

9. 1. Findet der § 566 BGB. auf einen Vorvertrag Anwendung, durch den sich die Parteien zum Vermieten und Mieten eines Grundstücks auf längere Zeit als ein Jahr verpflichten?

2. Gilt die Bestimmung des § 566 Satz 2 auch dann, wenn die Parteien einen Mietvertrag auf nur ein Jahr nicht gewollt haben und nicht geschlossen haben würden?

BGB. §§ 566, 139, 313, 873.

III. Zivilsenat. Ur. v. 20. November 1914 i. S. S. Erben (Kl.) w. K. (Bekl.). Rep. III 75/14.

I. Landgericht Essen.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Der Beklagte hat zu der Errichtung und dem Betrieb einer Ziegelei eine 50 Morgen große Fläche am 28. Juni 1905 von den Erben B. auf 30 Jahre gepachtet und am 29. Juli 1905 an den Erblasser der Kläger durch schriftlichen Vertrag auf dieselbe Zeit, aber unter Bedingungen, die für den Pächter ungünstiger sind, weiter verpachtet. Mit der Behauptung, daß der Beklagte sich vor dem

Abchlusse der Pachtverträge dem Erblasser der Kläger gegenüber mündlich verpflichtet habe, ihm die Grundstücke unter denselben Bedingungen weiter zu verpachten, unter denen er sie pachten würde, und daß der Beklagte ihren Erblasser durch Vorlegung einer Abschrift seines angeblichen Pachtvertrags über die ihm auferlegten Pachtbedingungen arglistig getäuscht habe, begehren die Kläger die Feststellung, daß sie nicht verpflichtet seien, die über die Bedingungen des Pachtvertrags vom 28. Juni 1905 hinausgehenden Bedingungen des Vertrags vom 29. Juli 1905 zu erfüllen, und beantragen die Verurteilung des Beklagten zur Rückzahlung des demnach bisher zu viel Geleisteten.

Das Landgericht entsprach dem Klagantrage, der Leistungsklage allerdings nicht im vollen Umfange. Das Berufungsgericht dagegen wies die Klage ganz ab. Auf die Revision der Kläger ist das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden.

Gründe:

„Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen, weil durch das Vorbringen der Kläger die Klaganträge weder auf Grund Vertrags noch unter dem Gesichtspunkte der unerlaubten Handlung begründet seien. Ob die den letzteren Klaggrund betreffenden Revisionsangriffe begründet sind, kann dahingestellt bleiben, da die von den Klägern behauptete, von dem Vorderrichter als richtig unterstellte, mündliche Vereinbarung zwischen dem Erblasser der Kläger S. und dem Beklagten, wonach der Beklagte die Grundstücke unter denselben Bedingungen, unter denen er sie pachten würde, dem B. weiter verpachten sollte, den Klagantrag rechtfertigt.

Der Berufungsrichter sieht in dieser Vereinbarung einen Vorvertrag zu einem langjährigen Grundstückspachtvertrag und erklärt sie für nichtig, weil ein solcher Vorvertrag nach § 566 BGB. der Schriftform bedürfe und weil die Vertragsparteien einen Pachtvertrag von nur einjähriger Dauer überhaupt nicht gewollt hätten und niemals geschlossen haben würden.

In ersterer Hinsicht ist dem Berufungsgerichte beizupflichten; die behauptete Vereinbarung ist nur ein Vorvertrag zu einem Grundstückspachtvertrage, nicht der Pachtvertrag selbst. Daß bei den sogenannten Konsensualverträgen Vorverträge möglich und rechtmäßig

