekundären Darlegungslast für die zur Errichtung der Rollregalanlage erforderlichen Baumaßnahmen und deren Dauer sei sie insoweit nicht nachgekommen.

Die Gebrauchsbeeinträchtigung sei auch nicht nur unerheblich. Die zu erwartende Verzögerung der Mieträume von mindestens 10 Wochen sei erheblich.

Eine Abmahnung sei nicht erforderlich gewesen.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung.

Das Landgericht sei durch eine fehlerhafte Beweiswürdigung zu dem Ergebnis gelangt, dass das Mietobjekt nicht bis zum 14.02.2017 hätte fertig gestellt werden können. Die Beweisaufnahme hätte bereits nicht erfolgen dürfen, da der Beklagte zu einem konkreten Bauablauf, der der Fertigstellung entgegengestanden habe, gar nicht substantiiert vorgetragen habe. Es sei auch fehlerhaft gewesen, den Bauablaufplan des Beklagten, wie es in der Beweisfrage formuliert sei, lediglich daraufhin zu überprüfen, ob dieser als realistisch eingeschätzt werde. Die Darlegungs- und Beweislast sei in dem Auftrag an den Sachverständigen dadurch praktisch umgekehrt worden.

Soweit das Landgericht ausgeführt habe, dass sich aus dem von der Klägerin vorgelegten Ablaufplan wegen der Nichtberücksichtigung der Lüftungsanlage nicht ergebe, dass die Fertigstellung zum 14.02.2017 möglich gewesen sei, so habe der Sachverständige dies nicht bestätigt. Die Lüftungsanlagen seien im Bauablauf technisch unter den Positionen 24 – 26 erfasst und hätten zeitgleich mit den Arbeiten an der Heizungsinstallation und der Elektroinstallation erfolgen können und müssen. Hierfür sei ein Zeitfenster von 4 Wochen vorgesehen gewesen, das auch ausgereicht hätte.

Dass die Brandmeldeanlage hätte hergestellt werden müssen, ergebe sich zwar aus der Anlage 3 zum Mietvertrag. Der Sachverständige habe aber ausgeführt, dass diese als Teil der Elektroinstallation gleichzeitig mit dieser hätte ausgeführt werden können, was sich die Klägerin zu Eigen gemacht habe. Die Arbeiten im Serverraum gehörten zum Leistungspaket TGA und seien bei der Position 9 ausreichend berücksichtigt worden, weitere sicherheitstechnische Einrichtungen bei der Position „Elektroinstallationsarbeiten“. Dass die Steigrohre der Heizung im Kellergeschoss hätten abgepuffert werden müssen, unterstelle das Landgericht fehlerhaft als offenkundig, obwohl dies vom Sachverständigen weder untersucht noch bestätigt worden sei. Soweit das Landgericht ausgeführt habe, die Klägerin hätte im Hinblick auf die Planung der Rollregalanlage zu der Belastbarkeit näher vortragen müssen, habe es verkannt, dass der darlegungs- und beweisbelastete Beklagte zunächst die baulichen Erfordernisse für die Rollregalanlage vortragen und zu beweisen gehabt hätte, die dem Bauablaufplan der Klägerin entgegenstünden. Der Sachverständige habe hierzu keine Aussage getroffen, sondern ausgeführt, es könne sein, dass der vorhandene Boden die Tragfähigkeit aufweise, die für die Errichtung der von der Firma M... angebotenen Anlage erforderlich sei. Das Landgericht habe an dieser Einschätzung vorbei eigene Berechnungen angestellt, die nicht tragfähig seien.

Die Beweiswürdigung des Landgerichts sei insgesamt fehlerhaft. Aus dem schriftlichen Gutachten und den Ausführungen des Gutachtens könne nicht gefolgert werden, dass das Mietobjekt zum Zeitpunkt der Kündigung nicht bis zum 14.02.2017 hätte fertig gestellt werden können.

