Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

20

BGB §§ 139, 1822 Nr.5

2227 095

Ein entgegen § 1822 Nr.5 BGB ohne vormundschaftsgerichtliche Genehmigung abgeschlossener Mietvertrag ist für die nach dieser Bestimmung ohne Genehmigung zulässige Dauer wirksam, wenn anzunehmen ist, daß die Vertragsparteien den Vertrag auch mit dieser Dauer abgeschlossen hätten. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn die Parteien vereinbart haben, daß durch die Nichtigkeit einzelner Vertragsbestimmungen die Gültigkeit des übrigen Vertrages nicht berührt werden soll.

BGH, Urt. v. 7. Februar 1962 - VIII ZR 161/61 - OLG Koblenz

VIII ZR 161/61

Verkündet am 7. Februar 1962
[redacted], Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Frau Margarethe B [redacted] in Bad K[redacted],
S[redacted]straße [redacted],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

gegen

den Kaufmann Georg S c [redacted] in Bad K[redacted], S[redacted]
[redacted]straße [redacted],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 7. Februar 1962 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr.Haidinger sowie der Bundesrichter Dr.Gelhaar, Artl, Dr.Dorschel und Dr.Mezger

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Koblenz vom 6. April 1961 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des bebauten Grundstücks S[redacted]straße [redacted] in Bad K[redacted] und Miteigentümerin zu einem Drittel des hieran anschließenden, ebenfalls bebauten Grundstücks S[redacted]straße [redacted]. Weitere Miteigentümer dieses Grundstücks, ebenfalls zu je einem Drittel, sind die minderjährigen Kinder der Klägerin, nämlich die Tochter Doris, geboren am [redacted] 1945 und der Sohn Hans-Dieter, geboren am [redacted] 1952. Der Ehemann der Klägerin betrieb auf diesen Grundstücken ein Handels-, Heizungs- und Installationsgeschäft. Dieses veräußerte und übergab er am 1. Oktober 1957 an den Beklagten. Durch Vertrag vom selben Tage vermieteten die Klägerin, ihre Kinder und ihr Ehemann gewerbliche Räume in beiden Grundstücken an den Beklagten auf die Dauer von 20 Jahren zu einem monatlichen, bis zum 5. Werktage jeden Monates im voraus zahlbaren Mietzins von 2200 DM. In § 4 des Vertrages ist bestimmt, daß die Vermieter berechtigt sein sollten, die sofortige Räumung der vermieteten Räume zu verlangen, wenn der Mieter mit der Miete länger als zwei Wochen in Verzug kommt und nach Erhalt eines eingeschriebenen Mahnbriefes nicht innerhalb einer Woche bezahlt. Der mit "Teilnichtigkeit" überschriebene § 11 des Vertrages lautet:

> "Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ungültig sein oder ungültig werden, so wird die Gültigkeit des Vertrages im übrigen hierdurch nicht berührt."

Nach Übernahme des Geschäfts und der Mieträume stellte sich der Beklagte auf den Standpunkt, daß er von dem Ehemann der Klägerin über den Wert des Geschäfts getäuscht worden sei und daher nur eine um 700 DM monatlich geminderte Miete zu zahlen brauche. Er zahlte

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

daher am 6. Dezember 1957 für den Monat Dezember nur 1500 DM. Die späteren Prozeßbevollmächtigten der Klägerin forderten darauf den Beklagten namens der Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 17. Dezember 1957 unter Hinweis auf § 4 des Mietvertrages auf, den rückständigen Mietzins für Dezember in Höhe von 700 DM spätestens am 20. Dezember 1957 zu begleichen. Der Beklagte zahlte trotzdem am 9. Januar 1958 ebenfalls nur 1500 DM als Miete für Januar 1958, er überwies jedoch am 28. Januar 1958 weitere 1400 DM. Am 6.Februar und 5. März 1958 zahlte der Beklagte wieder nur je 1500 DM als Miete. Mit Schreiben der Rechtsanwälte der Klägerin an den vom Beklagten beauftragten Rechtsanwalt vom 11. März 1958 wurde der Beklagte darauf erneut zur Zahlung der Rückstände aufgefordert, die er dann alsbald, und zwar am 13. März 1958 bezahlte. Am 8. April und 7. Mai 1958 zahlte der Beklagte als Miete je 1850 DM. Mit Schreiben der Rechtsanwälte der Klägerin an den Rechtsanwalt des Beklagten vom 14. Mai 1958, das bei diesem am 16. Mai 1958 einging, wurde der Beklagte zur Zahlung der neuen Rückstände binnen einer Woche aufgefordert. Er zahlte darauf 700 DM am 22. Mai 1958. In der Folgezeit zahlte der Beklagte als Miete laufend 2200 DM monatlich unter Vorbehalt.

