

|                            |                                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gericht:</b>            | Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht 12. Zivilsenat                         |
| <b>Entscheidungsdatum:</b> | 20.08.2025                                                                        |
| <b>Aktenzeichen:</b>       | 12 U 74/24                                                                        |
| <b>ECLI:</b>               | ECLI:DE:OLGSH:2025:0820.12U74.24.00                                               |
| <b>Dokumenttyp:</b>        | Urteil                                                                            |
| <b>Quelle:</b>             |  |
| <b>Normen:</b>             | § 138 BGB, § 535 BGB, § 550 BGB                                                   |

---

## Schriftformanforderungen bei einem Gewerbemietvertrag

### Leitsatz

1. Ein Mietaufhebungsvertrag zwischen Vermieter und Mieter betreffend ein Gewerbemietverhältnis kann dann sittenwidrig gem. § 138 BGB im Hinblick auf ein bestehendes Untermietverhältnis sein, wenn für den Vermieter und Mieter kein vernünftiger Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses besteht und der Zweck des Mietaufhebungsvertrags allein darin liegt, dass der Vermieter, der die Immobilie verkaufen möchte, wieder Alleinbesitz an dem Mietobjekt erlangt. (Rn.6)
2. Der Einwand eines Verstoßes gegen die Schriftform des Mietvertrags ist nach § 550 BGB von Amts wegen zu berücksichtigen, selbst wenn sich keine Partei auf den Formmangel berufen hat. (Rn.27)
3. Für die Festlegung des Mietobjekts reichen zur Wahrung der Schriftform konkrete Angaben zu den Örtlichkeiten sowie eine Circa-Angabe an Quadratmetern, wenn sich die präzise Lage und Anordnung von Räumlichkeiten und Parkplätzen regelmäßig an Ort und Stelle feststellen lässt. Es genügt insofern, wenn das Mietobjekt (für einen potentiellen Erwerber) vor Ort bestimmbar ist (vgl. hierzu Fritz/Geldmacher/Leo, Gewerberaummietrecht, 5. Aufl., § 3, Rn. 92, 96 m.w.N.). (Rn.29)

### Verfahrensgang

vorgehend LG Itzehoe 8. Zivilkammer, 12. November 2024, 8 O 18/24

### Tenor

1. Die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Itzehoe vom 12.11.2024, Az. 8 O 18/24, wird zurückgewiesen.
2. Die Widerklage wird abgewiesen.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das Urteil des Landgerichts Itzehoe zum Aktenzeichen 8 O 18/24 ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 120 % der zu vollstreckenden Forderung abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet.
5. Die Revision wird nicht zugelassen.

## Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 24.000,00 € festgesetzt.

