

Leitsatz:

1. Eine Änderung von vertraglichen Vereinbarungen ist nur dann gemäß § 550 BGB schriftformbedürftig, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht.
2. Betrifft eine vertragliche Abrede einen Vorgang, der sich durch Erfüllung oder Zeitablauf bereits erledigt hat, kommt ihm im Sinne der Zielrichtung der gesetzlichen Schriftform aus § 550 BGB keine Bedeutung für einen Grundstückserwerber mehr zu und wird er bereits deshalb vom Schriftformerfordernis nicht (mehr) umfasst.
3. Ein Mietvertrag genügt auch dann der gesetzlichen Schriftform aus § 550 BGB, wenn er inhaltsgleich mit den in der äußeren Form des § 126 BGB niedergelegten Vertragsbedingungen nur mündlich oder konkludent abgeschlossen worden ist.

OLG Dresden, 12. Zivilsenat, Beschluss vom 5. Juni 2025, Az.: 12 U 403/25



Oberlandesgericht

Dresden

Zivilsenat

Aktenzeichen: **12 U 403/25**

Landgericht Görlitz, Zweigstelle Außenkammern Bautzen, 6 O 235/24

## BESCHLUSS

In dem Rechtsstreit

1. T..... V..... N....., .....

- Klägerin und Berufungsbeklagte -

2. T..... T..... N....., .....

- Kläger und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigter zu 1 und 2:

Rechtsanwalt W..... S....., .....

gegen

S..... K....., .....

- Beklagter und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte:

D..... & Kollegen Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, .....

wegen Forderung wegen Gewerberaummiete

hat der 12. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Dresden durch

Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht D.....,

Richter am Oberlandesgericht A..... und

Richter am Oberlandesgericht M.....

ohne mündliche Verhandlung am 05.06.2025

### **beschlossen:**

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung des Beklagten gegen das Urkundenvorbehaltsurteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Görlitz - Außenkammern Bautzen - vom 01.04.2025 (6 O 235/24) durch einstimmigen Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.
2. Der Beklagte erhält Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.06.2025. Er sollte zur

Vermeidung weiterer Kosten die Möglichkeit einer Rücknahme der Berufung in Erwägung ziehen.

### **Gründe:**

#### **I.**

Die Kläger begehren im Urkundenprozess vom Beklagten die Zahlung rückständiger Miete, hilfsweise rückständiger Nutzungsentschädigung für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 15.09.2024.

Die damalige Eigentümerin des Objekts N..... Straße 0 in H....., M..... K..... (im Folgenden: Alteigentümerin), vermietete mit dem schriftlichen Vertrag vom 27.11.2020 (Anlage K 2) an den Beklagten näher bezeichnete Räume in diesem Objekt zum Zwecke der Produktion und des Verkaufes von Backwaren für eine monatliche Miete von 1.565,00 EUR zuzüglich Umsatzsteuer. Das Mietverhältnis war vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2026 befristet.

Mit notariellem Vertrag vom 22.08.2022 (UVZ-Nr. 191/2022 der Notarin L..... M..... in H....., Anlage K 3) verkaufte die Alteigentümerin das Objekt N..... Straße 0 in H..... an die Kläger. Unter Ziffer 4a) vereinbarten die Alteigentümerin und die Kläger, dass der Besitz, die Gefahr, die Nutzungen, Lasten und Abgaben sowie die Verkehrssicherungspflicht an dem auf den Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten auf die Kläger als Käufer übergehen. Die Eigentumsumschreibung für das Objekt im Grundbuch auf die Kläger erfolgte am 02.05.2023 (Grundbuchauszug vom 07.12.2023 als Anlage K 4).

Am 24.10.2022 unterschrieben die Alteigentümerin, die Kläger und der Beklagte zwei als Nachträge zum Vertrag zwischen der Alteigentümerin und dem Beklagten bezeichnete Schriftstücke, nach deren Inhalt ab dem 01.01.2022 die Kläger Vermieter sind und eine neue Bankverbindung für die Vermieter angegeben wird (Anlagen B 1 und B 2).

