

35. Muß, wenn ein Gesetz die Gültigkeit eines Veräußerungsvertrages über Liegenschaften an die Beobachtung einer bestimmten Schriftform knüpft, diese Form auch bei bloß vorbereitenden Verträgen und für alle Modalitäten des Vertrages gewahrt werden? Ist die Revision bei Folgerungen aus der Interpretation von Partikulargesetzen zulässig?

Großherzogl. hess. Ges. v. 4. Aug. 1871 §§. 1. 2.

III. Civilsenat. Urt. v. 23. Januar 1883 i. S. Chr. D. (Rl.) w.
S. W. R. (Wekl.) Rep. III. 415/82.

I. Landgericht Gießen.

II. Oberlandesgericht Darmstadt.

Laut Mietvertrages vom 26. März 1879 vermietete die Klägerin durch ihren Bevollmächtigten an den Beklagten die zu ihrer Hofraite gehörigen Fabriklokalitäten für ein jährliches Mietgeld von 500 M. In §. 6 dieses Kontraktes wurde festgesetzt, daß die Mietzeit vom 15. April 1879 an beginne und mit dem 1. Oktober 1881 endige, daß jedoch nach Ablauf dieses Termines die Miete noch auf unbestimmte Zeit bis auf jedem Teile zustehende halbjährige Kündigung fortbestehen solle — und in §. 13, daß die Vermieterin von einem während der Mietzeit stattfindenden Verkaufe der Mietobjekte dem Mieter schriftliche Anzeige zu machen und letzterer das Recht habe, unter den mit dem Käufer verabredeten Bedingungen statt dessen in den Kauf einzutreten.

Am 26. Mai 1879 erschienen der Bevollmächtigte der Klägerin und der Beklagte vor dem Ortsgerichte zu Fr. und erklärten zu Protokoll:

„Daß dem Beklagten die oben genannten Lokalitäten vom 15. April 1879 an bis 1. Oktober 1881 vermietet worden seien und daß in dem Mietvertrage die in §. 13 enthaltene (wörtlich eingerückte) Bestimmung getroffen worden sei.“

Am 8. Dezember 1881 verkaufte laut ortsgerechtlich protokollierter Kaufnotel die Klägerin die vermieteten Grundstücke an S. St. Eheleute zu Fr. für 16 500 *M.* Da sie das Verlangen des Beklagten, in diesen Kaufvertrag auf Grund des ihm im Mietvertrage zugesicherten Vorkaufsrechtes einzutreten, zurückwies, erwirkte Beklagter bei dem Landgerichte G. den Erlaß einer einstweiligen Verfügung, wodurch dem Amtsgerichte aufgegeben wurde, nach Maßgabe des Art. 6 Abs. 4 des hessischen Ausführungsges. zur C.P.D. den Eintrag der Vormerkung „gehemmt“ bei den erwähnten Grundstücken im Mutationsverzeichnis zu vollziehen.

Dieser Eintrag gab der Klägerin Veranlassung, im Januar 1882 den Beklagten auf Anerkennung ihres Eigentums an den fraglichen Liegenschaften, Einwilligung zur Löschung der Eigentumsbeschränkung und Schadenersatz zu belangen, während der Beklagte Widerklage auf Anerkennung des ihm zustehenden Vorkaufsrechtes und Übertragung der Liegenschaften auf ihn als Käufer und Eigentümer nebst Schadenersatz erhob.

Nach verhandelter Sache ist in beiden Vorinstanzen die Vorklage abgewiesen und die Klägerin nach der Widerklagbitte verurteilt worden.

Auf Revision der Klägerin hob das Reichsgericht diese Erkenntnisse auf und verurteilte unter Abweisung der Widerklage den Beklagten nach der Klagbitte.

Aus den Gründen:

... „Das Berufungsgericht stellt zunächst, und zwar nach §. 525 C.P.D. für die Revisionsinstanz unanfechtbar, fest, daß nach dem hessischen Partikulargesetze vom 4. August 1871 Immobilienveräußerungsverträge zu ihrer Gültigkeit die ortsgerechtliche Protokollierung erforderten, und folgert sodann sowohl aus dem Inhalte jenes Gesetzes als aus dem gemeinen Rechte, daß auch ein bloß vorbereitender Vertrag unter das Gesetz falle und danach das hier dem Beklagten vertragsmäßig eingeräumte Vorkaufsrecht an den streitigen Immobilien bei dem Ortsgerichte der belegenen Sache habe angezeigt und protokolliert werden müssen. Es will aber die Notwendigkeit der Protokollierung nicht auf den ganzen Inhalt der getroffenen Vereinbarung erstreckt wissen und

meint insbesondere, daß die Bestimmungen des Mietvertrages, da derselbe gesetzlich an keine bestimmte Form (Protokollierung) gebunden wäre, der Aufnahme in das ortsgewöhnliche Protokoll nicht unterworfen gewesen seien. Es sei daher, so führt das Oberlandesgericht aus, unerheblich, daß in dem im Ortsgerichtsprotokolle einleitungsweise erwähnten Mietkontrakte die Mietzeit unrichtig angegeben sei, als maßgebend erscheine, daß dem Beklagten in formgerechter Weise ein Vorkaufsrecht für die Dauer der Mietzeit bewilligt worden sei; diese selbst könne nicht nur durch das Protokoll, sondern durch jedes andere Beweismittel dargethan werden.