### Tatbestand

- 1 Die Parteien streiten um das Fortbestehen eines Gewerbemietverhältnisses. Bezüglich des Sachverhalts wird auf das angegriffene Urteil Bezug genommen.
- 2 Das Landgericht hat der Feststellungsklage des Klägers mit dem Inhalt, dass das Mietverhältnis durch die von der Beklagten mit Schreiben vom 08.12.2023 ausgesprochene Kündigung nicht beendet ist, vielmehr bis zum 31.12.2029 fortbesteht, stattgegeben.
- 3 Die Klage sei zulässig, insbesondere sei das erforderliche Feststellungsinteresse des Klägers zu bejahen. Die Feststellungsklage sei auch begründet. Dem Kläger stehe ein Anspruch auf Feststellung zu, dass das zwischen dem Kläger und der Beklagten mit Vertrag vom 20.09.2019 abgeschlossene Mietverhältnis über eine Gewerbefläche durch die von der Beklagten mit Schreiben vom 08.12.2023 ausgesprochene Kündigung nicht beendet sei, vielmehr bis zum 31.12.2029 fortbestehe.
- 4 Die Parteien hätten zunächst wirksam mit einer Dauer bis zum 31.12.2024 einen Untermietvertrag geschlossen unter der zugunsten des Klägers vereinbarten Option, die Fortführung des Mietverhältnisses nach dieser Zeit durch einseitige Erklärung um fünf Jahre, also bis zum 31.12.2029 zu verlängern. Diese Option habe der Kläger mit seinem Schreiben vom 18.12.2023 wirksam ausgeübt; an weitere Voraussetzung sei diese Option nach dem Vertrag nicht geknüpft gewesen.
- 5 Ohne (rechtlichen) Belang sei in diesem Zusammenhang die seitens der Beklagten vorgetragene Kündigung des Hauptmietverhältnisses zwischen der Beklagten und dessen Geschäftsführer. Zunächst sehe der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag nicht vor, dass das Untermietverhältnis automatisch mit dem Hauptmietverhältnis ende. Zudem sei diese Kündigung des Geschäftsführers der Beklagten, die dieser gegen sich selbst als natürliche Person formuliert habe, sittenwidrig und damit nichtig gemäß § 138 Abs. 1 BGB.
- 6 Sittenwidrig sei im Verhalten, dass nach seinem Gesamtcharakter, der durch umfassende Würdigung von Inhalt, Beweggrund und Zweck zu ermitteln sei, gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstoße. Dafür genüge es im Allgemeinen nicht, dass der Handelnde vertragliche Pflichten oder das Gesetz verletze oder bei anderen einen Vermögensschaden hervorrufe. Vielmehr müsse eine besondere Verwerflichkeit seines Verhaltens hinzutreten, die sich aus dem verfolgten Ziel, den eingesetzten Mitteln, der zu Tage tretenden Gesinnung oder den eingetretenen Folgen ergeben könne. Dies gelte grundsätzlich auch dann, wenn der Mieter einen Untermietvertrag geschlossen und einem Dritten auf einer anderen rechtlichen Grundlage die Mietsache zur Nutzung überlassen habe. Nach der Rechtsprechung des BGH könne in diesen Fällen ein Mietaufhebungsvertrag jedoch dann sittenwidrig sein, wenn für den Vermieter und Mieter kein vernünftiger Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses bestehe und der Zweck des Mietaufhebungsvertrags allein darin liege, dass der Eigentümer wieder Alleinbesitz an dem Mietobjekt erlange. So liege die Sache hier gleichsam mit der Kündigung des Hauptmietvertrages. Die Beklagte habe den Hauptmietvertrag mit ihrem Geschäftsführer einzig gekündigt, um nach der Kündigung des Klägers wieder Alleinbesitz

an dem Mietobjekt zu erlangen und dieses dann insgesamt "frei" verkaufen zu können. Auch wenn die Motive des Geschäftsführers der Beklagten, wie er sie in der mündlichen Verhandlung mitgeteilt habe, nämlich – nach Verkauf der Immobilie – seine Angelegenheiten zu regeln und Schulden bei der Bank zu tilgen, subjektiv nachvollziehbar seien, so könne die Vorgehensweise nunmehr nicht dazu führen, den Kläger mit seiner mietvertraglich mit eben dem Geschäftsführer der Beklagten vereinbarten Verlängerungsoption "auszubooten" und diese vertragliche Vereinbarung leerlaufen zu lassen.

- 7 Die Beklagte verlangt mit der Berufung Aufhebung des Urteils des Landgerichts, soweit ausgeurteilt wurde, dass das Mietverhältnis über den 30.06.2025 fortbesteht. Sie trägt vor, sie habe das Mietverhältnis unter dem 27.12.2024 ordentlich zum 30.06.2025 gekündigt (Anlage B 2). Sie meint, dass Mietverhältnis sei ordentlich kündbar, da der Gewerbemietvertrag wegen eines Schriftformverstößes nach § 550 BGB auf unbestimmte Zeit geschlossen sei und damit ordentlich kündbar sei.
- 8 Der Mietgegenstand sei in § 1 des Mietvertrages wie folgt umschrieben:
- 9 1. Der Vermieter vermietet an den Mieter eine leere Halle mit angrenzendem Material-Lagerraum, Sanitärräumlichkeiten sowie eine Küche und zwei Büroräume.
- 10 2. Der Vermieter vermietet an den Mieter Parkplätze laut beigelegter Grundstücksskizze.
- 11 Die dem Mietvertrag zugrundeliegende Skizze verweise ausdrücklich nur auf den Mietgegenstand in Bezug auf die Parkplätze, nicht jedoch auf die vermieteten Räumlichkeiten. Die vermieteten Räumlichkeiten selbst seien aus dem Mietvertrag nicht hinreichend bestimmbar und identifizierbar genannt. Was der Kläger tatsächlich nutze, sei in der als Anlage B 1 beigelegten Planskizze vom 03.02.2025 erkennbar und rot umrandet ausgewiesen. Bezüglich der Örtlichkeiten und der Lage des Mietgegenstandes werde Beweis durch Augenscheinseinnahme angeboten. Die Beklagte trägt weiter vor, ursprünglich sei dem Mietvertrag die Skizze Anlage B 3 beigelegt gewesen.
- 12 Die Beklagte beantragt,
- 13 das Urteil des Landgerichts zu Itzehoe zum Aktenzeichen 8 O 18/24 aufzuheben, soweit ausgeurteilt wurde, dass das zwischen dem Kläger und der Beklagten mit Vertrag vom 20.09.2019 abgeschlossene Mietverhältnis über eine Gewerbefläche bis über den 30.06.2025 fortbesteht.
- 14 Widerklegend beantragt die Beklagte,
- 15 den Kläger kostenpflichtig zu verurteilen, die in der Anlage B 7 mit blau umrandeten Räumlichkeiten im Hause ordnungsgemäß geräumt an die Beklagte herauszugeben.
- 16 Der Kläger beantragt,
- 17 die Berufung als unzulässig zu verwerfen, sie hilfsweise zurückzuweisen.
- 18 Weiter beantragt er,
- 19 die Widerklage abzuweisen.