Ferner schlossen die als „Vermieter“ bezeichneten Kläger und der als „Mieter“ bezeichnete Beklagte am 13./20.03.2023 einen Nachtrag zum Mietvertrag vom 27.11.2020, wonach Einigkeit zwischen den Parteien besteht, dass die Miete ab dem 01.04.2023 um 250,00 EUR netto reduziert wird und dann nur noch 1.315,00 EUR zuzüglich Mehrwertsteuer beträgt (Anlagen K 5 und B 3). Mit Schreiben vom 20.06.2023 (Anlage K 6) an die Kläger kündigte der Beklagte das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis ordentlich zum 31.12.2023. Zur Begründung führte der Beklagte aus, die Befristung aus dem Mietvertrag vom 27.11.2020 sei unwirksam, weil der Mietvertrag infolge der Nachträge vom 24.10.2022 sowie vom 13./20.03.2023 nicht der gesetzlichen Schriftform aus §§ 550, 578 Abs. 2 BGB entspreche.

Ab dem Monat Januar 2024 hat der Beklagte die in der Vereinbarung vom 13./20.03.2023 reduzierte Miete von 1.564,85 EUR brutto (1.315,00 EUR netto) nicht bezahlt. Die Kläger haben ihrerseits mit Schreiben vom 21.08.2024 (Anlage K 11) das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges außerordentlich zum 15.09.2024 gekündigt.

In erster Instanz haben die Kläger nach Erweiterung ihrer ursprünglichen Klage zuletzt vom Beklagten die Zahlung rückständiger Miete, hilfsweise Nutzungsentschädigung für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 15.09.2024 in Höhe von insgesamt 13.301,23 EUR nebst Zinsen begehrt.

Sie haben vorgetragen, die ordentliche Kündigung des Beklagten vom 20.06.2023 habe das

Mietverhältnis nicht zum 31.12.2023 beendet, weil mit dem Mietvertrag vom 27.11.2020 und dem Nachtrag vom 13./20.03.2023 die gesetzliche Schriftform gewahrt sei. Auf den Nachtrag vom 24.10.2022 komme es nicht an, weil der Eintritt der Kläger auf Vermieterseite in den Mietvertrag der Alteigentümerin mit dem Beklagten kraft Gesetzes gemäß § 566 Abs. 1 BGB erfolgt sei.

Der Beklagte hat vorgetragen, er schulde die Zahlung der begehrten Miete nicht, weil er den Mietvertrag mit der Kündigung vom 20.06.2023 ordentlich zum 31.12.2023 beendet habe. Die gesetzliche Schriftform sei nicht eingehalten gewesen, weil zum einen der Ursprungsvertrag mit den Nachträgen von Oktober 2022 und März 2023 nicht körperlich verbunden gewesen sei und zum anderen die Nachträge jeweils nicht ordnungsgemäß auf den Ursprungsvertrag und die danach erfolgten Nachträge verweise.

Wegen des Sachverhaltes im Übrigen und der tatsächlichen Feststellungen des Landgerichtes sowie der von den Parteien erstinstanzlich gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des Urteils des Landgerichts Bezug genommen.

Das Landgericht hat den Beklagten mit dem Urkundenvorbehaltssurteil vom 01.04.2025 zur Zahlung von 13.301,23 EUR nebst Zinsen verurteilt und ihm die Ausführung seiner Rechte im Nachverfahren vorbehalten.

Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, die Kläger könnten aus dem auf sie übergegangenen Mietvertrag über die streitgegenständlichen Gewerberäume, ursprünglich zwischen der Alteigentümerin und dem Beklagten, die Zahlung der begehrten Miete für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 15.09.2024 verlangen, weil der bis zum 31.12.2026 befristete Mietvertrag nicht infolge der ordentlichen Kündigung des Beklagten zum 31.12.2023 geendet habe. Die gesetzliche Schriftform sei eingehalten worden. Soweit es um die Herabsetzung der monatlichen Miete in der Vereinbarung vom März 2023 gehe, würde es auch gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn der Beklagte diese nachträglich getroffene Abrede lediglich zu seinen Gunsten zum Anlass nehmen könnte, sich von einem ihm inzwischen lästig gewordenen langjährigen Mietvertrag zu lösen.

Unabhängig davon schulde der Beklagte Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete für den streitgegenständlichen Zeitraum, weil er das Mietobjekt nicht an die Kläger zurückgegeben habe.

Gegen das ihm am 02.04.2025 zugestellte Urkundenvorbehaltssurteil hat der Beklagte am 03.04.2025 Berufung eingelegt und diese sogleich begründet.

