

44. Bildet die einmalige Leistung, welche ausschließlich die Bereitwilligkeit zur Abschließung oder Verlängerung eines Miet- oder Pachtvertrags abgeben soll, eine Leistung aus dem Vertrag in dem Sinne, daß die Vereinbarung dem Formzwang des § 566 BGB. unterliegt?

VIII. Zivilsenat. Urf. v. 24. Januar 1929 i. S. Dr. S. (Kl.) w. N. (Bekl.). VIII 322/28.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks in Berlin-Galensee. Der Beklagte hat in diesem Hause mehrere gewerbliche Räume im Gebrauch. Zwischen der früheren Eigentümerin des Grundstücks und dem Kaufmann S. bestand über diese Räume ein Mietvertrag, der durch schriftliche Vereinbarung vom 4. Juli 1925 bis zum 1. Oktober 1936 verlängert wurde. In diesen Vertrag trat zufolge Vereinbarung vom 10. Juli 1925 der Konditor S. und durch Vereinbarung vom 8. Dezember 1925 der Beklagte ein. Im Juli 1925 war zwischen den damaligen Vertragsparteien vereinbart worden, daß der Miet-

zins unter Zugrundelegung einer Friedensmiete von 315 RM. monatlich und der jeweiligen gesetzlichen Zuschläge berechnet werden sollte. Durch Vertrag vom 15. Juli 1926 mietete der Beklagte einen bisher zum Einstellen von Kraftwagen benutzten Raum als Backstube für die Zeit bis zum 31. Juli 1931 für 40 RM. monatlich hinzu. Nach Behauptung des Klägers sollen sowohl vom Beklagten als auch von seinen Rechtsvorgängern für die Verlängerung des Hauptvertrags Vergütungen von mehreren tausend Mark geleistet worden sein. Der Kläger begehrt die Feststellung, daß beide Mietverträge vom 8. Dezember 1925 und 15. Juli 1926 nur auf unbestimmte Zeit laufen, weil die Schriftform des § 566 BGB. nicht eingehalten sei, ferner die Feststellung der Schadenersatzpflicht des Beklagten wegen verweigerter Übergabe der Bäckerei. Außerdem verlangt er Zahlung eines höheren als des vertraglichen Mietzinses für die Zeit vom 1. April 1927 an. Das Landgericht hat durch Teilurteil den Kläger mit seinen beiden Feststellungsanträgen abgewiesen; der Anspruch auf Zahlung des höheren Mietzinses ist noch in 1. Instanz anhängig. Die Berufung des Klägers gegen das Teilurteil blieb erfolglos, ebenso seine Revision.

Gründe:

In der Revisionsinstanz handelt es sich ausschließlich um den Anspruch auf Anerkennung, daß die beiden Mietverträge nur auf unbestimmte Zeit laufen. Das Berufungsgericht tritt im Ergebnis der Ansicht des Landgerichts bei, daß der für Miet- und Pachtverträge gleichermaßen geltende § 566 BGB. auf den vom Kläger behaupteten Sachverhalt nicht anzuwenden sei. Dies ergebe sich, so meint das Berufungsgericht, zwar nicht daraus, daß die behaupteten Zahlungen für die Vertragsverlängerung als „Gefälligkeitsvergütungen“ anzusehen seien, sondern aus der Absicht des Gesetzgebers, ein Gegengewicht zu der im § 571 BGB. niedergelegten Bindung des Erwerbers zu schaffen (Komm. v. RGR. N. 1 zu § 566 BGB.). Die Formvorschrift gelte nur für die unter diesem Gesichtspunkt wesentlichen Abreden. Eine einmalige Leistung, die beim Abschluß des Vertrags erledigt sei oder werde, könne für den Erwerber keine Bedeutung haben, sei also stets unwesentlich und bedürfe der Beurkundung nicht. Diese Gesetzesauslegung werde auch allein der Verkehrsanschauung und den Bedürfnissen der Rechtssicherheit gerecht. Andernfalls wäre anzunehmen, daß ein recht erheblicher Teil neuerer Mietverträge trotz schriftlicher Beurkundung

den Formerfordernissen des § 566 nicht genüge. Demgegenüber meint die Revision, es könne nicht darauf ankommen, daß die einmalige Leistung bei Abschluß des Mietvertrags für einen künftigen Erwerber des Grundstücks keine Bedeutung mehr habe. Die einmalige Leistung werde für Überlassung der Räume auf längere Zeit gewährt. Sie bilde also einen Teil des Mietzinses und damit einen wesentlichen Teil des Mietvertrags.

