

Für das Nachschlagewerk !

Nicht für die Amtliche Sammlung !

2321 021

Gesetz: BGB §§ 566, 567 Satz 2

Rechtssatz: Der schriftlichen Form bedarf auch ein für die
Lebenszeit einer Vertragspartei geschlossener
Mietvertrag über ein Grundstück.

Aktenzeichen: VIII ZR 134/57

Urt. des BGH v. 30. September 1958

OLG Celle

VIII ZR 134/57

Verkündet am 30. September 1958
Klett, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Rentners Josef M. [REDACTED] in A. [REDACTED]
Nr. [REDACTED], Kreis H. [REDACTED],

Klägers, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Ella R. [REDACTED] geb. S. [REDACTED] in A. [REDACTED], Kreis
H. [REDACTED],

Beklagte, Berufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

-- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] --

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 30. September 1958 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der
Bundesrichter Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Mess-
ner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Celle vom
31. Mai 1957 wird auf Kosten des Klägers
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Sohn des Klägers erbaute in der Zeit vor und nach der Währungsreform auf einem von ihm später erworbenen Grundstück in A [REDACTED] Kreis H [REDACTED] ein Zweifamilienhaus. Er und seine Ehefrau unterzeichneten am 10. August 1947 eine als "Schuldverschreibung" bezeichnete privatschriftliche Urkunde, die auch vom Kläger und dessen Ehefrau unterschrieben wurde. Diese Urkunde lautet:

"Durch meine und meiner Ehefrau eigenhändige Unterschriften wird hiermit festgelegt, daß meine Eltern Josef und Maria M [REDACTED], zu fünfzig Prozent des jeweiligen Einheitswertes Mitbesitzer meines in A [REDACTED] an der G [REDACTED] gelegenen Zweifamilienhauses sind. Hierfür haben meine Eltern bis [REDACTED] an ihr Lebensende unkündbares mietfreies Wohnrecht in einer Zweizimmerwohnung mit Küche und Zubehör im I. Stockwerk des o.a. Zweifamilienhauses.

Meine Eltern können verabredungsgemäß ihren Besitzanteil nur an mich bzw. meine Erben verkaufen oder verschreiben. Dritte Personen sind jederzeit und in jedem Falle von einer Übernahme der Besitzrechte selbst durch evtl. Beleihung ausgeschlossen.

Im Falle meines Ablebens ist meine Ehefrau Nutznießerin und Verwalterin meiner Besitzrechte unter denselben angeführten Bedingungen gegenüber beiden Teilen meiner Eltern. Erst nach evtl. Wiederverheiratung meiner Ehefrau werden meine Kinder automatisch Erben meiner Besitzrechte und auch unter deren Besitz gelten die von mir oben festgelegten Bedingungen gegenüber beiden Teilen meiner Eltern.

Ein Verkauf, Tausch oder eine Beleihung des obigen Grundstücks kann in jedem Falle nur in beiderseitigem Einverständnis der Familien erfolgen."

Nachdem der Sohn des Klägers am 15. September 1954 verstorben war, wurde über seinen Nachlaß das Konkursverfahren eröffnet. Der Konkursverwalter veräußerte das Grundstück, auf dem das Haus errichtet ist, an die Beklagte.



Der Kläger behauptet, er habe seinem Sohn in der Zeit vom 20. April 1947 bis 26. Januar 1948 zum Bau des Hauses insgesamt 13.500 RM gegeben. Als Gegenleistung sei ihm und seiner Ehefrau auf Grund der Vereinbarung vom 10. August 1947 die Zweizimmerwohnung im ersten Stock auf Lebenszeit überlassen worden.

Der Kläger hat die Feststellung begehrt, daß ihm und seiner Ehefrau an dieser Wohnung ein lebenslängliches Mietrecht zusteht. Die Beklagte ist dagegen der Auffassung, daß ein Mietverhältnis zwischen dem verstorbenen Sohn des Klägers und dem Kläger und seiner Ehefrau nicht begründet worden sei.

