

32. 1. Zur Abgrenzung des Knebelvertrags von solchen Verträgen, die nur eine Bindung in Ansehung eines bestimmten Vermögensstücks bezwecken.

2. Trifft die Vorschrift des § 567 BGB. auch auf einen Mietvertrag zu, der zwar nur auf 30 Jahre geschlossen ist, den der Mieter aber durch eine ihm im Vertrag zugestandene Option um weitere 30 Jahre verlängern kann?

BGB. §§ 138, 567.

VIII. Zivilsenat. Ur. v. 20. Oktober 1930 i. S. Tertingefellschaft mbH. (Kl.) w. Mineralprodukt-Lagergesellschaft mbH. (Bekl.). VIII 229/30.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Von der klagenden Gesellschaft, deren Ziel ist, den großen Grundbesitz einer Familie K. in L. bei Berlin zu verwalten und zu verwerten, hatte die Beklagte auf Grund zweier Verträge von 1909 und 1910, in die sie 1911 eingetreten war, 1,8513 ha unbebautes Gelände zur Haltung eines Petroleumlagers in Miete. Der vertragliche Jahreszins betrug 7500 M.; die Mietzeit war bis zum 31. März 1924 mit der Maßgabe bestimmt, daß sich der Vertrag bis zum 31. März 1939 verlängere, wenn er nicht ein Jahr vor dem 31. März 1924 gekündigt werde. Anfang 1923 hat die Beklagte mit dem Kaufmann Leo K., dem Hauptbeteiligten der klagenden Gesellschaft, über Mietzinserhöhung (Aufwertung des Zinses) und gleichzeitig auch über Ankauf des bisher gemieteten Grundstücks und weiterer 1,0320 ha verhandelt. Ergebnis der Verhandlungen war ein zwischen den Parteien notariell abgeschlossener „Mietvertrag“ vom 12. Februar 1923. Danach mietete die Beklagte das schon bisher von ihr innegehabte Gelände und die weiteren 1,0320 ha bis zum 31. März 1953 gegen einen Jahreszins von einer Million Mark, der für die ganzen 30 Jahre als „Sicherheit“ vorausgezahlt werden sollte, und, umgerechnet nach dem Tageskurs, mit 1110 Dollar alsbald an die Klägerin entrichtet worden ist. Außerdem übernahm die Beklagte die Zahlung aller die Vermieterin während der Mietzeit als Eigentümerin treffenden Lasten, Abgaben, Steuern und Kosten außer den direkten Einkommen- und Vermögenssteuern. Im Zusammenhang mit diesem Vertrag stand, daß auf

Grund mündlicher Abmachung die Beklagte der Klägerin an demselben Tage weitere 2890 Dollar (insgesamt also 4000 Dollar) zahlte. Dieser Leistung der Beklagten trug eine Bestimmung des notariellen Vertrags (§ 10) Rechnung, wonach die Klägerin das vermietete Grundstück mit einer unverzinslichen, bis 1. April 1953 unkündbaren Grundschuld (deren Betrag nicht angegeben ist) belegen und diese Post der Mieterin abtreten sollte. Eingetragen und der Beklagten übertragen worden ist daraufhin nach mündlicher Einigung eine am 1. Februar 1953 rückzahlbare Grundschuld von 400 000 000 M. Nach § 11 des Vertrags kann die Beklagte zwischen dem 1. April 1945 und dem 31. März 1951 ein Optionsrecht auf weitere 30 Jahre ausüben. Die Klägerin kann dennoch die Weitervermietung ablehnen, hat aber in diesem Fall eine Reihe von Leistungen an die Beklagte zu bewirken.

Diesen Vertrag hält die Klägerin wegen Verstoßes gegen die guten Sitten und aus anderen Rechtsgründen für nichtig. Beide Vorinstanzen wiesen ihre auf Feststellung der Nichtigkeit gerichtete Klage ab. Ihre Revision blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Ohne rechtlichen Verstoß ist das Berufungsgericht über die aus § 138 BGB. gegen den Vertrag erhobenen Einwände hinweggegangen. Bei den in der Inflationszeit geschlossenen Verträgen sind die damals bestehenden Verhältnisse und Verkehrsanschauungen weitgehend zu berücksichtigen für die Beurteilung, ob objektiv ein auffälliges Mißverhältnis von Wert und Gegenwert und ob Ausbeutung vorliegt (RGKomm. Bem. 2 zu § 138 S. 226; Zeiler Aufw. Fälle Nr. 1533). (Wird ausgeführt.) Insbesondere kann zu diesem Punkt nicht gegen die Beklagte verwertet werden, daß die Rücknahme des Grundstücks der Klägerin in besonderem Maße und absichtlich erschwert ist. Gerade die Revision vertritt den Standpunkt, die Parteien hätten über das „wirtschaftliche Eigentum“ am Grundstück verfügen wollen. War es also Absicht der Klägerin, sich des Grundstücks im wesentlichen zu entäußern — mit anderen Worten: trug der Vertrag zu einem guten Teil den Charakter eines Umsatzgeschäfts —, so kann auch nicht von einer wider die guten Sitten verstößenden Bindung der Klägerin in der Verfügung über das Grundstück die Rede sein. Trotzdem hat die Revision gerade die „Knebelung“ der Klägerin durch den Vertrag vom 12. Februar 1923 zu beweisen unternommen und hat sich auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts in der Anwendung des § 138 Abs. 1