Er trägt vor, er schulde den Klägern nicht die geltend gemachte Miete für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 15.09.2024, weil er das Mietverhältnis wirksam mit seiner ordentlichen Kündigung vom 20.06.2023 zum 31.12.2023 beendet habe. Aufgrund der Nachträge vom Oktober 2022 und vom März 2023 sei die gesetzliche Schriftform nicht mehr eingehalten, denn die Zusammengehörigkeit des Ursprungsvertrages und der beiden Nachträge sei weder durch eine körperliche Verbindung noch durch eine gedankliche Verbindung der Urkunden zweifelsfrei kenntlich gemacht worden. Insbesondere enthielten die Nachträge von Oktober 2022 und März 2023 nicht die zweifelsfreie Bezugnahme auf den Ursprungsvertrag und die danach erfolgten Nachträge und darauf, dass es außerhalb des Gegenstandes der Nachträge bei den bisherigen Vereinbarungen des Mietvertrages bleiben solle. Die gesetzliche Schriftform sei auf die Nachträge anwendbar, weil es sich jeweils um wesentliche Vereinbarungen handle, die sich auf die Person des Vermieters und die Höhe der Miete bezögen. Angesichts des Umstandes, dass im vorliegenden Falle eine Vielzahl von Urkunden geschaffen worden sei, deren Zusammenhang nicht deutlich erkennbar sei,

verstoße es auch nicht gegen Treu und Glauben, wenn der Beklagte sich auf die Nichteinhaltung des Schriftformerfordernisses berufe.

Soweit das Landgericht die Klageforderung mit der Hilfsüberlegung für begründet erachte, dass den Klägern zumindest ein Nutzungsentschädigungsanspruch in Höhe der vereinbarten Miete zustünde, sei dies nicht statthaft, denn das Landgericht stelle insoweit auf Ansprüche ab, die sich nicht aus Urkunden ergäben. Abschließend stelle sich die Frage, warum das Landgericht eine Kostengrundsentscheidung getroffen habe.

Der Beklagte beantragt,

unter Abänderung des Vorbehaltsurteils des Landgerichts Görlitz - Außenkammern Bautzen - vom 01.04.2025 (6 O 235/24) die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das Urteil des Landgerichtes unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens.

## II.

Der Berufung fehlt zur einstimmigen Überzeugung des Senates offensichtlich die Erfolgsaussicht und es sind auch die weiteren Voraussetzungen von § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO erfüllt, so dass der Senat beabsichtigt, die Berufung ohne mündliche Verhandlung durch Beschluss zurückzuweisen.

Die Berufung ist unbegründet, denn das Landgericht hat im Ergebnis zutreffend angenommen, dass die Kläger, gestützt auf die von ihnen vorgelegten Urkunden, einen Anspruch auf Zahlung der geltend gemachten Miete für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 15.09.2024 aus dem zwischen der Alteigentümerin und dem Beklagten zustande gekommenen Mietvertrag vom 27.10.2020 mit dem Nachtrag vom 13./20.03.2023 gemäß § 535 Abs. 2 BGB haben, in den sie mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch vom 02.05.2023 gemäß § 566 Abs. 1 BGB auf Vermieterseite eingetreten sind.

Der Beklagte konnte das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über Gewerberäume im Objekt N..... Straße 0 in H..... mit seiner ordentlichen Kündigung vom 20.06.2023 wegen der Befristung bis zum 31.12.2026 nicht wirksam zum 31.12.2023 beenden (§ 542 Abs. 2 BGB). Die Befristung des Mietvertrages war nicht gemäß §§ 550, 578 BGB unwirksam, denn der Mietvertrag wahrte die gesetzliche Schriftform (dazu 1.).

Der Senat teilt weiterhin die Auffassung des Landgerichtes, dass die Kläger gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung von Nutzungsentschädigung für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 15.09.2024 in der Höhe der nach dem Mietvertrag geschuldeten Miete hätten, wenn man abweichend von vorstehenden Ausführungen des Senates und zugunsten des Beklagten davon ausginge, dass seine ordentliche Kündigung vom 20.06.2023 das Mietverhältnis zwischen den Parteien zum 31.12.2023 beendet hätte (dazu 2.).

Einen Anspruch auf Zahlung von Nutzungsentschädigung in Höhe der vertraglich vereinbarten Miete hätten die Kläger gegen den Beklagten für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 15.09.2024 bei Annahme der Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung vom 20.06.2023 zum 31.12.2023 zudem aus §§ 987 Abs. 1, Abs. 2, 990 Abs. 1 BGB (dazu 3.).