zulässig sind, steht nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts fest (z. B. RGZ. Bd. 66 S. 120, Bd. 73 S. 116, Bd. 78 S. 387, Bd. 81 S. 134); es ist nur bei ihnen stets sorgfältig zu prüfen, ob die Parteien wirklich allein die Pflicht zum Abschlusse des Hauptvertrags oder unmittelbar die aus diesem sich ergebenden Rechte und Pflichten begründen wollten, und im Zweifel das letztere, also der unmittelbare Abschluß des Hauptvertrags anzunehmen. In dem vorliegenden Falle gehen die Parteien selbst davon aus, daß die behauptete Vereinbarung nicht den Pachtvertrag selbst enthalte, sondern nur die Verpflichtung zu dessen Abschluß begründe, und daß ein Pachtverhältnis zwischen P. und dem Beklagten erst durch den späteren Vertrag vom 29. Juli 1905 begründet werden sollte und begründet worden ist. Diese Auffassung findet in der Tatsache ihre Rechtfertigung, daß die Vereinbarung über die Pachtbedingungen nichts bestimmt, diese vielmehr völlig der Übereinkunft des Beklagten mit den Grundstückseigentümern in dem zwischen diesen zu schließenden Pachtvertrag überläßt.

Die weitere Ansicht des Berufungsrichters, daß auf einen Vorvertrag zu einem mehrjährigen Grundstücksmietvertrage die Vorschrift des § 566 BGB. Anwendung finde, kann dagegen nicht als richtig anerkannt werden, wenn sie auch in der Rechtslehre und in der Rechtsprechung vielfach vertreten wird. Der Satz, daß ein Vorvertrag derselben Form bedarf, die das Gesetz für den Hauptvertrag vorschreibt (RGZ. Bd. 43 S. 139, Bd. 48 S. 186, Bd. 50 S. 48, Bd. 53 S. 239, 260, Bd. 66 S. 120; Warnerer 1913 Nr. 184 S. 222), gilt nicht ausnahmslos, vielmehr bestimmt sich nach Inhalt und Zweck der Formvorschrift, ob sie sich auch auf einen Vorvertrag zu dem formbedürftigen Hauptvertrag erstreckt. Die Vorschrift des § 566 ist nun nach den Protokollen Bd. 2 S. 147 fig., 178 und nach der Denkschrift zum Bürgerlichen Gesetzbuche S. 638 (Guttag'sche Ausgabe von 1896 S. 75) von der zweiten Kommission aufgenommen worden, um dem infolge des Satzes „Kauf bricht nicht Miete“ (BGB. §§ 571 fig.) in den Mietvertrag eintretenden Grundstückserwerber die Möglichkeit zu verschaffen, sich über den Umfang und Inhalt der auf ihn übergehenden Verpflichtungen mit Zuverlässigkeit zu unterrichten. Daß man nicht, wie beantragt war, nur dem Grundstückserwerber ein Recht zur Kündigung des nicht schriftlich

geschlossenen Vertrags gab, geschah, um dem Mietvertrage für die gleiche Zeit und mit demselben Inhalte dem Erwerber wie dem Vermieter gegenüber Geltung zu verschaffen, um das einheitliche Mietverhältnis im Falle des Eigentumswechsels nicht zu zerreißen (Prot. Bd. 2 S. 155 ff.). Außerdem rechtfertigte sich, so heißt es in den Protokollen Bd. 2 S. 156, das Formerfordernis für Mietverträge von längerer Dauer auch durch die Erwägung, daß durch solche Verträge das Grundstück unter Umständen viel stärker belastet werde als durch die Bestellung einer Grundgerechtigkeit, für die allgemein Eintragung in das Grundbuch gefordert werde. Diese Erwägungen sprechen gegen eine Erstreckung der Vorschrift des § 566 auf den Vorvertrag. An ihn ist der Grundstückserwerber nicht gebunden, und der Vergleich mit der Grundgerechtigkeit führt zu keinem anderen Ergebnis; denn auch die Verpflichtung zur Bestellung einer solchen unterliegt nicht der für die Bestellung selbst, die dingliche Einigung, getroffenen Vorschrift des § 873 Abs. 2 (RGZ. Bd. 48 S. 133, Bd. 50 S. 77; Gruchots Beitr. Bd. 46 S. 901; Leipz. Zeitschr. 1914 Sp. 1116 Nr. 14).

