



# Kammergericht

## Im Namen des Volkes

Geschäftsnummer:  
8 U 182/06  
25 O 465/05 Landgericht Berlin

verkündet am : 05.07.2007  
Amschler  
Justizangestellte

### In dem Rechtsstreit

der S■■■ Handelsgesellschaft mbH,  
vertreten d. d. Vorstand Dr. S■■■■ S■■■■ und M■■■■ S■■■■ ,  
O■■■■■ weg ■■■■ , ■■■■ S■■■■■ ,

Beklagten und Berufungsklägerin,

- Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte G■■■ ,  
S■■■■ ring ■ , ■■■■ K■■■ -

### g e g e n

die T■ I■■■■■■■ und V■■■■■■■ GmbH,  
vertreten d. d. Geschäftsführer M■■■■ M■■■  
A■ der K■■■■■■■ ■■ , ■■■■ B■■■■ ,

Klägerin und Berufungsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter:  
Rechtsanwalt T■■■■ G■■■ ,  
A■ d■ K■■■■■■■ ■■ , ■■■■ B■■■■ -

hat der 8. Zivilsenat des Kammergerichts in Berlin-Schöneberg, Eißholzstr. 30-33, 10781 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 05.07.2007 durch den Vorsitzenden Richter am Kammergericht Bieber und die Richterinnen am Kammergericht Spiegel und Dr. Henkel

**f ü r R e c h t e r k a n n t :**

Die Berufung der Beklagten gegen das am 14. September 2006 verkündete Urteil der Zivilkammer 25 des Landgerichts Berlin wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.  
Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrages zuzüglich 10 % abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

**G r ü n d e**

**I.**

Die Berufung der Beklagten richtet sich gegen das am 14. September 2006 verkündete Urteil der Zivilkammer 25 des Landgerichts, auf dessen Tatbestand und Entscheidungsgründe Bezug genommen wird.

Die Beklagte trägt zur Begründung ihrer Berufung vor:

Das Landgericht gehe rechtsirrig davon aus, dass der Mietvertrag die Schriftform wahre.

**1.**

Bei der Vermietung vom „Reißbrett“, reiche es – entgegen der Annahme des Landgerichts – nicht aus, wenn die Mietsache lediglich mit ihrer Größe und Lage im Mietvertrag bezeichnet sei. Formbedürftig seien alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Geschäft ergebe. Gehöre zu den Pflichten des einen Vertragspartners die Errichtung eines Gebäudes sowie die Ausgestaltung und Ausstattung des Gebäudes seien, dies ebenfalls wesentliche, der Schriftform unterliegende Vertragselemente. Erst die Ausstattungs- und Einrichtungspläne würden den konkreten Inhalt der Ansprüche der Mieterin festlegen, denn nach

§ 7 Ziff.1 des Mietvertrages sei Inhalt der Vereinbarung, dass die Mietsache nach Maßgabe der „Baubeschreibung,, ausgestattet werde und schlüsselfertig übergeben werden solle. Wenn die Anlage „zum Mietvertrag, die diese Einzelheiten regeln – wie hier der Einrichtungsplan – erst noch erstellt werden müsste“, sei es erforderlich, dass die später erstellte Anlage im Wege eines Nachtrags zum Bestandteil des Mietvertrages gemacht werde. Es sei vorliegend nicht möglich gewesen, das streitgegenständliche Objekt ausschließlich mit Hilfe der Angaben des Mietvertrages ohne den Einrichtungsplan zu errichten.

Bei den weiteren mündlichen Absprachen zwischen den Parteien zur Einrichtung des streitgegenständlichen Objektes sei es gegenüber dem ursprünglichen Einrichtungsplan zu erheblichen baulichen Veränderungen gekommen. Bauliche Änderungen stellten bei der Vermietung vom Reißbrett eine wesentliche zu beurkundende Änderung dar. Die Beschreibung des Mietobjekts müsse besonders genau erfolgen, weil die tatsächliche Ausgestaltung der Räume in diesem Falle bei der Auslegung des Mietvertrages nicht mit herangezogen werden könnte. Wegen der Einzelheiten der behaupteten Veränderungen im Vergleich zur ursprünglichen Planung wird auf den Inhalt der Berufungsbegründungsschriftsatz vom 18. Dezember 2006 ( Seite 5/6) verwiesen.

2.

Weiterhin gehe das Landgericht rechtsirrig davon aus, dass der Mietvertrag trotz der erst am 08. September 1994 geleisteten Unterschrift des Vorstandsvorsitzenden der Beklagten wirksam zustande gekommen sei. Von der Klägerin sei der Mietvertrag – unstreitig - bereits am 01. September 1994 unterzeichnet worden. Die Annahme des Angebots der Klägerin hätte innerhalb der gesetzlichen Annahmefrist erfolgen müssen, § 147 Abs. 2 BGB. Nach der Rechtsprechung des Kammergerichts sei von einer 5-Tage-Frist auszugehen. Diese relativ kurze Frist sei auch vorliegend gerechtfertigt, weil der Mietvertrag vor Unterzeichnung umfangreich ausgehandelt worden sei, so dass die Gegenzeichnung nur eine reine Formsache gewesen sei.