Das Urkundenvorbehaltsurteil vom 01.04.2025 ist verfahrensfehlerfrei mit einer Kostenentscheidung ergangen. Wegen des möglichen Nachverfahrens steht die Kostenentscheidung ebenso wie der Hauptausspruch unter Vorbehalt, ist aber nicht entbehrlich (§§ 302 Abs. 4 Satz 2, 600 Abs. 2 ZPO).

1.

Auf das Mietverhältnis der Parteien ist gemäß Art. 229 § 70 Abs. 1 Satz 1 EGBGB die Vorschrift des § 578 BGB in der bis zum 31.12.2024 geltenden Fassung (a.F.) weiter anzuwenden.

Die Wahrung der gesetzlichen Schriftform aus §§ 550, 578 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BGB a.F. erfordert es, dass sich die wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere Mietgegenstand, Miete sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses, aus der Vertragsurkunde ergeben (vgl. BGH, Urteil vom 24.07.2013, XII ZR 104/12, NJW 2013, 3361 Rn. 21; OLG Dresden, Beschluss vom 26.02.2019, 5 U 1894/18, NJOZ 2019, 1243 Rn. 20).

Der Senat teilt im Ergebnis die vom Landgericht vertretene Auffassung, dass dies im vorliegenden Falle im Hinblick auf die ursprüngliche Vertragsurkunde vom 27.11.2020 und den Nachtrag vom 13./20.03.2023 der Fall ist. Die als Nachträge zum Mietvertrag bezeichneten Vereinbarungen vom 24.10.2022 enthalten keinen dem Erfordernis der gesetzlichen Schriftform unterfallenden Inhalt (dazu 1.1) und müssen deshalb vom Nachtrag vom 13./20.03.2023 nicht in Bezug genommen werden.

Der Nachtrag vom 13./20.03.2023 beinhaltet die ausreichende gedankliche Verbindung mit dem Ursprungsvertrag vom 27.11.2020, indem er ausdrücklich auf diesen verweist und zudem die Weitergeltung der außerhalb der Miethöhe getroffenen Vereinbarungen feststellt. Eine körperliche Verbindung der Blätter des Vertrages und des Nachtrages ist nicht erforderlich (sog. Auflockerungsrechtsprechung: grundlegend BGH, Urteil vom 24.09.1997, XII ZR 234/95, NJW 1998, 58, 59 ff.). Es genügt die bloße gedankliche Verbindung, die in einer zweifelsfreien Bezugnahme auf den Ausgangsvertrag und alle ergänzenden Urkunden bestehen und erkennen lassen muss, dass es Übrigen bei den Bestimmungen des Ausgangsvertrages verbleiben soll (vgl. BGH, Urteil vom 30.01.2013, XII ZR 38/12, NJW 2013, 1083 Rn. 22).

Zwar enthält der Nachtrag vom 13./20.03.2023 mit der Absenkung der Miete eine wesentliche Vertragsänderung, obwohl die Kläger zu diesem Zeitpunkt noch nicht als Vermieter in den Mietvertrag mit dem Beklagten eingetreten waren, was erst mit Eigentumsumschreibung am 02.05.2023 gemäß § 566 Abs. 1 BGB erfolgte. Ab dem Übergang des Mietvertrages auf Vermieterseite auf die Kläger mit Eigentumsumschreibung am 02.05.2023 war aber die von den Parteien im Nachtrag vom 13./20.03.2023 schon zuvor getroffene Vereinbarung zur Absenkung der Miete wirksam und entsprach der Mietvertrag der Parteien jedenfalls ab diesem Zeitpunkt der gesetzlichen Schriftform aus § 550 BGB, weil die von den Parteien schon zuvor getroffene Einigung der Schriftlichkeit des Nachtrages vom 13./20.03.2023 entsprach (dazu 1.2).

Zum Zeitpunkt des Zuganges der ordentlichen Kündigung des Beklagten vom 20.06.2023 lag demzufolge ein die gesetzliche Schriftform aus § 550 BGB wahrender Mietvertrag zwischen den Parteien vor, mit der Folge, dass die ordentliche Kündigung das Mietverhältnis wegen der wirksamen Befristung zum 31.12.2026 nicht mit Wirkung zum 31.12.2023 beenden konnte.

## 1.1

Die Auslegung der Vereinbarungen vom 24.10.2022 gemäß §§ 133, 157 BGB ergibt, dass die Parteien und die Alteigentümerin mit ihnen keine Abänderung des Mietvertrages vom 27.11.2020 in Bezug auf die Mietvertragsparteien vornehmen, sondern lediglich im Sinne einer Wissenserklärung zum Ausdruck bringen wollten, dass ab dem 01.11.2022 die Kläger aktivlegitimiert waren für die Forderung der Miete, weswegen eine Bankverbindung für die künftigen Mietzahlungen anzugeben war (dazu 1.1.1).

