

letzte Aktualisierung: 30.07.2020

OLG Brandenburg, Urt. v. 18.2.2020 – 3 U 65/19

BGB §§ 133, 157

Einheitliches Vertragsverhältnis trotz getrennter Vertragsurkunden

Ein einheitlicher Vertrag liegt auch bei getrennten Urkunden vor, wenn die Wirksamkeit des einen Vertrags von der Wirksamkeit des anderen abhängig ist und beide Verträge nur einheitlich gekündigt werden können. (Leitsatz der DNotI-Redaktion)

Gericht:	Brandenburgisches Oberlandesgericht 3. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	18.02.2020
Aktenzeichen:	3 U 65/19
Dokumenttyp:	Urteil

Tenor

1. Auf die Berufungen des Klägers und des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Potsdam vom 03.05.2019 abgeändert und zur Klarstellung wie folgt neu gefasst:

Der Beklagte wird verurteilt, es zu unterlassen, auf dem Grundstück ... Straße 2 in ... P... auf dem Hofgelände außerhalb des zur Nutzung zugewiesenen Stellplatzes Kraftfahrzeuge abzustellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Auf die Widerklage wird der Kläger verurteilt, an den Beklagten 887,03 € zu zahlen.

Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

2. Die weitergehenden Berufungen des Klägers und des Beklagten werden zurückgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen trägt der Kläger 76% und der Beklagte 24%.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

5. Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 13.984 € (Klage 11.781,80, Widerklage: 2.203 €)

Gründe

I.

- 1 Der Kläger begehrt die Räumung der vom Beklagten gewerbsmäßig genutzten Räume in dem Objekt ... Straße 2 in P... . Ferner verlangt er vom Beklagten, es zu unterlassen, Fahrzeuge auf dem Grundstück abzustellen. Der Beklagte verlangt widerklagend die Erstattung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten.
- 2 Der Kläger ist seit Anfang 2017 als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Bei dem Objekt handelt es sich um eine zweistöckige Remise, die vom Beklagten komplett genutzt wird. Vom Rechtsvorgänger des Klägers mietete er zunächst mit „Wohnungs-Einheitsmietvertrag“ vom 06.03.2012 die im 1. Obergeschoss gelegenen Räume mit einer Größe von ca 64 qm zu Wohnzwecken an. Am selben Tag schlossen die damaligen Mietvertragsparteien einen „Mietvertrag für gewerbliche Räume“ über die im Erdgeschoss vorhandenen Räume mit einer Größe von ca 100 qm zur Nutzung als Rechtsanwaltskanzlei. Zum Gewerbemietvertrag gehörte die Nutzung eines Stellplatzes, für den 40 € zu zahlen waren. Der Vermieter duldete es, dass der Beklagte weitere Fahrzeuge auf dem Grundstück abstellte. Der Wohnraummietvertrag enthält die handschriftlich eingefügte Klausel „Der Mietvertrag ist an den Gewerbemietvertrag gebunden“. Der Gewerberaummietvertrag enthält die ebenfalls handschriftlich eingefügte Klausel „Der Mietvertrag ist an den Wohnraummietvertrag gebunden“.