3.

Der Schriftzug auf dem Mietvertrag erfülle zudem nicht die Anforderungen an eine Unterschrift im Rechtssinne, wonach der Schriftzug eine Zusammensetzung von Buchstaben erkennen lassen müsse, eine Paraphe, Schlangenlinien o.ä. reichten nicht aus. Aus der Unterschrift der Vermieterseite ließen sich Buchstaben nicht erkennen, sondern sie bestehe nur aus Linien. Die Rechtsvorgängerin der Klägerin sei die van S■■■■ Immobilien- Vermietungs- Gesellschaft mbH. Der Mietvertrag sei auf Vermieterseite mit einem Schriftzug unterschrieben unter dem lediglich der Hinweis „Vermieter,, vermerkt sei. Gemäß § 35 Abs. 3 GmbHG habe der Geschäftsführer der GmbH in der Weise zu unterzeichnen, dass der Zeichnende seiner Namensunterschrift die Bezeichnung der Firma der Gesellschaft beifüge, was auch durch

Beifügung eines Firmenstempels erfolgen könne. Vorliegend weise Blatt 12 des Mietvertrages lediglich den Namenszug auf. Demnach entspreche die Zeichnung nicht dem Schriftformerfordernis.

Ferner müsse die Unterschrift den Urkundentext räumlich abschließen. Nachträge, die unterhalb der Unterschrift auf der Urkunde eingetragen seien, müssten erneut unterschrieben werden. Die auf Blatt 12 des Mietvertrages aufgeführten Anlagen seien von der Unterschrift nicht gedeckt.

4.

Die Parteien hätten zudem über Jahre hinweg die Nebenkosten bezüglich der Grundsteuer abweichend vom Mietvertrag abgerechnet. Hierin liege eine stillschweigende Abänderung des Mietvertrages. Da es sich bei den Nebenkosten um einen Mietbestandteil handele, bedürfe eine derartige Änderung auch der Schriftform.

Die Beklagte beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Berlin vom  
14. September 2006 – 25 O 465/05 – die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Klägerin erwidert:

1.

Das Landgericht sei zu Recht davon ausgegangen, dass aufgrund der Angaben im Mietvertrag das Mietobjekt hinreichend bestimmbar sei. Bereits in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die als Anlage 2 Bestandteil des Mietvertrages sei, sei die Ausstattung der Mieträume hinreichend beschrieben. In Verbindung mit den Grundrissplänen, die dem Mietvertrag beigelegt seien, ergebe sich der Mietgegenstand eindeutig. Der Einrichtungsplan sei für die Bestimmbarkeit des Mietgegenstandes nicht notwendig, das Mietobjekt sei ohne diesen auch zu errichten gewesen. Das Mietobjekt sei nicht in erheblicher Weise abweichend vom ursprünglichen Plan errichtet worden. Die ursprünglich vorgesehenen Eingangstüren seien nicht ausgeführt worden, sondern als Fensterelemente erstellt worden. Dafür seien zwei doppelflügelige Fluchttüren eingebaut worden. Büro- und Lagerbereich seien nicht stark abweichend errichtet worden, sondern es habe lediglich eine Verschiebung von Wänden stattgefunden. Im Tiefkühlraum sei eine Tür um einige Zentimeter

verlegt worden. Durch die Veränderungen sei eine Verlagerung der Mietfläche nicht erfolgt, das Raumkonzept sei erhalten geblieben. Die Veränderungen seien nur auf Veranlassung der Beklagten erfolgt.

2.

Der Mietvertrag sei am 01. September 1994 von beiden Parteien unterzeichnet worden. Die Klägerin habe davon ausgehen können, dass Herr v■ d■■ K■■■■■ als Geschäftsführer für die Beklagte habe unterzeichnen können. Keineswegs sei bei Vertragsschluss mitgeteilt worden, dass noch eine weitere Unterschrift erforderlich sei. Vielmehr sei nur die Genehmigung durch den Vorstand der Beklagten binnen vier Wochen einzuholen gewesen. Diese Frist sei eingehalten worden.

3.

Der Mietvertrag sei für die Vermieterseite von einem Herrn M■■ unterzeichnet worden, wobei auch ein Stempel der Vermieterin hier angebracht sei. Soweit die Beklagte geltend mache, dass die Unterschrift den Urkundentext räumlich abschließen müsse und Nachträge erneut unterschrieben werden müssten, sei dies auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar. Es handele sich lediglich um eine Aufzählung der im Mietvertrag erwähnten Anlagen. Die Unterschriften genügten den Anforderungen an solche im Rechtssinne.