Der Sachverständige habe in seinem schriftlichen Gutachten hinsichtlich des Erdgeschosses nichts feststellen können, was gegen den Bauablaufplan der Klägerin spreche. Hinsichtlich des Kellergeschosses sei die Feststellung, dass dieses nicht hätte fertig gestellt werden können, bereits deshalb noch gar nicht möglich gewesen, weil Voraussetzung hierfür sei, dass der Umfang der erforderlichen Arbeiten aufgeklärt werde. Die Belastbarkeit des Ablaufplanes hänge vom Leistungsoll ab. Dies habe auch der Sachverständige so gesehen, wie er in seiner mündlichen Anhörung bestätigt habe.

Das Landgericht habe auch die Ergebnisse der Anhörung des Sachverständigen nicht hinreichend berücksichtigt.

Die Klägerin beantragt,
unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils
festzustellen, dass der zwischen der Klägerin und dem Beklagten geschlossene Mietvertrag über Gewerberäume vom 23.02./14.03.2016 nicht durch die fristlose Kündigung des Beklagten vom 16.11.2016 aufgelöst wurde, sondern zu unveränderten Bedingungen weiterbesteht.

den Beklagten zu verurteilen, der Klägerin die Kosten der außergerichtlichen Rechtsverfolgung in Höhe von 984,60 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

Er ist der Auffassung, die Feststellungsklage sei unzulässig, da es an dem erforderlichen Feststellungsinteresse fehle. Die Klägerin habe es in der Hand gehabt die Mietsache anzubieten, um Miete zu verlangen. Aus der Erklärung der Kündigung, sowie dem Klageabweisungsantrag und dem prozessualen Verhalten des Beklagten folge nicht, dass der Beklagte ernsthaft und endgültig die Übernahme der Mietsache verweigere. Die Klägerin hätte das Mietobjekt herrichten und dem Beklagten anbieten müssen. Letztlich führe die Untätigkeit der Klägerin zu weiteren Verstößen aufgrund der Verzögerung, die den Beklagten erneut zur Kündigung berechtigten. Es sei nicht zu erkennen, dass es der Klägerin nicht zuzumuten gewesen sei, die Ausarbeiten durchzuführen, um das Objekt anzubieten. Soweit die Klägerin die Beendigung des Mietverhältnisses nicht akzeptiere, müsse sie leistungswillig und leistungsbereit sein.

Das Landgericht sei zutreffend davon ausgegangen, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung des Beklagten vom 16.11.2016 beendet worden sei, da die Räume nicht rechtzeitig am 14.02.2017 zum Gebrauch hätten überlassen werden können. Der Beklagte sei seiner Darlegungs- und Beweislast nachgekommen. Die Klägerin habe dagegen im Rahmen ihrer sekundären Darlegungslast nicht substantiiert zur behaupteten Möglichkeit, das Objekt fertigzustellen, vorgetragen. Alleine die unmögliche Fertigstellung des Rollregals hätte dazu geführt, dass das Bauvorhaben nicht rechtzeitig hätte fertiggestellt werden können. Die Beweiswürdigung des Landgerichts sei nicht zu beanstanden. Es liege keine fehlerhafte Verwertung der Beweisergebnisse vor. Die Würdigung des Gerichts, wonach der Sachverständige den Bauablaufplan des Beklagten für belastbar halte, treffe zu.

II.

Die nach §§ 516 ff ZPO zulässige Berufung der Klägerin hat in der Sache keinen Erfolg.

Die Feststellungsklage ist zwar zulässig. Sie ist aber unbegründet, da das Mietverhältnis jedenfalls durch die ordentliche Kündigung des Beklagten vom 25.07.2017 wirksam gekündigt worden ist und nicht mehr fortbesteht.

1.