BGB. bei landwirtschaftlichen Pachtverträgen mit unerträglich und fesselnden Bedingungen bezogen. Diese Rechtsprechung (RGZ. Bd. 103 S. 35; JW. 1919 S. 443 Nr. 1; RGUrt. vom 20. September 1928 III 40/28 und vom 14. März 1929 VIII 48/29) knüpft aber, wie die Stellungnahme des Reichsgerichts zum Knebelvertrag überhaupt (RGKKomm. § 138 Bem. 1A d S. 219), an die Beschränkung in der Willens- und wirtschaftlichen Freiheit an, die der Person (auch der körpershaftlichen Person) auferlegt ist und ihre wirtschaftliche Bewegungsfreiheit im ganzen oder in einem wesentlichen Teile lähmt. Für den Vertrag vom 12. Februar 1923 ist dagegen kennzeichnend, daß er nur die Bindung eines einzelnen Vermögensstücks der Klägerin, und zwar eines kleineren Teils aus ihrem Gesamtgrundvermögen, zum Ziel hat. Persönliche, ihr Gesamtvermögen verhaftende Verpflichtungen gegenüber der Beklagten geht die Klägerin nur für den Fall ein, daß sie im Jahre 1951 die Option der Vertragsverlängerung ablehnt (§ 11 Abs. 3 und 4). Wegen irgendwelcher anderer Ansprüche darf nach der ausdrücklichen Bestimmung des § 11 Abs. 5 die Vermieterin von der Mieterin mit ihrem sonstigen Vermögen nicht herangezogen werden. Es kommt danach nicht in Frage, daß durch die Bindung der Sache die Person unerträglich eingeengt wird; im Gegenteil dienen die von der Klägerin eingegangenen persönlichen Verbindlichkeiten allein der Zuwendung eines einzelnen Stückes zu den Zwecken der Beklagten.

Eine andere Frage ist, ob die Bindung der Klägerin über 30 Jahre hinaus, soweit sie in der Schaffung und Gestaltung des Optionsrechts der Beklagten liegt, gegen § 567 BGB. verstößt und deshalb den Bestand des Vertrags im ganzen gefährdet. Die Revision meint, die hier geschaffene Rechtslage sei nicht dem in § 567 unmittelbar getroffenen Fall gleichzustellen, daß ein Mietvertrag für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen wird. Auch in jenem Falle sei zwar die Bestimmung der Vertragszeit über 30 Jahre hinaus nichtig, § 139 BGB. finde aber keine Anwendung, weil seine Regel ebenso wie in § 566 das. durch ein besonderes Kündigungsrecht ersetzt sei. Im vorliegenden Falle sei nach Ablauf des dreißigjährigen Vertrags kein Raum für ein Kündigungsrecht und deshalb auch nicht für die von § 125 BGB. abweichende Sondervorschrift des § 567 Satz 1. Die Vereinbarung über die Option stelle sich als eine Umgehung des § 567 dar und sei als solche nach § 134 BGB. nichtig; da eine hier ein-

greifende Sondervorschrift über die Folgen der Nichtigkeit fehle, entscheide die Regel des § 139.