Das Landgericht hat dem Klageantrage stattgegeben. Die Beklagte hat hierauf vorsorglich ein etwa bestehendes Mietverhältnis gekündigt und hat im zweiten Rechtszuge Widerklage auf Verurteilung des Klägers zur Räumung erhoben.

Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Es sieht einen Mietvertrag als zustande gekommen an, meint aber, der Vertrag gelte mangels Beurkundung des Mietzinses nur als für unbestimmte Zeit geschlossen. Die Widerklage hat das Oberlandesgericht als unzulässig abgewiesen, da das Mietverhältnis den Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes unterliege.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klageanspruch weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Die von der Beklagten geäußerten Bedenken gegen die Zulässigkeit der Revision sind nicht begründet. Nach

§ 8 ZPO ist für den Streitwert der auf die streitige Zeit entfallende Mietzins maßgebend. Im vorliegenden Fall ist lediglich eine nach der Währungsreform laufende Zeit im Streit. Da die Rechnungseinheit Deutsche Mark mit dem Inkrafttreten des Währungsgesetzes an die Stelle der Rechnungseinheit Reichsmark getreten ist, ist unbeschadet dessen, daß nach der Darstellung des Klägers der Mietzins bereits vor der Währungsreform in Reichsmark entrichtet ist, für die Berechnung des Streitwerts der Mietzins als Wertfaktor in Deutscher Mark anzusetzen. Für eine Umstellung von Reichsmark auf Deutsche Mark im Verhältnis 10 : 1 ist kein Raum.

II.

1. Das Berufungsgericht legt die Vereinbarung, welche die Vertragsteile bei der Errichtung der "Schuldverschreibung" vom 10. August 1947 getroffen haben, nach §§ 133, 157 BGB dahin aus, daß der Kläger und seine Ehefrau mit ihrem verstorbenen Sohn einen Mietvertrag über zwei Zimmer und Küche im ersten Stockwerk des zu errichtenden Hauses geschlossen haben. Die in der Urkunde gebrauchte Ausdrucksweise deute, so führt das Berufungsgericht aus, zwar darauf hin, daß die Vertragsteile an ein dem Kläger und seiner Ehefrau einzuräumendes dingliches Recht gedacht hätten. Die Annahme, daß damit etwa Mit-eigentum am Hause gewollt gewesen sei, hält das Berufungsgericht aber nicht für begründet, da die Zeugin Helene M., die Schwiegertochter des Klägers, ausdrücklich bekundet habe, daß das Haus nur ihrem Ehemann habe gehören sollen, und da die Vertragsteile außer dem Rechtsgeschäft vom 10. August 1947 kein weiteres hätten abschließen wollen, um dem Kläger und seiner Ehefrau ein Besitzrecht zu verschaffen. Das Berufungsgericht meint, deshalb scheide auch die Annahme aus, daß der Sohn sich verpflichtet habe, seinen Eltern ein dingliches Wohn-

recht zu bestellen. Dagegen seien die Tatbestandsmerkmale des Mietvertrages gegeben. Daß der Sohn des Klägers habe verpflichtet sein sollen, den Eltern lebenslänglich bestimmte Räume des Hauses zum Wohnen zu überlassen, ergebe bereits die Urkunde vom 10. August 1947. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme habe der Betrag von 13.500 RM, den der Kläger und seine Ehefrau ihrem Sohn gegeben hätten, das Entgelt für die Überlassung der Räume, also den Mietzins, dargestellt. Am 10. August 1947 sei daher ein Mietvertrag zustande gekommen, dessen Abschluß für die Lebenszeit der Mieter nach § 567 Satz 2 BGB zulässig gewesen sei.