Die Feststellungsklage ist zulässig.

a)

Nach § 256 ZPO kann Gegenstand einer Feststellungsklage nur das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses sein. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann deshalb grundsätzlich bei einem Streit wegen der Kündigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses - anders als im arbeitsrechtlichen Kündigungsschutzprozess nach § 4 KSchG - nach § 256 ZPO nur dessen (Fort)Bestand zum Gegenstand der begehrten Feststellung gemacht werden, nicht aber die Wirksamkeit einer Kündigung, die bloße Vorfrage hierzu ist. Auch wenn Parteien nur darüber streiten, ob eine bestimmte Kündigung ein Miet- oder Pachtverhältnis beendet hat, begründet dies ein ausreichendes Interesse an der (umfassenderen) Feststellung, dass das Pachtverhältnis noch bestehe. Soweit ein Feststellungsantrag sich seinem Wortlaut nach auf die Unwirksamkeit einer bestimmten Kündigung beschränkt, ist er in diesem Sinne umzudeuten (BGH, Urteil vom 29.09.1999, XII ZR 313/98, NJW 2000, 354; BGH, Urteil vom 01.08.2017, XI ZR 469/16 zur gleichgelagerten Problematik bei der Kündigung von Bausparverträgen).

b)

Nach dem auch in der Berufungsinstanz weiterverfolgten Klageantrag begehrt die Klägerin hier nicht allein die Feststellung, dass das Mietverhältnis nicht durch die Kündigung des Beklagten vom 16.11.2016 beendet worden ist und diese damit unwirksam ist, sondern darüber hinausgehend (auch) ausdrücklich die Feststellung, dass das Mietverhältnis unverändert fortbesteht.

Damit begehrt sie die Feststellung des (gegenwärtigen) Bestehens eines Rechtsverhältnisses.

Gegenstand der von der Klägerin erhobenen Feststellungsklage ist die Frage, ob der zwischen den Parteien abgeschlossene Mietvertrag noch (d.h. zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung) fortbesteht. Dementsprechend sind auch die von dem Beklagten im Laufe des Verfahrens ausgesprochenen weiteren Kündigungen zu berücksichtigen. Auch diese sind vom Feststellungsantrag erfasst und damit streitgegenständlich. Auch wenn die Parteien im Wesentlichen darüber streiten, ob die fristlose Kündigung des Beklagten vom 16.11.2016 das Mietverhältnis beendet und die Klägerin in ihrem Antrag die Kündigung vom 16.11.2016 ausdrücklich erwähnt hat, ergibt sich aus dem umfassenderen Antrag der Klägerin in Verbindung mit ihrem Vorbringen, dass sie die Feststellung begehrt, dass der Mietvertrag noch immer nicht beendet ist und bis zum Ablauf der vertraglich vereinbarten Befristung fortbesteht. Dass es der Klägerin um die Feststellung des Fortbestands des Mietverhältnisses insgesamt geht, ergibt sich aus dem weiteren Vorbringen der Klägerin im Prozess, in dem sie sich, nachdem der Beklagte weitere Kündigungen ausgesprochen hat, mit Schriftsatz vom 10.11.2017 ausdrücklich darauf berufen hat, dass der Mietvertrag weder durch die Kündigungserklärung des Beklagten vom 16.11.2016 noch durch die mit der Klageerwiderung erklärten weiteren Kündigung wirksam beendet worden sei. Auch vor dem oben dargelegten Hintergrund, dass die Unwirksamkeit einer einzelnen Kündigung nicht Gegenstand einer Feststellungsklage sein kann, ist der Antrag der Klägerin als ein einheitlicher Klageantrag anzusehen, mit dem sie - was die Formulierung ihres Klage- und ihres Berufungsantrags - nämlich die Feststellung, dass der Mietvertrag „unverändert fortbesteht“ unzweifelhaft deutlich macht - die Feststellung des

Fortbestandes des Mietvertrages bis zum Tag des vereinbarten Befristungsendes begehrt. Trotz der Bezugnahme auf die Kündigung des Beklagten vom 16.11.2016 ist das Klagebegehren der Klägerin deshalb dahin zu verstehen, dass Streitgegenstand der Feststellungsklage allein der Fortbestand des mit dem Beklagten geschlossenen Mietvertrages ist (vgl. BGH, Urteil vom 01.08.2017, XI ZR 469/16; OLG Köln Urteil vom 12.04.2019, 1 U 82/18).

2.

Die Feststellungsklage ist unbegründet, da das Mietverhältnis jedenfalls durch die ordentliche Kündigung des Beklagten vom 25.07.2017 zum 31.03.2018 beendet worden ist und deshalb nicht mehr fortbesteht.

