

5. Kann ein miet- oder pachtähnlicher Vertrag, der für länger als 30 Jahre geschlossen worden ist, nach Ablauf von 30 Jahren gekündigt werden?

RGB. § 567.

III. Zivilsenat. Urt. v. 30. März 1928 i. S. Sch. (Rl.) w.  
L. F. W. u. Gen. (Bekl.). III 504/26.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 20. Juni 1923 haben die Beklagten zu 1 bis 4 ein im Grundbuch auf den Namen der Beklagten zu 5 eingetragenes, unbebautes Grundstück in B. auf die Dauer von 30 Jahren gegen eine jährliche Vergütung von 5000 *GM* und Übernahme aller öffentlichen Lasten — wie es im Vertrag heißt — „verpachtet“. Hinsichtlich des Vertragszweckes ist im Vertrag bestimmt: „Pächter erbaut auf der erpachteten Fläche eine Garage nach den neuesten baupolizeilichen Vorschriften und verpflichtet sich,

auf der Grenze nach dem Restgrundstück der Verpächterin eine feste Brandmauer aufzuführen.“ Schon bald nach Vertragsabschluß entstanden zwischen den Vertragsteilen Meinungsverschiedenheiten über die Rechtsnatur der Vertrags und über die Frage, ob § 567 BGB. auf ihn Anwendung finde, ob er also trotz gegenseitiger Vereinbarung nach Ablauf von 30 Jahren gekündigt werden könne. Die Beklagten nahmen diese Befugnis für sich in Anspruch, da es sich um einen Miet- oder Pachtvertrag handle. Der Kläger widersprach dem und klagte auf Feststellung, daß der Vertrag nicht gemäß § 567 BGB. kündbar sei. Er vertritt den Standpunkt, es handle sich um ein unbenanntes schuldrechtliches Verhältnis eigener Art mit den Rechtswirkungen des Erbbaurechts, oder aber um einen Wertvertrag, da er vereinbarungsgemäß verpflichtet sei, die Gebäude zu errichten und bei Vertragsablauf ohne Entschädigung zurückzulassen. Vom Landgericht und Oberlandesgericht abgewiesen, hat der Kläger Revision eingelegt, die gleichfalls keinen Erfolg hatte.

Gründe:

Während das Landgericht den in Betracht kommenden Vertrag seiner rechtlichen Natur nach als Miete bezeichnet, erklärt das Berufungsgericht, er enthalte deutlich alle Merkmale des Miet- oder Pachtvertrages, anderseits keinerlei Bestimmung, die mit diesen Rechtsformen unvereinbar oder nur schwer vereinbar wäre, sodas nur Miete oder Pacht als Bezeichnung für ihn in Frage komme; ob das eine oder andere Rechtsverhältnis vorliege, läßt das Berufungsgericht dahingestellt. Diese wahlweise Annahme des Berufungsrichters ist rechtlich nicht zu beanstanden, da es für die Frage der Anwendbarkeit des § 567 BGB. keinen Unterschied macht, ob die eine oder die andere dieser beiden Vertragsarten gegeben ist (RGZ. Bd. 66 S. 217). Wesentlich für die Bestimmung der Rechtsnatur des Vertrags ist einmal die Erforschung des Willens der Parteien, wie sie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum vornimmt: bei den Beklagten die Absicht, ihr Grundstück, ohne das Eigentum daran aufzugeben, zur Erzielung laufender Einnahmen auszunutzen, beim Kläger der Wille, das Verwendungsrecht an sich zu bringen, um durch die Vermietung von Garagen sich einen dauernden Gewinn zu verschaffen. Hierzu kommt die im Berufungsurteil als unstrittig und mit dem Inhalt des Vertrages allein vereinbar bezeichnete Tatsache, daß eine Verpflichtung zur