2. Diese Auslegung läßt einen sachlichrechtlichen Fehler nicht erkennen. Ob schon am 10. August 1947 eine endgültige Einigung über den Mietzins zustande gekommen war, ist zwar fraglich. Zu diesem Zeitpunkt waren unstreitig die Zahlungen, die der Kläger und seine Ehefrau für die Überlassung der Wohnung leisten sollten, noch nicht betragsmäßig festgelegt. Da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts aber der Kläger und seine Ehefrau, nachdem sie bis zur Währungsreform Leistungen im Betrage von 13.500 RM erbracht hatten, auf Grund der Vereinbarung vom 10. August 1947 die Wohnung am 11. April 1949 bezogen haben, hatten sich mindestens zu diesem Zeitpunkt die Vertragsparteien in einer zur Wirksamkeit des Vertragsschlusses ausreichenden Weise auch über das Mietentgelt geeinigt. Zutreffend hat das Berufungsgericht dahingestellt sein lassen, ob der volle Betrag von 13.500 RM gerade für den Hausbau gegeben worden ist. Selbst wenn ursprünglich ein Teil dieses Geldes für das von dem Sohn des Klägers betriebene Geschäft bestimmt gewesen ist, so konnte das Berufungsgericht doch zugrunde legen, daß durch die Vereinbarung, die Eltern sollten für das hingeebene Geld mietfrei wohnen, auch insoweit eine Mietzahlung erfolgt sei. Der Kläger hätte alsdann auf bare Rückzahlung des für den Geschäftsbetrieb gegebenen Darlehens verzichtet und dieser Erlaß der Dar-

lehnsschuld hätte eine Mietzinsleistung dargestellt. Keine Bedenken bestehen auch gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Mietvereinbarung sei selbst dann gültig, wenn die im dritten Absatz der "Schuldverschreibung" enthaltene letztwillige Verfügung unwirksam sein sollte, da ihr nicht ein solches Gewicht zugekommen sei, daß ihre Unwirksamkeit nach dem Willen der Vertragsteile die Unwirksamkeit des ganzen Vertrages nach sich ziehen würde.

III.

1. Das Berufungsgericht sieht den Mietvertrag nach § 566 Satz 2 BGB als für unbestimmte Zeit geschlossen an, weil er nicht in allen seinen wesentlichen Teilen schriftlich niedergelegt sei. Es führt aus, in der Urkunde vom 10. August 1947 fehle die Angabe, daß die Miete bis ans Lebensende des Klägers und seiner Ehefrau durch Hergabe von Baugeldern voll bezahlt sei. Die einzigen Worte, die in der Schuldverschreibung vom 10. August 1947 überhaupt auf den Abschluß eines Mietvertrages hindeuten könnten, seien die Worte "mietfreies Wohnrecht". Dieser Ausdruck könne zweierlei bedeuten: Er könne die Bedeutung haben, daß die ganze Miete vorausbezahlt sei. Unter einem mietfreien Wohnrecht könne ein späterer Grundstückserwerber, dem die Vertragsurkunde ein Bild von seinen Rechten und Pflichten geben solle, aber auch unentgeltliche Raumüberlassung, also Grundstücksleihe verstehen. Auch die Überschrift der Urkunde "Schuldverschreibung" gebe keinen eindeutigen Hinweis in der einen oder anderen Richtung. Die Urkunde enthalte also einen Teil des Mietvertrages nicht, der als wesentlich zu erachten sei.

2. Den Angriffen, die die Revision gegen diese rechtliche Auffassung des Berufungsgerichts richtet, muß der Erfolg versagt bleiben.

