

86. Schließt der § 567 BGB. eine Vereinbarung aus, daß eine Vertragspartei, wenn sie von dem ihr vorbehaltenen Kündigungsrecht Gebrauch mache, zu einer Entschädigung an die andere Partei verpflichtet sei?

III. Zivilsenat. Ur. v. 10. Mai 1910 i. S. R. (Kl.) w. L. (Bekl.).
Rep. III. 234/09.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Der Kläger hat durch notariellen Vertrag vom 23. November 1901 sein für die Friedrichstadt in Berlin ausgestelltes Apothekenprivilegium für 170000 M, das Apothekeninventar nebst Vorräten für 50000 M an den Beklagten verkauft und die Räume seines Hauses Leipzigerstraße 93 in Berlin, die er zum Betriebe der Apotheke (Pelikan-Apotheke) verwendet hatte, zu einem Mietzins von 16000 M jährlich an den Beklagten vermietet. In § 5 des Vertrages ist bestimmt: „Eine Vertragsdauer wird nicht festgesetzt, so daß es an sich beiden Parteien unbenommen bleibt, mit gesetzlicher Frist zu kündigen. Wenn jedoch der Vermieter kündigt, und der Mieter infolgedessen auszieht, so hat er den Kaufpreis für das Privilegium dem Mieter ohne Zinsen (ohne die bisher gezogenen Zinsen und ohne Zinsen für die Zukunft) zurückzuzahlen. . . .“

Der Kläger behauptet, daß diese Vertragsbestimmung gegen das Verbotsgesetz des § 567 BGB. verstoße, und beantragt, festzustellen, daß das Mietverhältnis nach Ablauf des dreißigsten Mietjahres von ihm oder seinem Rechtsnachfolger gekündigt werden könne, ohne daß er oder sein Rechtsnachfolger verpflichtet sei, den Kaufpreis für das Privileg in Höhe von 170000 M an den Beklagten zurückzuzahlen.

Mit Recht hat das Berufungsgericht die Klage als unbegründet abgewiesen auf Grund der Erwägung, daß das in § 567 eingeräumte gesetzliche Kündigungsrecht nur dann eintritt, wenn von vornherein der Mietvertrag für eine längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen ist, also mindestens die eine Vertragspartei sich auf mehr als dreißig Jahre rechtlich gebunden hat, dieser Fall hier aber nicht vorliegt, da § 5 ausdrücklich bestimmt, daß eine Vertragsdauer nicht festgesetzt wird, und daß ferner die Behauptung des Klägers, es sei ihm durch die Verpflichtung zur Zurückzahlung der 170000 *M* eine Vertragsstrafe auferlegt und die Kündigung tatsächlich unmöglich gemacht, nicht zutrifft.

Die Revision erkennt an, daß hier von einer Vertragsstrafe und einer Unmöglichkeit der Kündigung nicht geredet werden kann; sie hält aber gleichwohl den Feststellungsanspruch des Klägers für gerechtfertigt, weil nach dem Zwecke des § 567, daß durch ein und denselben Mietvertrag die Kontrahenten über die Dauer von dreißig Jahren hinaus hinsichtlich der Auflösung des Vertrages nicht gebunden sein sollten, an die Kündigung nach Ablauf von dreißig Jahren auch nicht Vermögensnachteile geknüpft sein dürften, welche die Freiheit der Entschließung hinsichtlich der Auflösung des Vertrages zu beeinflussen bestimmt und geeignet seien.

Dieser Ausführung kann nicht beigetreten werden. Der § 567 bestimmt, daß, wenn ein Mietvertrag für eine längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen wird, nach dreißig Jahren jeder Teil das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen kann. Diese Bestimmung ist aus volkswirtschaftlichen Gründen für erforderlich erachtet worden, um die Erbmiete oder ein dieser ähnliches Verhältnis auszuschließen (Motive zu § 523 des I. Entwurfs Bd. 2 S. 413). Der § 567 hat hiernach den Zweck, eine Gebundenheit der Kontrahenten und ihrer Erben für lange Zeiträume auszuschließen; nicht absolut für dreißig Jahre, denn nach § 567 Satz 2 kann der Vertrag auf die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen werden, also auf eine Zeit, die erheblich länger als dreißig Jahre dauern kann. Der § 567 verbietet aber nicht eine Vereinbarung, daß eine Vertragspartei, wenn sie von dem ihr vorbehaltenen Kündigungsrecht Gebrauch mache, zu einer Entschädigung an die andere Partei verpflichtet sei. Ein solches Verbot

kann auch nicht aus dem angegebenen Zweck des § 567 hergeleitet werden; denn dieser Zweck ist erreicht, wenn, wie im vorliegenden Fall, jeder Partei freisteht, mit gesetzlicher Frist zu kündigen, mag auch die für diesen Fall der kündigenden Partei auferlegte Entschädigungspflicht geeignet sein, die Freiheit ihrer Entschließung hinsichtlich der Kündigung zu beeinflussen. Eine andere Beurteilung würde nur eintreten haben, wenn die Vereinbarung den Zweck und den Erfolg hätte, die gesetzliche Bestimmung zu umgehen und zu vereiteln. Ein solcher Zweck kann auch in dem Falle angenommen werden, wenn die für zulässig erklärte Kündigung von Bedingungen oder Verpflichtungen abhängig gemacht wird, deren Erfüllung unmöglich ist oder eine übermäßige wirtschaftliche Erschwerung für den Kündigenden enthält, so daß auf diese Weise tatsächlich eine Gebundenheit eintritt, die dem Gesetz widerspricht. Daß aber im vorliegenden Falle die dem Kläger auferlegte Verpflichtung zur Zurückzahlung der 170 000 M die Kündigung weder unmöglich macht noch übermäßig erschwert, ist vom Berufungsgericht zutreffend ausgeführt worden. Auch im übrigen ist für eine Absicht der Parteien, den § 567 zu umgehen, nichts beigebracht.“