

37. Besteht in dem Falle der §§ 359—362 A.L.R. I. 21 das Recht des Mieters, von dem Mietvertrage abzugehen, noch fort, nachdem er mündlich von dem Käufer der Mietsache die Erfüllung des Mietvertrages gefordert hat?

V. Civilsenat. Urth. v. 22. Dezember 1894 i. S. A. (Bekl.) w. B.
(Rl.) Rep. V. 245/94.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger, welcher in einem dem Baumeister Z. gehörigen Hause eine Wohnung für die Zeit vom 1. Oktober 1893 bis dahin 1896 schriftlich gemietet hatte, hat, nachdem Z. im Mai 1893, also vor Beginn der Mietzeit, das Haus an den Beklagten aufgelassen, im Juli 1893 mündlich die Ausführung des Mietvertrages vom Käufer verlangt, dann aber im August 1893 dem Z. sowohl als dem Beklagten schriftlich angezeigt, daß er gemäß der nach § 361 A.L.R. I. 21 ihm zustehenden Befugnis von dem Mietvertrage zurücktrete. Nachdem der Beklagte ihm hatte erwidern lassen, daß er das Rücktrittsrecht nicht anerkenne und eintretenden Falles auf Zahlung des Mietzinses klagen werde, hat er mit dem Antrage geklagt, den Beklagten zu verurtheilen, anzuerkennen, daß er aus dem zwischen ihm und Z. geschlossenen Mietvertrage keine Rechte gegen ihn geltend machen könne. Beide Vorinstanzen haben nach diesem Antrage erkannt. Die Revision des Beklagten ist für begründet erachtet und die Sache in die Vorinstanz zurückverwiesen worden.

Aus den Gründen:

... „Mit Unrecht verwirft das Berufungsgericht den Einwand des Beklagten, der Kläger sei im August 1893 zum Rücktritte nicht mehr berechtigt gewesen, nachdem er im Juli Erfüllung des Mietvertrages gefordert hatte, lediglich aus dem Grunde der mangelnden Schriftlichkeit dieser, auf Festhalten an dem Mietvertrage gerichteten Erklärung des Klägers. Aus der Vorschrift des § 358 A.L.R. I. 21, daß durch einen freiwilligen Verkauf in den Rechten und Pflichten des Mieters nichts geändert werde, folgt für den Fall, daß zur Zeit des Verkaufes das Recht des Mieters noch nicht durch Übergabe (oder Eintragung) dinglich geworden ist, nicht, wie das Berufungsgericht annimmt, eine Änderung seiner Rechtsstellung in der Weise, daß für die ihm bis dahin nur gegen den Vermieter zustehenden persönlichen Rechte und Pflichten an Stelle des Vermieters der Käufer tritt, was zudem mit dem Grundsätze des § 2 I. 19 das. in Widerspruch stehen würde. Aber sein, der Mieters, durch den Vertragsschluß erworbenes „Recht zur Sache“ hat nach § 5 das., wie der § 359 A.L.R. I. 21 wiederholt, auch gegen den Käufer die Wirkung, daß dieser es anerkennen muß, wenn es ihm — ein Fall, der hier unstreitig vorliegt, — beim Erwerbe der vermieteten Sache bekannt war. Der Inhalt dieses „Rechtes zur Sache“ kann sich, ebenso wie der Inhalt des durch Übergabe zum dinglichen Rechte gewordenen Rechtes des Mieters,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 17 S. 287,

nur nach dem Mietvertrage bestimmen. Der durch den Verkauf der vermieteten, dem Mieter aber noch nicht übergebenen Sache für den Käufer, der um den Mietvertrag weiß, eintretende Rechtszustand ist also nicht, wie der Revisionsbeklagte ausgeführt hat, der, daß zwischen dem Käufer und dem Mieter noch kein Vertragsverhältnis besteht, sondern der Käufer ist an den Mietvertrag gebunden, während es von dem Willen des Mieters abhängt, von ihm die Erfüllung des Mietvertrages zu verlangen oder nicht. Auch die Bestimmung in § 361 A.L.R. I. 21, daß der Mieter zurücktreten kann, ist somit nur eine Anwendung des Grundsätze der §§ 2—6 I. 19 das. Dieser Zustand der Rechtsunsicherheit des Käufers muß aber sein Ende erreichen, sobald der Mieter sich durch rechtsverbindliche Erklärung, sei es für den Rücktritt, sei es für die Erfüllung des Vertrages mit dem Käufer, entschieden hat.

Weil sein durch den Vertrag erworbenes Recht zur Sache nicht bestehen kann ohne die entsprechenden Vertragspflichten, so liegt in der verbindlichen Erklärung, von dem Rechte Gebrauch machen zu wollen, auch die Übernahme, und in der Erklärung, von dem Rechte nicht Gebrauch machen zu wollen, die Ablehnung dieser Pflichten. Damit würde ein Recht des Mieters, auch noch von der dem Käufer gegenüber einmal abgegebenen Erklärung wieder zurückzutreten und jetzt noch seinen Entschluß über Erfüllung des Vertrages oder Rücktritt zu wechseln, nicht vereinbar sein, und ein solches Recht ist auch durch die gesetzlichen Vorschriften dem Mieter nicht gegeben.