- 3 Im Jahr 2014 kam es einvernehmlich zu einem Tausch der Räumlichkeiten und deren Nutzung. Der Beklagte betrieb fortan seine Rechtsanwaltskanzlei im Obergeschoss und nutzte das Erdgeschoss zu Wohnzwecken.
- 4 Der Kläger kündigte mit Schreiben vom 18.07.2017 zum Jahresende, hilfsweise zum 31.03.2018 den Gewerbemietvertrag und wiederholte die Kündigung am 23.05.2018.
- 5 Der Kläger hat die Auffassung vertreten, der Gewerberaummietvertrag entspreche nach dem Tausch der Räume nicht der gesetzlichen Schriftform. Aufgrund des Verstoßes gegen das Schriftformerfordernis seien die Gewerberäume unabhängig von den im Vertrag angegebenen Laufzeiten oder Bedingungen kündbar.
- 6 Der Kläger hat beantragt,
- 7 1. den Beklagten zu verurteilen, die Räume in der ... Straße 2, ... P... genutzten Räume, dort gelegen im Remisengebäude, Obergeschoss, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche, einem Korridor, einem Bad, einer Toilette und einem Bodenraum sowie einer Terrasse mit einer Fläche von ca 64,33 qm sowie den hinter dem Gartengrundstück des Remisengebäudes befindlichen KfZ-Stellplatz (Carport) in geräumtem Zustand herauszugeben.
- 8 2. den Beklagten zu verurteilen, es zu unterlassen, auf dem Grundstück ... Straße 2 und insbesondere auf dem Hofgelände, außerhalb zur Nutzung zugewiesener Stellplätze Kraftfahrzeuge abzustellen.
- 9 Der Beklagte hat beantragt,
- 10 die Klage abzuweisen.
- 11 Widerklagend hat er beantragt,
- 12 den Kläger zu verurteilen, an ihn 2.203 € zu zahlen.
- 13 Der Beklagte hat unter Vorlage zweier weiterer Mietverträge, einen über gewerbliche Räume im 1. Obergeschoss und einen über Wohnraum im Erdgeschoss, behauptet, am 20.05.2014 seien zwei neue Mietverträge über die neue Nutzung der Räume im Objekt geschlossen worden. Er hat die Auffassung vertreten, der Gewerberaummietvertrag könne aufgrund der auch in diesen Verträgen enthalten Klauseln über die gegenseitige Bindung der Verträge an den jeweils anderen Vertrag nicht allein gekündigt werden, da das zwischen den Parteien bestehende Vertragsverhältnis einheitlich als Wohnraummietverhältnis zu beurteilen sei. Der Carport sei mit vermietet gewesen und die Stellfläche vor dem Objekt ihm bei der ersten Besichtigung der Einheit im März 2012 als weiterer Stellplatz zugewiesen worden.
- 14 Mit der Widerklage begehrt er die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten zur Abwehr der Kündigungen.
- 15 Der Kläger hat beantragt,
- 16 die Widerklage abzuweisen.
- 17 Das Landgericht hat mit Urteil vom 03.05.2019 Klage und Widerklage abgewiesen.
- 18 Zur Begründung hat es ausgeführt, es handele sich vorliegend nicht um ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume, sondern um zwei getrennte Mietverträge. Die Verträge seien allerdings dergestalt miteinander verbunden, dass der eine nicht ohne den anderen beendet werden könne. Die Kündigung allein des Gewerbemietvertrages sei unwirksam. Die Mietverträge genügten den Formerfordernissen des § 550 BGB. Die Kündigungsfrist aus dem Gewerbemietvertrag sei nicht eingehalten worden. Zudem habe der Kläger unbeachtet gelassen, dass nach den mietvertraglichen Vereinbarungen beide Verträge aneinander gebunden seien.
- 19 Einen Unterlassungsanspruch könne der Kläger nicht mit Erfolg durchsetzen, die Voraussetzungen des § 541 BGB lägen nicht vor. Dem Wortlaut des Vertrages sei eine Begrenzung der Abstellflächen und der Anzahl der PKW nicht zu entnehmen. Hinzu komme, dass der Kläger eingeräumt habe, jahrelang die Parkgewohnheiten des Beklagten geduldet zu haben.

