

7. Inwieweit bedürfen Pachtverträge der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung, wenn von mehreren Verpächtern einer minderjährig ist? Inwieweit greift beim Fehlen der erforderlichen Genehmigung § 139 BGB. ein?

BGB. §§ 1643, 1822 Nr. 4 u. 5, § 139.

III. Zivilsenat. Ur. v. 1. Juni 1926 i. S. H. Brauerei A.-G.  
(Besl.) w. H. u. Gen. (R.). III 108/26.

I. Landgericht Düsseldorf.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch Vertrag vom Januar 1922 hatten die Kläger, nämlich die Witwe H. und ihre zum Teil minderjährigen Kinder, die Wirtschaft in ihrem Hause in D. nebst Wirtschaftsinventar für jährlich 45 000 M an die Beklagte „vermietet“. Das Mietverhältnis sollte zunächst bis zum 31. Januar 1927 dauern, aber unter denselben Bedingungen auf weitere sieben Jahre fortgesetzt werden, wenn die Mieterin es nicht ein halbes Jahr vor dem Ablauf der vorläufigen Mietzeit aufkündige. Meinungsverschiedenheiten in bezug auf eine zeitgemäße Erhöhung des Mietzinses führten dazu, daß die Kläger im März 1923 Räumungsklage erhoben; zur Beilegung dieses Streits schlossen die Parteien am 16. Oktober 1923 einen Vergleich, worin die Gegenleistung der Beklagten erhöht, im übrigen der Vertrag bestätigt wurde. Die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung ist weder zu dem ursprünglichen Vertrag noch zu dem Vergleich eingeholt und demzufolge auch nicht, jedenfalls nicht ausdrücklich, erteilt worden.

Die Kläger vertraten die Meinung, daß der ursprüngliche Vertrag ein Pachtvertrag, nicht ein Mietvertrag sei, daß sowohl der ursprüngliche Vertrag wie der Vergleich wegen der Beteiligung

Minderjähriger der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bedurft hätten und in deren Ermanglung nichtig seien, daß der Vergleich auch der Zustimmung des damaligen Beistands der Witwe H. bedurft und diese nicht erlangt habe, und daß sie äußerstenfalls wegen veränderter Umstände zum Rücktritt von den Verträgen befugt seien. Unter Berufung auf die Unwirksamkeit der Verträge haben sie auf Räumung der Wirtschaft und Rückgabe des Inventars Klage erhoben.

Das Landgericht hat der Klage im wesentlichen stattgegeben, das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

#### Gründe:

1. Nach den Feststellungen des Berufungsrichters ist der Vertrag vom Januar 1922 — die Parteien haben ihn als Mietvertrag bezeichnet, in Wirklichkeit ist er als Pachtvertrag zu beurteilen — aufseiten der Kläger von der Witwe H. als Inhaberin der elterlichen Gewalt und damit als gesetzliche Vertreterin ihrer Kinder, soweit diese damals minderjährig waren, abgeschlossen worden. Die Dauer des Vertrags ist damals vorläufig bis zum 31. Januar 1927 vorgesehen worden; es sollte aber der Beklagten als „Anmieterin“ einseitig die Befugnis zustehen, durch ihre Erklärung eine Verlängerung des Vertragsverhältnisses bis zum 31. Januar 1934 herbeizuführen. Zutreffend nimmt der Berufungsrichter an, daß vermöge dieser Vertragsbestimmung die klagenden Verpächter bis zum letztgenannten Tage an den Vertrag gebunden waren. Infolgedessen hätte, so führt der Berufungsrichter aus, die Witwe H. gemäß §§ 1643, 1686 verbunden mit § 1822 Nr. 5 BGB. zu dem Vertrag der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts bedurft, wenn das Vertragsverhältnis länger als ein Jahr nach der Vollendung des 21. Lebensjahrs der Mündel fort dauern sollte. Daß diese Genehmigung des Vormundschaftsgerichts nicht, jedenfalls nicht ausdrücklich, erteilt worden ist, das ist, vorbehaltlich des noch zu erörternden Revisionsangriffs, außer Streit. Ein Beistand (§ 1687 BGB.) war damals der Witwe H. nicht bestellt; dies war erst später, zur Zeit des Vergleichs vom Oktober 1923, der Fall.

