

Diese Vereinbarung bedurfte indes – was das Berufungsgericht aus seiner Sicht folgerichtig dahinstehen lässt – schon deshalb nicht der Schriftform, weil die Klägerin sich den jederzeitigen Widerruf des Mietzinsnachlasses vorbehalten hatte. Deshalb wäre ein nach § 571 BGB a.F. auf Vermieterseite in den Vertrag eintretender Grundstückserwerber, dessen Schutz § 566 BGB a.F. bezweckt, auch bei einem Erwerb im Jahre 1997 nicht an die vereinbarte Änderung gebunden gewesen, weil das Recht, sie jederzeit zu widerrufen, ebenfalls mit dem Erwerb auf ihn übergegangen wäre.

Deshalb bedarf es hier auch keiner Entscheidung, ob eine nachträgliche Herabsetzung des Mietzinses nur dann nicht der Schriftform bedarf, wenn sie das erste Mietjahr betrifft (vgl. BGH, Urteil vom 18. Juni 1969 – VIII ZR 88/67 – LM § 126 BGB Nr. 7 Bl. 2 = WM 1969, 920 f.), oder – wozu der Senat neigt – auch dann nicht, wenn sie zwar einen späteren Zeitraum betrifft, ihre Geltungsdauer aber ein Jahr nicht übersteigt (h. M., vgl. Müller JR 1970, 86, 87; Staudinger/Emmerich BGB [2003] § 550 Rdn. 31 m. N.; Palandt/Weidenkaff BGB 64. Aufl. § 550 Rdn. 16; Münch-Komm-BGB/Schultz 3. Aufl. § 566 Rdn. 197; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Aufl. Rdn. 118; Heile in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. Rdn. 763, 773; Kellendorfer in Müller/Walther Miet- und Pachtrecht § 550 Rdn. 40; juris PK/Tonner 2. Aufl. § 550 Rdn. 13; HOLG Hamburg OLGR 2003, 153 f.; vgl. auch Senatsurteil BGHZ 154, 171, 180: § 566 BGB a.F. soll einen potentiellen Grundstückserwerber nur davor schützen, beim Eintritt in einen ihm nicht bekannten Vertrag an dessen Bedingungen länger als ein Jahr gebunden zu sein).

b) Auch die Feststellung des Berufungsgerichts, zwischen den Parteien bestehe „Einigkeit, dass auch nach 1997 nur der reduzierte Mietzins zu zahlen war“, rechtfertigt nicht den Schluss, dass die Schriftform des Mietvertrages jedenfalls vom Zeitpunkt dieser Einigung an nicht mehr gewährt gewesen sei.

Das Berufungsgericht hat nicht etwa festgestellt, die Parteien hätten vereinbart, dass der Mietzins – in erneuter Änderung der 1997 getroffenen Vereinbarung – unwiderruflich bis zum vereinbarten Vertragsende herabgesetzt wird. Eine solche Feststellung hätte auch jeder tatsächlichen Grundlage entbehrt. Der Umstand, dass die Beklagte auch über 1997 hinaus nur den herabgesetzten Mietzins zahlte und die Klägerin dies unwidersprochen hinnahm, kann allenfalls als stillschweigende Einigung darüber angesehen werden, dass die ursprüngliche Befristung des Mietnachlasses bis Ende 1997 entfallen sollte. Eine weitergehende Änderung der 1997 erzielten Übereinkunft, insbesondere der Wegfall des Vorbehalts ihres Widerrufs, konnte dem Verhalten der Klägerin in den Folgejahren auch aus der Sicht der Beklagten nicht entnommen werden. Sie ist auch nicht Bestandteil der das Revisionsgericht bindenden Feststellung des Berufungsgerichts. Denn die Feststellung, dass die Parteien sich über die Zahlung des reduzierten Mietzinses auch nach 1997 einig waren, trifft zu, weil die Klägerin ihr Entgegenkommen nicht widerrufen hat; sie beinhaltet aber nicht, dass die Parteien sich auch darüber einig gewesen seien, dass die Klägerin es nicht mehr hätte widerrufen dürfen. Damit verblieb es bei dem im Angebot der Klägerin vom 21. Juli 1997 ausdrücklich erklärten Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs des gewährten Mietnachlasses.