4.

Zu Recht habe das Landgericht angenommen, dass Veränderungen von Nebenkosten nicht zu Essentialia des Vertrages gehörten. Im Übrigen seien in den Nebenkostenabrechnungen für 2001 und 2002 nur die Erhöhungsbeträge der Grundsteuer abgerechnet worden, sowie es der Vertrag vorsehe.

## II.

Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet.

### A. Zulässigkeit

Das Landgericht ist zutreffend von der Zulässigkeit der (Teil-) Feststellungsklage ausgegangen. Gemäß § 256 ZPO hat die Klägerin ein berechtigtes Interesse an der Feststellung, ob das Mietverhältnis nicht zum 31. Dezember 2005 beendet ist, sondern bis zum 31. Dezember 2006 fortbesteht. Das Feststellungsinteresse ist auch nicht dadurch entfallen, dass die Klägerin bezüglich des Mietzinses bis einschließlich 31. Dezember 2006 Leistungsklage erheben könnte. Denn im Rahmen der Feststellung über den Fortbestand des Mietverhältnisses bis zu diesem Zeitpunkt ist zu prüfen, ob das Mietverhältnis auf 15 Jahre befristet ist und sich deswegen für die Parteien weitere Rechtsfolgen über den 31. Dezember 2006 hinaus ergeben.

### B. Begründetheit

Die Feststellungsklage und die Leistungsklage sind begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte Anspruch auf Feststellung, dass das Mietverhältnis nicht zum 31. Dezember 2005 beendet ist, sondern bis zum 31. Dezember 2006 besteht.

Die Klägerin kann von der Beklagten rückständige Miete für die Monate Juli und August 2006 in Höhe des ausgerichteten Betrages verlangen (§ 535 Abs. 2 BGB). Das Landgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass das Mietverhältnis der Parteien durch die ordentlichen Kündigungen der Beklagten vom 07. Juni und 30. Juni 2005 nicht beendet worden ist.

Nach § 550 BGB ist eine Befristung des Mietvertrages wirksam, wenn die Schriftform eingehalten ist. Nur wenn die Schriftform nicht gewahrt ist, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen ordentlich gekündigt werden. Die Befristung des Mietvertrages für die Dauer von 15 Jahren ist zwischen den Parteien wirksam vereinbart, weil die Schriftform – entgegen der mit der Berufung weiterverfolgten Ansicht der Beklagten – eingehalten ist.

1.

Ein für längere Zeit als ein Jahr geschlossener Mietvertrag über ein Grundstück genügt dann der Schriftform des § 550 BGB, wenn sich die wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere Mietgegenstand, Mietzins sowie Dauer und Vertragsparteien – aus der Vertragsurkunde ergeben (std. Rechtsprechung des BGH; BGH NJW 1999, 2591 = GE 1999, 761; BGH NJW 2000, 1105; BGH NJW 2006, 140). Die Grenzen sind fließend, unverzichtbar sind die genaue Bezeichnung des Mietobjekts, die Vertragsdauer, der Mietzins sowie die sonstigen gegenseitigen Verpflichtungen (Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Auflage, Rdnr. 94ff.).

a)

Der Mietgegenstand ist im Mietvertrag und den beigefügten Anlagen, nämlich den Grundrissplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinreichend bezeichnet. Der Einhaltung der Schriftform steht nicht entgegen, dass die Einrichtungspläne nicht durch schriftliche Nachtragsvereinbarung in den schriftlichen Mietvertrag einbezogen worden sind.

Nach der Rechtsprechung des BGH muss der Inhalt des Mietvertrages – so auch des Mietobjektes - bestimmbar sein (BGH Urteil vom 02. November 2005 – XII ZR 233/03, GE 2006, 184 = NJW 2006, 140 = NZM 2006, 104; Urteil vom 02. November 2005 – XII ZR 212/03, NJW 2006, 139). Die Bestimmbarkeit muss im Zeitpunkt des Vertragsschlusses gegeben sein, wobei insoweit auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden kann, die ebenfalls zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits vorliegen müssen (BGH Urteil vom 07. Juli 1999 – XII ZR 15/97, NJW 1999, 3257).