Zur Zeit des Vertragsschlusses waren die Kläger zu 3, 4 und 5 minderjährig. Der Kläger zu 3, Hubert August H., ist am 10. Januar

1903 geboren. Er ist indessen am 28. März 1923 mit sofortiger Wirkung für volljährig erklärt worden und hat, dergestalt unbeschränkt geschäftsfähig geworden, den im Oktober 1923 geschlossenen, den ursprünglichen Pachtvertrag bestätigenden Vergleich durch seine Unterschrift vollzogen, mithin nach erreichter Volljährigkeit den Pachtvertrag genehmigt. Gemäß § 1829 Abs. 3 BGB. ist damit der Rechtsmangel, soweit er seine Person betraf, geheilt worden. Die Klägerin zu 4, Wilhelmine S., ist am 6. Januar 1906 geboren. Sie wird demgemäß am 6. Januar 1927 volljährig, und der Pachtvertrag bedurfte mit Rücksicht auf sie der Genehmigung, soweit der Vertrag über den 6. Januar 1928 hinaus wirksam sein sollte. Der Kläger zu 5, Leo S., ist am 1. Mai 1914 geboren. Über seine Volljährigkeit (1. Mai 1935) hinaus soll der Vertrag nicht dauern. Die Unwirksamkeit des Pachtvertrags kommt also nur mit Rücksicht auf die Klägerin zu 4 in Betracht, ist aber insoweit gemäß den angeführten Gesetzesvorschriften allerdings auch anzuerkennen.

2. Die Revision bestreitet die Genehmigungspflicht des Vertrags. Denn, so führt sie aus, es sei ein gewerblicher Betrieb Gegenstand der Pacht gewesen. Die Rüge ist nicht begründet. Zur Verpachtung eines gewerblichen Betriebs bedarf allerdings wohl der Vormund gemäß § 1822 Nr. 4 BGB. der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts, nicht aber auch der Vater oder die Mutter als Inhaber der elterlichen Gewalt. Dies ergibt eine Vergleichung des § 1643 mit § 1822 Nr. 4 BGB. Es ist aber schon zu bezweifeln, ob in der Tat ein gewerblicher Betrieb verpachtet war; näher scheint die Annahme zu liegen, daß Gegenstand des Pachtvertrags die Wirtschaftsräume nebst Inventar gewesen sind. Die Entscheidung dieser Frage liegt indessen zum Teil auf dem tatsächlichen Gebiet und kann daher nicht Aufgabe des Revisionsgerichts sein. Aber es bedarf keiner solchen Entscheidung. Der Revision kann auch das nicht zugegeben werden, daß mit der Annahme, § 1822 Nr. 4 sei auf den vorliegenden Fall anwendbar, die Genehmigungspflicht aus Nr. 5 daselbst entfiele. Wird ein Landgut oder ein gewerblicher Betrieb verpachtet, so bedarf der Vormund schon mit Rücksicht auf diesen besonderen Gegenstand des Vertrags der Genehmigung. Dauert zudem das Pachtverhältnis über den in Nr. 5 bezeichneten Zeitraum hinaus, so bedarf der Vormund der Genehmigung auch aus dem Gesichtspunkt

punkt der Nr. 5. Folgerichtig ergibt sich daraus, daß der Inhaber der elterlichen Gewalt, wenn schon unter dem Gesichtspunkt des § 1822 Nr. 4 von der Genehmigungspflicht befreit, doch der Genehmigung dann und insoweit bedarf, als der Pachtvertrag über den in Nr. 5 genannten Zeitraum hinaus geschlossen ist.