Wollte man abweichend davon annehmen, die Vereinbarungen vom 24.10.2022 beinhalteten eine Abänderung des Mietvertrages vom 27.11.2020, wäre deren Gegenstand aber kein Wechsel der Person des Vermieters, sondern allenfalls die Aufnahme einer vertraglichen Regelung zur vorläufigen Aktivlegitimation der Kläger für den Anspruch auf Zahlung der Miete bis zum Eintritt der Kläger als Vermieter in den Mietvertrag aufgrund der Eigentumsumschreibung gemäß § 566 Abs. 1 BGB. Eine solche Abänderung des Mietvertrages vom 27.11.2020 unterliefe nicht der gesetzlichen Schriftform nach § 550 BGB (dazu 1.1.2).

### 1.1.1

Im Lichte der Regelungen in Ziffer 4 des als Anlage K 3 vorgelegten Kaufvertrages zwischen der Alteigentümerin und den Klägern vom 22.08.2022 wird deutlich, dass der Sinn und Zweck der Vereinbarungen vom 24.10.2022 darin besteht, dem Beklagten als Mieter mitzuteilen, dass nach Ziffer 4 des Kaufvertrages vom 22.08.2022 die Befugnis zur Einziehung der Miete im Verhältnis der Kaufvertragsparteien ab der Zahlung des Kaufpreises durch die Kläger als Käufer auf diese übergeht. Wie regelmäßig bei Grundstücksveräußerungen entsteht zwischen Kaufpreiszahlung und Eintragung des Käufers in das Grundbuch eine Übergangszeit, in welcher der Käufer des Grundstückes noch nicht gemäß § 566 Abs. 1 BGB als Vermieter in den Mietvertrag eingetreten ist, er aber gleichwohl nach den Vereinbarungen des Kaufvertrages im Verhältnis zum Verkäufer Besitz, Nutzen und Lasten des gekauften Grundstückes erhalten soll. In der Praxis wird dem Mieter der Umstand des Veräußerung des Mietobjektes, die Person des Käufers und dessen vorübergehende Aktivlegitimation bis zur Grundstücksumschreibung regelmäßig im Rahmen eines Schreibens des bisherigen Vermieters mitgeteilt.

Im vorliegend zu beurteilenden Fall haben die Parteien die damit verbundene reine Wissenserklärung offensichtlich in eine Vereinbarung aufgenommen, der aber nicht entnommen werden kann, dass in Bezug auf den Mietvertrag vom 27.11.2020 der Vermieter ausgetauscht werden soll. Gegen einen solchen Inhalt spricht neben dem offensichtlichen Zusammenhang mit dem Inhalt des notariellen Kaufvertrages vom 22.08.2022 die Beschränkung des Inhaltes der Vereinbarung auf dasjenige, was üblicherweise lediglich Gegenstand einer Mitteilung an den Mieter ist. Zur Überzeugung des Senates kann deshalb den Vereinbarungen vom 24.10.2022 nicht entnommen werden, dass über den Mitteilungsscharakter des festgehaltenen Inhaltes eine wesentliche Änderung des Mietvertrages vom 27.11.2020 vereinbart werden sollte.

Im Ergebnis handelt es sich damit nicht um eine Änderung des Mietvertrages vom 27.11.2020, mit der Folge, dass die Vereinbarungen vom 24.10.2022 nicht der gesetzlichen Schriftform des § 550 BGB unterliegen und es keinen Fehler der Schriftform des Nachtrages vom 13./20.03.2023 darstellt, dass dieser zwar auf den Ursprungsmietvertrag vom 27.11.2020 Bezug nimmt, nicht aber auf einen Nachtrag vom 24.10.2022, der in rechtlicher Hinsicht keiner ist.

### 1.1.2

Wollte man abweichend von den vorstehenden Ausführungen unter II. 1.1.1 annehmen, dass der Inhalt der Vereinbarungen vom 24.10.2022, mit welchem die Regelungen in Ziffer 4 des Kaufvertrages vom 22.02.2022 zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten und zur Abtretung der Rechte aus dem Mietvertrag verschriftlicht werden sollten, den Charakter einer Änderung des Mietvertrages vom 27.11.2020 hat, wäre diese vorübergehende Regelung zum Zeitpunkt des Zuganges der ordentlichen Kündigung des Beklagten vom 20.06.2023 bei den Klägern, auf den es für die Einhaltung der Schriftform des Mietvertrages aus § 550 BGB ankommt, nicht mehr relevant und demzufolge auch nicht (mehr) schriftformbedürftig gewesen.