- 20 Der Kläger trägt vor, die Beklagte stütze ihre Berufung ausschließlich auf neue Tatsachen, die nach § 531 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht zuzulassen seien.
- 21 Auch inhaltlich sei die Berufung unbegründet. Die Mietgegenstände seien durch den Mietvertrag hinreichend bestimmt und ließen sich zuordnen. In § 5 Satz 1 des Mietvertrages heiße es zur Bestimmung des Mietgegenstandes überdies, dass die vermietete Fläche eine Größe von ca. 400 m<sup>2</sup> habe. Damit sei der Mietgegenstand bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses hinreichend bestimmt gewesen. Es reiche aus, dass etwa verbleibende Zweifel an der exakten Lage des Mietgegenstandes innerhalb des Gebäudes sich im Wege der Auslegung beseitigen ließen.
- 22 Die Einwilligung zur Widerklage werde nicht erteilt. Sie könne zudem in diesem Fall nicht auf Tatsachen gestützt werden, die das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung ohnehin nach § 529 ZPO zugrundelegen habe.
- 23 Die als Anlage B 3 beigefügte Skizze gebe die vermieteten Räumlichkeiten korrekt wieder, sei jedoch nicht maßstabsgetreu. Ein potentieller Käufer, dessen Schutz von § 550 BGB bezweckt sei, sei in der Lage zu erfassen, welche Räumlichkeiten welchem Mietverhältnis zuzuordnen seien. Der Skizze lasse sich entnehmen, dass es zwei klar voneinander getrennte Hallen gebe (durch die schraffierte Linie). Die untere Halle umfasse das gesamte Areal unter dieser Linie. Vor Ort lasse sich unschwer identifizieren, dass nur zu diesem Areal ein Büro, eine Küche, ein Lagerraum etc. gehörten. Man könne vor Ort auch sehen, dass das separat eingezeichnete Büro, welches auf der Skizze Anlage B 3 zu sehen sei, vom Umfang des Mietvertrages umfasst sei, da insgesamt zwei Büros angemietet seien.
- 24 Bezüglich des weiteren Sachvortrags der Parteien wird auf die im Berufungsrechtszug gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

- 25 Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.
- 26 Der Vortrag der Beklagten zur Kündigung vom 27.12.2024 war gemäß § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO zuzulassen. Es handelt sich um ein neues Angriffs- beziehungsweise Verteidigungsmittel. Neu ist das Vorbringen, weil die Kündigung erst am 27.12.2024 nach Verkündung des erstinstanzlichen Urteils ausgesprochen wurde, welches am 12.11.2024 verkündet wurde. Der Novenausschluss gemäß § 531 Abs. 2 ZPO greift insofern teilweise bereits deshalb nicht ein, weil es sich um neues unstreitiges Vorbringen handelt. Die Kündigung ist für sich genommen auch unstreitig. Ebenso ist es im Berufungsverfahren unstreitig geworden, dass dem ursprünglichen Mietvertrag die Skizze als Anlage B 3 beigefügt war.
- 27 Soweit der Einwand eines möglichen Schriftformverstoßes in erster Instanz noch nicht erhoben wurde, so beruht dies nicht auf Nachlässigkeit, da es für die in erster Instanz zu beurteilende Kündigung auf die Frage des Schriftformverstoßes noch nicht ankam. Zudem ist der Einwand eines Verstoßes gegen die Schriftform nach § 550 BGB von Amts wegen zu berücksichtigen, selbst wenn sich keine Partei auf den Formmangel berufen hat (vgl. OLG Düsseldorf, NJW-RR 2005, 1538). Es kommt hinzu, dass, wer zulässig es in der Berufungsinstanz ein Gestaltungsrecht ausübt, dazu auch die Tatsachengrundlagen vortragen darf (vgl. BGH, NJW 2019, 80). Da die Kündigung erst nach Erlass des erstinstanzlichen Urteils ausgesprochen wurde, ist es der Beklagten somit nicht verwehrt,