Als konkreter Inhalt dieser zuletzt angeführten Erwägungen ist ausschließlich die Feststellung anzusehen, daß der Mietvertrag partikulargesetzlich der Protokollierung nicht bedurft habe. Alles Übrige schließt sich an die vorausgeschickten Erörterungen über die Notwendigkeit der Protokollierung des Immobilierveräußerungsvertrages an und ist ebenso sehr Folgerung aus dem Partikulargesetze, als Folgerung aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen. Daß, soweit letzteres zutrifft, das Berufungsurteil der Revision unterliegt, ergibt sich aus §. 511 C.P.D. Aber auch soweit die Folgerungen des Berufungsurteils auf die Partikulargesetzgebung sich stützen, muß dasselbe gelten. Denn abgesehen davon, daß das Oberlandesgericht selber das Partikularrecht mit dem gemeinen Rechte in Verbindung bringt und aus beiden zugleich deduziert, stellt dasselbe zwar eine partikularrechtliche Regel auf, unterläßt es aber, dieselbe zur Anwendung zu bringen, ohne festzustellen, daß hier ein dem Partikulargesetze nicht unterworfenener Ausnahmefall vorliege.

Daß eine Worentscheidung, welche einem Landesgesetze keinen bestimmten, konkret faßbaren Inhalt giebt, sondern sich nur als eine Folgerung aus der Interpretation des Gesetzes darstellt, für das Revisionsgericht nicht bindend ist, hat das Reichsgericht wiederholt angenommen.

Vgl. Entsch. d. R.G.'s in Zivilf. Bd. 2 Nr. 20 S. 70.

Es unterliegt keinem Bedenken, bei der Entscheidung über die vorliegende Revision von gleichen Gesichtspunkten auszugehen, zumal, wie der Revisionskläger mit Recht hervorhebt, das Berufungsgericht für seine Behauptung, daß die Dauer der Mietzeit durch jedes Beweismittel erwiesen werden könne, keine Entscheidungsgründe gegeben hat (§. 513 Ziff. 7 C.P.D.).

Thatsächlich steht nun folgendes fest:

Der zwei Monate nach Abschluß des Mietvertrages in die gesetzliche Form gebrachte Vertrag vom 26. Mai 1879 enthält die ausdrückliche Erklärung der Kontrahenten, daß die fraglichen Immobilien vom 15. April 1879 an bis 1. Oktober 1881 an den Beklagten vermietet worden seien, und zugleich die Einschaltung des im Thatbestande angeführten §. 13 des Mietvertrages. Davon, daß nach Ablauf jener Mietzeit die Miete auf unbestimmte Zeit vorbehältlich halbjähriger Kündigung für beide Teile fortbestehen solle, enthält das Ortsgerichtsprotokoll nichts.

Unter solchen Umständen ist nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen sowohl für den Bestand und die Ausübung des dem Mieter eingeräumten Vorkaufsrechtes überhaupt, als auch insbesondere für die Dauer der Ausübung desselben ausschließlich der protokollierte Vertrag maßgebend. Es muß notwendig davon ausgegangen werden, daß nur der in der gesetzlichen Form erklärte Wille der Kontrahenten Erkenntnisquelle für den Richter sei, und es ist rechtsirrtümlich, zu sagen, daß, weil der Mietvertrag keine Form erfordere, deshalb auch die Ausübung des auf diesen Vertrag sich beziehenden Vorkaufsrechtes nach den Bestimmungen des formlos geschlossenen Mietvertrages zu bemessen sei. Denn das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb derjenigen Grenzen ausgeübt werden, welche ihm der in Schriftform gebrachte Veräußerungsvertrag gesetzt hat. Welche Bestimmungen im übrigen der Mietvertrag enthält, ist für den Veräußerungsvertrag rechtlich irrelevant. Nur dann könnte sich die Frage erheben, ob auf den Inhalt des Mietvertrages zurückzugehen sei, wenn die Kontrahenten über die Dauer der Ausübung des Vorkaufsrechtes keine besondere ortsgerechtlich protokollierte Vereinbarung getroffen, in dieser Beziehung vielmehr etwa auf eine formlose Verabredung sich bezogen oder solche vorbehalten hätten. Wie in einem solchen Falle zu entscheiden sein würde, kann dahin gestellt bleiben, da vorliegend die Dauer der Mietzeit im Veräußerungsvertrage eine unzweideutige und erschöpfende Festsetzung gefunden hat, und nach dem Thatbestande die Gültigkeit dieser protokollierten Übereinkunft von dem Beklagten nach keiner Richtung hin angefochten worden ist.

Das Nämliche ist nach dem schon angeführten Landesgesetze vom 4. August 1871 anzunehmen, indem dieses in Art. 1 Veräußerungsverträgen über Immobilien nur „insoweit“ verbindende Kraft bei-

legt, als sie ortsgerechtlich protokolliert sind, und in Art. 2 diese Vorschrift auch auf bloß vorbereitende Verträge anwendbar erklärt.

Der Abschluß des Kaufvertrages zwischen der Klägerin und den S. St. Eheleuten zu Fr., in welchen der Beklagte eintreten will, hat nun unbestritten am 8. Dezember 1881, also nach Ablauf der im Ortsgerichtsprotokoll vom 26. Mai 1879 stipulierten Mietzeit, stattgefunden, und es war daher dem Beklagten nicht zu gestatten, das behauptete Vorzugsrecht annoch auszuüben und auf Grund desselben die zeitige Sperre (Temporalinhibition) bei den streitigen Grundstücken im Mutationsverzeichnisse vollziehen zu lassen." . . .