

23. Gilt ein schriftlicher Mietvertrag, wenn er nachträglich durch mündliche Vereinbarungen geändert wird, als für unbestimmte Zeit geschlossen?

BGB. § 566.

III. Zivilsenat. Ur. v. 27. September 1927 i. S. S.-werk A.-G. (Rl.) w. G. (Befl.). III 127/27.

I. Landgericht Hamburg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch schriftlichen Vertrag vom 28. April/5. Mai 1925 vermietete der Beklagte der Klägerin in einem noch nicht fertiggestellten Neubau das zweite Stockwerk, einen Kraftwagenstand und einen Raum im Erdgeschoß zum Preis von monatlich 750 R.M. Davon entfielen auf den Kraftwagenstand 80 R.M. und auf den Erdgeschoßraum 50 R.M. Das Mietverhältnis sollte vom 1. Juli 1925 ab fünf Jahre dauern und danach bei Nichtkündigung auf unbestimmte Zeit weiterlaufen. Der Neubau sollte am 20. Juni 1925 bezugsfertig sein. Die Klägerin sollte schon vor dem 1. Juli 1925 einziehen dürfen, die Miete aber erst von diesem Tag ab zahlen. Bei Nichteinhaltung des Termins sollte sie Anspruch auf einen der Miete entsprechenden Teil der mit dem Bauunternehmer vereinbarten Vertragsstrafe haben. Bei Beginn des Mietverhältnisses hatte die Klägerin ferner den zweijährigen Mietbetrag mit 20000 R.M. als Baukostenvoranschuß zu entrichten. Die Räume waren zum vereinbarten Termin nicht bezugsfertig. Daraufhin vereinbarten die Parteien mündlich: der Erdgeschoßraum solle aus dem Vertrag ausscheiden und die Miete entsprechend ermäßigt werden; nach Fertigstellung, voraussichtlich Anfang Dezember, solle die Klägerin einziehen, Miete aber erst vom 15. Februar 1926 ab zahlen; für den Mietvoranschuß von 20000 R.M. solle die Klägerin am 15. November 1925 ein Dreimonatszept auf den 15. Februar 1926 geben.

Am 25. August 1926 hat die Klägerin das Vertragsverhältnis zum 1. Oktober 1926 gekündigt und auf den Widerspruch des Beklagten gegen die Kündigung Klage auf Feststellung ihrer Rechtswirksamkeit erhoben, da der Mietvertrag infolge der nachträglichen mündlichen Wänderung gemäß § 566 BGB. als auf unbestimmte

Zeit geschlossen zu gelten habe. Das Landgericht wies die Klage ab, weil nur eine unwesentliche Änderung in Frage stehe. Die Berufung der Klägerin war ohne Erfolg. Ihrer Revision wurde stattgegeben aus folgenden

Gründen:

Das Oberlandesgericht hat die Annahme einer unwesentlichen Änderung als bedenklich bezeichnet, sich insoweit also dem Landgericht nicht angeschlossen. § 566 BGB. gehe davon aus, daß dem Erwerber eines Grundstücks die Möglichkeit gegeben werden solle, sich über den Umfang der Belastung des zu erwerbenden Grundstücks an der Hand schriftlicher Verträge zu unterrichten. Eine Verringerung der Bindung des Vermieters durch Freigabe von Räumen oder durch Verkürzung der Mietzeit sei also auch bei formloser Vereinbarung zulässig. Ferner sei die Aufhebung eines schriftlichen Mietvertrags auch formlos wirksam; es sei nicht einzusehen, warum eine Teilaufhebung anders behandelt werden und die Wirksamkeit des Vertrags im übrigen beeinträchtigen sollte.

§ 566 BGB. will dem Interesse des späteren Erwerbers eines Grundstücks Rechnung tragen und ihm die Möglichkeit bieten, sich für den Fall des Erwerbs über den Umfang seiner Verpflichtungen zu unterrichten. Zu diesem Zweck ist die Schriftlichkeit für Mietverträge vorgeschrieben, die für längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden (Prot. Bd. 2 S. 149/150). Zu Unrecht will das Berufungsgericht hieraus entnehmen, daß eine Verringerung der Bindung des Vermieters durch nachträgliche formlose Vereinbarung zulässig sei. Soll dem neuen Erwerber einmal die Möglichkeit gewährt werden, den Umfang seiner Verpflichtungen kennen zu lernen, so kann der Gesetzgeber damit nur beabsichtigt haben, ihm die Kenntnis des wirklichen und richtigen, nicht aber eines unvollständigen und unrichtigen Zustands zu verschaffen. Dabei ist zu beachten, daß mit einer Verringerung der Bindung des Vermieters wohl in allen Fällen auch eine Minderung seiner Ansprüche Hand in Hand gehen wird, wie denn auch im vorliegenden Falle die Freigabe eines Raumes eine Ermäßigung der Miete zur Folge hatte, die im Mietvertrag nicht zum Ausdruck gekommen ist. Mit diesem Gedanken ist also die Auffassung des Berufungsgerichts, der schriftliche Mietvertrag sei trotz der Änderung in Geltung geblieben, nicht zu halten. Ob

die Bestimmungen des Mietvertrags nach der Änderung den Vermieter entlasten oder weiter belasten, ist gleichgültig; der neue Erwerber findet nur dann seine Rechnung, wenn er die wahre Belastung kennen lernt.