Die Bezeichnung des Mietobjektes gehört zu den wesentlichen Vertragsbestandteilen, die – wie ausgeführt – sich aus der Vertragsurkunde ergeben müssen. Bei der Vermietung „vom Reißbrett“, muss die Beschreibung des Mietobjekts besonders genau sein, weil die tatsächliche Ausgestaltung der Räume in diesem Falle bei der Auslegung des Mietvertrages nicht mit herangezogen werden kann (BGH Urteil vom 02. November 2005 – XII ZR 233/03, a.a.O.). Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

In § 1 Ziff. 1 des Mietvertrages ist das Mietobjekt wie folgt beschrieben:

„Die in B■■■■ -M■■■■ , W■■■■■■■ Straße ■■■■ gelegenen  
Geschäftsräume werden vom Vermieter an den Mieter vermietet :  
Fläche im EG : 1.034 qm  
UG : 25 qm  
OG : 85 qm  
Gesamt : 1.144,00 qm ....“

Die genaue Lage der gemieteten Flächen in dem noch zu errichtenden Gebäude ergibt sich aus den dem Mietvertrag beigefügten Grundrissplänen (vgl. Anlage K 10). Das Mietobjekt ist damit anhand der Beschreibung im Mietvertrag und den beigefügten Grundrissplänen bestimmbar. Soweit die Beklagte sich auf die Entscheidung des Senats vom 17. August 2006 – 8 U 33/06 (OLG Report 2007, 126 = NZM 2007, 248) beruft, ist der dortige Fall mit dem hier zur Entscheidung anstehenden nicht vergleichbar. Dem vom Senat entschiedenen Fall lag ein Sachverhalt zugrunde, wonach die Vertragsparteien vereinbarten, dass die Mieterin in ein nach Größe und Lage genau bezeichnetes Mietobjekt zunächst einziehen und nach Fertigstellung neuer Flächen in ein neues Gebäude umziehen sollte. Der Mietvertrag enthielt bezüglich der neuen Flächen nur die Vereinbarung, dass die Mietfläche „ca. 400 bis 500 qm“, betragen soll, die Lage der vermieteten Flächen in dem neu zu errichtenden Gebäude ließ sich der vertraglichen Regelung nicht entnehmen. Daher entschied der Senat, dass der Mietgegenstand nicht bestimmbar war. Dies ist aber vorliegend im Hinblick auf die dem Mietvertrag beigefügten Grundrisspläne nicht der Fall. Soweit die Beklagte auf die Entscheidung des BGH vom 02. November 2005 – XII ZR 233/03 (a.a.O.) verweist, war im dem dort entschiedenen Fall zur Bezeichnung der vermieteten Flächen gerade ein Lageplan nicht beigefügt, so dass nicht festgestellt werden konnte, welche Fläche in dem im Mietvertrag bezeichneten Obergeschoss vermietet wurde.

b)

Die Schriftform scheidet auch nicht daran, dass im Mietvertrag die von der Vermieterin vorzunehmenden Arbeiten nicht ausreichend bezeichnet sind und deswegen – wie die Beklagte meint – das Mietobjekt nicht bestimmbar sei. Das Erfordernis der Schriftform im Sinne von § 126 Abs. 2 BGB betrifft grundsätzlich sämtliche Abreden, aus denen sich nach dem Willen der Parteien der Mietvertrag zusammensetzen soll. 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 (BGHZ 136, 357; 52, 25). Deshalb müssen auch Arbeiten, zu denen sich die eine oder andere Vertragsseite verpflichtet, beurkundet werden (vgl. BGH Urteil vom 19. April 2000 – XII ZR 334/97 für Vornahme von Ausbaurbeiten in den Räumen; vgl. Senatsurteil vom 06. November 2006 – 8 U 110/06, GE 2007, 149 für Baugenehmigung; OLG Düsseldorf Urteil vom 19. April 2007 – I- 10 U 127/06, veröffentlicht bei JURIS). Vorliegend haben die Mietvertragsparteien als Anlage 2 zum Mietvertrag die aus 28 Seiten bestehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung für das Mietobjekt schriftlich vereinbart. Aus dieser ergeben sich im Einzelnen die von der Vermieterin durchzuführenden Arbeiten hinreichend konkret. Soweit die Beklagte geltend macht, dass auch die Einrichtungspläne, die unstreitig bei Vertragsschluss noch nicht erstellt waren, der Schriftform

bedurft hätten, folgt der Senat dem nicht. Die sogenannten Einrichtungspläne sind nach Buchstabe B der Bau- und Ausstattungsbeschreibung Pläne für die Einrichtung sowie technische Eintragungen (Maßstab 1 : 50). Es handelt sich insoweit um Pläne, die die konkrete Ausführung in technischer Hinsicht , nämlich die Eintragung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen beinhalten. Die Beklagte hat hierzu – ohne die Pläne selbst vorzulegen - unbestritten vorgetragen, dass es sich um Pläne für die technischen Eintragungen, insbesondere die Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen handelt. Dies sind nur konkretisierende und erläuternde Angaben bezüglich der Ausbauarbeiten, die bereits in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung beschrieben sind. Der Schriftform bedürfen nicht solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrages nur von nebensächlicher Bedeutung sind. Dies gilt erst recht für Bestimmungen, die nicht über das hinausgehen, was bereits im Vertragstext selbst seinen Niederschlag gefunden hat, oder die dessen Inhalt nicht modifizieren, sondern lediglich erläutern oder veranschaulichen sollen (BGH NJW 1999, 2591 = GE 1999, 980). Um solche erläuternden Angaben bezüglich der Ausführung handelt es sich hier. Detailausführungsanweisungen bezüglich der beurkundeten Ausbauarbeiten bedürfen nicht der Schriftform.