Durch Beschluß vom 19. April 1958 versagte das Amtsgericht in Bad Kreuznach den in dem Mietvertrag vom 1. Oktober 1957 namens der minderjährigen Kinder der Klägerin abgegebenen Erklärungen die vormundschaftsgerichtliche Genehmigung mit der Begründung, den Interessen der Minderjährigen laufe es zuwider,

daß die Mietdauer 20 Jahre betrage und die Kinder deshalb weit über ihr 21. Lebensjahr hinaus verpflichtet würden.

Die Klägerin hat darauf im Wege der Klage von dem Beklagten die Räumung der vermieteten Räume und ihre Herausgabe an die Grundstückseigentümer verlangt. Sie hat sich darauf berufen, daß der Mietvertrag infolge Versagung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung nichtig sei, außerdem hat sie den Vertrag wegen Irrtums angefochten und geltend gemacht, daß der Beklagte auch gemäß § 4 des Mietvertrages zur Herausgabe verpflichtet sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht die Berufung zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht angenommen, daß der Mietvertrag trotz Versagung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung nicht in vollem Umfange unwirksam ist, sondern die Parteien bis zum 18. Februar 1967, dem Zeitpunkt, in dem die Tochter der Klägerin ihr 22. Lebensjahr vollenden wird, an den Vertrag gebunden sind. Die Versagung der nach §§ 1822 Nr.5, 1643 Abs.1 BGB erforderlichen Genehmigung des Vormundschaftsgerichts zu dem von der Klä-

gerin und ihrem Ehemann auch namens ihrer minderjährigen Kinder abgeschlossenen langjährigen Mietvertrag macht, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, nicht die Prüfung entbehrlich, ob der Vertrag gemäß § 139 BGB bis zu dem Zeitpunkt wirksam ist, bis zu dem er ohne Genehmigung des Vormundschaftsgerichts abgeschlossen werden konnte; denn der Grundsatz des § 139 BGB ist nicht nur bei Nichtigkeit, sondern auch bei schwebender oder nachträglicher Unwirksamkeit eines Rechtsgeschäfts anwendbar (RGZ 120,126,128; 133,7,14; OLG Königsberg HRR 1939 Nr.1157). Er gilt ferner, wie das Reichsgericht wiederholt ausgeführt hat (RGZ 82,124,125; 114,35,39; 154,41,45; vgl. auch RAG 11,331,335; RAG DNotZ 1939, 659 Nr.3) bei einem langfristigen Pacht- oder Mietvertrag auch in zeitlicher Hinsicht. Es ist deshalb nicht ausgeschlossen, den Vertrag im einzelnen Falle derart in Zeitabschnitte zerlegt zu denken, daß diese sich als Teile des ganzen Vertrages im Sinne des § 139 BGB darstellen (vgl. Staudinger, BGB 11.Aufl. § 139 Anm.8; RGZ 82,124,125). Diese Auffassung ermöglicht es, den Vertrag in einen wirksamen und in einen unwirksamen Teil zu zerlegen und ihn für den Zeitraum bis zur Vollendung des 22. Lebensjahres des ältesten Kindes aufrecht zu erhalten, wenn anzunehmen ist, daß der wirksame Teil auch ohne den unwirksamen Teil abgeschlossen worden wäre. Der Gedanke einer zeitlichen Teilbarkeit langfristiger genehmigungsbedürftiger Verträge ist, worauf das Reichsgericht zutreffend hingewiesen hat, bereits in den Motiven zu dem späteren § 1822 Nr.5 BGB angedeutet worden, in denen (Band IV S.1142 zu § 1674 des ersten Entwurfs) betont wird, "daß die Unwirksamkeit des ganzen Vertrages dann nicht anzunehmen ist, wenn die Vertragschließenden den Ver-

