

53. Gilt das außerordentliche Kündigungsrecht auch dann, wenn die Parteien einen auf länger als ein Jahr vereinbarten, über den 31. März 1932 hinaus laufenden Mietvertrag vor dem 15. Juli 1931 nur mündlich geschlossen, die — von vornherein zum Zwecke des Beweises vereinbarte — Schriftform aber erst nach dem 14. Juli 1931 gewahrt haben?

BGB. §§ 125, 566. Vierte Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen usw. vom 8. Dezember 1931, Zweiter Teil Kap. III (außerordentliche Kündigung von Mietverträgen) § 1 (RGBl. I S. 699, 708).

VIII. Zivilsenat. Urte. v. 13. Juli 1933 i. S. S. u. Gen. (RI.)
w. Firma G. (Bekl.). VIII 128/33.

I. Landgericht Leipzig.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Die Beklagte trat im März 1931 mit den Klägern in Verbindung, um in dem diesen in ungeteilter Erbengemeinschaft gehörigen Hause in Leipzig Räume für ihren Geschäftsbetrieb zu mieten. Unter dem 17. November 1931 kam (durch Unterschrift des Inhabers der Beklagten und Rücksendung des fertigen Mietvertrags an den Vertreter der Kläger) der schriftliche Mietvertrag mit dem Datum vom 30. Oktober 1931 zustande, wonach die Beklagte Räume im Erdgeschoß und im zweiten Stock des Hauses mit Wirkung vom 1. April 1932 ab auf zehn Jahre mietete. Der Mietzins sollte für das erste Mietjahr 6000 RM., für die spätere Zeit 6300 RM. im Jahre betragen und in Monatsraten vorausgezahlt werden. Am 12. Dezember 1931 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis für Ende März 1932 auf Grund der Notverordnung vom 8. Dezember 1931 (§ 1 Zweiter Teil Kapitel III). Die Kläger halten die Kündigung für unberechtigt, weil der Mietvertrag nach dem 15. Juli 1931 abgeschlossen worden sei. Sie fordern Mietzinszahlung für die Zeit vom 1. April 1932 bis einschließlich Mai 1933. Die Beklagte behauptet, der Mietvertrag sei mündlich schon vor dem 15. Juli 1931 bindend zwischen den Parteien abgeschlossen gewesen; der schriftliche Vertrag habe nur als Beweismittel für den mündlich geschlossenen Vertrag dienen sollen. Tatsächlich hat die Beklagte bereits vom 1. Oktober 1931 an — zu diesem Termin hatte sie ursprünglich die Mieträume beziehen wollen — Mietzins an die Kläger gezahlt.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, weil ein mündlicher Vertragsabschluß vor dem 15. Juli 1931 nicht erwiesen sei. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Die Revision der Kläger blieb erfolglos.

Gründe:

Das Oberlandesgericht ist zu der Feststellung gelangt, daß sich die Parteien vor dem 16. Juni 1931 „über den wichtigsten und wesentlichsten Vertragsinhalt mündlich verständigt haben“. Beide Teile hätten sich gebunden gefühlt und das Nachholen der Schrift-

form für unwesentlich gehalten; sie hätten die — von vornherein in Aussicht genommene — schriftliche Niederlegung der Verhandlungen nicht als Bedingung für das Zustandekommen des Vertrags angesehen. Deshalb komme es auch nicht darauf an, daß nach § 566 BGB., solange die Schriftform nicht beobachtet gewesen sei, das Mietverhältnis als für unbestimmte Zeit geschlossen gegolten habe. Der Vertrag sei also vor dem 15. Juli 1931 wirksam zustand gekommen. Dann sei aber die Beklagte zur Kündigung des Mietvertrages, der am 1. Oktober 1931 zu laufen begonnen habe, auf Grund der Verordnung vom 8. Dezember 1931 berechtigt gewesen.

Die Revision führt dagegen aus: Wenn man nach der Feststellung des Berufungsgerichts vor dem 16. Juni 1931 einen Mietvertrag mündlich geschlossen habe, so könne dies nach § 566 BGB. nur ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit gewesen sein. Dagegen würde der auf zehn Jahre laufende Vertrag erst am 30. Oktober 1931 (17. November 1931) durch Vollzug und Austausch der Vertragsurkunden zustand gekommen sein. Mindestens für die Festlegung der Mietzeit habe der schriftliche Vertrag rechtsbegründende Wirkung gehabt; da er erst nach dem 15. Juli 1931 geschlossen worden sei, so sei die auf Grund der Verordnung vom 8. Dezember 1931 ausgesprochene Kündigung unwirksam. Rechtsirrig sei auch, daß das Berufungsgericht den mündlichen Abschluß eines bindenden Vertrags angenommen habe; denn nach den Feststellungen hätte sich die Einigung nur auf den wesentlichen Vertragsinhalt erstreckt. Das genüge aber nicht zum Abschluß eines bindenden Vertrags; höchstens habe es sich um einen Vorvertrag gehandelt. Nach allgemeiner Erfahrung würden Mietverträge von größerer Bedeutung regelmäßig schriftlich geschlossen und seien vor schriftlichem Abschluß nicht wirksam.