Aufgrund dieser nach wie vor bestehenden Möglichkeit des jederzeitigen Widerrufs konnte auch durch einen Wegfall der Befristung in der ursprünglichen Änderungsvereinbarung eine längerfristige künftige Bindung der Klägerin an den gewährten Mietnachlass nicht eintreten, mag dieser der Beklagten auch tatsächlich länger als ein Jahr gewährt worden sein. Auch ein potenzieller Grundstückserwerber wäre daran nicht längerfristig gebunden gewesen, weil auch er nach seinem Eintritt in den Mietvertrag gemäß § 571 BGB a.F. von diesem Recht zum Widerruf jederzeit hätte Gebrauch machen können.

c) Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass nur die Klägerin bzw. ein späterer Grundstückserwerber sich durch einseitige

Erklärung von der vereinbarten Herabsetzung des Mietzinses lösen konnte, denn diese begünstigte allein die Beklagte. Dieser wäre es jedenfalls unbenommen geblieben, zur Zahlung des ursprünglichen Mietzinses zurückzukehren; es erscheint nach der Lebenserfahrung ausgeschlossen, dass ihr Vertragspartner sich dem widersetzt hätte. Nichts anderes gilt, wenn die Beklagte mit Rücksicht auf die Herabsetzung des Mietzinses auf Gewährleistungsansprüche wegen der eingetretenen Geschäftsentwicklung verzichtet hätte, was das Berufungsgericht hat dahinstehen lassen. Denn der Verzicht auf Gewährleistungsansprüche wegen eines bestimmten, bereits eingetretenen Mangels bedarf nicht der Schriftform, weil er nicht den Inhalt des Mietvertrages ändert, auch nicht den Umfang des geschuldeten Mietgebrauchs, sondern nur die rechtlichen Folgen seiner nicht vertragsgemäßen Gewährung betrifft; abgesehen davon bedarf ein potenzieller Grundstückserwerber als neuer Vermieter insoweit keines Schutzes.

Mitgeteilt von RiBGH W. Wellner

Kündigung eines allein verbliebenen Mitmieters

Zur Wirksamkeit der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses, die nach dem Auszug eines Mitmieters allein gegenüber dem die Wohnung weiter nutzenden Mieter ausgesprochen worden ist (im Anschluss an BGH, Urteil vom 3. März 2004 – VIII ZR 124/03, DWW 2004, 148).

BGH, Urteil vom 16. März 2005 – VIII ZR 14/04

Zur Sache:

Der Beklagte mietete gemeinsam mit seiner damaligen Lebensgefährtin vom Rechtsvorgänger der Klägerin ab dem 1. November 1990 eine Wohnung in L. Die frühere Lebensgefährtin des Beklagten zog im September 1994 aus der Wohnung aus und teilte dies dem Rechtsvorgänger der Klägerin mit. Dieser sprach mit Schreiben vom 6. Mai 1997 die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen bestehender Mietrückstände gegenüber dem Beklagten und dessen früherer Lebensgefährtin aus. Diese wandte sich daraufhin mit Schreiben vom 11. Mai 1997 erneut an den Rechtsvorgänger der Klägerin und bat ihn unter Hinweis darauf, dass sie sich bereits im September 1994 in seinem Büro gemeldet und den gemeinsamen Mietvertrag mit dem Beklagten gekündigt habe, um baldige Klärung der Angelegenheit. In der Folgezeit nahm der Rechtsvorgänger der Klägerin allein den Beklagten gerichtlich auf Zahlung von Mietrückständen in Anspruch. Die Klägerin, die im Jahr 1999 in das Mietverhältnis eintrat, kündigte dieses gegenüber dem Beklagten mit Schreiben vom 26. Juni 2001 zum 31. Juni 2002 sowie nochmals fristlos mit der Klageschrift vom 22. Juni 2002 im vorliegenden Rechtsstreit. Sie begehrt vom Beklagten die Räumung der Wohnung.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die Kündigungen der Klägerin seien unwirksam, da sie nur an den Beklagten, nicht jedoch auch an die Mitmieterin gerichtet gewesen seien. Die von der Klägerin behauptete Vereinbarung aus dem Jahre 1994 bzw. eine entsprechende konkludente Vereinbarung aus dem Jahr 1997 zwischen dem Rechtsvorgänger der Klägerin und der Mitmieterin reiche für ein Ausscheiden der letzteren aus dem Mietverhältnis nicht aus. Die Klägerin habe nicht substantiiert vorgetragen, dass der Beklagte an der behaupteten Vereinbarung mitgewirkt oder ihr später zugestimmt habe. Es sei auch nichts dafür ersichtlich, dass die Berufung des Beklagten auf seine fehlende Zustimmung zu der Entlassung der Mitmieterin aus dem Mietverhältnis treuwidrig sei.