auch den zugrundeliegenden Schriftformverstoß und die dazugehörigen Tatsachen nachzutragen.

- 28 Die Berufung ist jedoch in der Sache unbegründet, da das Mietverhältnis durch die neu ausgesprochene Kündigung vom 27.12.2024 nicht zum 30.06.2025 beendet wurde.
- 29 Es liegt kein Schriftformverstoß nach § 550 S. 1 BGB vor, welcher dazu führen würde, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit laufen würde und damit ordentlich zum 30.06.2025 kündbar gewesen wäre. Für die Festlegung des Mietobjekts reichen insofern konkrete Angaben der Örtlichkeiten sowie eine Circa-Angabe an Quadratmetern, während sich die präzise Lage und Anordnung regelmäßig an Ort und Stelle feststellen lässt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs genügt es insofern, wenn das Mietobjekt vor Ort bestimmbar ist (vgl. hierzu Fritz/Geldmacher/Leo, Gewerberaummietrecht, 5. Aufl., § 3, Rn. 92, 96 m.w.N.).
- 30 Hiervon ist das Berufungsgericht aufgrund der vorgelegten Skizze als Anlage B 1 und dem Vortrag der Parteien überzeugt. Zwar sind die genauen Räumlichkeiten auf der ursprünglich dem Mietvertrag beigelegten Skizze als Anlage B 3 nicht zu sehen; diese sollte, auch nach dem Vortrag der Beklagten, allerdings nur konkretisieren die "Parkplätze laut beigelegter Grundstücksskizze". Es ist daher davon auszugehen, dass sie nicht zur Konkretisierung des Mietgegenstandes dienen sollte, der in § 1 Nr. 1 des Mietvertrags beschrieben wird. In dieser Ziffer des Mietvertrags ist genau beschrieben, welche Räumlichkeiten von der Vermietung umfasst sind, nämlich die leere Halle mit angrenzendem Material-/Lagerraum, Sanitärräumlichkeiten, Küche und zwei Büroräume. Da sich vor Ort nach dem unstreitigen Vortrag der Parteien zwar zwei Hallen befinden, jedoch nur an eine davon, nämlich den als "Werkstatt" beschriebenen Raum der Lageraum, die Sanitärräumlichkeiten und Küche angrenzen und diese Räume alle durch Wände voneinander abgegrenzt sind, lassen sich diese vor Ort eindeutig bestimmen. Da sich in den Räumlichkeiten insgesamt auch nur zwei Büroräume befinden, nämlich einmal der Raum, welcher in der Anlage B 1 als "Annahme-Büro" bezeichnet ist, und zum anderen der zweite Büroraum im ersten Stock, können auch diese Büroräume eindeutig bestimmt werden.
- 31 Soweit zwischen den Parteien streitig war, ob der zweite Büroraum im ersten Stock auch tatsächlich mitvermietet war, so ergibt sich dessen Vermietung eindeutig aus dem Mietvertrag und es ist insofern unerheblich, ob und aus welchem Grund der Büroraum möglicherweise später nicht mehr vom Kläger genutzt wurde. Denn eine nachträgliche Vereinbarung darüber, dass dieser nicht genutzt werden sollte, ist nicht ersichtlich, so dass eine solche nicht zu einem Schriftformverstoß hätte führen können. Vielmehr hat der Kläger vorgetragen, dass er den Raum von Anfang an genutzt habe, jedoch dieser um den Jahreswechsel 2024/2025 von der Beklagten verschlossen worden sei. Damit handelte es sich nicht um eine einvernehmliche Beendigung der Nutzung. Die Beklagte ist diesem Vertrag nicht substantiiert entgegengetreten, so dass er gemäß § 138 Abs. 3 ZPO als unstreitig gilt.
- 32 Da auch die Größe der Mietfläche insgesamt im Vertrag unter § 5 Satz 1 angegeben ist, liegt insgesamt eine ausreichende Festlegung des Mietobjekts durch den Vertrag vor, bei der ein potentieller Erwerber an Ort und Stelle die genaue Lage der vermieteten Räumlichkeiten feststellen kann.
- 33 Ein Schriftformverstoß ergibt sich auch nicht daraus, dass die mitvermieteten Stellplätze nicht hinreichend bestimmt wären. Zwar sind auf der Skizze als Anlage B 3 die vermie-