Zu entscheiden ist also nur, welche Form die Erklärung des Mieters, und zwar hier die Erklärung, daß dem Käufer gegenüber der Mietvertrag gelten solle, haben muß, um rechtsverbindlich und damit unwiderruflich zu sein. Das Berufungsgericht verlangt für diese Erklärung die Schriftform wenigstens dann, wenn es sich, wie hier, um eine Erklärung vor dem für den Antritt der Miete festgestellten Tage handelt. Angeführt wird dafür nur die Vorschrift des § 134 A. O. R. I. 5, welche die Schriftform für Verzichte vorschreibt, und es wird demgemäß die Erklärung, daß der Mieter vom Käufer die Erfüllung des Mietvertrages fordere, als Verzicht des Mieters auf sein Recht zum Verzicht auf das Mietrecht charakterisiert. Aber „Verzichte“ müssen nach § 381 A. O. R. I. 16 in erster Linie ausdrücklich sein; es ist also ein Widerspruch, wenn das Berufungsgericht zwar jene Erklärung als Verzicht auffaßt, gleichwohl aber statt der ausdrücklichen Erklärung, von dem Rücktrittsrechte nicht Gebrauch machen zu wollen, den tatsächlichen Eintritt des Mieters in den Mietbesitz für ausreichend erachten will, welcher doch wohl nur als „stillschweigende“ Erklärung, den Vertrag halten zu wollen, aufgefaßt werden kann, da Beginn des Mietbesitzes noch nicht die den schriftlichen Vertrag ersetzende „vollständige Erfüllung“ des Mietvertrages ist (§ 156 A. O. R. I. 5), und insbesondere der mündliche Mietvertrag durch den Antritt des Besitzes nur auf ein Jahr gültig wird (I. 21 § 269 das.). Es ist aber überhaupt rechtsirrtümlich, den „Verzicht auf das Recht zum Verzichte“ wiederum als Verzicht im gesetzlichen Sinne anzusehen. Es mag dem Sprachgebrauche des gewöhnlichen Lebens entsprechen, in jeder bindenden Erklärung einen Verzicht auf das Recht, sich anders zu erklären, zu

finden; das Allgemeine Landrecht aber, welches den Verzicht (oder nach seiner Terminologie allgemeiner ausgedrückt: die Entfugung), als eine der „Arten, wie Rechte und Verbindlichkeiten aufhören,“ (im 7. Abschnitt des so überschriebenen 16. Titels) behandelt, versteht darunter ein selbständiges Rechtsgeschäft, durch welches ein bestehendes obligatorisches Verhältnis ebenso gelöst wird, wie durch dessen Erfüllung. Der Verzicht (die Entfugung) im Sinne des Gesetzes bezieht sich somit nur auf die aus einer Obligation entstandenen oder künftig zu erwerbenden Rechte.

Vgl. Entsch. des Obertribunals Bd. 33 S. 32.

Das Recht aber, auf die Miete zu verzichten, ist nicht ein in der Obligation (dem Mietvertrage) wurzelndes Recht, sondern es ist aus der Thatfache der Veräußerung des Mietobjectes entstanden und seinem Inhalte nach nichts anderes als die Nichtverpflichtung des Mieters, den Käufer statt des ursprünglichen Kontrahenten in den Vertrag eintreten zu lassen. Dieses Recht bedarf zu seinem Untergange nicht des Verzichtes; es hört von selbst auf, wenn der Mieter den Käufer als seinen Gegenkontrahenten annimmt.

Es könnte sonach für das Erfordernis der Schriftform nur die allgemeine Vorschrift in § 133 A.L.R. I. 5 in Betracht kommen, welche (bei Gegenständen über 50 Thaler) die Schrift für bloß einseitige Willenserklärungen fordert, sobald „ihre Folgen sich auf die Zukunft erstrecken“. Seit dem Plenarbeschlusse des vormaligen Obertribunals vom 1. März 1847,

vgl. Entsch. des Obertribunals Bd. 14 S. 33,

hat aber die im wesentlichen konstante Praxis sich dafür entschieden, diese Vorschrift entweder auf einseitige Verträge zu beschränken,

vgl. Koch, Kommentar Anm. zu § 133 a. a. O.,

oder doch diejenigen einseitigen Erklärungen von der Notwendigkeit der Schriftform auszuschließen, welche einem bereits geschlossenen Rechtsgeschäfte zustimmen, oder durch welche innerhalb eines bestehenden Obligationsverhältnisses ein Recht ausgeübt wird.