Soweit der Beklagtenvertreter in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat auf die Entscheidung des BGH vom 15. November 2006 – XII ZR 92/04 (NZM 2007, 127 = GE 2007, 142) verwiesen hat, ergibt sich hieraus nichts anderes. In dem dort entschiedenen Fall hat der BGH erkannt, dass eine ausreichend Individualisierung des Mietobjektes deswegen nicht gegeben war, weil ein im Mietvertrag in Bezug genommener Lageplan diesem nicht beigefügt war. Dieser Lageplan war zur genauen Bezeichnung des Mietobjektes als wesentliche Vertragsbedingung erforderlich, so dass zur Wahrung der Urkundeneinheit der Zusammenhang der Schriftstücke in geeigneter Weise hätte kenntlich gemacht werden müssen (vgl. auch BGH NJW- RR 2002, 8, 9; BGH Urteil vom 02. Mai 2007 – XII ZR 178/04, NZM 2007, 443, 445 für zunächst fehlenden Grundrissplan). Vorliegend sind aber die Einrichtungspläne nicht solche zur genauen Bezeichnung des Mietgegenstandes wesentliche Vertragsbestandteile, weil sie nur Angaben zu Detailausführungen enthalten.

Auch die im Rahmen der Bauausführung vorgenommenen Ausführungsänderungen waren – entgegen der Ansicht der Beklagten – nicht formbedürftig. Unstreitig sind im Rahmen der Bauausführung einzelne Arbeiten abweichend von der ursprünglichen Planung ausgeführt worden. So sind anstelle von vier Eingangstüren nur zwei als Eingangstüren und weitere zwei als Fensterelemente ausgeführt worden. Der Büro- und Lagerbereich wurde insofern verändert, dass die Abtrennungswand zum Markt verlegt wurde, so dass der Büro- und Lagerraum schmaler wurde. Im Bereich der Frühanlieferung entfiel eine Wand, eine im Tiefkühlraum vorgesehene Tür wurde verlegt. Das Objekt erhielt zwei zusätzliche Fluchttüren. Im Eingangsbereich entfielen die vorgesehene Stützen und im ersten Obergeschoss wurde die Nasszelle im Grundriss verschoben. Diese Veränderungen betreffend sämtlichst nur Detailausführungen und keine Änderung des

Mietobjektes in seiner Lage und Substanz. Die Raumaufteilung blieb im wesentlichen erhalten. Würde jede Änderung in der Bauausführung beurkundungsbedürftig sein, würde dies eine Vermietung vom Reißbrett zu festen Mietvertragslaufzeiten ungerechtfertigt erschweren bzw. nahezu praktisch unmöglich machen.

Soweit der Beklagtenvertreter erstmals in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat behauptet hat, dass auch der Grundriss verändert, nämlich geringfügig verkleinert worden sei, ist die Beklagte mit diesem neuen Vortrag gemäß § 531 Abs. 2 ZPO ausgeschlossen.

c)

Zutreffend ist das Landgericht davon ausgegangen, dass auch die Vereinbarung im Mietvertrag zur Vertragsdauer bestimmbar ist. Nach der Rechtsprechung des BGH (BGH Urteil vom 02. November 2005 – XII ZR 212/03, a.a.O.; BGH Urteil vom 02. Mai 2007 – XII ZR 178/04, a.a.O.) genügt eine abstrakte Beschreibung, die es ermöglicht, den Mietbeginn zu ermitteln. Ein Sachverhalt, an den die Vertragsparteien den Vertragsbeginn knüpfen, muss so genau bestimmt werden, dass bei seiner Verwirklichung kein Zweifel am Vertragsbeginn verbleibt. Bei der Vermietung vom „Reißbrett“, genügt daher nach der vorgenannten Entscheidungen des BGH, wenn die Parteien sich dahin geeinigt haben, dass das Mietverhältnis „mit der Übergabe der Mieträume“, beginnen soll. Nach erfolgter Übergabe steht der Beginn des Mietverhältnisses eindeutig fest. Die Parteien haben in § 2 Ziff. 3 des Mietvertrages geregelt, dass ab Übergabe der Mieträume die Mietzeit 15 Jahre beträgt. Ferner ist geregelt, dass die Übergabe bis zum 15. November 1995 angestrebt werde, der späteste Termin jedoch der 15. Mai 1996 sein sollte (vgl. § 2 Ziff. 2 des Mietvertrages). Danach ist der Beginn des Mietverhältnisses zwar nicht bestimmt festgelegt, aber bestimmbar. Das Mietobjekt ist dem Beklagten nach unstreitigem Vortrag beider Parteien am 13. Oktober 1997 übergeben worden. Das Übergabeprotokoll datiert zwar auf den 29. September 1997, wobei bis 13. Oktober 1997 Mängel beseitigt werden sollten. Nach dem Protokoll sollten die Mängel zwar die Übernahme nicht hindern, andererseits vereinbarten die Parteien, dass „das Ladenlokal an die TM GmbH zur Verwahrung bis zum 13.10.1997 wieder übergeben „wird. Zählerstände sollten erst zu diesem Stichtag festgestellt werden. Abzustellen ist auf die tatsächliche Übergabe, so dass der Termin 13. Oktober 1997 maßgeblich ist.