Zwar bestehen nach Auffassung des Senats Zweifel an den Feststellungen des Landgerichts, wonach sich aus den Ausführungen des Sachverständigen ergebe, dass bereits zum Zeitpunkt der Kündigung festgestanden habe, dass die vertraglich vereinbarten Umbaumaßnahmen nicht bis zum Mietvertragsbeginn hätten fertig gestellt werden können, so dass die fristlose Kündigung vom 16.11.2016 wirksam sei. Insoweit hätte es einer ergänzenden Beweisaufnahme bedurft.

Es kann jedoch dahinstehen, ob bereits die fristlose Kündigung des Beklagten vom 16.11.2016 zur Beendigung des Mietverhältnisses geführt hat.

Denn jedenfalls war das Mietverhältnis aufgrund eines Verstoßes gegen das Schriftformgebot des § 550 BGB als unbefristetes Mietverhältnis anzusehen und deshalb ordentlich kündbar, worauf der Senat die Klägerin in der mündlichen Verhandlung hingewiesen hat. Da der Beklagte mit der Klageerwiderung vom 25.07.2017 (auch) eine ordentliche Kündigung ausgesprochen hat, aufgrund derer das Mietverhältnis zum 31.03.2018 endete, bestand das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Senat nicht mehr. Der Antrag auf Feststellung des Fortbestands des Mietvertrages ist deshalb unbegründet, ohne dass es auf die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung vom 16.11.2016 ankommt.

Im Einzelnen:

Die Befristung des Mietvertrages für die Dauer von 6 Jahren ist zwischen den Parteien nicht wirksam vereinbart, da die Schriftform, dessen Einhaltung das Gericht von Amts wegen prüft (OLG Düsseldorf, Urteil vom 7. April 2005 – I-10 U 191/04 –, juris; Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 550, Rn 2), nicht eingehalten ist.

a)

Nach § 550 BGB ist eine Befristung eines Mietverhältnisses wirksam, wenn die Schriftform eingehalten ist. Wenn die Schriftform nicht gewahrt ist, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ordentlich gekündigt werden.

b)

Die von §§ 578 I, II, 550 BGB geforderte Schriftform ist nur 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 (BGH, Urteil vom 25.11.2015 – XII ZR 114/14; BGH, Urteil vom 24.07.2013, XII ZR 104/12, NJW 2013, 3361). Die Grenzen sind fließend, unverzichtbar sind die genaue Bezeichnung des Mietobjektes, die Vertragsdauer, der Mietzins sowie die sonstigen gegenseitigen Verpflichtungen (KG Urteil vom 05.07.2007, 8 U 182/06). Von der Schriftform ausgenommen sind lediglich solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrags, auf den die Parteien sich geeinigt haben, von nur nebensächlicher Bedeutung

sind (BGH, Urteil vom 25.11.2015 – XII ZR 114/14, NJW 2016, 311). Bei der Bestimmung des Mindestinhalts, den die Vertragsurkunde enthalten muss, ist vor allem der Zweck des § 550 BGB zu berücksichtigen. Dieser besteht in erster Linie darin, dem Erwerber des Grundstücks eine rasche und zuverlässige Unterrichtung über die Rechte und Pflichten zu ermöglichen, in die er nach § 550 BGB eintritt. Deshalb müssen auch Arbeiten, zu denen sich die eine oder andere Seite verpflichtet, grundsätzlich beurkundet werden (BGH, Urteil vom 19. April 2000 – XII ZR 334/97, 2000, 2512; KG Urteil vom 05.07.2007, 8 U 182/06). Auch Nebenabreden unterliegen der Schriftform, wenn sie den Inhalt des Mietverhältnisses gestalten und nach dem Willen der Vertragsparteien wesentliche Bedeutung haben. Treffen die Mietvertragsparteien Vereinbarungen zu am Mietobjekt vorzunehmenden Um- und Ausbauarbeiten und dazu, wer diese vorzunehmen und wer die Kosten zu tragen hat, so liegt die Annahme nicht fern, dass diesen Abreden vertragswesentliche Bedeutung zukommt (BGH, Urteil vom 25.11.2015 – XII ZR 114/14, NJW 2016, 311; Lützenkirchen in: Erman, BGB, 16. Aufl. 2020, § 550 BGB, Rn 11 a).

c)

Dies zugrunde gelegt scheidet die Schriftform hier daran, dass im Mietvertrag die von der Vermieterin vorzunehmenden Umbauarbeiten nicht ausreichend bezeichnet sind und deswegen das Mietobjekt nicht hinreichend bestimmbar ist.

