

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein.

2359 067

- 61

BGB § 566

Die Vereinbarung des Vermieters und des Mieters, durch die der schriftliche, auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag über ein Grundstück dahin abgeändert wird, daß die Kündigungsbefugnis beschränkt wird, bedarf der schriftlichen Form, wenn die Dauer des Mietverhältnisses dadurch auf mehr als ein Jahr erstreckt werden soll (Klarstellung zu RGZ 103, 381).

BGH Urt. v. 8. Dezember 1959 - VIII ZR 164/58 - OLG Hamm

V e r k ü n d e t
am 8. Dezember 1959
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

der Firma R-M-Gesellschaft Paul Z & Co. in
G-B, H-Straße , Inhaberin Frau
Frieda Z in He-Sch, In d u
R ,

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

die Firma R-M-Gesellschaft Paul Z & Co.,
Gesellschaft mit beschränkter Haftung in G-B,
Am Ba B-S, vertreten durch den Geschäftsführer
Otto Sc-Fr in G-B, Am Ba
B-S,

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann und der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 9. Oktober
1958 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen
mit der Maßgabe, daß unter entsprechender Aufhebung
der Kostenentscheidung des bezeichneten Urteils
die Beklagte die Kosten des ersten und des zweiten
Rechtszuges zu vier Fünfteln und die Klägerin zu
einem Fünftel zu tragen haben.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagten (die früher eine Kommanditgesellschaft war) gehört ein Fabrikgrundstück in G[REDACTED]-B[REDACTED]. Laut schriftlichem Vertrag vom 21. Juni / 6. Juli 1940 hat sie der Firma F[REDACTED] & K[REDACTED] eine unbebaute Parzelle des Grundstücks zur Verwendung als Lagerplatz "auf unbestimmte Zeit verpachtet". In dem Vertrag heißt es:

"§ III. Als Beginn der Pachtzeit gilt der Zeitpunkt, von welchem ab die Firma F[REDACTED] & K[REDACTED] das Grundstück belegt hat, also der 1. August 1939.

§ IV. Der Vertrag kann von beiden Teilen jederzeit gekündigt werden. Die Kündigung ist vierteljährlich."

Durch Vertrag vom 11. Oktober 1951 verpachtete die Beklagte das ganze Grundstück der Klägerin. In § 2 des Vertrages ist u.a. bestimmt, daß die Beklagte "bei der Handhabung des Pachtverhältnisses [mit der Firma F[REDACTED] & K[REDACTED]] nur nach schriftlicher Weisung der GmbH [Klägerin] zu verfahren, insbesondere auf Verlangen der GmbH von allen möglichen Kündigungsrechten Gebrauch zu machen" hat.

Die Klägerin hat von der Beklagten mit Schreiben vom 4. März 1958 verlangt, daß sie kündige. Die Beklagte hat das nicht getan.

Die Klage ist auf Verurteilung der Beklagten gerichtet, der Firma F[REDACTED] & K[REDACTED] das Pachtverhältnis zu kündigen und eine von ihr (der Beklagten) auf dem Grundstück innegehaltene Wohnung zu räumen. Mit dem Räumungsanspruch ist die Klägerin indessen in den beiden ersten Rechtszügen abgewiesen worden.

Die Beklagte meint, zur Kündigung nicht befugt zu sein, weil sie - wie sie es darstellt - mit der Firma F[REDACTED] &



K[REDACTED] im Jahre 1945 mündlich abgemacht hat, daß sie auf das Kündigungsrecht für die Zeit verzichte, während deren die Firma F[REDACTED] & K[REDACTED] die Parzelle benötige. Das trifft unstreitig noch zu.

Nach Ansicht der Klägerin gilt der Vertrag zwischen der Beklagten und der Firma F[REDACTED] & K[REDACTED] selbst dann als auf unbestimmte Zeit geschlossen, wenn er in der von der Beklagten behaupteten Weise mündlich abgeändert worden sein sollte.

Das Landgericht hat die Klage auch bezüglich der verlangten Kündigung abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat diesem Antrag dagegen stattgegeben und die Kosten des Rechtsstreits gegeneinander aufgehoben. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte insoweit die Wiederherstellung des ersten Urteils. Die Klägerin will das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

Der Vertrag vom 21. Juni / 6. Juli 1940 betrifft ein Mietverhältnis; denn die Beklagte hat der Firma F[REDACTED] & K[REDACTED] die unbebaute Parzelle nur zum Gebrauch als Lagerplatz, nicht jedoch zu irgend einem Fruchtgenuß überlassen.