Eine Änderung von vertraglichen Vereinbarungen ist nämlich, auch wenn diese wesentlich sind, nur dann gemäß § 550 BGB schriftformbedürftig, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht (vgl. BGH, Beschluss vom 15.09.2021, XII ZR 60/20, NZM 2021, 929, Rn. 3). Dies wäre im Falle einer vertraglichen Regelung zur Umsetzung des vorläufigen Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten und der damit verbundenen Abtretung vertraglicher Ansprüche auf den Grundstückskäufer, wie hier der Vereinbarung vom 24.10.2022 zur Umsetzung der Regelung in Ziffer 4 des Kaufvertrages vom 22.08.2022 nicht der Fall, weil es sich insoweit um eine vorläufige Regelung bis zur Eigentumsumschreibung handelt, welche dann gemäß § 566 Abs. 1 BGB den Übergang des Mietvertrages auf Vermieterseite auf den Käufer, hier die Kläger, herbeiführt. Regelmäßig ist nicht anzunehmen, dass dieser Schwebezustand für eine längere Zeit als ein Jahr andauert. Entsprechendes ist auch nicht vorgetragen. Tatsächlich verging vom Zeitpunkt der Vereinbarung vom 24.10.2022 bis zur Eigentumsumschreibung am 02.05.2023 ein Zeitraum von erheblich weniger als einem Jahr.

Es kommt hinzu, dass sich zum Zeitpunkt des Zugangs der ordentlichen Kündigung des Beklagten vom 20.06.2023 eine etwaige Abrede der Parteien im Hinblick auf die Übergangszeit zwischen Zahlung des Kaufpreises und Eintragung der Kläger als Käufer im Grundbuch erledigt hatte, weil die Eigentumsumschreibung tatsächlich zuvor am 02.05.2023 erfolgt war. Betrifft eine Abrede aber einen Vorgang, der sich durch Erfüllung oder Zeitablauf bereits erledigt hat, kommt ihm im Sinne der Zielrichtung der gesetzlichen Schriftform keine Bedeutung für einen Grundstückserwerber mehr zu und wird er bereits deshalb vom Schriftformerfordernis nicht (mehr) umfasst (Schweitzer, in: Guhling/Günter, Gewerberaummieta, 3. Aufl., § 550 BGB, Rn. 46; V. Emmerich, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2024, § 550 Rn. 62, 65; in diesem Sinne auch KG, Urteil vom 07.10.2019, 8 U 61/19, BeckRS 2019, 50905 Rn. 22; Geldmacher in Fritz/Geldmacher/Leo, Gewerberaummietrecht, 5. Aufl., § 3 Rn. 133).

Die Vorschrift des § 550 BGB dient in erster Linie dem Schutz eines späteren Grundstückserwerbers, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, und will sicherstellen, dass dieser dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann (vgl. BGH, Urteil vom 30.04.2014, XII ZR 146/12, NJW 2014, 2102 Rn. 30). Der Grundstückserwerber soll durch Schriftformerfordernis davor geschützt werden, sich auf einen Mietvertrag einzulassen, dessen wirtschaftliche Bedingungen sich anders als erwartet darstellen. Ist dies gleichwohl infolge formwidriger, etwa mündlicher, Abreden der Fall, soll sich der Grundstückserwerber vorzeitig durch ordentliche Kündigung vom Mietvertrag lösen können (vgl. BGH, a.a.O.). Ein solcher Schutz des Grundstückserwerbers ist aber in Bezug auf solche Abreden nicht erforderlich, die sich bereits durch Erfüllung oder Zeitablauf erledigt haben.

Der Nachtrag vom 13./20.03.2023 erfüllt die Anforderungen der gesetzlichen Schriftform aus § 550 BGB. Entgegen dem Vorbringen des Beklagten beinhaltet er eine zweifelsfreie Bezugnahme auf den Ursprungsmietvertrag vom 27.10.2020, enthält die Regelung, welche abgeändert werden soll und stellt darüber hinaus fest, dass die weiteren Vorschriften des Ursprungsmietvertrages unverändert bleiben sollen.

