

9. Bestimmt sich ein zur Zeit der Geltung des preussischen Allgemeinen Landrechts über ein Landgut nur privatschriftlich abgeschlossener Pachtvertrag, nach welchem der vereinbarte jährliche Pachtzins 600 *M* erreicht oder übersteigt, und der eine bestimmte Dauer der Pachtzeit

von mehr als einem Jahre festsetzt, wenn das Pachtverhältnis nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht für den ersten Termin gekündigt ist, für den es nach den §§ 403, 406 A.L.R. I. 21 gekündigt werden konnte, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches auch insoweit, als nunmehr auch die in dem Vertrage festgesetzte Dauer des Pachtverhältnisses gemäß § 581 Abs. 2 und § 566 B.G.B. als voll formgültig vereinbart anzusehen ist?
Einf.-Ges. zum B.G.B. Art. 171.

III. Civilsenat. Urtr. v. 19. Mai 1903 i. S. Sch. (Bekl.) w. H. (Kl.).
Rep. III. 71/03.

- I. Landgericht Dortmund.
- II. Oberlandesgericht Hamm.

Der Kläger verpachtete durch privatschriftlichen Vertrag vom 28. März 1899 dem Beklagten sein in der Gemeinde G. belegenes Ackergut gegen einen Jahreszins von 1614,43 *M* für die Zeit vom 1. November 1899 bis dahin 1911. Durch Schreiben vom 7. April 1902 kündigte er dem Beklagten das Pachtverhältnis zum 1. November 1902 mit dem Hinweise darauf, daß der Pachtvertrag nach den Vorschriften des Allgemeinen Landrechts nur auf ein Jahr gültig sei. Dieser Kündigung widersprach der Beklagte sofort durch seinen Bevollmächtigten, Rechtsanwalt N. in S.

Der Kläger war der Ansicht, daß, da das Pachtverhältnis noch über den 1. November 1900 fortgesetzt sei, die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches nunmehr darauf Anwendung fänden, nach dessen §§ 568, 595 es unter Innehaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist zum Schlusse jedes Pachtjahres gekündigt werden könne. Er beantragte deshalb den Beklagten zu verurteilen, das Gut zum 1. November 1902 zu räumen. Der Beklagte war der Meinung, daß, da der Kläger im Jahre 1900 das Pachtverhältnis nicht gekündigt habe, die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches auch insoweit darauf Anwendung fänden, als dieses zur vollen Gültigkeit eines Pachtvertrages stets nur einfache Schriftform erfordere.

Das Landgericht verurteilte den Beklagten nach dem Klagantrage. Im Rechtszuge der Berufung schob dieser dem Kläger den Eid darüber zu, daß sie beide das Pachtverhältnis nach dem 1. Januar 1900 als

gültig anerkannt, sich zu dem Vertrage bekannt, einander auch mehrfach erklärt hätten, dieser solle so, wie er schriftlich abgeschlossen sei, auch fernerhin gültig sein. Das Oberlandesgericht wies jedoch die Berufung zurück.

Die von dem Beklagten hiergegen eingelegte Revision ist zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung folgendermaßen begründet. Da der im Vertrage vom 28. März 1899 vereinbarte Pachtzins 1614,43 M betragen habe, so habe dieser Vertrag nach § 403 A.L.R. I. 21 voll rechtswirksam nur in notarieller oder gerichtlicher Form abgeschlossen werden können. Als privatschriftlicher Vertrag sei er gemäß der §§ 406. 343 a. a. O. mit sechsmonatiger Frist auf den Schluß eines jeden Wirtschaftsjahres kündbar gewesen. Wäre er dagegen unter dem Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuchs abgeschlossen worden, so wäre er in einfacher Schriftform für die ganze vereinbarte Vertragszeit rechtswirksam gewesen (§ 581 Abs. 2. § 566 B.G.B.). Nach einem allgemein anerkannten Rechtsfakt sei aber die notwendige Form eines Rechtsgeschäftes nach denjenigen Gesetzen zu beurteilen, unter denen es vorgenommen werde. Es frage sich jedoch weiter, ob der Vertrag deshalb als ein im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs abgeschlossener schriftlicher Vertrag anzusehen sei, weil ihn die Parteien unter dessen Herrschaft fortgesetzt hätten. Der Beklagte berufe sich in dieser Beziehung auf den Art. 171 Einf.-Ges. zum B.G.B., wonach ein zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehendes Miet-, Pacht- oder Dienstverhältnis, wenn nicht die Kündigung nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs für den ersten Termin erfolge, für den sie nach den bisherigen Gesetzen zulässig sei, sich von diesem Termine an nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestimme. Allein diese Bestimmung beziehe sich nur auf die materiellen Rechte und Pflichten der Vertragsschließenden, nicht auf die Vertragsform. Es könne sich daher nur fragen, ob im allgemeinen vom Standpunkte des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche aus die unter dem alten Rechte abgeschlossenen nach diesem formell mangelhaften, aber den Vorschriften des neuen Rechts genügenden Verträge durch Fortsetzung unter der Herrschaft des letzteren konvalszierten. Das Einführungsgesetz zum

