

16. Ist ein Mietvertrag über ein Grundstück, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen ist, im Sinne von § 566 BGB. vollwirksam, wenn der Mieter den Vertragsantrag des Vermieters auf gleicher Linie mit dessen Namenszug unter Voranstellung des Wortes „Eingeverstanden“ unterschrieben hat?

III. Zivilsenat. Ur. v. 19. Juni 1922 i. S. T. & Cie. (Kl.) w. B. (Bekl.). III 657/21.

I. Landgericht Plauen. — II. Oberlandesgericht Dresden.

Die Klägerin, eine Gesellschaft m. b. H. in P., hat im Hause des Beklagten daselbst Geschäftsräume gemietet. Der Mietvertrag wurde

laut Urkunde vom 6. Dezember 1917 bis zum Ablauf der dem Friedensschluß Deutschlands mit England, Frankreich usw. folgenden drei Quartale verlängert. Am 23. April 1920 verhandelte D., der Direktor der Aktiengesellschaft L. & Cie. in B., zu welcher die Klägerin nach ihrer Behauptung „gehört“, mit dem Beklagten über die Fortsetzung des Mietverhältnisses. In dem von ihm hierbei entworfenen Schreiben, das er gleichzeitig durchpauste und vom Vermieter bergestellt vollziehen ließ, daß dessen Namensunterschrift vermöge des Paßverfahrens auch auf dem hergestellten Durchschlag erschien, machte der Beklagte der Klägerin den Vorschlag, den bestehenden Mietvertrag dahin abzuändern, daß der jährliche Mietzins vom 1. Juli 1920 an auf den im Schriftstück angegebenen Betrag erhöht werde. Nach einer Bemerkung über die Heizungsvergütung und die Glasversicherung heißt es dann, daß die Dauer des Mietvertrags bis zum 1. April 1931 vereinbart werde, worauf das Schreiben fortfährt: „Ich gebe Ihnen diese Offerte bis 10. Mai fest an Händen“ und das Erbieten des Beklagten zum Ausdruck bringt, der Klägerin für die Zeit nach Ablauf der Vertragszeit das Recht auf Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 1. April 1936 unter gewissen Bedingungen einzuräumen. D. nahm die Urschrift und den Durchschlag der Urkunde an sich. Auf beiden Schriftstücken ist dann links neben der Unterschrift des Beklagten das Wort „Einverstanden“ niedergeschrieben und darunter ist die Firma der Klägerin mittels Stempels angebracht worden, welcher deren Geschäftsführer seinen Namen eigenhändig hinzufügte. Das eine der beiden Schriftstücke wurde dem Beklagten bis zum 10. Mai 1920 zugesandt. Die Klägerin vertritt nun den von dem Gegner bekämpften Standpunkt, daß damit ein neuer, frühestens am 31. März 1931 ablaufender Mietvertrag zustande gekommen sei, und begehrt mit der Klage eine entsprechende Feststellung. Das Landgericht gab der Klage statt, das Berufungsgericht wies die Klage ab. Die Revision der Klägerin blieb ergebnislos.

Aus den Gründen:

Das Berufungsgericht gelangt zur Abweisung der Klage, weil bei Errichtung der Urkunde, auf welche das Feststellungsverlangen der Klägerin gestützt wird, die gesetzliche Schriftform nicht gewahrt worden sei und insolgedessen das Abkommen der Parteien nur zur Eingehung eines Mietverhältnisses auf die in § 566 S. 2 BGB. vorgesehene beschränkte Dauer geführt habe. Den Formmangel erblickt der Vorderrichter darin, daß die Unterschrift des Beklagten nur dessen in dem Schriftstück enthaltenen Vertragsantrag und nicht zugleich auch die Einverständniserklärung der Klägerin decke. Diese Vereinbarung wird von der Revision ohne Erfolg als rechtsirrtümlich bekämpft. Der bisherige Mietvertrag der Parteien wurde durch die aus der bemängelten Ur-

funde ersichtlichen Bestimmungen über die Höhe des Mietzinses und die Vertragsdauer umgestaltet. Die Vereinbarungen unterlagen deshalb, mögen sie rechtlich als ein neuer Mietvertrag zu würdigen oder mag darin eine bloße Abänderung und Verlängerung des alten Vertragsverhältnisses zu erblicken sein, dem Formzwang des § 566 S. 1 BGB. Nach dieser Vorschrift bedarf aber ein Mietvertrag über ein Grundstück, der auf längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, der schriftlichen Form, und diese gilt nach § 126 BGB. nur als beobachtet, wenn die Parteien die Vertragsurkunde, und bei Ausstellung mehrerer gleichlautender Urkunden, wenn jede Partei die für die andere bestimmte Vertragsurkunde unterzeichnet hat. Der Anforderung des Gesetzes ist daher nur genügt, wenn die die Willenseinigung der Beteiligten ergebenden rechtsgeschäftlichen Erklärungen in ihrer Gesamtheit durch die Unterschriften gedeckt werden. Wie demnach die gesetzliche Schriftform nicht dadurch erfüllt wird, daß jede Vertragspartei ihre einseitige Willenserklärung unterschreibt und die Erklärungen in dieser Beschaffenheit in einer Urkunde aneinander gereiht werden (vgl. RÖZ. Bd. 87 S. 188), so wird die vom Gesetz vorgeschriebene Schriftlichkeit auch nicht dadurch hergestellt, daß eine Partei lediglich den Teil der Urkunde, welcher ihre einseitigen Erklärungen enthält, und nur die andere Partei den gesamten Vertragsinhalt unterzeichnet. In dieser Weise sind aber die Vertragsschließenden im vorliegenden Falle verfahren. Eine solche Gestaltung der Urkunde könnte nur dann als formgerecht angesehen werden, wenn eine getrennte Beurkundung von Antrag und Annahme zulässig wäre. Dies trifft jedoch nur bei der gesetzlich vorgeschriebenen gerichtlichen oder notariellen Beurkundung und nicht auch in den Fällen zu, in welchen die einfache Schriftlichkeit erforderlich ist, (§ 128). Die Annahme der Revision, daß die Rechtsansicht des Berufungsgerichts auf einen übertriebenen und zwecklosen Formalismus hinauslaufe, geht fehl. Die einfache Schriftform ist vom Gesetzgeber unter Durchbrechung des Grundsatzes der Formfreiheit der Verträge ausnahmsweise angeordnet worden, um bei besonders wichtigen Rechtsgeschäften durch die Urkunde eine Gewähr dafür zu bieten, daß die Beteiligten über das Stadium der Vorverhandlungen hinausgekommen sind und eine wirkliche Willensübereinstimmung unter ihnen erzielt worden ist (Prot. 2. Besung Bd. 1 S. 92). Dieser Zweck würde unerreichbar sein, wenn die Schriftform als gewahrt zu gelten hätte, falls eine Vertragspartei ihren Namen nur unter ihren Vertragsantrag und nicht auch unter die zur vertraglichen Einigung erforderliche Annahmeerklärung des Gegners gesetzt hat. Bei langfristigen Mietverträgen über Grundstücke würde durch eine solche nachsichtige Handhabung des Gesetzes außerdem die Verwirklichung der hier mit der Anordnung der Schriftform verbundenen besonderen Absicht des Gesetz-

gebers unmöglich sein, daß sich der Grundstückserwerber über die Mietverträge, in die er einzutreten hat (§ 571 BGB.), zuverlässig soll unterrichten können. . . .