Problematisch hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlichen Schriftform könnte allenfalls der Umstand sein, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Nachtrages die Kläger noch nicht gemäß § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag der Alteigentümerin mit den Beklagten eingetreten waren, weil die Eigentumsumschreibung auf sie erst am 02.05.2023 erfolgte. Tatsächlich wurden aber die Kläger durch die Eigentumsumschreibung am 02.05.2023 Eigentümer und traten gemäß § 566 Abs. 1 BGB auf Vermieterseite in den Mietvertrag ein, so dass jedenfalls ab diesem Zeitpunkt und damit vor dem Zugang der ordentlichen Kündigung des Beklagten vom 20.06.2023 der Ursprungsmietvertrag vom 27.10.2020 zwischen ihnen und dem Beklagten mit der zwischen den Parteien unmittelbar vorgenommenen Vertragsänderung aus dem Nachtrag bestand.

Es liegt zudem kein Schriftformverstoß darin, dass der Nachtrag vom 13./20.03.2023 zu einer Zeit geschlossen wurde, als die Kläger noch nicht als Vermieter gemäß § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag eingetreten waren. Zur Wahrung der Schriftform reicht nämlich die Einhaltung der bloßen Schriftlichkeit der Erklärungen (sog. äußere Form) aus. Ein Mietvertrag genügt auch dann der gesetzlichen Schriftform, wenn er inhaltsgleich mit den in der äußeren Form des § 126 BGB niedergelegten Vertragsbedingungen nur mündlich oder konkludent abgeschlossen worden ist (vgl. BGH, Urteil vom 07.03.2018, XII ZR 129/16, NJW 2018, 1540, Rn. 21). Dies aber ist im vorliegenden Falle im Hinblick auf den Nachtrag vom 13./20.03.2023 der Fall.

Die Parteien haben darin vorzeitig eine Vertragsänderung vereinbart, wonach die vom Beklagten geschuldete Miete um 250,00 EUR netto im Monat reduziert werden sollte. Im Zeitpunkt des Übergangs des Mietvertrages auf die Kläger als Vermieter am 02.05.2023 bestand damit eine Schriftlichkeit dahin, dass ein Mietvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen war, der sowohl den Ursprungsvertrag als auch die genannte, spätere Reduzierung der Miethöhe enthielt. Demzufolge entspricht hier die Schriftlichkeit dem zwischen den Parteien tatsächlich Vereinbarten, nämlich einer Abänderung des ursprünglichen Mietvertrages vom 27.10.2020 im Sinne einer Reduzierung der Miete, so dass die Anforderungen der gesetzlichen Schriftform des § 550 BGB eingehalten sind. Die Schriftlichkeit bildete also die von den Parteien zu einem späteren Zeitpunkt getroffene Einigung zutreffend ab.

Im Ergebnis war deshalb für das Mietverhältnis der Parteien, bestehend aus dem Ursprungsvertrag vom 27.10.2020 und dem Nachtrag vom 13./20.03.2023 die Schriftform gemäß i.S.v. § 550 BGB ab dem 02.05.2023 eingehalten, mit der Folge, dass die Befristung des Mietvertrages bis zum 31.12.2026 wirksam war und der Mietvertrag demzufolge nicht vom Beklagten mit der ordentlichen Kündigung vom 20.06.2023 zum 31.12.2023 beendet werden konnte.

## 2.

Unterstellt man zugunsten des Beklagten, dass das Mietverhältnis der Parteien - abweichend von den vorstehenden Ausführungen des Senates - vom Beklagten mit der ordentlichen Kündigung vom 20.06.2023 wirksam zum 31.12.2023 beendet werden konnte, dann haben die Kläger einen Anspruch gegen den Beklagten auf Zahlung von Nutzungsentschädigung in Höhe der zuletzt vertraglich geschuldeten und von den Klägern mit der Klage begehrten Miete von monatlich 1.564,85 EUR brutto aus § 546a Abs. 1 BGB für den geltend gemachten

Zeitraum vom 01.01. bis zum 15.09.2024.

Entgegen der Auffassung des Beklagten können die dafür notwendigen Anspruchsvoraussetzungen im vorliegenden Urkundsprozess festgestellt werden.

Erforderlich ist danach ein Mietverhältnis zwischen den Parteien, welches vor Beginn des hier streitgegenständlichen Zeitraumes mit der Folge beendet wurde, dass der Beklagte gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe des Mietobjektes an die Kläger verpflichtet ist. Dies wäre nach der vorstehend dargestellten Grundannahme zugunsten des Beklagten im vorliegenden Falle gegeben. Weiterhin setzt der Anspruch der Kläger auf Zahlung von Nutzungsentschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB voraus, dass der Beklagte den Klägern das Mietobjekt vorenthalten hat, was im Grundsatz erfordert, dass der Beklagte das Mietobjekt nicht an die Kläger zurückgegeben hat.