1. Das Berufungsgericht hat festgestellt: Die Beklagte hat mit der Mieterin im Jahre 1945 mündlich vereinbart, das Mietverhältnis solle von ihrer (der Beklagten) Seite unkündbar sein, so lange die Mieterin die Parzelle benötige; die Abrede war nach dem Willen der Vertragspartner ein Bestandteil des Mietvertrages. Dabei sind sie darüber im klaren gewesen, daß die Mieterin die Parzelle noch über Jahre hinaus benötigen

werde - Dazu hat das Berufungsgericht ausgeführt, die Beklagte habe mit dem Verzicht auf ihre Kündigungsbefugnis der Mieterin nicht eine frei widerrufliche Vergünstigung gewähren wollen, damit vielmehr eine Verpflichtung übernommen. Die Vereinbarung habe daher gemäß § 566 BGB der schriftlichen Form deshalb bedurft, weil dadurch der Mietvertrag nachträglich für längere Zeit als ein Jahr geschlossen worden sei.

Diese Erwägungen begegnen entgegen der Ansicht der Revision keinen rechtlichen Bedenken. Ist die Vereinbarung ein Bestandteil des Mietvertrages, so hat dadurch der ursprüngliche Mietvertrag unmittelbar eine Änderung erfahren. Deshalb kann der Revision nicht in der Auffassung gefolgt werden, die Vereinbarung stelle einen bloßen Vorvertrag dar, der nach ständiger Rechtsprechung formlos gültig sei.

Unbegründet ist ferner der vom Berufungsgericht im Hinblick auf die Bemerkung bei Palandt BGB 18. Aufl. § 566 Anm. 1 zum Ausdruck gebrachte Zweifel daran, ob seine (des Berufungsgerichts) Meinung, die Vereinbarung vom Jahre 1945 habe der schriftlichen Form bedurft, mit der vom Reichsgericht in RGZ 103, 381, 383 entwickelten Auffassung in Einklang stehe. In dieser Entscheidung, die allerdings von Palandt aaO (übrigens auch von Soergel BGB 8. Aufl. § 566 Anm. 1; richtiger dagegen in BGB RGRK 11. Aufl. § 566 Anm. 5 und von Staudinger BGB 11. Aufl. § 566 Nr. 2) mit einer - wohl durch die Leitsatzfrage Nr. 2 der Entscheidung veranlaßten - mindesten mißverständlichen Wendung angeführt ist, hat das Reichsgericht erörtert, daß der vom Vermieter und dem Käufer des Grundstücks geschlossene Vertrag, durch den der Käufer auf das mit der Übereignung auf ihn übergehende Recht des Vermieters, dem Mieter zu kündigen, zu dessen Gunsten für einen bestimmten Zeitraum verzichtet, nicht nach § 566 BGB der schriftlichen Form bedürfe. Das Wesentliche des der Entscheidung zugrunde liegende Sachverhalts ist demnach darin zu erblicken, daß zu Gunsten des Mieters ein

Verzichtsvertrag zwischen dem Vermieter und einem Dritten zu einer Zeit abgeschlossen worden ist, in der der Dritte an einer Abänderung des Mietvertrages als Vermieter noch nicht mitzuwirken vermochte. Dieser besondere Sachverhalt, der freilich in Nr. 2 der Leitsatzfrage nicht klar zum Ausdruck kommt, ist im vorliegenden Rechtsstreit nicht gegeben; denn hier ist nach der Feststellung des Berufungsgerichts von den beiden Partnern des Mietverhältnisses nicht neben dem Mietvertrag ein besonderer, selbständiger Verzichtsvertrag geschlossen, sondern eine Vereinbarung getroffen worden, durch die der Mietvertrag selbst abgeändert worden ist, wie das übrigens unter solchen Umständen im allgemeinen dem Willen der Vertragspartner entsprechen wird. Kann demnach aus RGZ 103, 381, 383 für den vorliegenden Fall nichts gefolgert werden, so erübrigt sich auch eine Stellungnahme dazu, ob der darin zum Ausdruck gekommenen Rechtsauffassung beigetreten werden könnte.

2. Auch die übrigen Rügen der Revision können keinen Erfolg haben.

Die Revision hält § 286 ZPO deshalb für verletzt, weil im angefochtenen Urteil nicht auf die von der Klägerin ausdrücklich bestrittene, eines Beweisangebots entbehrende Behauptung der Beklagten eingegangen ist, nach der die Klägerin [die den schriftlichen Mietvertrag damals noch nicht kannte] bei Abschluß des Pachtvertrages doch genau gewußt hat, daß der Beklagten [nach ihrer Meinung] gegen die Mieterin kein ordentliches, sondern nur ein außerordentliches Kündigungsrecht zugestanden hat. Auf diese Kenntnis ist auch nicht etwa daraus zwingend zu schließen, daß die Beklagte nach der Aktennotiz der Klägerin vom 19. Mai 1956 ihr damals u.a. erklärt hat, die Mieterin habe dem Mietvertrag zuwider auf der Parzelle Vorbereitungen zur Errichtung eines Gebäudes getroffen, deshalb könne nunmehr das Mietverhältnis gekündigt werden. Vielmehr kann sich die Bedeutung dieser Erklärung darin erschöpfen,