Bürgerlichen Gesetzbuche habe nun keine dem § 17 Einl. zum N.O.N., daß frühere, wegen Mangels der Förmlichkeit nach den alten Gesetzen ungültige Handlungen gültig seien, sofern nur die nach den neueren Gesetzen erforderlichen Förmlichkeiten zur Zeit des darüber entstandenen Streitens dabei angetroffen würden, entsprechende Vorschrift aufgenommen. Seinem jene Konvaleszenz verneinenden grundsätzlichen Standpunkte habe es auch dadurch Ausdruck gegeben, daß es im Art. 198 Abs. 2 für den Sonderfall einer nach altem, aber nicht nach neuem Rechte nichtigen oder anfechtbaren Ehe, in der die Gatten zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs lebten, den Grundsatz der Konvaleszenz ausdrücklich auszusprechen für nötig befunden habe. Hiernach bleibe, obgleich das Bürgerliche Gesetzbuch für die Rechtswirklichkeit der unter seiner Herrschaft abgeschlossenen Pachtverträge ohne Rücksicht auf die Vertragsdauer und die Höhe des vereinbarten Pachtzinses sich mit der einfachen Schriftform begnüge, doch der vorliegende Vertrag im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein solcher, bei dem die vorgeschriebene Form nicht beobachtet sei. Solche Pachtverträge gälten aber als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und könnten nach § 581 Abs. 2, § 595, § 566 Satz 2 B.G.B. mit sechsmonatiger Frist für den Schluß eines jeden Pachtjahres gekündigt werden.

Von diesen Ausführungen sind nur diejenigen, die sich auf den aus dem Art. 198 Abs. 2 Einf.-Ges. zum B.G.B. entnommenen Beweisgrund beziehen, zu beanstanden. Der hier behandelte Fall einer nach den bisherigen Gesetzen nichtigen oder ungültigen Ehe, die nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht als nichtig oder ungültig anzusehen wäre, liegt auf dem von dem hier in Betracht kommenden wesentlich verschiedenen Gebiete des Familien-, insbesondere des Ehe-rechtes. Es erscheint deshalb unzulässig, daraus, daß für diesen Fall ausdrücklich vorgeschrieben ist, daß, wenn die Ehegatten zur Zeit des Inkrafttretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs noch als solche miteinander leben, die Ehe als von Anfang an gültig anzusehen ist, zu entnehmen, daß damit ein Beweisgrund dafür gegeben sei, daß im übrigen und namentlich auf dem hier in Frage stehenden Gebiete des Rechtes der Schuldverhältnisse das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche von dem entgegengesetzten Grundsatz ausgehe. Allein die allgemeinen Darlegungen des Berufungsgerichtes

sind geeignet, das angefochtene Urteil zu tragen: sie lassen keinen Rechtsirrtum erkennen. In der Tat folgt aus dem allgemeinen Grundsatz, daß die Form und die Folgen der Verabsäumung der gesetzlich vorgeschriebenen Form eines Rechtsgeschäftes nach dem zur Zeit der Errichtung des letzteren in Geltung gewesenen Rechte auch zur Zeit der Herrschaft eines neuen Rechtes zu beurteilen sind, daß der Pachtvertrag vom 28. März 1899, der nach dem zur Zeit seines Abschlusses geltenden Allgemeinen Landrechte wegen Mangels der gerichtlichen oder notariellen Form nur auf ein Jahr gültig war und unter Innehaltung einer sechsmonatigen Frist für den Schluß jedes Pachtjahres gekündigt werden konnte, auch nur in dieser beschränkten Wirksamkeit in die Geltungszeit des Bürgerlichen Gesetzbuchs überging. Hieran ist aber auch durch den Art. 171 Einf.-Ges. nichts geändert worden.

Wenn die Revision hiergegen geltend macht, es sei nirgends vorgeschrieben, daß die nach den §§ 566 und 581 B.G.B. zur Gültigkeit eines Pachtvertrages über ein Grundstück erforderliche schriftliche Vollziehung während der Geltungszeit des Bürgerlichen Gesetzbuchs erfolgt sein müsse, so übersieht sie, daß dieses auf den vorliegenden Fall in Ansehung der gesetzlich vorgeschriebenen Form des Pachtvertrages und der Wirkungen ihrer Verabsäumung nach dem vorher Ausgeführten überhaupt keine Anwendung findet. Auch die weitere Beschwerde der Revision, die von dem Beklagten im Rechtszuge der Berufung aufgestellte Behauptung, er und der Kläger hätten das Pachtverhältnis nach dem 1. Januar 1900 als gültig anerkannt, sie hätten sich auch beide zu dem Vertrage bekannt und einander mehrfach erklärt, daß der Vertrag so, wie er schriftlich abgeschlossen, auch fernerhin gültig sein solle, sei vom Berufungsgerichte mit Unrecht deshalb nicht für erheblich erachtet worden, weil auch diese Erklärungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedurft hätten, ist angesichts des § 141 B.G.B. ungerechtfertigt. Denn jene angeblich zwischen den Parteien gewechselten Erklärungen könnten nur als Bestätigung eines so, wie abgeschlossen, nicht wirksamen und insoweit deshalb nichtigen Rechtsgeschäfts in Betracht kommen. Nach jener Bestimmung ist aber die Bestätigung eines nichtigen Rechtsgeschäfts „als erneute Vornahme zu beurteilen“. Es hätten deshalb allerdings nach den §§ 566 und 581 B.G.B. jene Erklärungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedurft.“ . . .