2.

Der Schriftform steht nicht entgegen, dass das von der v■ S■■■■■ Immobilien– Vermietungs– Gesellschaft mbH, der vormaligen Vermieterin, unterbreitete Angebot zum Abschluss des Vertrages nicht rechtzeitig angenommen worden wäre.

Der Mietvertrag wurde am 01. September 1994 sowohl von der Vermieterseite als auch von der Beklagten unterzeichnet. Der Vertragsschluss erfolgte damit unter Anwesenden und ist durch die

Beklagte sofort gemäß § 147 Abs. 1 BGB angenommen worden. Für die Beklagte unterzeichnete ein Herr v. d. K. . Durch die Unterzeichnung beider Vertragsseiten ist die Schriftform gewahrt. Soweit die Beklagte geltend macht, dass ausweislich des Handelregisters auch die Unterschrift des Vorstandsvorsitzenden der Beklagten für einen wirksamen Vertragsabschluss erforderlich gewesen sei, ist dies für die Frage der Schriftform unerheblich. § 550 BGB verfolgt nicht den Zweck, es einem späteren Grundstückserwerber zu ermöglichen, sich allein anhand der Urkunde Gewissheit über das Zustandekommen oder den Fortbestand eines langfristigen Mietvertrages zwischen dem Veräußerer und dem Mieter zu verschaffen. Deswegen genügt der Schriftform auch ein Mietvertrag, der auf Seiten einer Partei von einem als solchen bezeichneten vollmachtlosen Vertreter unterzeichnet ist (vgl. BGH Urteil vom 14. Juli 2004 - XII ZR 68/02, BGHZ 160, 97 = GE 2004, 1163 = NZM 2004, 738). Die Schriftform dient nicht der Prüfung der materiellen Rechtslage, also der Frage, ob der Vertreter bevollmächtigt war und er alleinvertretungsberechtigt war, auch nicht ob der Vertrag wirksam ist. Dies ist für die Einhaltung der Schriftform ohne Belang; die gegebenenfalls vorliegende Unwirksamkeit folgt dann aus anderen Vorschriften. Dem Zweck der Schriftform ist, wie sich aus dem Gesetz entnehmen lässt (§ 126 Abs. 1 BGB), genügt, wenn sich aus den in der Urkunde niedergelegten Umständen oder durch ausdrücklichen Zusatz ergibt, wer Aussteller der Urkunde ist und dass der Aussteller die Urkunde unterzeichnete (vgl. KG Urteil vom 09. Juni 2005 – 20 U 77/04, unveröffentlicht).

Aber selbst wenn davon auszugehen wäre, dass zur Wahrung der Schriftform auch die Unterschrift des Vorstandes erforderlich war, so ist das Angebot der Klägerin auf Abschluss des Mietvertrages auch rechtzeitig gemäß § 147 Abs. 2 BGB angenommen worden. Der einem Abwesenden gemachte Antrag kann nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf. Die gesetzliche Annahmefrist setzt sich zusammen aus der Zeit für die Übermittlung des Antrages an den Empfänger, dessen Bearbeitungs- und Überlegungszeit sowie aus der Zeit für die Übermittlung der Antwort an den Antragenden (BGH NJW 1996, 921). Bei der Bemessung der Frist sind zunächst die regelmäßigen Umstände, aber auch die besonderen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen (vgl. im Einzelnen Kramer in Münchener Kommentar, BGB, 5. Auflage, § 147 BGB, Rdnr. 7). Bei Mietverträgen beträgt die Annahmefrist in der Regel 2 bis 3 Wochen (Palandt/Heinrichs, BGB, 66. Auflage, § 147 BGB, Rdnr. 6; Dresden und Naumburg NZG 2005, 72, 75; LG Stendal NJW-RR 2005, 97; OLG Sachsen NZM 2004, 825 : 2 Wochen). Bei einer großen Gesellschaft – wie es auch die Beklagte ist – kann regelmäßig nicht damit gerechnet werden, dass bedeutende Vertragsangebote innerhalb weniger Tage angenommen werden (BGH NJW 2000, 2984; Erman/Armbrüster, BGB, 11. Auflage, § 147 BGB, Rdnr. 18). Soweit der Senat in seiner Entscheidung vom 04. Dezember 2000 – 8 U 304/99 (GE 2001, 418) eine Annahmefrist von nur 5 Tagen angenommen hat, beruhte dies auf den besonderen Umständen des Einzelfalles.