trag nicht als einheitlichen gewollt hätten". Der erkennende Senat trägt keine Bedenken, sich der Rechtsprechung des Reichsgerichts anzuschließen, der auch das Berufungsgericht gefolgt ist. In BGHZ 28,78,83 hat auch der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs die Möglichkeit bejaht, im Falle des § 1822 Nr.5 BGB einen ohne Genehmigung abgeschlossenen Vertrag gemäß § 139 BGB wenigstens bis zu dem erlaubten Stichtag als wirksam anzusehen. Der II. Zivilsenat hat es nur aus hier nicht eingreifenden Erwägungen für den anders liegenden Sachverhalt des Abschlusses einer Lebensversicherung ohne vormundschaftsgerichtliche Genehmigung grundsätzlich nicht für möglich gehalten, anzunehmen, daß die Vertragsparteien einen solchen Versicherungsvertrag gleichen Inhalts auch für die genehmigungsfreie kürzere Dauer abgeschlossen hätten. BGHZ 28,78,83 steht daher der von dem erkennenden Senat vertretenen Auffassung nicht entgegen.

2. Da der Mietvertrag vom 1. Oktober 1957 keiner vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung bedarf, soweit er bis zum 18. Februar 1967 Verbindlichkeiten der minderjährigen Kinder der Klägerin begründet, ist er für diesen Zeitabschnitt unabhängig von der inzwischen eingetretenen Unwirksamkeit des diesem Zeitpunkt folgenden Teilabschnittes wirksam, sofern nach dem mutmaßlichen Willen der Vertragschließenden (vgl. dazu RGZ 122,138,141) seine Geltung nicht von dem Bestand des nichtigen Teiles abhängig sein sollte. Es kommt deshalb allein darauf an, ob die Parteien eine Geltung des Vertrages bis zu diesem Zeitpunkt bei Kenntnis der Unwirksamkeit für die spätere Zeit gewollt hätten. Das hat das Berufungsgericht ohne er-

kennbaren Rechtsirrtum bejaht. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts hierüber die Auslegung eines Individualvertrages betreffen, sind sie vom Revisionsgericht nur beschränkt nachprüfbar. Sie enthalten keinen Rechtsirrtum, so daß die Angriffe der Revision ohne Erfolg bleiben müssen.

a) Zu Unrecht beruft sich die Revision auf die Vereinbarung in § 11 des Mietvertrages, die das Berufungsgericht dahin ausgelegt hat, die Vertragsparteien hätten die Anwendbarkeit der Vorschrift des § 139 BGB vertraglich ausgeschlossen. Die Revision mißversteht offensichtlich den Gedankengang des Berufungsgerichts. Dieses hat lediglich zum Ausdruck bringen wollen, daß die Parteien durch die Bestimmung in § 11 des Mietvertrages die in § 139 BGB aufgestellte Regel abdingen wollten, wonach dann, wenn ein Teil nichtig ist, grundsätzlich das ganze Rechtsgeschäft nichtig ist, und daß sie statt dessen die Vereinbarung trafen, bei Teilnichtigkeit sollten die übrigen Bestimmungen des Vertrages wirksam bleiben. Wird aber die Vorschrift des § 11 so verstanden, wie sie das Berufungsgericht ausgelegt hat und wovon auch der erkennende Senat ausgehen muß, da ein Rechtsfehler des Berufungsgerichts bei dieser Auslegung nicht ersichtlich ist, so ist die Anwendung der angeführten Rechtsprechung des Reichsgerichts nur folgerichtig. Die von der Revision in diesem Zusammenhang erhobene Rüge der Verletzung der §§ 133, 157 BGB geht daher fehl.