daß es der Beklagten recht war, das Verhalten der Mieterin zum Anlaß für die Kündigung zu nehmen, obwohl sie (die Beklagte) sonst grundsätzlich von sich aus eine Beendigung des Mietverhältnisses nicht herbeizuführen wünschte. - Abgesehen ferner davon, daß die Beklagte trotz der Vereinbarung vom Jahre 1945 wegen deren Formlosigkeit grundsätzlich nicht gehindert war, das Mietverhältnis mit einer Frist von einem Vierteljahr zu kündigen, würde es im Verhältnis der Parteien zueinander auf die Kenntnis der Klägerin von dem ungewöhnlichen Kündigungsverzicht der Beklagten allenfalls nur dann ankommen können, wenn die Klägerin bei Abschluß des Pachtvertrages auch gewußt hätte, daß der Verzicht Gegenstand einer bloß mündlichen Vereinbarung zwischen der Beklagten und der Mieterin gewesen ist. Das aber hat die Beklagte nicht behauptet, vielmehr nach einer Bemerkung in der Revisionsbegründung damals sogar selbst gemeint, der Kündigungsverzicht sei in dem schriftlichen Mietvertrag vereinbart, und nach der Aktennotiz der Klägerin vom 4. Dezember 1951 dieser erst an diesem Tage von der mündlichen Vereinbarung Mitteilung gemacht.

Ob die Beklagte sich von jeher an ihren mündlich erklärten Verzicht gebunden fühlt und deshalb grundsätzlich nicht kündigen wollte und will, und daß sie (ebenso wie die Mieterin) den Verzicht gelten läßt, ist gegenüber der von ihr in § 2 des Pachtvertrages übernommenen Verpflichtung unerheblich. Denn sie hat nicht nur zum Inhalt, daß die Beklagte auf Verlangen der Klägerin von allen möglichen Kündigungsrechten, d.h. - nach der erkennbaren Auslegung durch das Berufungsgericht - von sämtlichen rechtlich zulässigen Kündigungsbefugnissen Gebrauch zu machen hat, nötigt die Beklagte vielmehr auch, das Mietverhältnis nur nach Weisung der Klägerin zu handhaben. Die Beklagte ist demnach der Klägerin gegenüber gehalten, die Unverbindlichkeit ihres Verzichtes geltend zu machen, falls die Mieterin der Kündigung mit dem Hinweis auf den Verzicht begegnen sollte. Ob die Rechtslage anders

zu beurteilen sein würde, wenn die Berufung der Beklagten auf den Formmangel der im Jahre 1945 getroffenen Vereinbarung ausnahmsweise gegen Treu und Glauben verstieße, und deshalb im Verhältnis zu der Mieterin eine unzulässige Rechtsausübung wäre, braucht nicht erörtert zu werden; denn dafür hat die Beklagte in tatsächlicher Beziehung nichts vorgetragen.

Nicht gefolgt werden kann der Revision in der Auffassung, daß der Beklagten die Erfüllung der Verpflichtung unzumutbar sei; denn es ist für die Entscheidung des Rechtsstreits davon auszugehen, daß sie bei Abschluß des Pachtvertrages der Klägerin nicht klargelegt hat, welche mündliche Vereinbarung sie mit der Mieterin über die Kündigung getroffen hatte. Deshalb muß sich die Beklagte an ihre Erklärung im Pachtvertrag so festhalten lassen, wie die Klägerin sie vernünftigerweise aufgefaßt hat. Daß die Beklagte ihrer Mieterin ohne jede Gegenleistung in entscheidend wichtiger Weise formlos und damit unverbindlich entgegengekommen sei, brauchte die Klägerin nicht in Betracht zu ziehen.

Ob die Klägerin mit Hilfe der Kündigung nur eine Erhöhung des Mietzinses erreichen will, den die Mieterin seit Abschluß des Pachtvertrages auf Veranlassung der Beklagten an sie (die Klägerin) zahlt, ist unerheblich. Schon deshalb hat das Berufungsgericht auch § 139 ZPO nicht insoweit verletzt, als es der Beklagten keine Gelegenheit gegeben hat, das unter Beweistritt zu behaupten. Zu einer entsprechenden Fragestellung hatte das Berufungsgericht umsoweniger Veranlassung, als die Klägerin unwidersprochen vorgetragen hat, daß sie die Parzelle für die Errichtung eines Laboratoriums dringend benötige, und als sie in dem Schreiben vom 4. März 1958 auf die Notwendigkeit hingewiesen hatte, die Parzelle nunmehr selbst in Gebrauch zu nehmen. Demgegenüber hat die Beklagte vor dem Tatrichter auch nichts dafür geltend gemacht, daß das Kündigungsverlangen der Klägerin nur die schikanöse Ausübung ihres Rechtes sei; ein Verstoß gegen § 139 ZPO ist dem Berufungsgericht auch

insoweit nicht unterlaufen, als es den Sachverhalt nicht in dieser Richtung erörtert hat.

3. Aus diesen Gründen ist die Revision mit der sich aus § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Mit Rücksicht auf die anderweite Festsetzung des Streitwerts für den Kündigungsanspruch ist die Verteilung der Kosten des ersten und zweiten Rechtszuges gemäß §§ 92, 308 ZPO zu ändern.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Dr. Spieler

Dr. Mezger

Dr. Messner