3. Die Revision sucht weiter darzutun, daß das Vormundschaftsgericht den Vertrag vom Januar 1922 genehmigt habe. Diese Genehmigung will die Revision darin finden, daß es den Vertrag der Parteien vom Mai 1922 genehmigt hat, worin die Kläger der Beklagten für ein ihnen gewährtes Darlehen hypothekarische Sicherheit an ihrem Grundstück bestellt haben. Auch diese Rüge ist unbegründet. Der Berufungsrichter hat nicht etwa verkannt, daß die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung auch stillschweigend erteilt werden kann (RGZ. Bd. 59 S. 277) und der Auslegung zugänglich ist. Aber er hat zutreffend angenommen, daß das Vormundschaftsgericht einen Vertrag nur so genehmige, wie er ihm zur Genehmigung unterbreitet ist (RGZ. Bd. 50 S. 284), daß jedoch hier dem Vormundschaftsgericht nur der Darlehensvertrag zur Genehmigung unterbreitet war, daß hieran die gelegentliche gleichzeitige Erwähnung des zwölfjährigen Pachtvertrags in einer vormundschaftsgerichtlichen Verhandlung nichts ändere, und daß daher in der Genehmigung des Darlehensvertrags nicht auch diejenige des Pachtvertrags enthalten sei. Hierin tritt kein Rechtsirrtum zutage. Eine andere Beurteilung könnte, wie der Vertreter der Revisionsbeklagten mit Recht bemerkt hat, nur dann geboten sein, wenn der eine Vertrag in einem rechtlichen Abhängigkeitsverhältnis zu dem anderen stünde. Dies ist indessen ersichtlich nicht der Fall. Mutmaßlich hätte die Beklagte das Darlehen den Klägern nicht gegeben, wenn diese nicht die Wirtschaftsräume an sie verpachtet hätten; aber das begründet nur eine Abhängigkeit in den Beweggründen und im wirtschaftlichen Erfolg, keineswegs dagegen eine Abhängigkeit rechtlicher Art.

4. Wie ausgeführt, bedarf der Pachtvertrag der Genehmigung des Vormundschaftsgerichts nur insoweit, als er für die Klägerin, Wilhelmine S., über den 31. Januar 1928 hinaus verbindlich ist. In Ansehung der übrigen Kläger ist er rechtlich wirksam. Ohne Rechtsirrtum hat der Berufungsrichter angenommen, daß die Parteien den Vertrag nicht geschlossen haben würden, wenn sie gewußt hätten,

daß er auch nur in Ansehung der Klägerin zu 4 unwirksam ist. Gemäß § 139 BGB. zieht mithin der Rechtsmangel, der in bezug auf die Klägerin zu 4 besteht, die Unwirksamkeit des ganzen Vertrags nach sich.

Aber der Berufungsrichter hätte die Anwendbarkeit des § 139 BGB. auch nach einer anderen Richtung prüfen müssen. Wie der erkennende Senat bereits in der Entscheidung RGZ. Bd. 82 S. 125 ausgesprochen hat, ist der Grundsatz des § 139 BGB. auf einen langfristigen Pachtvertrag auch in zeitlicher Hinsicht anzuwenden. Auch in Ansehung der Klägerin zu 4 ist der Pachtvertrag insoweit wirksam, als er sich auf die Zeit bis zum 6. Januar 1928 bezieht. Der Berufungsrichter hatte daher zu prüfen, ob nicht anzunehmen war, daß die Parteien, wäre ihnen die wirkliche Rechtslage bekannt gewesen, den Vertrag wenigstens bis zum 6. Januar 1928 abgeschlossen hätten. Daß sie das getan hätten, ist nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen. Die Parteien haben ja den Vertrag ohnehin „vorläufig“ nur bis zum 31. Januar 1927 geschlossen; nur die zugunsten der Beklagten in den Vertrag eingeführte einseitige Verlängerungsbefugnis bringt es mit sich, daß in Ansehung der Klägerin zu 4 die Zeitspanne des § 1822 Nr. 5 überschritten ist. Die Annahme liegt daher nicht ferne, daß die Parteien den Pachtvertrag wenigstens in dem zeitlich begrenzten Umfang bis zum 6. Januar 1928 oder 31. Januar 1927 gewollt hätten, wenn sie seine Unwirksamkeit über den 6. Januar 1928 hinaus gekannt hätten.