Aber auch der Inhalt des § 566 selbst spricht gegen seine Anwendbarkeit auf den Vorvertrag. Nach § 566 Satz 2 gilt, wenn die gesetzliche Schriftform des § 566 Satz 1 nicht beobachtet ist, der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen, die Kündigung ist jedoch nicht für eine frühere Zeit als für den Schluß des ersten Jahres zulässig. Ein Verstoß gegen die Formvorschrift des § 566 Satz 1 hat also nicht die Nichtigkeit des ganzen Grundstücksmietvertrags zur Folge. Hiervon gilt auch nicht, wie von dem Berufungsgericht und auch sonst vielfach in der Rechtsprechung und in der Rechtslehre angenommen wird, für den Fall eine Ausnahme, daß die Parteien einen Vertrag von nur einjähriger Dauer nicht gewollt haben und niemals geschlossen haben würden. Der V. Zivilsenat des Reichsgerichts hat bereits in einem Urteile vom 30. September 1908 (Rep. V. 200/08, Warneyer 1909 Nr. 82 S. 75) ausgesprochen, der Satz 2 des § 566 bilde eine beabsichtigte Ausnahme von den Bestimmungen der §§ 125, 139 BGB., der Mietvertrag gelte bei Mangel der Schriftform selbst dann auf unbestimmte Zeit, wenn diese zeitliche Unbestimmtheit von den Vertragsteilnehmern nicht gewollt sei. An dieser Ansicht ist festzuhalten.

Die Unanwendbarkeit des § 139 kann man allerdings nicht, wie von vielen Schriftstellern geschieht, damit begründen, nach § 566 sei der nur mündlich abgeschlossene Mietvertrag überhaupt nicht, auch nicht für den die Vertragsdauer bestimmenden Teil ungültig. Indem § 566 der Bestimmung der Vertragsdauer in einem der vorgeschriebenen Form entbehrenden Mietvertrage die Wirksamkeit abspricht, bestimmt er die Nichtigkeit dieses Teiles des Vertrags, so daß an sich für die Anwendung des § 139 Raum sein würde. Die Unanwendbarkeit des § 139 ergibt sich aber aus folgender Erwägung. Wenn der § 139 neben dem § 566 Satz 2 gelten würde, so würde die letztere Vorschrift wenig praktische Bedeutung haben, da bei den mehrjährigen Grundstücksmietverträgen regelmäßig anzunehmen ist, daß sie auf unbestimmte Zeit nicht abgeschlossen sein würden. In den wenigen Fällen, in denen dies nicht klar zutage liegt, würde insofern eine unerfreuliche Rechtsunsicherheit eintreten, als die Pflicht zur sofortigen Räumung von dem erst festzustellenden Umstand abhängen würde, ob jene Annahme gerechtfertigt ist. Das entspricht weder der Fassung noch dem Zwecke des Gesetzes. Die Vorschrift des letzten Halbsatzes des § 566 soll den Mieter auf ein Jahr sichern (Prot. Bd. 2 S. 178), und die Fassung des vorhergehenden Halbsatzes („gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen“) entspricht nicht der bei Auslegungsregeln üblichen Ausdrucksweise des Bürgerlichen Gesetzbuchs; vgl. Pfand Bd. 1 S. XLVII ff. Die Vorschrift des § 566 Satz 2 ist daher als eine der allgemeinen Bestimmung des § 139 vorgehende und ihre Anwendung ausschließende Sondervorschrift anzusehen. Diese Ansicht kann allerdings, wie deren Gegner hervorheben, unter Umständen zu einer Benachteiligung des Mieters führen, indem dieser selbst dann auf ein Jahr gebunden ist, wenn dies von ihm nicht gewollt und seinen Interessen nachteilig ist; aber die umgekehrte Ansicht führt nicht minder in vielen Fällen zur Benachteiligung des Mieters, und zur Vermeidung dieser durch die sofortige Vertragslösung entstehenden Nachteile ist die Vorschrift des Schlusshalbsatzes des § 566 für erforderlich erachtet worden.

