

110. 1. Wird bei einem auf länger als ein Jahr geschlossenen Mietvertrage, der wesentlicher Bestandteil eines Grundstücksveräußerungsvertrags ist, der Mangel der Schriftform durch nachfolgende Auflassung und Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuche geheilt?  
2. Findet die Formvorschrift des § 566 BGB. auf einen Vertrag Anwendung, durch welchen der Vermieter für länger als ein Jahr auf die Kündigung verzichtet?

III. Zivilsenat. Urt. v. 10. Januar 1922 i. S. N. (N.) w. St. (Befl.)  
III 512/21.

I. Landgericht Köslin. — II. Oberlandesgericht Eettin.

Der Kläger hatte im Hause des Kaufmanns F. einen Laden mietweise inne. Im Oktober 1913 nahm er an dem Laden bauliche Veränderungen auf seine Kosten vor und will dafür von F. die mündliche Zusicherung erhalten haben, daß er 10 Jahre lang für den bisherigen Mietzins wohnen bleiben dürfe. Im Jahre 1919 verkaufte F. sein Grundstück an den Beklagten und soll sich dabei mündlich ausbedungen haben, daß dieser dem Kläger nicht vor dem 1. April 1923 kündige. Die Auflassung ist erfolgt. Der Beklagte kündigte jedoch alsbald den Laden und erhielt auch die Genehmigung des Miet-

einigungsamts dazu. Deshalb hat der Kläger in erster Linie die Feststellung der Verpflichtung des Beklagten, ihm den Laden bis zum 1. Oktober 1923 zu belassen, in zweiter Reihe die Feststellung der Ungültigkeit der Kündigungsgenehmigung des Mieteinigungsamts verlangt. Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Die Revision des Klägers hatte Erfolg.

#### Gründe:

Mit Recht geht das Oberlandesgericht davon aus, daß die Genehmigung des Mieteinigungsamts eine nach bürgerlichem Rechte unwirksame Kündigung nicht zu einer wirksamen machen könne. Über die Frage, ob Vertrag oder Gesetz eine Kündigung zulassen, hat lediglich das ordentliche Gericht zu befinden. Fällt seine Entscheidung zuungunsten des Vermieters aus, so ist die Zustimmung des Mieteinigungsamts zu dessen Kündigung ein rechtlich bedeutungsloser Akt.

Im gegebenen Falle soll nun der Vermieter F. im Jahre 1913 mit dem Kläger das im Tatbestande wiedergegebene Abkommen getroffen und im Anschlusse daran in dem Grundstücksvertrage vom Jahre 1919 sich ausbedungen haben, daß der Beklagte dem Kläger den Laden nicht vor dem 1. April 1923 künde. Der Berufungsrichter glaubt aber — auch bei Unterstellung der Richtigkeit dieser Behauptung —, die Rechtsgültigkeit der Kündigung nicht beanstanden zu dürfen, weil die beiden eine längere als einjährige Bindung an den Mietvertrag bezweckenden Vereinbarungen der im § 566 BGB. vorgeschriebenen Schriftform entbehrten und deren Nichtbeobachtung auch durch die Auflassung des Grundstücks an den Beklagten nicht geheilt worden sei. Daß der Kläger aus dem Vertrage von 1913 Rechte gegen den Beklagten nicht herzuleiten vermag, bedarf keiner Ausführung. Im übrigen aber ist die Auffassung des Oberlandesgerichts rechtsirrig, gleichviel ob man mit ihm in dem Abkommen von 1919 den Abschluß eines mehrjährigen Mietvertrags oder mit der Revision den eines Vertrags eigener Art erblickt.

Folgt man der Auslegung, welche der Berufungsrichter dem zuungunsten des Klägers geschlossenen Vertrage gibt, so hätte dieser nach § 566 zweifellos der schriftlichen Form bedurft, wenn ihm ein selbständiges rechtliches Dasein zugebracht worden wäre. So liegt die Sache aber nicht. Er bildete vielmehr — die Richtigkeit des klägerischen Vorbringens vorausgesetzt — lediglich einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücksveräußerungsvertrags derart, daß dieser nicht ohne den Mietvertrag und der Mietvertrag nicht ohne ihn zustande gekommen wäre. Eine so innige Verbindung der beiden Geschäfte miteinander, ihre Verschmelzung zu einem einheitlichen Rechtsgebilde, dem Grundstücksveräußerungsvertrage, erklärt sich leicht aus dem erheblichen Interesse, das F. daran hatte, als Gegenleistung für die Grundstücks-