Allerdings erhebt sich gegen die Erwägungen des Berufungsrichters das Bedenken, daß die Absicht, die der Gesetzgeber verfolgte, als er die Formvorschrift des § 566 schuf, für dessen Auslegung allein nicht ausreicht. Auch könnte zweifelhaft sein, ob nicht die Ansicht des Berufungsrichters zu weit geht, daß eine einmalige, bei Vertragschluß erledigte Leistung für den Erwerber keine Bedeutung haben könne, also stets unwesentlich sei und deshalb nicht beurkundet zu werden brauche. Denn eine nicht zum Ausdruck gelangte Absicht des Gesetzgebers wäre unbeachtlich, und auch eine einmalige Leistung kann für den Erwerber ins Gewicht fallen, sobald sie als Teil des Mietzinses diesen schmälert. Wären die einmaligen Vergütungen zum „Mietvertrag“ im Sinne von § 566 Satz 1 zu zählen, so wäre die Schriftform unumgänglich.

Dennoch ist dem Klagenpruch mit den Vorinstanzen die Verrechtigung abzuerkennen. Wie der III. Zivilsenat des Reichsgerichts, dem sich der erkennende Senat anschließt, in RWZ. Bd. 118 S. 108 unter Hinweis auf Bd. 51 S. 181 ausgesprochen hat, ist davon auszugehen, daß unter dem Formzwange des § 566 alle Vereinbarungen stehen, die das abzuschließende Geschäft betreffen und aus denen sich nach dem Willen der Parteien der zu schließende Vertrag zusammensetzen soll. Um der vorgeschriebenen Schriftform zu genügen, muß also der gesamte Vertragsinhalt, wie er unter den Parteien gelten soll, durch die Schriftform gedeckt sein. Das gilt auch für Nebenabreden und nachträgliche Zusatzabkommen, die den Vertragsinhalt abändern. Es kann aber nicht für Vereinbarungen gelten, die nach dem Parteinwillen überhaupt keinen Teil des in Aussicht genommenen Vertrags bilden, sondern seinem Abschluß vorausgehen sollen, sich also bewußt neben den Vertrag stellen, ihn erst ermöglichen und herbeiführen. Eine einmalige Leistung, die ausschließlich die Bereitwilligkeit zum Abschluß oder zur Verlängerung eines Miet- oder Pachtvertrags abzugelten bestimmt ist, kann nicht

als Leistung aus dem Vertrag angesehen werden. Sie ist vielmehr Bestandteil eines Sonderabkommens, das nur wirtschaftlich mit einem Mietvertrag in Zusammenhang steht.

So liegt der Fall hier. Nach der Behauptung des Klägers sollen nur die für Verlängerung des Hauptvertrags gewährten Leistungen keine Aufnahme in den schriftlichen Vertrag gefunden haben. Es ist nicht behauptet, daß die vereinbarte Verlängerung der Mietzeit oder die dem Parteivillen entsprechende Höhe des vertraglichen Mietzinses oder das Hinzutreten eines Einstellraums zur Verwendung als Badstube, also die ausschließlichen und für den späteren Erwerb des Grundstücks allein wesentlichen Ergänzungen des Mietvertrags, nicht schriftlich beurkundet worden wären. Danach steht nicht fest, daß irgendeine wesentliche Vereinbarung, die nach dem Willen der Parteien Vertragsteil werden sollte, der Form ermangelt. Nichts anderes hat aber auch das Berufungsgericht gemeint, wenn es von Abreden spricht, die unter dem Gesichtspunkt der Bindung des Grundstückserwerbers wesentlich seien, und wenn es die in Rede stehenden einmaligen Leistungen davon ausschließt. Die im Vorstehenden als bedenklich bezeichnete Erwägung hat mithin die Entscheidung nicht beeinflusst.