In § 18 Ziffer 1 des Vertrages haben die Parteien vereinbart, dass die Vermieterin in eigener Regie und auf eigenen Kosten die Mietflächen für den Mieter herrichten werde und den Umbau und die Sanierung gemäß dem als Anlage 1 dem Mietvertrag beigefügten Bauantrag vornehmen werde. Nach übereinstimmendem Vortrag beider Parteien handelte es sich bei den Ausbauarbeiten, die dazu dienen sollten, das Objekt für die vereinbarte Nutzung als ...amt herzurichten, nicht nur um kleinere Bautätigkeiten, sondern umfangreiche Arbeiten im und am gesamten Gebäude, die einen Zeitraum von mehreren Monaten in Anspruch nehmen und erhebliche Kosten für die zum Ausbau verpflichtete Vermieterin verursachen würden. Die Abrede über die vorzunehmenden Umbaumaßnahmen hatte damit für beide Parteien eine vertragswesentliche Bedeutung. Das Gebäude war ohne die Umbauarbeiten nach der Vorstellung beider Parteien als ...amt nicht nutzbar, erst durch die umfangreichen Baumaßnahmen konnte der erstrebte Nutzungszweck überhaupt erreicht werden. Die Klägerin ging mit der Vereinbarung zudem eine hohe finanzielle Verpflichtung ein.

Die erforderliche Schriftform wurde nicht eingehalten, da sich der Umfang der vorzunehmenden Arbeiten nicht aus dem Vertrag oder den zugehörigen Anlagen ergibt. Zwar verweist § 15 Ziffer 1 des Vertrages im Hinblick auf den Umfang der Arbeiten auf den als Anlage 1 zum Mietvertrag beigefügten Bauantrag. Auch scheidet die Schriftform nicht daran, dass dem Vertrag die Anlage 1 nicht beigefügt war. Es ist aber unstrittig, dass dem Vertrag als Anlage 1 nur ein aus vier Seiten bestehender Bauantrag beigefügt war (Blatt 275 ff). Aus diesen vier Seiten lassen sich Art und Umfang der Arbeiten nicht einmal ansatzweise entnehmen. Es handelt sich lediglich um vier Zeichnungen, davon zwei Ansichten der Fassade und zwei Grundrisszeichnungen des Kellergeschosses und des Erdgeschosses. Aus diesen Zeichnungen ergibt sich ohne weitere Bau- oder Ausstattungsbeschreibung nicht, welche konkreten Maßnahmen geplant waren und umgesetzt werden sollten. Weitere zum Bauantrag gehörende Pläne waren nicht Bestandteil der Anlage 1. Ausweislich den Ausführungen des Gutachters Dr. W... in seinem Gutachten vom 16.12.2019 gab es aber sowohl weitere 14 Pläne zum Bauantrag als auch eine zum Bauantrag dazugehörige Baubeschreibung, die ihm zur Erstattung seines Gutachtens nachgereicht wurden. Gegenstand des Mietvertrages sind diese nicht geworden.

d)

Soweit die Klägerin sich in dem nachgelassenen Schriftsatz vom 11.01.2022 darauf beruft, dass für beide Parteien der von der Klägerin als Vermieterin zu leistende

Herstellungsaufwand aufgrund des dem Vertragsschluss vorangegangenen Schriftverkehrs und Gesprächen bekannt war, so ändert dies an dem Verstoß gegen das Schriftformerfordernis nichts. Darauf kommt es nicht an. Die Schriftform ist nur gewahrt, wenn die wesentlichen Vereinbarungen im Vertrag selbst schriftlich niedergelegt sind. Daran fehlt es hier, wie dargelegt.

e)

Einer eventuellen Formbedürftigkeit der Abreden zu den Umbaumaßnahmen steht auch nicht entgegen, dass die Maßnahmen gegebenenfalls im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss durchgeführt werden sollten. Auch dann stünde nicht ohne weiteres fest, dass diese Abreden einen potenziellen Grundstückserwerber keinesfalls betreffen oder jedenfalls keine längere Gültigkeitsdauer als ein Jahr hätten (BGH, Urteil vom 25.11.2015 – XII ZR 114/14, NJW 2016, 311).