Die Annahme, daß die Formvorschrift des § 566 BGB auch bei Abschluß eines Mietvertrages auf Lebenszeit anwendbar ist, begegnet keinen Bedenken (Planck, BGB 4. Aufl. § 566 Anm. 3; Enneccerus/Lehmann, Lehrbuch II, 15. Bearb. § 127 II 2 S. 510; Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl. § 26 S. 157; Niendorff, Mietrecht, 10. Aufl. S. 68; Bettermann, MSchG § 1 Nr. 58a mit Hinweis auf § 567 Satz 2 BGB; auch Staudinger BGB 11. Aufl. § 566 Anm. 3; a. A. Roquette, Mietrecht, 4. Aufl. S. 94). Wird ein Grundstück auf Lebenszeit vermietet, so geschieht das in aller Regel mit dem beiderseitigen Willen, daß der Vertrag sich über einen längeren Zeitraum als ein Jahr erstrecken soll. Der Umstand, daß nicht feststeht, um welche Spanne Zeit die Zeitdauer eines Jahres überschritten werden wird, steht der Anwendung des § 566 BGB nicht entgegen. Unter Formzwang stehen alle Vereinbarungen, die das abzuschließende Geschäft betreffen und aus denen sich nach dem Willen der Parteien der zu schließende Vertrag zusammensetzt; es muß also der gesamte Vertragsinhalt durch die Schriftform gedeckt sein (BGH Urteil vom 23. Dezember 1953 - VI ZR 57/53 - LM BGB § 566 Nr. 2 = NJW 1954, 425; RGZ 118, 105, 108; 123, 171, 173). Daran fehlt es bei der Vereinbarung vom 10. August 1947. Die Urkunde enthält keine Angaben über die Höhe der als Mietzins zu rechnenden Gegenleistung. Wie schon erwähnt, standen bei Abfassung der Urkunde die vom Kläger zu erbringenden Leistungen dem Betrage nach überhaupt noch nicht fest. Wenn nach dem Wortlaut er und seine Ehefrau "mietfrei" wohnen sollten, so gibt das den Inhalt der Vereinbarungen nur unvollständig wieder, da nach der eigenen Darstellung des Klägers der dem Sohn zugeflossene Vermögenswert von später insgesamt 13.500 RM den Gegenwert für die Überlassung der Räume darstellt, der Kläger also gerade nicht frei von Miete wohnen sollte. Der erste Absatz der "Schuldvereinbarung" könnte allerdings dafür sprechen, daß die Vertragsparteien von der Vorstellung ausgegangen sind, daß der Sohn des Klägers zwar

nach außen Eigentümer des Grundstücks, auf dem das Haus erbaut werden sollte, werden und auch allein im Grundbuch als Eigentümer eingetragen stehen sollte, daß aber im inneren Verhältnis der Parteien der Kläger und seine Ehefrau als Gegenleistung für die dem Sohn zum Hausbau zu gewährenden Beträge gleichberechtigt mit dem Sohn am Wert des Grundstücks beteiligt sein sollten. So gesehen könnte in Frage stehen, daß der Kläger und seine Ehefrau auf diese ihnen im Innenverhältnis zustehenden schuldrechtlichen Ansprüche auf anteilige Nutzung gegen Einräumung eines Mietrechts verzichtet hätten und daß in diesem Verzicht, nicht aber in der Hingabe der 13.500 RM, die im schriftlichen Vertrage erklärte Gegenleistung zu erblicken wäre. Der weitere Inhalt der Urkunde, wonach die Eltern ihren "Besitzanteil" nur an den Sohn oder seine Erben sollten übertragen dürfen und dritten Personen die "Besitzrechte" weder übertragen noch verpfändet werden dürfen, läßt jedoch erkennen, daß die Vertragsparteien nicht zugrunde gelegt haben können, etwaige Ansprüche auf Beteiligung am Grundstückswert sollten mit dem Abschluß des Mietvertrages ihr Ende finden, sondern daß sie von der Fortdauer eines irgendwie gear teten Gemeinschaftsverhältnisses ausgegangen sind. Überdies hat das Berufungsgericht ausdrücklich auf Grund der Beweisaufnahme festgestellt, daß der Kläger und seine Ehefrau gerade die Hergabe der Geldmittel für den Bau davon abhängig gemacht haben, daß sie von ihrem Sohn als Sicherheit ein lebenslängliches Wohnrecht im Hause erhielten.