- 20 Die Widerklage sei unbegründet, da sie unsubstantiiert sei. Es sei nicht ersichtlich, inwieweit dem Beklagten Kosten für die Abwendung der Kündigung entstanden seien. Hinzu komme, dass sich der Kläger vorprozessual mit keinem Wort auf die Mietverträge vom 20.05.2014 berufen habe, die dem Kläger offenbar unbekannt gewesen seien.
- 21 Gegen dieses Urteil wenden sich beide Parteien mit wechselseitigen Berufungen.
- 22 Der Kläger ist weiterhin der Auffassung, dass das Gewerberaummietverhältnis kündbar gewesen sei, da die Vertragsurkunde nicht der gesetzlichen Schriftform entspreche. Sie enthalte unverständliche und jedenfalls sich widersprechende Klauseln mit der Folge, dass es an einer vertraglichen Vereinbarung zur Laufzeit fehle. Es sei unklar, was mit der Formulierung „Der Mietvertrag ist an den Wohnraummietvertrag gebunden“ gemeint sei. Daraus könne jedenfalls nicht herausgelesen werden, dass der Gewerbemietvertrag nur dann gekündigt werden könne, wenn der Wohnungsmietvertrag ende. Hätte man dies gewollt, hätte man das in den Vertrag hineinschreiben müssen. Selbst wenn die Passage in diesem Sinne zu verstehen sei, stünde dies in klarem Widerspruch zu Ziffer 3.1. des Mietvertrages und der vereinbarten jederzeitigen Kündbarkeit. Deshalb fehle es an einem essentiellen Kriterium für einen formwirksamen Vertrag, nämlich der vereinbarten Laufzeit, so dass ein Schriftformverstoß mit der Folge der jederzeitigen Kündbarkeit vorliege.
- 23 Der Beklagte hat im Laufe des Berufungsverfahrens das Obergeschoss und den dazu gehörigen Carport, sowie die Schlüssel zum Obergeschoss übergeben, nicht aber einen Schlüssel zur Eingangstür des Objekts, der erforderlich ist, um das Obergeschoss zu erreichen.
- 24 Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

1.

- 25 Die Berufung des Klägers hat in Bezug auf den geltend gemachten Räumungsanspruch keinen Erfolg. Der Räumungsanspruch ist unbegründet, da die Kündigung allein des Gewerbemietverhältnisses nicht wirksam ist.
- a)
- 26 Vorliegend liegt ein einheitliches (Misch)mietverhältnis über die teilweise Nutzung der Remise als Gewerbe und die teilweise Nutzung als Wohnraum vor, das nur einheitlich gekündigt werden kann. Auf die Frage der Einhaltung des Schriftformerfordernisses des § 550 BGB kommt es deshalb hier nicht entscheidend an.
- b)
- 27 Grundsätzlich gilt, dass dann, wenn der Mieter die Räumlichkeiten vereinbarungsgemäß sowohl zu Wohn- als auch zu Gewerbebezwecken nutzen kann, ein Mischraummietverhältnis vorliegt. Es kommt dabei nicht darauf an, ob der Mieter einen bestimmten Teil der Räumlichkeiten ausschließlich gewerblich nutzt und in dem anderen ausschließlich wohnt (z. Bsp. Gaststätte mit Wirtwohnung) oder ob er die Räume in Ihrer Gesamtheit sowohl zum Wohnen als auch zu Gewerbebezwecken nutzt (Blank in Schmidt/Futterer, Mietrecht 14. Aufl. 2019, vor § 535, Randnummer 107).
- 28 Dabei kommt es nicht allein darauf an, ob die Parteien ihre Rechtsbeziehungen in einem einzigen Vertrag regeln oder ob sie mehrere Mietverträge abschließen (Schmidt/Futterer, a.a.O., Rn 108). Insoweit haben die Parteien die Wahl. Allerdings spricht im Falle der Erstellung zweier getrennter Vertragsurkunden eine Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der Verträge. Diese kann aber widerlegt werden, wenn besondere Umstände für die Zusammengehörigkeit der Mietgegenstände vorliegen (BGH, Urteil vom 12.10.2011, VIII ZR 251/10, NJW 2012, 224; BGH, Beschluss vom 09.04.2013, VIII ZR 245/12, BeckRs 2013,9616; Blank in Schmidt/Futterer, a.a.O., Rn 108). Auch wenn die Parteien getrennte Verträge über die Wohn- und Geschäftsräume geschlossen haben, kann der nach den § 133 BGB, § 157 BGB zu ermittelnde Parteiwille ergeben, dass ein einheitliches Vertragsverhältnis gewollt ist, dies zum Beispiel dann, wenn die Parteien beide Vereinbarungen inhaltlich aufeinander abstimmen und als Einheit bezeichnen oder