Diese Auffassung der Revision will wesentliche Unterschiede für die praktische Behandlung überlanger Mietverträge aus dem vorwiegend formalen Umstand herleiten, ob die Bindung über 30 Jahre hinaus von vornherein abschließend bestimmt ist oder ob der Vertragszwang in die Hand der einen Partei, des Optionsberechtigten, gegeben ist; sie wird aber dem Sinn des Gesetzes nicht gerecht. Die Rechtsprechung des Reichsgerichts zu § 567 BGB. (RGZ. Bd. 66 S. 216, Bd. 73 S. 341, Bd. 95 S. 108, Bd. 121 S. 11; WarnRspr. 1915 Nr. 167; Ur. vom 13. Dezember 1916 V 262/16, vom 27. Juni 1927 V 16/27) sieht in dem Ausschluß längerer Bindung eine Regel, die aus volkswirtschaftlichen Gründen eingeführt ist, um Erbmiete und ähnliche Verhältnisse „geteilten Eigentums“ auszuschließen, und die diesen Zweck erfüllt, indem sie das Kündigungsrecht als zwingendes Recht setzt. Mehrfach (so in den Urteilen WarnRspr. 1915 Nr. 167 und in V 16/27) wird ausdrücklich ausgesprochen, daß die gesetzliche Vorschrift einen ihr widerstrebenden Vertrag keineswegs nichtig macht, sondern seinen Inhalt mit Gesetzeskraft ändert. An dieser dem Gesetzeszweck entsprechenden Auffassung ist festzuhalten, ohne daß auf den von der Revision als gleichartig herangezogenen § 566 BGB. einzugehen ist, bei dem es sich, wie bemerkt sei, um den andersartigen Zwang einer Formvorschrift handelt. Wird der auf mehr als 30 Jahre festgelegte Vertrag ohne Rücksicht auf Parteivillen oder Parteibelange nach 30 Jahren kündbar, bleibt er aber in der Geltung unberührt, so ist nicht einzusehen, weshalb eine dem Gesetz widerstrebende schwächere Vereinbarung (Verleihung des Optionsrechts nach 30 Jahren) im Ergebnis ein anderes Schicksal haben sollte. Nach dem Vertrag der Parteien ist zudem die Option vor Ablauf der 30 Jahre auszuüben, spätestens bis zum 31. März 1951; wird sie erklärt, so liegt am 31. März 1953 ein Vertrag vor, der nach seiner Gestaltung durch Parteivereinbarung und Parteientcheidung weitere 30 Jahre, also seit Anbeginn 60 Jahre laufen soll. Ohne Rücksicht darauf tritt nach Ablauf der 30 Jahre das unabhängige Kündigungsrecht nach § 567 ein.

Der Berufsungsrichter und die Revision erörtern die besondere Gestaltung des hier geschaffenen Optionsrechts, das der Beklagten nicht schlechthin gegeben, sondern einem wirksamen Widerspruch der

Klägerin ausgesetzt ist. Dieser Widerspruch hat aber nachteilige Folgen für die Klägerin, sofern sie neben dem Betrag der nunmehr fälligen Grundschuld der Beklagten den Neubeschaffungswert der bis zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstück befindlichen Anlagen zu zahlen und alle Aufwendungen zu vergüten hat, die durch den erforderlich werdenden Umzug und den Wiederaufbau an anderer Stelle unmittelbar oder mittelbar entstehen. Die Revision hält diese an den Widerspruch gegen die Option geknüpften Folgen, mindestens vom Standpunkt des Vertragsschlusses aus, für so schwerwiegend, daß sie auf eine Vereitelung des Widerspruchs und damit des Kündigungsrechts hinauslämen, eine Vereitelung, die auch der Zweck dieser Festsetzung gewesen sei. In RGZ. Bd. 73 S. 341 hat das Reichsgericht dahin Stellung genommen, daß Entschädigungspflichten, die der Vertrag an die Kündigung knüpft, trotz des Eingreifens von § 567 bestehen bleiben. Anders wäre es, wenn die Vereinbarung den Zweck und den Erfolg hätte, die gesetzliche Vorschrift zu umgehen und zu vereiteln. Diese Stellungnahme macht sich die Revision zu eigen; sie leitet daraus her, daß die auf Vereitelung des Kündigungsrechts nach § 567 abzielenden Klauseln des § 11 den ganzen Vertrag nichtig machten. Es mag unterstellt werden, daß nach dem Vertragswillen eine nach dem 1. April 1953 gemäß § 567 erklärte Kündigung die gleichen Folgen für die Abwicklung nach sich ziehen soll wie der Jahre vorher zu erklärende Widerspruch gegen die Option. Es mag ferner zunächst gelten, daß die der Klägerin für den Widerspruchsfall auferlegten Leistungen ihr in dem erörterten Sinne nicht zugemutet werden können. Eine Vernichtung des Vertragsbestands ist aber nach dem behandelten Weg der Einwirkung des § 567 auf den widerstrebenden Vertrag im Fall der Vereitelung der Kündigung ebenso wenig anzuerkennen wie im Fall des schlichten Kündigungsausschlusses und ist auch im Urteil Bd. 73 S. 341 nicht anerkannt. In welcher Weise mit der kündigungseindlichen Entschädigungsklausel zu verfahren ist, bedarf hier ebenso wenig wie in jenem früheren Falle der Erörterung, weil jedenfalls die Nichtigkeit des Vertrags, um die es sich allein handelt, nicht eintritt.