Die Absprache über den Mietzins ist ein wesentlicher Teil des Mietvertrages. Die Ansicht der Revision, die Entgeltlichkeit des Vertrages als gesetzliches Tatbestandsmerkmal bedürfe keiner Aufnahme in die Urkunde, geht fehl. Unzutreffend ist auch die Auffassung, es genüge zumindest, daß aus der Vertragsurkunde für den späteren Erwer-

ber des Grundstücks hervorgehe, der Vermieter habe keine weitere Gegenleistung mehr zu beanspruchen. Das Reichsgericht hat mit Recht in einem Falle, in dem ein Mieter durch eine einmalige Zahlung den Mietzins zum Teil getilgt hatte, die Meinung abgelehnt, daß eine einmalige Leistung, die beim Abschluß des Vertrages erledigt werde, für den Erwerber keine Bedeutung habe, also unwesentlich sei und der Schriftform nicht bedürfe. Es hat ausgeführt, daß auch eine einmalige Leistung für den Erwerber ins Gewicht fallen könne, sobald sie als Teil des Mietzinses diesen schmälere. Sei die einmalige Vergütung zum "Mietvertrag" im Sinne des § 566 Satz 1 BGB zu zählen, so sei für sie die Schriftform unumgänglich, anders nur in dem - hier nicht zutreffenden - Fall einer Leistung, die ausschließlich die Bereitwilligkeit zum Abschluß abgelenken soll und sich somit als Bestandteil eines Sonderabkommens darstelle (RGZ 123,171,173). Das gleiche gilt, wenn durch eine einmalige Leistung der Mietzins überhaupt abgegolten ist. Schon die Bestimmungen der §§ 543 Abs. 2 und 555 BGB, wonach der Vermieter bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses zur Erstattung des im voraus gezahlten Mietzinses verpflichtet ist, rechtfertigen die Annahme, daß die bei Vertragsschluß getroffene Vereinbarung einer einmaligen Mietzinsleistung als besondere Ausgestaltung des Vertrages für die Vertragspartner und einen späteren Grundstückserwerber von wesentlicher Bedeutung ist. Die bloße Angabe, der Mieter habe mietfreies Wohnrecht, besagt über die dem Mieter aus dem Vertrage treffende Leistungspflicht nichts und ist daher, wie das Berufungsgericht mit Recht annimmt, nicht geeignet, einem späteren Erwerber, in dessen Interesse die Schriftform in der Hauptsache vorgeschrieben ist, Aufklärung über den Umfang der Rechte und Pflichten aus dem auf ihn übergehenden Mietverhältnis zu geben.

11

Das Berufungsgericht hat auch erwogen, daß es nach dem Wortlaut des Vertrages sogar den Anschein haben könne, dem Kläger und seiner Ehefrau sei das Recht eingeräumt, die Wohnung im ersten Stockwerk ohne Leistung eines Entgelts zu bewohnen, und daß alsdann ein Leihverhältnis, möglicherweise auch eine Schenkung vorliegen würde. In diesem Falle brauchte die Beklagte sich Vereinbarungen des Voreigentümers nicht entgegenhalten zu lassen, da die Vorschrift des § 571 BGB sich nur auf Mietverträge, nicht auf sonstige Überlassungsverträge bezieht. Die Revision glaubt zwar, die rechtliche Subsumtion sei nicht Sache eines späteren Erwerbers, er müsse von der Rechtswirksamkeit der getroffenen Vereinbarungen ausgehen. Da im vorliegenden Fall weder ersichtlich noch festgestellt sei, daß ein Leihvertrag geschlossen sei, habe die Beklagte davon ausgehen müssen, daß ein Mietvertrag bestehe und ein Mietzins nicht mehr geschuldet werde. Die Revision meint also offenbar, die Formvorschrift des § 566 BGB bezwecke lediglich, den Erwerber darüber zu unterrichten, wie das vom Veräußerer mit einem Mieter eingegangene Mietverhältnis ausgestaltet sei, nicht aber, ihm auch Gewißheit darüber zu verschaffen, auf Grund welchen Rechtsverhältnisses ein Dritter, dem der Besitz am Grundstück übertragen ist, es gebrauche. Dieser Auffassung ist nicht zu folgen. Wenn der Sinn der Formvorschrift des § 566 BGB darin liegt, es einem späteren Erwerber zu ermöglichen, auf Grund der Vertragsurkunde über den Inhalt eines Mietverhältnisses, in dessen Rechte und Pflichten er nach dem Gesetz eintritt, Klarheit zu gewinnen, so muß er sich erst recht aus der Urkunde vergewissern können, ob der Dritte, dem das Grundstück überlassen ist, überhaupt einen Mietvertrag geschlossen hat. Wenn unter dem Formzwang alle Vereinbarungen stehen, aus denen sich der zu schließende Vertrag zusammensetzen soll, so gilt das in erster Linie für diejenigen Abreden, die das Wesen des Mietvertrages erst ausmachen, wie die