teten Stellplätze nicht eingezeichnet, jedoch lässt sich auf der Skizze, die in der mündlichen Verhandlung von den Parteien nochmals erläutert wurde, ersehen, dass die zwei Plätze Wohnung, welche dort mit 1 und 2 bezeichnet sind, nicht vermietet sind. Im Umkehrschluss ergibt sich daraus, dass die verbleibende Fläche, welche nicht als Durchfahrt genutzt bzw. an die Firma vermietet ist, zum Parken genutzt werden darf. Vor Ort ist die mögliche Parkfläche auch klar ersichtlich, da sie durch den auf der Skizze eingezeichneten Abwassergraben über dem Tor zur Firma klar begrenzt wird, wie der Kläger in der mündlichen Verhandlung unbestritten erläutert hat.

- 34 Vor diesem Hintergrund lässt sich für einen potentiellen Erwerber zum einen klar ersehen, wo nicht geparkt werden darf, nämlich auf den zwei Parkplätzen Wohnung sowie auf der unten für eine andere Firma eingetragenen Fläche und auf der Durchfahrt; weitere Beschränkungen ergeben sich naturgemäß vor Ort, um eine ungestörte Anfahrt zu ermöglichen. Durch die Begrenzung der Freifläche im vorderen Bereich zum restlichen Gelände ergibt sich zudem eine abgegrenzte Parkfläche, auf der ersichtlich geparkt werden kann. Im Wege der Auslegung und durch die Gegebenheiten vor Ort lassen sich die möglichen Parkplätze, welche der Anzahl nach nicht beschränkt sind, damit dahingehend bestimmen, dass überall dort geparkt werden darf, wo dies nicht durch die genannten Einschränkungen ausgeschlossen ist.
- 35 Soweit in erster Instanz die Kündigung vom 08.12.2023 noch streitgegenständlich war, so beruft sich die Beklagte in zweiter Instanz hierauf nicht mehr; im Übrigen hat das Landgericht insofern auch rechtsfehlerfrei ausgeführt, dass das Mietverhältnis durch diese Kündigung nicht beendet wurde.
- 36 Die zulässige Widerklage hat in der Sache keinen Erfolg.
- 37 Die Widerklage ist zulässig, weil sie sachdienlich ist (§ 533 Nr. 1 ZPO).
- 38 Eine Widerklage ist sachdienlich, wenn sie geeignet ist, den Streit zwischen den Parteien endgültig und alsbald auszuräumen. Dies ist bei einer Widerklage auf Räumung der Fall. Sie ist auch nicht deshalb unzulässig, weil sie etwa der ursprünglich zulässigen Feststellungsklage dadurch den Boden entziehen würde, dass der Feststellungsantrag des Klägers nachträglich unzulässig werden würde. Denn der Feststellungsantrag des Klägers bleibt jedenfalls als Zwischenfeststellungsklage nach § 256 Abs. 2 ZPO zulässig, auch wenn die zu entscheidenden Fragen sich teilweise mit denen der Widerklage decken (vgl. hierzu Bub/Treier/Fischer/Günter, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., XI, Rn. 102). Die Widerklage kann auch auf Tatsachen gestützt werden, die das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung ohnehin zugrunde zu legen hat, § 533 Nr. 2 ZPO, da der neue Vortrag der Beklagtenseite in der Berufungsinstanz zuzulassen ist (s.o.).
- 39 Die Widerklage ist allerdings unbegründet, da ein Anspruch auf Räumung der Mietsache aus § 546 Abs. 1 BGB mangels wirksamer Kündigung des Mietverhältnisses (s.o.) nicht besteht.
- 40 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 97 Abs. 1, 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.
- 41 Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen für die Zulassung nach § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtspre-

chung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Es handelt sich um Vertragsauslegung im Einzelfall und die grundlegenden Fragen sind bereits vom Bundesgerichtshof entschieden.