aber, wenn sie den Bestand des einen Vertrages von dem anderen abhängig machen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 07.12.2006, 10 U 115/06, NZM 2007, 799; Staudinger/V. Emmerich, 2018, vor § 535 Rn. 27 mwN; Zehelein, Beck OK BGB, Bamberger/Roth/Hau/Poseck, 52. Edition, Stand 01.01.2019, § 535, Rn 159 ff). Bei Vermietung von Wohnraum und Gewerberaum durch zwei getrennte Urkunden reicht allerdings das einseitige Interesse und der Wille einer Partei an der gemeinsamen Anmietung nicht für die Annahme eines Mischmietverhältnisses aus, und zwar auch nicht bei engem zeitlichen Zusammenhang der Vertragsabschlüsse und enger räumlicher Verbindung der beiden Objekte. Erforderlich ist vielmehr eine übereinstimmende Zweckbestimmung der Parteien (Borutzki-Pasing in: Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 6, V. Rn 25).

c)

- 29 Dies zugrunde gelegt, konnte der Kläger hier das Mietverhältnis über die vom Beklagten als Rechtsanwaltskanzlei genutzten Räume nicht (teilweise) kündigen, ohne das gesamte Mietverhältnis zu kündigen. Es kommt insoweit nicht darauf an, ob vorliegend für das Mietverhältnis die Vorschriften über die Wohnraummiete oder die Vorschriften über die Geschäftsraummiete anzuwenden wären. Denn die Wirksamkeit der Kündigung scheitert bereits daran, dass die Teilkündigung unzulässig ist.
- 30 Zwar haben die Parteien hier zwei getrennte Verträge über die Nutzung der Wohnräume und die Nutzung der Geschäftsräume getroffen. Die Auslegung der Verträge ergibt allerdings, dass ein einheitliches Vertragsverhältnis gewollt war, und zwar sowohl hinsichtlich der im Jahr 2012 geschlossenen Verträge als auch hinsichtlich der - anlässlich des Tausches der Räumlichkeiten im Jahr 2014 - abgeschlossenen Verträge, deren Wirksamkeit der Kläger nach Vorlage der Originale im Termin vor dem Landgericht auch im Berufungsverfahren nicht mehr in Frage stellt. Für einen derartigen Willen der Parteien spricht bereits als Indiz, dass im ursprünglichen Formular über die Wohnräume die Kautions nicht gesondert ausgewiesen wurde, im Formular über die Gewerberäume dagegen die Kautions insgesamt mit 4.950 € ausgewiesen wurde, d.h. auch die für die Wohnräume zu entrichtende Kautions enthält. In beiden Verträgen ist darüber einheitlich die Übergabe von 8 Schlüsseln für das gesamte Objekt vereinbart, ohne zwischen Wohnräumen und Gewerbebeeinheit zu unterscheiden. Auch dies spricht bereits indiziell für eine rechtliche Verbundenheit. Entscheidend ist aber, dass die Parteien die Verträge durch die individualvertraglichen Zusatzvereinbarungen in Ziffer 19. bzw. 20 der Verträge, die sowohl in den ursprünglichen Verträgen als auch in den neuen Fassungen enthalten sind, in der Weise voneinander abhängig gemacht haben, dass beide Verträge „aneinander gebunden“ sein sollten. Dies ist schon dem Wortlaut nach so zu verstehen, dass beide Verträge in der Weise aneinander geknüpft werden sollten, dass die Wirksamkeit des einen von der Wirksamkeit des anderen abhängig sein sollte, beide also nur gemeinsam Bestand haben sollten und deshalb – von beiden Seiten – auch nur einheitlich beendet, d.h. gekündigt werden können sollten. Die Verträge enthalten mit dieser Formulierung eine ausdrückliche Zweckbestimmung, die aus ihnen - unabhängig von der Verwendung zweier Vertragsformulare - eine rechtliche Einheit herstellt.