übereignung auch den Abschluß des Mietvertrags zu verlangen und zu erreichen. Denn ohne ihn lief er Gefahr, von dem Kläger, falls dieser den Laden vor dem 1. Oktober 1923 zu räumen gezwungen wurde, wenigstens wegen eines Teils der Umbaukosten in Anspruch genommen zu werden. Auf Grundstückskaufverträge aber und ihre unselbständigen Teile kann § 566 BGB. naturgemäß keine Anwendung finden. Seine Rechtsfolgen treten daher nicht ein, wenn ein mündlich geschlossener Mietvertrag nicht Selbstzweck ist, sondern in dem Rahmen eines Grundstücksveräußerungsvertrags mit diesem zusammen eine wirtschaftliche und rechtliche Einheit darstellt. Bei so enger Zusammengehörigkeit muß vielmehr die Mietabrede notwendigerweise das rechtliche Schicksal des Hauptvertrags teilen. Sie bedurfte daher an sich wie dieser der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung (§ 313 Satz 1 BGB.). Die Auflassung und die Eintragung des Beklagten als Eigentümer ließen aber den Hauptvertrag „seinem ganzen Inhalte nach“ d. h. mit allen Abreden, aus denen er sich nach dem Willen der Vertragsteile zusammensetzte, also auch das Mietabkommen für die vereinbarte Mietzeit, wirksam werden (§ 313 Satz 2 BGB., vgl. RRG. Bd. 97 S. 219; Cernemann, Schuldverhältnisse Anm. 1 zu § 566). Es der Rechtsgültigkeit entkleiden, hieße, sie dem ganzen Veräußerungsvertrage abzusprechen (§ 139 BGB.), da anderenfalls der von den Vertragsschließenden gewollten Zusammenfassung der beiden Geschäfte zu einer Einheit nicht Rechnung getragen würde. Das aber wäre ein mit der Vorschrift des § 313 Satz 2 unvereinbares, die Sicherheit der Grundstücksübereignungsverträge in hohem Grade gefährdendes Ergebnis. Einer Entscheidung der Frage, wie die Lage des Klägers sich im Falle einer etwaigen Weiterveräußerung des Grundstücks gestalten würde, bedarf es im Rahmen dieses Rechtsstreits nicht. Sie ist für seine lediglich nach dem Kaufvertrage vom Jahre 1919 zu beurteilende Rechtsstellung dem Beklagten gegenüber selbstverständlich ohne Einfluß.

Faßt man aber die streitige Abrede nicht als Mietvertrag, sondern als Verzichtsvertrag auf, inhalts dessen der Beklagte auf das mit der Übereignung auf ihn übergehende Recht des L., dem Kläger den Laden jederzeit mit gesetzlicher Frist zu kündigen, zu dessen Gunsten bis zum 1. April 1923 verzichtet habe, so fällt sie gleichfalls nicht unter § 566 BGB. Denn dieser bezieht sich seinem Wortlaute und Zwecke nach nur auf Mietverträge im eigentlichen Sinne, d. h. auf Verträge, welche die Verpflichtung der einen Vertragspartei, der anderen den Gebrauch eines Grundstücks oder Grundstücksteils auf länger als ein Jahr gegen Entgelt zu gewähren, zum Gegenstande haben. Mit dieser Formvorschrift wollte der Gesetzgeber ein Gegengewicht gegen § 571 BGB. schaffen, der einen Grundstücks Käufer verpflichtet, laufende

Mietverträge gleichsam wie Grundstückslasten zu übernehmen und zu erfüllen. Der Erwerber sollte in die Lage versetzt werden, die Mietbelastungen an der Hand der vorhandenen Urkunden zu prüfen und sich so vor nachträglicher Überraschung durch ihm nicht bekannt gegebene langfristige Mietverträge zu schützen (vgl. Prot. 2. Lesung Bd. 2 S. 147 fgg., 178). Ein derartiges Schutzbedürfnis kommt jedoch für denjenigen Käufer, der bei Kenntnis der Sachlage auf sein Kündigungsrecht freiwillig verzichtet, ebensowenig in Frage wie für denjenigen, auf den er das Grundstück durch ein Rechtsgeheimt unter Lebenden weiter überträgt. Denn der zweite Käufer wird durch den Verzicht seines Rechtsvorgängers im Eigentum nicht gebunden. Aus dem gleichen Grunde hat der erkennende Senat auch die Anwendung des § 566 auf einen Vorvertrag zu einem langfristigen Grundstücksmietverträge in dem Urteile RRG. Bd. 86 S. 30 fgg., dessen übrige Erwägungen auch für den vorliegenden Fall in Betracht kommen, verneint. Der formlose Kündigungsverzicht würde deshalb auch rechtsgültig sein, wenn er losgelöst von dem Veräußerungsvertrag etwa nur in zufälligem zeitlichen Zusammentreffen mit dessen Abschluß oder gar nach der Auflassung ausgesprochen wäre. Um so weniger kann seine Wirksamkeit bezweifelt werden, wenn er einen wesentlichen Bestandteil des Grundstückskaufvertrags bildet. In diesem Falle würde alles das zutreffen, was oben über die Rechtsgültigkeit eines etwaigen Mietvertrags gesagt worden ist.

Aus diesen Gründen mußte das angefochtene Urteil aufgehoben werden. Der Berufungsrichter wird Beweis über den Inhalt der zwischen dem Beklagten und J. angeblich getroffenen Vereinbarungen zu erheben und festzustellen haben, ob aus ihnen dem Kläger ein selbständiger Anspruch auf Erfüllung im Sinne des § 328 Abs. 1 BGB. erwachsen ist.