Auch davon kann im vorliegenden Falle ausgegangen werden, denn die Erfüllung des Räumungsanspruches aus § 546 Abs. 1 BGB setzt grundsätzlich eine Veränderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, im Rahmen derer der Mieter seinen Besitz am Mietobjekt vollständig und unzweideutig aufgibt (vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2019, XII ZR 63/18, NZM 2019, 408, Rn. 12; OLG Dresden, Beschluss vom 11.10.2024, 5 W 647/24, BeckRS 2024, 38571, Rn. 19). Solche Umstände sind aber von Seiten des Beklagten bereits nicht vorgetragen worden. Soweit der Beklagte geltend gemacht hat, die Kläger hätten eventuell mit seinem Untermieter unmittelbar einen Mietvertrag geschlossen, handelt es sich offenbar um Mutmaßungen. In jedem Fall handelt es sich nicht um eine zulässige Einwendung des Beklagten, die gemäß § 598 ZPO auf Beweismittel gestützt ist, welche im Urkundenprozess zugelassen sind.

3.

Die Kläger können auch aus §§ 987 Abs. 1, Abs. 2, 990 Abs. 1 BGB vom Beklagten Nutzungsentschädigung in Höhe der zuletzt vereinbarten Miete für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 15.09.2024 verlangen, wenn man zugunsten des Beklagten unterstellt, seine ordentliche Kündigung vom 20.06.2023 habe das Mietverhältnis der Parteien zum 31.12.2023 beendet, weshalb auch aus diesem Grunde die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts vom 01.04.2025, mit welchem hilfsweise die Nutzungsentschädigung zuerkannt wurde, keine Aussicht auf Erfolg hat.

Die Kläger sind nämlich Eigentümer des Mietobjektes, während der Beklagte jedenfalls während der hier streitgegenständlichen Zeit vom 01.01. bis zum 15.09.2024 Besitzer des Mietobjektes war. Jedenfalls hat der Beklagte nicht dargelegt und mit im Urkundenprozess zulässigen Beweismitteln gemäß § 598 BGB unterlegt, dass er den ihm ursprünglich von der Alteigentümerin überlassenen Besitz am Mietobjekt vor dem hier streitgegenständlichen Zeitraum verloren hat.

Weiterhin hatte der Beklagte, wenn man zu seinen Gunsten die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung vom 20.06.2023 zum 31.12.2023 unterstellt, im Zeitraum vom 01.01. bis zum 15.09.2024 kein Recht zum Besitz am Mietobjekt. Von diesem Umstand hatte er dann auch gemäß § 990 Abs. 1 Satz 2 BGB spätestens ab dem Ausspruch seiner ordentlichen Kündigung Kenntnis. Das Begehren der Kläger auf Zahlung des objektiven Ertragswertes für das Mietobjekt, welcher in der zuletzt vereinbarten Miete abgebildet wird, ist danach unabhängig davon schlüssig, wie der Beklagte als Besitzer die Sache tatsächlich genutzt hat (vgl. BGH, Urteil vom 03.06.2005, V ZR 106/04, NZM 2005, 830, 831).

Wollte der Beklagte fehlendes Verschulden an einer unterlassenen Nutzziehung einwenden, obläge ihm die Darlegungs- und Beweislast, und er müsste dieser im vorliegenden Urkundenprozess gemäß § 598 ZPO mit Beweismitteln nachkommen, die im

Urkundsprozess zugelassen sind. Solche Darlegungen hat der Beklagte nicht erbracht.

Im Ergebnis sind auch für den Fall, dass man zugunsten des Beklagten unterstellt, seine ordentliche Kündigung vom 20.06.2023 habe das Mietverhältnis der Parteien zum 31.12.2023 beendet, die von den Klägern hilfsweise geltend gemachten Ansprüche auf Zahlung von Nutzungsentschädigung in Höhe der zuletzt vereinbarten Miete für den Zeitraum vom 01.01. bis zum 15.09.2024 sowohl aus § 546a Abs. 1 BGB als auch aus §§ 987 Abs. 1, Abs. 2, 990 Abs. 1 BGB begründet.

D.....

A.....

M.....