b) Ebensowenig kommt es bei der vom Berufungsgericht rechtlich einwandfrei vorgenommenen Ausle-

gung des § 11 des Mietvertrages auf die von der Revision als übergangen gerügten Beweisanträge an, mit denen nach Ansicht der Revision der Beweis dafür erbracht werden sollte, daß die Klägerin auf die 20jährige Dauer des Mietvertrages entscheidendes Gewicht gelegt habe. Unter Beweis gestellt sind nämlich lediglich Erklärungen, die der Ehemann der Klägerin bei den Verhandlungen seinem Mitarbeiter und seinem Steuerberater gegenüber abgegeben haben soll, es ist also nicht behauptet, daß derartige Äußerungen auch dem Beklagten gegenüber gefallen sind. Nur hierauf könnte es jedoch ankommen, denn im Vertrage hat die Klägerin durch die Vereinbarung des § 11 ihren Willen kundgetan, den Vertrag in allen seinen wirksamen Teilen aufrecht zu erhalten. Wirksam aber ist der Vertrag trotz Versagung der vormundschaftsgerichtlichen Genehmigung nach der rechtsirrtumsfreien Auslegung des § 11 durch das Berufungsgericht bis zum 18. Februar 1967. Bis zu diesem Zeitpunkt ist deshalb die Klägerin an den Vertrag angesichts der Vereinbarung in § 11 auch dann gebunden, wenn sie ein besonderes Interesse daran gehabt haben sollte, den Vertrag auf keinen kürzeren Zeitraum als 20 Jahre abzuschließen, da ein entsprechender Wille der Klägerin auch unter Zugrundelegung ihrer unter Beweis gestellten Behauptungen nicht Inhalt des Vertrages geworden ist.

3. Die von der Klägerin erklärte Anfechtung des Mietvertrages wegen Irrtums hat das Berufungsgericht mit Recht nicht für durchgreifend erachtet. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Anfechtung unverzüglich erklärt worden ist, da nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen ein zur Anfechtung gemäß

§ 119 BGB berechtigender Irrtum auf seiten der Klägerin nicht ersichtlich ist. Daß die Klägerin die in § 11 des Mietvertrages niedergelegte Erklärung nicht abgeben wollte, ist nicht dargetan. Sie war auch nicht über den Inhalt dieser Erklärung im Irrtum, denn über diesen hat angesichts des klaren Wortlauts der Bestimmung kein Zweifel bestanden. Auch ein gemäß § 119 Abs.2 BGB erheblicher Irrtum scheidet nach Lage der Sache aus. Geirrt hat die Klägerin höchstens über Rechtsfolgen, die sich aus ihrer Erklärung ergaben. Ein solcher Irrtum kann aber eine Anfechtung nach § 119 BGB nicht begründen.

4. Ohne Erfolg bekämpft die Revision auch die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Klägerin ihren Klageanspruch nicht auf § 4 des Mietvertrages stützen könne.

a) Daß der Beklagte den Mietrückstand von 700 DM für den Monat Dezember 1957 erst am 28. Januar 1958 gezahlt hat, obwohl die Klägerin ihn durch eingeschriebenen Brief zur Zahlung dieses Betrages bis spätestens 20. Dezember 1957 aufgefordert hatte, kann nach Ansicht des Berufungsgerichts das Räumungsbegehren deshalb nicht begründen, weil die Klägerin trotz des Hinweises auf § 4 des Mietvertrages keine rechtlichen Folgerungen aus der verspäteten Zahlung gezogen habe. Diese Würdigung wird von der Revision zu Unrecht beanstandet. Nach fruchtlosem Ablauf der im Dezember 1957 gesetzten Frist hat die Klägerin von dem Beklagten die Herausgabe der Mieträume nicht verlangt, sondern die weitere Entwicklung abgewartet. Es ist bei dieser Sachlage nicht rechtsfehlerhaft, daß das Berufungsgericht aus dem spä-

teren Verhalten der Klägerin den Schluß gezogen hat, sie würde sich mit diesem in Widerspruch setzen, wenn sie jetzt noch den Anspruch auf Räumung aus dem Zahlungsverzug des Beklagten mit der Miete für Dezember 1957 herleiten wollte. Der Hinweis der Revision auf § 557 BGB geht schon deshalb fehl, weil die Klägerin sich in ihren beiden späteren Mahnschreiben vom 11.März und 14. Mai 1958 gerade auf § 4 des Mietvertrages berufen und damit nach der rechtlich einwandfreien Auslegung des Berufungsgerichts zu erkennen gegeben hat, daß sie den Mietvertrag nicht als aufgelöst ansah.