II. Die Revision der Klägerin ist begründet und führt zur Aufhebung und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht angenommen, die von der Klägerin ausgesprochenen Kündigungen vom 26. Juni 2001 und 22. Juli 2002 seien deshalb unwirksam, weil sie nur an den Beklagten und nicht auch an die frühere Lebensgefährtin des Beklagten gerichtet gewesen seien.

1. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass ein Mietverhältnis, an dem auf Vermieter- oder Mieterseite mehrere Personen beteiligt sind, wirksam nur gegenüber allen Vertragspartnern gekündigt werden kann (BGHZ 26, 102). Danach bedurfte es einer Kündigung gegenüber der früheren Lebensgefährtin des Beklagten dann nicht, wenn diese im Zeitpunkt der Kündigungen bereits aus dem Mietvertrag ausgeschieden war. Dies verneint das Berufungsgericht mit der Begründung, für eine Entlassung der Mitmieterin aus dem Mietverhältnis sei die nach der Behauptung der Klägerin zwischen der Mitmieterin und dem Rechtsvorgänger der Klägerin bereits in den Jahren 1994 bzw. 1997 getroffene Vereinbarung nicht ausreichend, weil der Beklagte ihr nicht zugestimmt habe. Dem kann nicht gefolgt werden.

Es kann dahingestellt bleiben, ob sich bereits der Rechtsvorgänger der Klägerin mit dem von der Mitmieterin damals gewünschten Ausscheiden aus dem Mietverhältnis – ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten – einverstanden erklärt hatte. Jedenfalls hat die Klägerin, die im Jahr 1999 in den Mietvertrag auf der Vermieterseite eintrat und auf deren Einverständnis es seitdem ankommt, im vorliegenden Rechtsstreit ihr Einverständnis damit zum Ausdruck gebracht, dass die Mitmieterin seit deren Auszug aus der Wohnung auch aus dem Mietvertrag ausgeschieden ist. Einer entsprechenden Erklärung gegenüber der Mitmieterin, deren Wunsch, aus dem Mietverhältnis entlassen worden zu sein, unstreitig fortbesteht, bedurfte es nicht (§ 151 BGB). Für die Wirksamkeit der von der Klägerin nur gegenüber dem Beklagten ausgesprochenen Kündigungen ist danach im vorliegenden Zusammenhang allein fraglich, ob die von der Mitmieterin begehrte und jedenfalls von der Klägerin akzeptierte Entlassung aus dem Mietverhältnis daran scheitert, dass der Beklagte seine Zustimmung dazu verweigert. Dies ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts zu verneinen.

Ob ein zwischen dem Vermieter und einem Mitmieter geschlossener Aufhebungsvertrag zu seiner Wirksamkeit auch der Zustimmung des in der Wohnung verbleibenden Mieters bedarf, ist umstritten (BGH, Urteil vom 3. März 2004 – VIII ZR 124/03, NJW 2004, 1797 unter II 2 a m. Nachw.), kann aber im vorliegenden Fall ebenso wie in dem genannten Senatsurteil offen bleiben. Denn dem Beklagten ist jedenfalls nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) die Berufung darauf verwehrt, dass er der Entlassung seiner früheren Lebensgefährtin aus dem Mietverhältnis nicht zugestimmt habe und weiterhin nicht zustimme (ebenso BGH, a. a. O. unter II 2 b zu einem ähnlich gelagerten Sachverhalt). Der Beklagte muss sich deshalb gegenüber der Klägerin so behandeln lassen, als habe er die Zustimmung zu einer Entlassung seiner früheren Lebensgefährtin aus dem Mietverhältnis, soweit eine solche Zustimmung erforderlich ist, erteilt.