Grundsätzlich geht auch der Senat davon aus, dass der Antragende den Eingang der Antwort regelmäßig in einer Frist von 2 bis 3 Wochen erwarten darf. Nur in ganz besonderen Ausnahmefällen kann eine kürzere Frist gerechtfertigt sein. Eine solche besondere Fallkonstellation ist vorliegend nicht gegeben.

3.

Bezüglich der wesentlichen, der Schriftform unterliegenden Vertragsbedingungen ist auch die Einheitlichkeit der Urkunde hergestellt und die geleisteten Unterschriften erfüllen die Anforderung an eine solche im Rechtssinne.

a)

Zu Erfüllung der Schriftform bestimmt § 126 BGB, dass der Vertrag von den Parteien auf derselben Urkunde zu unterschreiben ist.

Nur wenn die Parteien diese Essentialia oder weitere Bestimmungen, die ebenfalls wesentlicher Inhalt des Mietvertrages sein sollen, nicht in diesen selbst aufnehmen, sondern teilweise in andere Schriftstücke auslagern, so dass sich der Gesamthalt der mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel dieser „verstreuten„ Bestimmungen ergibt, müssen sie zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen (BGH MDR 1999, 473). Die Vertragsparteien haben die Einheitlichkeit der Urkunde gewahrt. Nach der sog. „Auflockerungsrechtsprechung„ des BGH (vgl. BGH NJW 1989, 58) setzt § 126 BGB nicht voraus, dass die einzelnen Blätter des Vertrages körperlich verbunden sind. Die Zusammengehörigkeit der Urkunde kann sich auch aus anderen Umständen zweifelsfrei ergeben. Anlagen müssen der Haupturkunde nicht beigeheftet sein, wenn der Zusammenhang durch Bezugnahme erkennbar ist (BGH NZM 2002, 20). Sind die Anlagen wie der Vertrag unterzeichnet und verweisen sie auf ihn, ist die Schriftform gewahrt (BGH NJW 1999, 1104). Das gilt aber auch bei fehlender Rückverweisung auf die Vertragsurkunde (BGH NJW 2000, 354), wenn der Vertrag eine zweifelsfreie Bezugnahme auf die Anlage enthält (BGH NZM 2001, 43; NZM 2002, 20, NJW 2003, 1248). Enthält die Anlage wesentlichen Vertragsinhalt, genügt Verweisung im Vertragstext und Unterzeichnung oder jedenfalls Paraphierung der Anlage durch die Vertragsparteien (BGH NJW 1999, 1104; BGH NJW 2000, 354). Nach diesen Grundsätzen reicht es aus, wenn die von den Vertragsparteien unterzeichnete Haupturkunde – wie hier - auf die unterzeichneten Grundrisspläne und die unterzeichneten Bau- und Ausstattungsbeschreibung Bezug nimmt.

Die Unterschriften der Vertragsparteien sind – entgegen der Darstellung der Beklagten – auch unterhalb des Vertragstextes angebracht. Die Unterschrift muss den Urkundentext räumlich abschließen (BGHZ 113, 48; Palandt/Heinrichs, a.a.O., § 126 BGB, Rdnr. 5). Deshalb erfüllen Namenszeichnungen oberhalb des Urkundentextes oder neben diesem das Formerfordernis nicht (Schmidt/Futterer/Lammel, Mietrecht, 9. Auflage, § 550 BGB, Rdnr. 29). Auf den Originalunterlagen befinden sich unterhalb des Vertragstextes die Unterschriften beider Vertragsparteien. Ohne Erfolg verweist die Beklagte darauf, dass in der Haupturkunde die Anlagen erst unter der Unterschrift aufgeführt und damit von dieser nicht gedeckt seien. Die Anlage 2 (Bau- und Ausstattungsbeschreibung) ist auch von beiden Vertragsparteien unterzeichnet und mit Stempelaufdruck versehen (vgl. Originalunterlagen, eingereicht zum Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 04. Mai 2006). Die Grundrisspläne lagen bei Vertragsunterzeichnung am 01. September 1994 ebenfalls vor und sind von beiden Vertragsseiten unterzeichnet worden (vgl. Anlage K 10 zum Schriftsatz des Klägervertreters vom 16. März 2006).

b)

Die von der Vermieterseite geleistete Unterschrift erfüllt die Anforderungen an eine Unterschrift im Rechtssinne.