Die Revision kann keinen Erfolg haben. Die Feststellung, daß die Parteien sich durch die vor dem 16. Juni 1931 getroffenen Abreden gebunden gefühlt und die schriftliche Festlegung ihrer Vereinbarungen für unwesentlich gehalten haben, liegt auf tatsächlichem Gebiet. Sie läßt keinen Rechtsirrtum erkennen. Insbesondere ist darin kein Verstoß gegen § 125 Satz 2 BGB. zu finden; es ist möglich, einen Vertrag bindend in der Weise zu schließen, daß nur die wesentlichen Grundlinien festgelegt, Nebenpunkte aber späterer Vereinbarung oder — falls keine solche zustandekommt — der Beurteilung nach den gesetzlichen Bestimmungen überlassen werden.

Gerade auf dem Gebiete des Mietrechts sind derartige Vereinbarungen nicht selten. Es besteht kein Erfahrungssatz der Art, wie ihn die Revision behauptet.

Hiernach ist davon auszugehen, daß sich die Parteien vor dem 15. Juli 1931 über das Mietverhältnis rechtlich bindend geeinigt haben. Diese Bindung erstreckte sich nach den Feststellungen auch auf die Vertragszeit. Allerdings war der Vertrag insoweit Dritten gegenüber, insbesondere soweit die Haftung gegenüber Hypothekengläubigern des Mietgrundstücks oder gegenüber einem späteren Erwerber in Betracht kommt, so lange unwirksam, als er nicht schriftlich festgelegt war; er galt ihnen gegenüber bis zu diesem Zeitpunkt nach § 566 BGB. als für unbestimmte Dauer geschlossen. Aber unter den Parteien galt die Vereinbarung über die Mietzeit auch schon mit dem mündlichen Vertragsabschluß. Jede Partei war der anderen gegenüber durch die Abrede der schriftlichen Form rechtlich verpflichtet, einen schriftlichen Mietvertrag des vereinbarten Inhalts, insbesondere auch auf die festgelegte Zeit, abzuschließen und damit die Vereinbarung darüber auch Dritten gegenüber wirksam zu machen. Es handelte sich, soweit die Vertragszeit in Frage kam, um eine bindende Sonderabrede über schriftlichen Abschluß, auf deren Erfüllung beiden Vertragsteilen mit dem mündlichen Abschluß ein klagbarer Rechtsanspruch erwuchs.

Daß derartige Sonderabreden auch gegenüber der Bestimmung des § 566 BGB. wirksam getroffen werden können, hat das Reichsgericht mehrfach anerkannt (RGZ. Bd. 86 S. 30, Bd. 104 S. 131). Für die Frage, ob durch die Notverordnung vom 8. Dezember 1931 (Zweiter Teil Kapitel III § 1) ein außerordentliches Kündigungsrecht erwachsen ist, kann es in einem derartigen Falle nicht darauf ankommen, ob der schriftliche Mietvertrag vor dem Stichtage geschlossen wurde. Als maßgebend muß vielmehr angesehen werden, ob die rechtliche Bindung der Parteien vor diesem Tage eingetreten war. Die Vorschrift der Verordnung beruht auf der Erwägung, daß derjenige Mieter, der in Kenntnis des tiefgehenden Wirtschaftsumschwungs von Mitte Juli 1931 noch in freier Entschließung einen Mietvertrag abgeschlossen hat, des besonderen Kündigungsschutzes nicht bedürfe. Die Beklagte war aber nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bei Abschluß des schriftlichen Vertrages nicht mehr frei in ihrer Entschließung, sondern durch die frühere, vor dem

15. Juli 1931 getroffene Abrede gebunden. Daß es sich dabei, soweit die Vertragszeit in Betracht kommt, um eine Abrede gehandelt hat, die nur die Parteien selbst verpflichtete, kann keine andere Beurteilung rechtfertigen. Denn auch jene Bestimmungen hatten gerade die Vertragsbeziehungen der Mietparteien im Auge.