3.

Das Mietverhältnis wurde durch die in der Klageerwiderung des Beklagten vom 25.07.2017 ausgesprochene (ordentliche) Kündigung zum 31.03.2018 beendet.

a)

Als Rechtsfolgen der Verletzung der Schriftform ordnet § 550 BGB an, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt, also nach den gesetzlichen Vorschriften ordentlich kündbar ist. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig (§ 550 Satz 2 BGB). Im Hinblick auf den Wortlaut des § 550 ist für die Fristberechnung auf die „Überlassung des Wohnraums“ abzustellen. Hat eine Übergabe bisher nicht stattgefunden, ist auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem nach dem Mietvertrag die Übergabe hätte stattfinden sollen. Übergabezeitpunkt sollte nach der mietvertraglichen Vereinbarung der 14.02.2017 sein.

Damit war die Kündigung nach § 580a Abs. 2 BGB frühestens zum Ablauf des 31.03.2018 möglich, sofern sie bis spätestens dem dritten Werktag des vorangegangenen Kalendervierteljahres ausgesprochen worden ist, also zum 03.10.2017. Für Geschäftsraummietverträge gem. § 580a Abs. 2 BGB gilt unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses und von der Bemessung des Mietzinses eine einheitliche Kündigungsfrist. Kündigungstag ist der dritte Werktag eines Kalendervierteljahres. Kündigungstermin ist der Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres. Die Kündigungsfrist beträgt damit sechs Monate, abzüglich der Karenztage (Schmidt-Futterer/Streyl, 15. Aufl. 2021, BGB § 580a Rn. 14).

b)

Der Beklagte hat mit der Klageerwiderung vom 25.07.2017 (auch) eine ordentliche Kündigung ausgesprochen, so dass das Mietverhältnis spätestens zum 31.03.2018 endete.

Der Beklagte hat in der Klageerwiderung zwar ausdrücklich nur die außerordentliche Kündigung, hilfsweise den Rücktritt vom Vertrag erklärt.

Diese außerordentliche Kündigung kann aber in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden (§ 140 BGB).

Zwar kann wegen der unterschiedlichen Rechtsfolgen eine fristlose Kündigung nicht in jedem Falle in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden. Eine Umdeutung ist aber dann zulässig und angebracht, wenn - für den Kündigungsgegner erkennbar - nach dem Willen des Kündigenden das Vertragsverhältnis in jedem Falle zum nächstmöglichen

Termin beendet werden soll (BGH, Urteil vom 11. April 2018 – XII ZR 43/17 –, juris; BGH, Urteil vom 24. Juli 2013 - XII ZR 104/12 - NJW 2013, 3361 Rn. 17 mwN).

Dies ist hier der Fall. Der Beklagte hat in der in der Klageerwiderung eindeutig zu erkennen gegeben, dass er an der Aufrechterhaltung des Vertrages kein Interesse mehr hat und sich von dem Vertrag in jedem Fall lösen will. Es war auch der Klägerin bekannt, dass der Beklagte das Gebäude nicht mehr für die vereinbarte Nutzung in Gebrauch nehmen wollte.

c)

Selbst wenn man die Umdeutung hier nicht für möglich hielte, wäre das Mietverhältnis auch dann jedenfalls durch die ordentliche Kündigung vom 15.02.2018 zum 30.09.2018 beendet worden.

4.

Da somit das Mietverhältnis jedenfalls durch die ordentliche Kündigung des Beklagten beendet ist, ist der auf Feststellung des Fortbestands des Mietvertrages gerichtete Feststellungsantrag und damit auch der Anspruch auf die vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren unbegründet.

5.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.