2. Haben mehrere Mieter als Partner einer Lebens- oder Wohngemeinschaft gemeinsam eine Wohnung gemietet und zieht einer der Mieter aus, so wird diesem in der obergerichtlichen Rechtsprechung mit Recht ein Anspruch gegen den anderen Mieter eingeräumt, an der – für eine Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich erforderlichen – gemeinsamen Kündigung mitzuwirken, sofern nicht berechnete Interessen des anderen Mieters dem entgegenstehen (OLG Köln, WuM 1999, 521; KG, WuM 1992, 323; Emmerich/Sonnenschein/Rolfs, *Miete*, 8. Aufl., § 542 BGB Rdnr. 4 m. w. Nachw.); dem Mieter, der die Wohnung nicht kündigen, sondern allein weiter nutzen will, bleibt es aber unbenommen, dieses mit dem Vermieter zu vereinbaren (OLG Köln, a. a. O.). Daraus folgt, dass der Mieter, der die Wohnung mit Ein-

verständnis des Vermieters allein weiter nutzt und deshalb an einer Kündigung nicht mitwirkt, gegenüber seinen beiden Vertragspartnern – dem ausziehenden Mieter und dem Vermieter – nach Treu und Glauben verpflichtet ist, an einer der tatsächlichen Nutzung entsprechenden Vertragsänderung – der Fortsetzung des Mietverhältnisses mit ihm allein – mitzuwirken und dadurch der Entlassung des ausziehenden Mieters aus dem Mietverhältnis zuzustimmen. Gegen Treu und Glauben (*venire contra factum proprium*) verstößt der Mieter, der einerseits das Mietverhältnis nicht gemeinsam mit dem ausziehenden Mieter kündigt, sondern die Wohnung weiter nutzt, und der andererseits seine Zustimmung zur Entlassung des Mitmieters verweigert, ohne dass dies durch schutzwürdige Interessen gerechtfertigt wäre. Der in dieser Weise widersprüchlich handelnde Mieter muss sich gegenüber seinen Vertragspartnern so behandeln lassen, als habe er seine Zustimmung zur Entlassung des Mitmieters und zur Fortsetzung des Mietverhältnisses mit ihm allein erteilt.

So verhält es sich im vorliegenden Fall. Der Beklagte hat von der Möglichkeit, das Mietverhältnis gemeinsam mit seiner früheren Lebensgefährtin zu kündigen, keinen Gebrauch gemacht, sondern nutzt die Wohnung seit nunmehr zehn Jahren allein weiter. Er war und ist deshalb aufgrund des im Jahr 1990 geschlossenen Mietvertrages seiner Mitmieterin gegenüber und ebenso gegenüber dem Vermieter – dem Rechtsvorgänger der Klägerin und dieser selbst – verpflichtet, einer der tatsächlichen Nutzung der Wohnung durch ihn allein entsprechenden Vertragsänderung zuzustimmen und damit seine frühere Lebensgefährtin aus dem ursprünglich gemeinsamen Mietverhältnis zu entlassen. Da der Beklagte diese Zustimmung verweigert, ohne dass dafür ein berechtigtes Interesse dargetan oder ersichtlich wäre, muss er sich nach Treu und Glauben so behandeln lassen, als sei seine frühere Lebensgefährtin mit seiner Zustimmung aus dem Mietverhältnis entlassen worden und er damit Alleinmieter geworden. Die Kündigungen der Klägerin konnten deshalb wirksam dem Beklagten allein gegenüber ausgesprochen werden.

Mitgeteilt von RiBGH W. Wellner

Gewerberaummiete – unzulässige Nutzung der Mieträume

1. Hat der Pächter bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses Zweifel, ob ein ihm zur Nutzung als Swinger-Club verpachtetes Einfamilienhaus zu dem vereinbarten Zweck genutzt werden kann, ist ein Schadensersatzanspruch wegen gefälschter Investitionen gemäß § 254 BGB ausgeschlossen, wenn er erst nach Vornahme derselben bei der zuständigen Genehmigungsbehörde Erkundigungen über eine mögliche Konzessionierung einholt und hierbei erfährt, dass ein Swinger-Club nicht genehmigungsfähig ist.

2. Das Fehlen einer an sich erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigung führt nicht automatisch zur Annahme eines Mangels gemäß § 537 BGB a. F. und zur Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs. Voraussetzung dafür ist vielmehr, dass die fehlende Genehmigung eine Aufhebung oder erhebliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch zur Folge hat. Eine solche liegt im Allgemeinen nur vor, wenn die zuständige Behörde die Nutzung des Mietobjekts zu dem vereinbarten Zweck untersagt oder wenn ein behördliches Einschreiten insoweit zu erwarten ist.

3. Die Anwendung des § 15 BauNVO ist auf „Baugebiete“ beschränkt und erfasst nicht den Außenbereich (§ 35 BauGB).

4. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird. Hierzu zählt das Interesse angrenzender Be-