Vereinbarung über den Mietzins. Der Hinweis der Revision, daß auch die allgemeinen Voraussetzungen für die Wirksamkeit des Vertrages, wie die Geschäftsfähigkeit der Vertragsparteien, nicht einer schriftlichen Abfassung bedürften, und daß daher der Erwerber von der Gültigkeit des Vertrages ausgehen müsse, ist gegenstandslos. Es liegt auf der Hand, daß dieser Umstand mit der hier erörterten Frage, wieweit eine Abrede wesentlicher Teil des beabsichtigten Vertrages ist, nichts zu tun hat. Unbeachtlich ist auch der Einwand der Revision, die vom Berufungsgericht geäußerten Zweifel, ob nicht möglicherweise Leihe vorliege, könnte nicht durchgreifen, da es festgestellt habe, daß die Vertragsparteien einen Mietvertrag auf Lebenszeit der Mieter hätten schließen wollen. Die Revision verkennt, daß nicht das Berufungsgericht Zweifel an der Begründung eines Mietverhältnisses hat, sondern daß es ausführt, der Erwerber könne nach dem Wortlaut des Vertrages unter einem "mietfreien Wohnrecht" auch eine unentgeltliche Raumüberlassung, also Grundstücksleihe, verstehen. Ein Widerspruch liegt in den Ausführungen des Berufungsgerichts daher nicht. Seine Feststellung, daß die Vertragsparteien einen Mietvertrag geschlossen hätten, hat es ausdrücklich auch auf Grund von Umständen getroffen, die außerhalb der Urkunde vom 10. August 1947 liegen und die ein späterer Erwerber nicht zu kennen braucht, nämlich auf Grund der Geschehnisse nach Abschluß der Vereinbarung und auf Grund der Bekundungen der Ehefrau des Klägers und seiner Schwiegertochter über den Willen der Vertragsparteien bei Abschluß des Vertrages. Wenn die Revision meint, bei der Auslegung eines Vertrages seien stets die Gesamtumstände zu berücksichtigen, diese könne aber der Erwerber niemals kennen, so berücksichtigt sie nicht, daß durch die Formvorschrift des § 566 BGB gerade sichergestellt werden soll, daß der Erwerber über die wesentlichen Vertragsbestimmungen durch die Vertragsurkunde

11

ins Bild gesetzt werde und nicht darauf angewiesen sei, sich anderweit über den Vertragsinhalt Kenntnis zu verschaffen.

Für nicht formbedürftig hat das Reichsgericht allerdings eine nach Abschluß eines Pachtvertrages getroffene Vereinbarung gehalten, daß dem Pächter gegen gewisse einmalige Leistungen die pachtzinsfreie Benutzung aller Räumlichkeiten gewährt werde. Eine solche Vereinbarung bedeute, so hat das Reichsgericht ausgeführt, daß der Pächter als Entgelt für die Leistung auf die Pachtforderung verzichte. Dieser Erlaß enthalte keine vertragliche Änderung der Fälligkeit der Pachtzinsen und der Art ihrer Entrichtung, sondern sei eine unter § 573 BGB fallende Verfügung über den Pachtzins (RG DWohnA 1934,182). So liegen die Verhältnisse hier aber nicht. Der Sohn des Klägers hat nicht etwa wie in dem vom Reichsgericht entschiedenen Fall durch mündliche Abrede über den aus einem vorschriftsmäßig in schriftlicher Form geschlossenen Verträge geschuldeten Mietzins verfügt, vielmehr fehlt es hier von vornherein an der Beurkundung des Mietzinses und der Art seiner Verrechnung und damit überhaupt an der vorgeschriebenen Schriftform.