Zu Unrecht nimmt aber auch das Berufungsgericht an, es sei, weil der formlosen Aufhebung eines langfristigen schriftlichen Mietvertrags im ganzen nichts im Wege stehe, auch die Aufhebung nur eines Teils statthaft, unbeschadet des Fortbestehens des Vertrags im übrigen. Der Vorderrichter verkennet dabei, daß zwischen der Aufhebung des ganzen Vertrags und der eines Teils doch ein erheblicher Unterschied besteht. Im ersten Falle handelt es sich um eine wirkliche Beendigung des Vertragsverhältnisses. Im zweiten Falle hingegen wird das Vertragsverhältnis nicht beendet, nicht aufgehoben, es soll vielmehr zu einem gewissen Teil fortbestehen. Lediglich sein Inhalt soll geändert werden; an die Stelle des bisherigen Inhalts soll ein anderer treten. Insofern ist es unrichtig, von einer „teilweisen Aufhebung“ zu sprechen; tatsächlich liegt nur eine Änderung vor.

Die Auffassung des Berufungsgerichts zu diesem Punkt steht aber auch nicht im Einklang mit dem von ihm selbst betonten Zweck des § 566 BGB. Die Absicht des Gesetzgebers, den neuen Erwerber eines Grundstücks zu schützen, wird gegenstandslos, wenn ein Mietvertrag vollständig aufgehoben ist und demgemäß überhaupt nicht mehr oder nur noch auf kurze Zeit besteht, der neue Erwerber durch ihn also überhaupt nicht oder nur auf kurze Zeit belastet wird. Anders liegt der Fall, wenn der Vertrag nur teilweise aufgehoben, mit anderen Worten geändert wird, aber als langfristiger im übrigen fortbestehen soll. Gerade für diesen Fall will das Gesetz dem neuen Erwerber Schutz angedeihen lassen. Die Gleichstellung der völligen Aufhebung eines auf längere Zeit geschlossenen schriftlichen Mietvertrags mit der Aufhebung nur eines Teils versagt also.

Im vorliegenden Falle haben die Parteien einen langfristigen schriftlichen Mietvertrag in — wie das Berufungsgericht selbst annimmt — nicht unwesentlichem Umfang durch nachträgliche mündliche Vereinbarung abgeändert. Sieht man von der anderweitigen Regelung des Beginns des Vertragsverhältnisses und der Zahlung des Baukostenzuschusses ganz ab, so betrafen die Änderungen des

Vertragsgegenstands und der Miethöhe jedenfalls wesentliche Bestandteile eines Mietvertrags. Daß diese Vereinbarung gültig und rechtswirksam war, unterliegt keinem Bedenken. Durch sie ist der schriftliche Mietvertrag in wesentlichen Punkten geändert worden, und es fragt sich, ob auch der nunmehr geänderte Vertragsinhalt durch die Schriftform gedeckt wird oder ob mangels Beobachtung der Schriftform für die Wänderung nunmehr der ursprüngliche, langfristige Vertrag zu einem auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen geworden ist. Das letztere ist zutreffend.

Es ist davon auszugehen, daß unter dem Formzwang alle Vereinbarungen stehen, die das abzuschließende Geschäft betreffen und aus denen sich nach dem Willen der Parteien der zu schließende Vertrag zusammensetzen soll (RGZ. Bd. 51 S. 181). Wenn also ein Vertrag der vorgeschriebenen schriftlichen Form genügen soll, so muß sein gesamter Inhalt, wie er unter den Parteien gelten soll, durch die Schriftform gedeckt sein. Nun können neben dem formgerechten Vertrag Nebenabreden und nach seinem Abschluß nachträgliche Vereinbarungen rechtswirksam getroffen werden, auch wenn dies nur mündlich geschieht. Wird durch sie der Inhalt des Vertrags geändert, wie dies im vorliegenden Falle geschehen ist, so besteht zwar der Vertrag im abgeänderten Zustand fort. Er setzt sich aber nunmehr aus teils schriftlichen, teils mündlichen Vereinbarungen zusammen; der ursprünglich durch die Schriftform gedeckte Gesamthalt ist ein anderer geworden und wird durch sie nicht mehr gedeckt. Ein schriftlich abgeschlossener Vertrag des nunmehr unter den Parteien maßgebenden Inhalts ist also nicht vorhanden. In Anwendung auf den vorliegenden Fall bedeutet dies, daß der durch die nachträgliche mündliche Vereinbarung abgeänderte, ursprünglich formgerecht abgeschlossene Mietvertrag kein schriftlicher im Sinne des § 566 BGB. mehr ist und daß er nur noch als ein auf unbestimmte Zeit geschlossener Vertrag gelten kann (RG. 1906 S. 348 Nr. 5).

Hiernach war die Klägerin berechtigt, das Mietverhältnis, das mit dem 1. Juli 1925 begonnen hatte, im August 1926 zum nächstzulässigen Termin zu kündigen. Ihrem Feststellungsantrag war sonach stattzugeben.