Bestellung eines Erbbaurechts nicht begründet werden sollte. Endlich ist noch von Bedeutung die rechtlich einwandfreie Vertragsauslegung des Berufungsrichters, daß eine Verpflichtung des Klägers wohl zur Errichtung einer Trennmauer, nicht aber zur Herstellung der Wagenhalle begründet worden ist — eine tatsächliche Feststellung, die dem Revisionsangriff entzogen ist, die sich übrigens mit dem eigenen Vorbringen des Klägers im ersten Rechtszuge deckt. Danach muß die Annahme irgend eines mit dinglicher Wirkung ausgestatteten, an keine Zeitgrenze gebundenen Rechts ausscheiden. Es kann aber auch von einem Werkvertrag, und namentlich einer Verpflichtung des Klägers als Unternehmers zur Herstellung eines „versprochenen Wertes“ (§ 631 BGB.) keine Rede sein, denn nach den getroffenen Feststellungen war dies weder Gegenstand noch Zweck des Vertrages. Der Wille der Parteien war vielmehr auf die Gewährung und Verschaffung eines rein schuldrechtlichen, zeitlich begrenzten Gebrauchs- und Nutzungsrechts an einem Grundstück gegen Entgelt gerichtet, wie es das Wesen des Miet- und Pachtvertrags darstellt. Für diese Rechtsverhältnisse gilt aber die zeitliche Begrenzung der Vertragsdauer des § 567 BGB. auf 30 Jahre, die aus volkswirtschaftlichen Gründen für erforderlich erachtet wurde, „um die Erbmiete oder ein dieres ähnliches Verhältnis auszuschließen“. (Begründung zu § 523 des Entwurfs zum BGB. bei Mugdan, die gesamten Materialien, Bd. 2 S. 230). Diese Vorschrift enthält zwingendes Recht (RGZ. Bd. 66 S. 216; vgl. Bd. 95 S. 108), schränkt also insoweit die auf schuldrechtlichem Gebiet grundsätzlich bestehende Vertragsfreiheit ein. Mit Rücksicht hierauf und um dem in der angeführten Vorschrift zum Ausdruck gelangten Rechtsgrundsatz eine wirksame Durchführung zu sichern, ist eine entsprechende Anwendung des § 567 BGB. auf miet- oder pachtähnliche Vertragsverhältnisse zulässig und geboten (so RGU. V 262/16 vom 13. Dezember 1916 bei einer zeitlich nicht begrenzten Überlassung des Besitzes und der Bewirtschaftung eines Grundstückes ohne Entgelt als Ausstattung, § 1624 BGB.). Wollte man daher in dem hier vorliegenden Verträge selbst nicht die sämtlichen Tatbestandsmerkmale der Miete oder Pacht vereinigt sehen, oder wollte man darin einen gemischten oder einen unbenannten Vertrag erblicken, so würde doch nach den getroffenen Feststellungen das Wesentliche des Rechtsgeschäfts in der entgeltlichen zeitlichen Über-

lassung des Grundstücks zu Gebrauch und Nutzung bestehen. Es würde also ein zum mindesten miet- oder pachtähnliches Rechtsgebilde in Frage kommen, das der Norm des § 567 BGB. untersteht. Auch darin muß dem Berufungsrichter beigegeben werden, daß es den Vertragsparteien nicht gestattet sein kann, den wirtschaftlichen Inhalt und die Wirkungen eines dinglichen Rechts, hier des Erbbaurechts, auf ein rein schuldrechtliches Verhältnis zu übertragen, wenn diese Rechtswirkungen gegen zwingende Vorschriften des Rechts der Schuldverhältnisse verstoßen; denn anderenfalls wäre es den Parteien an die Hand gegeben, ihnen nicht genehme, aber ihrer Verfügungsgewalt entzogene gesetzliche Bestimmungen zu umgehen.

Nicht Gegenstand dieses Rechtsstreits ist die von der Revision noch aufgeworfene Frage, ob die Vertragsbestimmung, wonach bei Ablauf der Pachtzeit das Eigentum an den auf dem Pachtgrundstück errichteten Baulichkeiten ohne Entschädigung der Verpächterin verbleibt, auch bei Anwendung des § 567 BGB. ihre Gültigkeit behält.