In dem zwischen dem Konkursverwalter und dem Beklagten geschlossenen Kaufvertrag vom 3. November 1955 ist unter § 4 beurkundet:

"Der Erschienene zu 1) erklärt:

Herr Rentner Josef M. behauptet, ein Wohnrecht an zwei Zimmern und einer Küche im ersten Stock des Hauses A. Nr. zu haben. Es ist Sache der Erwerberin, sich diesbezüglich mit Herrn M. auseinanderzusetzen."

Der Beklagten war danach allerdings bekannt, daß der Kläger Anspruch auf die Wohnung erhebe. Auch deraus kann der Kläger nichts für sich herleiten. Wenn auch die Vorschrift des § 566 BGB bezweckt, einen späteren Erwerber vor der Belastung mit langjährigen Mietverträgen zu schützen, die ihm nicht bekanntgegeben waren, so sind doch mündlich geschlossene Verträge nicht etwa deshalb vom Erwerber unkündbar, weil er im Einzelfall von ihnen beim Grundstückserwerb Kenntnis erlangt hatte. Der Mieter, der einen der Schriftform entbehrenden Mietvertrag langfristig geschlossen hat, kann dem Erwerber gegenüber nicht besser dastehen als dem ursprünglichen Vermieter. Der formlos geschlossene Mietvertrag gilt vielmehr schlechthin als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Möglich ist allerdings, daß der Erwerber im Kaufvertrag auf das mit der Übereignung auf ihn übergehende Recht des Vermieters, dem Mieter mit gesetzlicher Frist zu kündigen, zugunsten des Mieters verzichtet (RGZ 103,381,383). Dafür, daß die Beklagte im § 4 des Kaufvertrages einen solchen Verzicht hat aussprechen wollen, ist aber nichts dargetan.

3. Das Mietverhältnis unterliegt allerdings nach § 31 b Abs.2 Buchst.b MSchG dem Mieterschutz, da es nach der Feststellung des Berufungsgerichts spätestens am 11. April 1949 begründet worden ist und auch schon vor dem Inkrafttreten der Mieterschutzausnahmeverordnung vom 27. November 1951 bestanden hatte. Es genießt daher, obwohl die Schriftform nicht gewahrt ist, nach § 1 Abs.4 MSchG Kündigungs-

schutz auch gegenüber der Beklagten. Der Vertrag kann dennoch nicht als auf Lebenszeit geschlossen angesehen werden. Der in § 1 MSchG geschaffene Bestandsschutz führt nicht zu einem immerwährenden Mietrecht, sondern dient nur dazu, dem Mieter, der seine Vertragspflichten erfüllt, aus sozialen Gründen sein Heim zu erhalten (Roquette, MSchG 1956 §.1 Anm.60). Auch der jetzt noch unter Mieterschutz stehende Mietvertrag wäre bei einer späteren Beseitigung des Mieterschutzes einer Kündigung zugänglich. Außerdem ist eine Aufhebung des Mietverhältnisses - abgesehen von den Gründen der mißbräuchlichen Benutzung und des Zahlungsverzuges (§§ 2 und 3 MSchG), die auch zur Auflösung eines lebenslänglichen Mietverhältnisses führen könnten - im Falle des Eigenbedarfes (§ 4 MSchG) zulässig. Das Berufungsgericht hat daher zutreffend dem Antrage des Klägers auf Feststellung, daß ihm und seiner Ehefrau ein lebenslängliches Mietrecht zusteht, nicht stattgegeben.

Die Frage, ob der Kläger, solange der Mietvertrag läuft, sich der Beklagten gegenüber darauf berufen kann, daß der Mietzins bereits zum Zwecke des Hausbaus entrichtet sei (vgl. hierzu BGHZ 6,202,206; 15,296; 16,31,35), hat das Berufungsgericht mit Recht nicht behandelt. Eine Feststellung, daß er berechtigt sei, "mietfrei" zu wohnen, hat der Kläger nicht begehrt.

III.

Die Revision war daher zurückzuweisen. Die Kosten-
entscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr.Großmann Artl Dr.Dörschel Dr.Mezger Dr.Messner