

40. Steht § 566 BGB. der Wirksamkeit der neben einem mündlichen Mietvertrage getroffenen Abrede schriftlicher Beurkundung entgegen?

III. Zivilsenat. Ur. v. 28. Februar 1922 i. S. Graf von G. (Bekl.) und B. (Nebeninterv.) w. M. (Kl.). III 375/21.

I. Landgericht Magdeburg. — II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

Der Beklagte überließ im Jahre 1919 dem Kläger pachtweise 398 Morgen Acker und Wiesen für die Zeit vom 1. Oktober 1919 bis zum 30. September 1931 mit der Verabredung, daß der Pachtvertrag noch schriftlich beurkundet werden solle. Die Beurkundung fand jedoch nicht statt, und der Nebenintervenient, dem der Beklagte im Februar 1920 seinen Gesamtbefitz verpachtete und der vereinbarungsgemäß an Stelle des Beklagten auch in das Pachtverhältnis zum Kläger eintrat, kündigte unter Berufung auf § 566 BGB. dieses Pachtverhältnis zum 1. Oktober 1920 als dem Schlusse des ersten Pachtjahres. Mit der im Juli 1920 erhobenen Klage verlangte der Kläger

Verurteilung des Beklagten zum Abschluß eines der mündlichen Vereinbarung entsprechenden schriftlichen Pachtvertrags und zur Gewährung des Pachtbesses bis zum 30. September 1931. Die erste Instanz wies die Klage ab. Das Berufungsgericht gab ihr statt. Die Revision des Beklagten wurde zurückgewiesen.

Gründe:

Das Berufungsgericht stellt fest, daß im Jahre 1919 zwischen dem Kläger und dem Beklagten ein Pachtvertrag, nicht nur ein Vorvertrag zu einem solchen, mündlich abgeschlossen und die schriftliche Abfassung dieses Vertrags vereinbart worden sei, so jedoch, daß seine Gültigkeit nicht von der schriftlichen Niederlegung abhängen sollte. Diese Feststellung wird von der Revision nicht angegriffen. Für die rechtliche Beurteilung ergibt sich daraus Folgendes: Der mündliche Pachtvertrag galt mangels Beobachtung der Form des gemäß § 581 Abs. 2 anzuwendenden § 566 BGB. als für unbestimmte Zeit geschlossen und konnte zum Schlusse des ersten Pachtjahres gekündigt werden. Daraus ist aber nicht die Unwirksamkeit der Abrede schriftlicher Beurkundung zu folgern. Die Formvorschrift des § 566 BGB. schließt, anders als z. B. § 313 BGB., keineswegs jede mündliche Bindung aus. Dies hat der erkennende Senat in RGZ. Bd. 86 S. 30 für den Fall eines Vorvertrags ausgesprochen, und der entscheidende Grund, der dort die Nichtanwendung des § 566 auf einen Vorvertrag zum Abschluß eines mehrjährigen Pachtvertrags rechtfertigte, trifft auch im vorliegenden Falle zu, wenn man nur die Vereinbarung eines Pachtverhältnisses als solche und die Abrede der schriftlichen Beurkundung auseinander hält. Die Vorschrift des § 566 verbannt, wie in RGZ. Bd. 86 S. 30 ausgeführt ist, ihre Entstehung der Erwägung, daß einem in die Mietverhältnisse eintretenden Grundstückserwerber die Möglichkeit verschafft werden soll, sich über Umfang und Inhalt der auf ihn nach § 571 BGB. übergehenden Verpflichtungen zuverlässig zu unterrichten, und das Formerfordernis des § 566 wurde in der erwähnten Entscheidung für den Vorvertrag abgelehnt, weil nach § 571 nur die Rechte und Pflichten aus einem Miet- oder Pachtverhältnisse, nicht solche aus einem Vorvertrag auf den Grundstückserwerber übergehen. Ebenso liegt es aber hier. Auf einen Grundstückserwerber konnte vor Nachholung der schriftlichen Beurkundung das Pachtverhältnis nur in der durch § 566 BGB. gegebenen Beschränkung übergehen. Die Abrede der schriftlichen Beurkundung ließ daher die Interessen eines Grundstückserwerbers ungefährdet. Ihrer Rechtswirksamkeit unter den Vertragsparteien stand also nichts im Wege. Es ist auch kein innerer Grund dafür vorhanden, weshalb dann, wenn, wie bei einem bloßen Vorvertrag, noch kein Miet- oder Pachtverhältnis besteht, die mündliche Übernahme der Verpflichtung, ein solches wirksam

einzu gehen, bindend, dagegen neben einem, wenn auch nur mit der Beschränkung des § 566, bereits wirksam begründeten Rechtsverhältnisse dieser Art die Vereinbarung des zur unbeschränkten Wirksamkeit erforderlichen schriftlichen Abschlusses unverbindlich sein sollte. Dabei ist unerheblich, ob die Vereinbarung schriftlicher Beurkundung als selbständiger Vertrag oder nur als eine Nebenabrede zur mündlichen Verpachtung abgeschlossen worden ist. Auch im letzteren Falle läßt die Formvorschrift des § 566 die vertragliche Übernahme einer Verpflichtung zum formgültigen Abschluß eines Miet- oder Pachtvertrags unberührt. Nur aus der Tatsache einer mündlichen Vermietung oder Verpachtung für sich allein läßt sich noch nicht eine Verpflichtung zu nachträglicher Erfüllung der Form des § 566 ableiten.

Das Berufungsgericht hat daher mit Recht den Beklagten zum Abschluß eines der mündlichen Vereinbarung entsprechenden schriftlichen Pachtvertrags verurteilt. Wenn es, dem Klageantrag entsprechend, die Verurteilung des Beklagten auch darauf erstreckt, daß er dem Kläger den Pachtbesitz bis zum 30. September 1931 gewähre, so könnte das zu rechtlichen Bedenken insofern Anlaß geben, als auf Grund der fraglichen Vereinbarung der Beklagte nur zum Abschluß eines schriftlichen Pachtvertrags verpflichtet ist, während die Gewährung des Pachtbesitzes für die ganze mündlich vereinbarte Vertragsdauer als Vertragspflicht des Beklagten gemäß § 566 BGB. den Abschluß des schriftlichen Vertrags voraussetzt. Nach dem Inhalte des Berufungsurteils muß aber angenommen werden, daß nichts anderes gesagt sein sollte, als daß der Beklagte schriftlich abschließen und dann auf Grund dieses erst abzuschließenden Vertrags den Pachtbesitz gewähren solle. In diesem Sinne ist die Entscheidung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden. Die Revision hat auch nach dieser Richtung Angriffe nicht erhoben.