d)

- 31 Folge dieses einheitlichen Rechtsverhältnisses ist, dass dieses auch nur insgesamt gekündigt werden kann. Die Parteien können das Mietverhältnis nach Belieben ausgestalten; insbesondere steht es ihnen frei, ob sie mehrere Sachen getrennt oder als zusammengehörende Einheit vermieten. Haben sie sich für die letztgenannte Möglichkeit entschieden, so gilt der allgemeine Grundsatz, dass der Vertrag nur insgesamt aufgelöst werden kann (Blank in Schmidt/Futterer, a.a.O. § 542, Rn 87). Eine Teilkündigung ist unzulässig (OLG Karlsruhe Rechtsentscheid vom 30.03.1983, 3 REMiet 1/83).

2.

- 32 Die Berufung des Klägers hat aber Erfolg, soweit er vom Beklagten verlangt, es zu unterlassen Kraftfahrzeuge außerhalb des Carports auf dem Grundstück abzustellen.

a)

- 33 Der Kläger als Eigentümer des Objekts hat einen dahingehenden Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB. Er ist nicht nach § 1004 Abs. 2 BGB verpflichtet, das Abstellen von

Fahrzeugen außerhalb der Carports zu dulden, da dieses nicht vom vertraglichen Anspruch aus dem Mietverhältnis umfasst ist.

b)

- 34 Der Umfang des Vertragsgegenstandes bzw. des Nutzungsrechts ergibt sich aus dem Vertrag oder sonstigen Vereinbarungen der Parteien. Dabei ist zu prüfen, ob dem Mieter die Nutzung einer bestimmten Sache lediglich gestattet wird oder ob sie vom Mietgebrauch erfasst ist. Fehlt zu den einzelnen Punkten eine Vereinbarung oder sind nur unvollständige Abreden getroffen worden, muss der Umfang des Gebrauchsrechts durch Auslegung des Vertrages gem. § 157 BGB nach Treu und Glauben und der Verkehrsanschauung ermittelt werden.

c)

- 35 Unstreitig beinhaltete der ursprüngliche Mietvertrag nur die Nutzung des Carports zum Abstellen von Fahrzeugen. Entgegen der Auffassung des Beklagten lässt sich aus der jahrelangen Duldung des Abstellens weiterer Fahrzeuge auf der restlichen Stellfläche vor dem Objekt keine - schlüssige - Erweiterung des Mietverhältnisses auf die Nutzung weiterer Stellflächen auf dem Hof herleiten. Dafür, dass der Beklagte die bloße Gestattung als Angebot auf eine konkludente Erweiterung des mietvertraglichen Gebrauchs ansehen konnte und nicht lediglich als bloße - widerrufliche - Erlaubnis, gibt es keine hinreichenden Anhaltspunkte. Allein die jahrelange Übung reicht hierfür nicht aus. Bei der Gestattung handelt es sich deshalb allenfalls um eine jederzeit kündbare Leihe. Diese hat der Kläger gekündigt, so dass der Beklagte die Hofffläche nicht mehr als Parkfläche nutzen darf.

3.

- 36 Die Berufung des Beklagten hat teilweise Erfolg.