Die vom Gesetz geforderte Namensunterschrift soll die Person des Ausstellers erkennbar machen. Es genügt die Unterschrift mit dem Familiennamen ohne Hinzufügung eines Vornamens. Auf die Lesbarkeit kommt es nicht an (BGH NJW 1987, 1334; Düsseldorf NJW-RR 1992, 946; BGH NJW 2005, 3775 für § 130 Nr. 6 ZPO), jedoch muss der Schriftzug Andeutungen von Buchstaben erkennen lassen (BGH NJW 1997, 3380). Erforderlich, aber auch genügend ist ein die Identität des Unterschreibenden ausreichend kennzeichnenden individuellen Schriftzug, der einmalig ist, entsprechend charakteristische Merkmale aufweist und sich als Wiedergabe eines Namens darstellt (BGH NJW 1994, 55; Palandt/Heinrichs, a.a.O., § 126 BGB, Rdnr. 9). Nach OLG Köln (NJW-RR 2005, 1252 = NZM 2005, 705) soll sogar eine Wellenlinie, die ein „W„ erkennen lässt und offensichtlich keine Paraphe ist, ausreichen. Vorliegend ist der Mietvertrag für die Vermieterseite durch einen Herrn Myska unterzeichnet worden. Aus dem Schriftzug ist deutlich der Anfangsbuchstabe „M„ erkennbar und auch die folgenden Buchstaben sind dem Namen zuzuordnen. Es besteht für den Senat kein Zweifel an der Ordnungsgemäßheit der Unterschrift.

Soweit die Beklagte weiter geltend macht, dass die Unterschrift des Geschäftsführers der Vormieterin deswegen nicht ausreichend sei, weil ihr der Firmenstempel nicht beigefügt sei, trifft dies in der Sache bereits nicht zu. Auf dem von der Beklagten selbst eingereichten Originalmietvertrag ist neben der Unterschrift des Geschäftsführers auch der Firmenstempel angebracht.

4.

Ohne Erfolg macht die Beklagte geltend, dass die Schriftform deswegen nicht gewahrt sei, weil die Parteien nachträglich eine abändernde Vereinbarung über die Umlegung der Gewerbesteuer getroffen hätten.

Es kann für die Entscheidung dahin gestellt bleiben, ob eine Abänderung der Vereinbarung über die Zahlung bestimmter Nebenkosten gegenüber dem Ursprungsvertrag der Schriftform bedarf. Der BGH hat für den Fall, dass im Mietvertrag bereits bestimmt ist, dass der Mieter alle Nebenkosten trägt und diese nach der Fläche umgelegt werden, das Schriftformerfordernis für eine Anlage zum Mietvertrag, die die Aufstellung über die einzelnen Betriebskostenarten enthält, verneint (BGH NJW 1999, 2591).

Jedenfalls haben die Parteien eine von der Regelung in Anlage 3 des Mietvertrages bezüglich der Umlegung der Grundsteuer abweichende Regelung nicht getroffen. Nach der Regelung in Anlage 3 hat der Mieter die „Kosten für Grundsteuer, hier aber nur eventuelle Erhöhungen ab dem Zeitpunkt des Beginn des Mietverhältnisses „ zu tragen. Die Klägerin hat unstreitig in den Jahre 1998 bis 2000 nicht nur die Erhöhungsbeträge, sondern die Grundsteuerbeträge insgesamt (anteilmäßig) umgelegt und damit mehr umgelegt als die vertragliche Regelung vorsah. Die erteilten Rechnungen hat die Beklagte unbeanstandet bezahlt. Allerdings hat die Klägerin in den Jahren 2001 und 2002 nur die Erhöhungsbeträge abgerechnet. Dann kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass die Parteien konkludent den ursprünglichen Vertrag abgeändert hätten. Soweit die Beklagte sich auf die Entscheidung des BGH vom 29. Mai 2000 – XII ZR 35/00 (NZM 2000, 962) beruft, wonach eine Vereinbarung über die Umlegung zunächst nicht umgelegter Nebenkosten auch stillschweigend durch jahrelange Übung zu Stande kommen kann, liegen diese Voraussetzungen hier nicht vor. In dem vom BGH entschiedenen Fall erfolgte die Umlegung der Betriebskosten über sechs Jahre, also über einen längeren Zeitraum. Ein solcher rechtlich relevanter längerer Zeitraum ist hier nicht feststellbar. Eine Abänderung der bisher getroffenen schriftlichen Regelung liegt nicht vor.

Der Zinsanspruch ergibt sich aus den §§ 286, 288 BGB in Verbindung mit § 5 Ziff. 1 des Mietvertrages.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Die Revision zum Bundesgerichtshof wird nicht zugelassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ZPO).

Bieber

Spiegel

Dr. Henkel