b) Da die Klägerin das Räumungsbegehren auf den Verzug des Beklagten mit der Dezembermiete nicht mehr stützen kann, wäre die Klage nur begründet, wenn bei späteren Mietzinsraten die Voraussetzungen des § 4 des Mietvertrages erfüllt wären, denn diese Bestimmung sollte nach dem klaren Wortlaut und Sinn das Verfahren abschließend und vollständig regeln, das von der Klägerin eingehalten werden mußte, wenn sie bei Verzug der Beklagten mit der Zahlung fälliger Mietzinsen Räumung der vermieteten Räume verlangen wollte. Für das Räumungsbegehren genügen daher nicht die von der Revision hervorgehobenen Tatsachen, daß der Beklagte die Mieten für April und Mai 1958 verspätet und nur in Höhe eines Teilbetrages von je 1850 DM gezahlt hatte. Den Mahnungen der Klägerin vom 11. März 1958 und 14. Mai 1958 hat der Beklagte rechtzeitig Folge geleistet. Auf die Mahnung vom 14. Mai 1958 hat der Beklagte allerdings erst am 22. Mai 1958 den Mietrückstand beglichen. Diese Zahlung lag aber noch innerhalb der in § 4 des Mietvertrages vorgesehenen Wochenfrist, denn das Mahnschreiben vom 14. Mai 1958

ist nach dem übereinstimmenden Vorbringen der Parteien (vgl. die im Tatbestand des Berufungsurteils in Bezug genommenen Schriftsätze vom 16. Juni 1958 S.8 und vom 23. Oktober 1958 S.7) dem Prozeßbevollmächtigten des Beklagten erst am 16. Mai 1958 zugegangen. Wenn das Berufungsgericht die Möglichkeit erwägt, daß der Beklagte das Mahnschreiben schon am 14. Mai 1958 erhalten haben könne, so übersieht es diesen übereinstimmenden Parteivortrag, der nach dem Tatbestand des Berufungsurteils zum unstreitigen Sachverhalt gehört. Es kommt daher nicht darauf an, ob das Mahnschreiben vom 14. Mai 1958, wie das Berufungsgericht angenommen hat, deswegen wirkungslos war, weil es nicht eingeschrieben übersandt wurde.

c) Das Verhalten des Beklagten stellt sich auch nicht als ein so grobes Zuwiderhandeln gegen den Mietvertrag dar, daß es die Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. Da der Beklagte die Mietkürzungen nur wenige Monate vorgenommen hat, die einbehaltenen Beträge auf die Mahnungen der Klägerin alsbald bezahlt sind und der Beklagte seit Juni 1958 laufend den vollen im Vertrage vereinbarten Mietzins bezahlt, obgleich er der Auffassung ist, daß er zum Abzug erheblicher Beträge berechtigt sei, enthält sein Verhalten keinen derart schweren Verstoß gegen seine Mieterpflichten, daß die Vermieter berechtigt sein könnten, sich von dem Mietvertrage mit dem Beklagten zu lösen. Auf das die Aufforderung zur Räumung enthaltende Schreiben der Rechtsanwälte der Klägerin an den Rechtsanwalt des Beklagten vom 31. März 1958, dessen Nichtberücksichtigung durch das Berufungsgericht die Revision rügt, kommt es nach dem Ausgeführten ...

nicht an. Da der Beklagte nicht zur Räumung verpflichtet ist, brauchte er dem Wunsch der Klägerin nach Räumung am 1. Mai 1958 nicht zu entsprechen.

Die Klage ist daher mit Recht abgewiesen worden, so daß die Revision der Klägerin zurückgewiesen werden muß.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97 ZPO.

Dr.Haidinger Dr.Gelhaar Artl Dr.Dorschel Dr.Mezger