- 37 Der Kläger ist dem Beklagten zur Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten aus §§ 341, 280 BGB in Höhe von 887,03 € verpflichtet.

a)

- 38 Der schuldhaft eine materiell unbegründete Kündigung aussprechende Vermieter haftet dem Mieter aus vertraglicher Nebenpflichtverletzung gemäß § 280 Abs. 1 BGB auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten, die dieser zur Abwehr der Kündigung aufwendet (BGH, Urteil vom 4.6.2014 – VIII ZR 289/13). Beim Vorwurf einer fahrlässig begangenen positiven Vertragsverletzung sind strenge Maßstäbe anzulegen; das Risiko eines Rechtsirrtums trägt grundsätzlich der Schuldner, also der die unberechtigte Kündigung aussprechende Vermieter, es sei denn, er ist unverschuldet zu der irrtümlichen Beurteilung des Kündigungsrechts gelangt (BGH, Urteil vom 4.6.2014 – VIII ZR 289/13; BGH, Urteil vom 11.01.1984, VIII ZR 255/82).

b)

- 39 Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze liegt eine fahrlässige Nebenpflichtverletzung des Klägers vor. Er hätte bereits aufgrund der ihm vorliegenden Mietverträge die Bindung beider Verträge aneinander erkennen können. Dass ihm sein Rechtsvorgänger nicht sämtliche Mietverträge ausgehändigt hat, kann im Übrigen nicht zu Lasten des Mieters gehen. Dass der Beklagte selbst Rechtsanwalt ist, steht dem Anspruch nicht entgegen. Auch ein Rechtsanwalt darf in eigenen Angelegenheiten zur Durchsetzung seiner Rechte einen Kollegen beauftragen.

c)

- 40 Der Beklagte kann allerdings seine zur Abwehr der unberechtigten Kündigungen erforderlichen Rechtsanwaltskosten nur einmal aus einem Gegenstandswert von 9.781,80 € verlangen. Bei der Abwehr einer Kündigung aus einem Mietverhältnis richtet sich der Gegenstandswert für die Vergütung des Rechtsanwalts nach §§ 23 Abs. 1, Satz 3, RVG, 41 Abs. 1 GVG nach dem einjährigen Entgelt, wobei die Nebenkosten nur dann mitgerechnet werden, wenn sie, was hier nicht der Fall ist, als Pauschale vereinbart sind. Das so zu berechnende einjährige Entgelt beträgt 9.781,80 €. Dass der Kläger zwei Kündigungen ausgesprochen hatte, erhöht den zugrunde zu legenden Gegenstandswert

nicht. Es handelt sich um eine Angelegenheit im Sinne von § 15 RVG. Auch bei einem gerichtlichen Verfahren würde sich der Streitwert einer vom Mieter erhobenen Feststellungsklage auf Feststellung des Fortbestands eines Mietverhältnisses nicht dadurch erhöhen, dass diese mehrere Kündigungen betrifft (KG Berlin, Beschluss vom 12.01.2012, 8 W 31/11). 03.02.2014, 67 T 20/14). Gleiches gilt für eine auf mehrere Kündigungen gestützte Räumungsklage (KG, a.a.O. m.w.N).

d)

- 41 Der Beklagte kann nur eine Gebühr von 1,3 verlangen.
- 42 Bei Rahmengebühren bestimmt der Rechtsanwalt nach § 14 Abs. 1 Satz 1 RVG die Gebühr im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände nach billigem Ermessen. Ist die Gebühr, wie hier der Fall, von einem Dritten zu ersetzen, ist die vom Rechtsanwalt getroffene Bestimmung nach § 14 Abs. 1 Satz 4 RVG zu ersetzen, soweit sie unbillig ist. Vorliegend ist der Ansatz einer über die Mittelgebühr von 1,3 hinausgehenden Gebühr unangemessen, da nichts dafür ersichtlich ist, dass Umfang und Schwierigkeit der anwaltlichen Tätigkeit über den Durchschnitt hinausgingen.

e)

- 43 Bei einem Gegenstandswert von 9.781,80 € ergibt sich bei einer Rahmengebühr von 1,3 eine Gebühr von 725,40 €, zuzüglich der Post- und Telekommunikationspauschale (Nr. 7002 VV RVG) von 20 € also 745,40 € netto, das sind 887,03 € brutto.

4.

- 44 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 97 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708, 713 ZPO.

5.

- 45 Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.