Vgl. Eccius, Preussisches Privatrecht Bd. 1 § 79 zu 2; ferner Dernburg, Preussisches Privatrecht Bd. 1 § 96; Anwendungen z. B. Entsch. des Obertribunals Bd. 33 S. 30, vgl. oben; Striethorst, Bd. 80 S. 276, Bd. 84 S. 181; zu vergleichen mit

Entsch. des Obertribunals Bd. 25 S. 388, Bd. 28 S. 102; dazu Dernburg, Bd. 2 § 171 Anm. 6; Koch, Anm. zu § 113 A.L.R. I. 5.

In der Literatur und Rechtsprechung werden, zum Teil unter Hinweis auf positive Vorschriften, zu den einseitigen Erklärungen, die, obwohl sie auf die Zukunft wirken, doch der Schrift nicht bedürfen, insbesondere Ründigungen, Mahnungen, die Wahl bei Alternativobligationen, der Widerruf einer Schenkung gerechnet. Hinzuzufügen ist ganz besonders das die Anfechtbarkeit eines formgültigen Vertrages wegen mangelnder freier oder ernstlicher Einwilligung beseitigende Anerkenntnis (§§ 186. 189 A.L.R. I. 5); ferner die Genehmigung der unter Überschreitung der Vollmacht eingegangenen Verpflichtungen des Bevollmächtigten (§§ 142. 143 A.L.R. I. 13),

vgl. Plenarbeschluß des vormaligen Obertribunals vom 22. April 1850; Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 10 S. 259,

die Genehmigung eines von einem Minderjährigen geschlossenen Vertrages nach erreichter Großjährigkeit. Hierher ist aber auch die Erklärung des Mieters zu ziehen, daß er dem Käufer gegenüber bei dem mit dem Verkäufer geschlossenen Vertrage stehen bleiben wolle. Der Käufer ist an diesen Vertrag schon durch seine Kenntnis von demselben gebunden; um ihn zu verpflichten, bedarf es also keines Vertrages mehr. Die Erklärung des Mieters ist aber auch für ihn nicht Abschluß eines neuen Vertrages; denn auch er will nur von dem schon geschlossenen Vertrage Gebrauch machen, den Eintritt des Käufers in diesen Vertrag genehmigen. Der Schriftform des Vertrages selbst ist auf seiner Seite schon durch den ersten Abschluß Genüge geleistet; daß er durch die Erklärung, von seinen Vertragsrechten dem Käufer gegenüber Gebrauch machen zu wollen, auch die Vertragspflichten gegen diesen überkommt, ist nicht die Übernahme neuer Pflichten, sondern nur notwendige Folge der Geltendmachung seiner Rechte, also nicht wesentlicher Inhalt seiner Erklärung und deshalb für die Frage der Form dieser Erklärung nicht entscheidend. . . Die in Frage stehende Erklärung des Mieters ist somit, gleich den oben erwähnten Beispielen von der Schriftform nicht bedürftigen Erklärungen, nur eine Erklärung über die Geltendmachung von Rechten innerhalb eines bestehenden Vertragsverhältnisses. Es kommt hinzu, daß eine mündliche Erklärung überall da als ausreichend gelten muß, wo eine stillschweigende Erklärung genügt. Nun kann es aber, womit

auch das Berufungsgericht übereinstimmt, gewiß nicht als die Absicht des § 361 A.L.R. I. 21 angesehen werden, daß der Mieter einer Wohnung auch dann noch von dem Vertrage solle zurücktreten dürfen, wenn er, nachdem zwischen dem Abschlusse des Mietvertrages und dem Antrittstermine der Eigentümer der Wohnung gewechselt hat, tatsächlich in die Wohnung eingezogen ist. Und doch kann, wie schon oben erwähnt, die hiermit eintretende Gebundenheit des Mieters an den ganzen Vertrag nur aus der in dem Einziehen liegenden stillschweigenden Vertragsgenehmigung gegenüber dem neuen Eigentümer erklärt werden.

Die Annahme, daß eine mündliche Erklärung des Mieters bindend sei, entspricht übrigens auch allein dem praktischen Bedürfnisse. Der Käufer eines Grundstückes, welcher weiß, daß es zu einem späteren Termine vermietet oder verpachtet ist, ist an den Miet- (Pacht-) Vertrag gebunden, sobald der Mieter (Pächter) es will. Eine Frist für seine Entscheidung stellt das Gesetz dem Mieter nicht. Der Käufer ist also gezwungen, nicht nur das Grundstück zur Verfügung des Mieters zu halten, somit jeder anderen Disposition über die Benutzung des Grundstückes für die vertragmäßige Mietzeit sich zu begeben, sondern er muß auch alle Veränderungen an dem Grundstück vornehmen, die sich der Mieter etwa ausbedungen hatte, alles auf die Gefahr hin, daß schließlich der Mieter doch zurücktritt. Es ist eine unerläßliche Ausgleichung dieser Härte, daß man den Mieter mindestens dann für gebunden erachtet, wenn er sich auch nur mündlich für die Geltung des Vertrages entschieden hat.“ . . .