Die Vorschrift des § 566 Satz 2 paßt nun aber nicht auf einen der Schriftlichkeit ermangelnden Vorvertrag, durch den sich die Parteien zum Vermieten und Mieten eines Grundstücks auf längere Zeit als ein Jahr verpflichten. Da der Vorvertrag nur auf Abschluß des

Hauptvertrags gerichtet ist, also nur vorübergehende, nicht mehrjährige Wirksamkeit haben soll, kann keine Rede davon sein, daß er mangels der Schriftform als auf ein Jahr abgeschlossen gelte. In Frage könnte nur eine entsprechende Anwendung in der Weise kommen, daß ein solcher Vorvertrag nur eine Verpflichtung zum Abschluß eines auf ein Jahr unkündbaren, im übrigen auf unbestimmte Zeit gehenden Mietvertrags begründet. Für eine derartige entsprechende Anwendung der nur „Mietverträge über Grundstücke“ regelnden gesetzlichen Bestimmung fehlt es aber angesichts des mitgeteilten Sinnes und Zweckes der Vorschrift an einem ausreichenden Grunde, und dies um so mehr, als die entsprechende Anwendung in der Regel zur völligen Wirkungslosigkeit des mündlichen Vorvertrags führen würde, weil Vermieter und Mieter regelmäßig einen mehrjährigen Mietvertrag aus bestimmten Gründen auf längere Zeit als ein Jahr unkündbar abschließen wollen und nicht geneigt sein werden, statt dessen einen nach einem Jahre kündbaren zu schließen; der § 566 würde also auf Vorverträge ganz anders wirken als nach den obigen Ausführungen auf die Mietverträge selbst.

Wenn endlich gesagt wird, die hier vertretene Meinung führe zu einer Beseitigung oder Vereitelung der Vorschrift des § 566, so kann auch das nicht zugegeben werden. Der § 566 will nicht, wie der von dem Berufungsgericht angeführte § 313, vor Übereilung schützen; seinem oben mitgeteilten Zwecke und Inhalte geschieht Genüge, wenn seine Anwendung auf den Mietvertrag selbst beschränkt wird. An den Vorvertrag ist der Grundstückserwerber nicht gebunden; nicht ihm, sondern nur dem Vermieter selbst gegenüber kann der auf Räumung belangte Mieter auf Grund des Vorvertrags eine Einrede entgegensetzen. Außerdem handelt es sich hierbei nicht um eine Einrede aus dem Mietvertrage, sondern aus dem Vorvertrage, der nach Inhalt und Wirkungen von dem Hauptvertrage verschieden ist. Deshalb kann man sich gegen die hier vertretene Ansicht nicht darauf berufen, daß sie eine Zerreißung des einheitlichen Mietverhältnisses, welche die 2. Kommission vermeiden wollte, zur Folge haben würde. Sedenfalls genügt aber bei dem von sonstigen Formvorschriften abweichenden, eigenartigen Inhalt und Zweck des § 566 dieses Bedenken nicht, um auch den Vorvertrag an die Form des § 566 zu binden. Wie bereits erwähnt, gilt nach feststehender Recht-

sprechung des Reichsgerichts die Vorschrift des § 873 Abs. 2 nur für die dingliche Einigung, nicht für den (RdZ. Bd. 48 S. 133, Bd. 50 S. 82 als Vorvertrag bezeichneten) schuldrechtlichen Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einer dinglichen Rechtsänderung, z. B. zur Bestellung einer Grunddienstbarkeit begründet wird, obwohl auch diese Ansicht zur Folge haben kann, daß derjenige, welcher sich formlos zur Bestellung der Grundgerechtigkeit verpflichtete, trotz des Fehlens einer bindenden Einigung und Eintragung die tatsächliche Ausübung der Dienstbarkeit dulden muß.

Findet demnach aber der § 566 auf einen Vorvertrag keine Anwendung, so ist die angestellte Vertragsklage durch das Vorbringen des Klägers, über dessen Richtigkeit der Vorderrichter noch keine Feststellung getroffen hat, genügend begründet."