

2227 077

24

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB § 566

Ein schriftlicher Mietvertrag liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn weder aus dem Vertrage selbst noch aus in ihm Bezug genommenen Urkunden die wesentlichen Bedingungen des Mietverhältnisses hervorgehen.

BGH Urt.v. 26.Februar 1962 - VIII ZR 206/60 - OLG
München

VIII ZR 206/60

V e r k ü n d e t

am 26. Februar 1962

_____, 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 Firma H _____ Waren- und Kaufhaus Gesellschaft
mit beschränkter Haftung in B _____ W _____, K _____ Straße
_____, gesetzlich vertreten durch ihre Geschäfts-
führer Hans Georg Ka _____ und Dr. Guido S _____ in B _____
W _____, K _____ Straße _____

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. _____ -

gegen

die Firma Mode-Palette He _____ & M _____ offene Handels-
gesellschaft in M _____, Ka _____ platz _____, gesetzlich
vertreten durch die Gesellschafter Oskar und Georgine
He _____ in M _____ Ka _____ platz _____,

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. _____ -

Nebenintervenientin der Klägerin: Frau Waltraud von
L'E _____ in N _____ Post W _____/Obb.,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. _____ -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf
die mündliche Verhandlung vom 26. Februar 1962 unter
Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl,
Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

ulm

- 2 -

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in München vom 12. Oktober 1960 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

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



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Zwischen den Parteien besteht Streit, ob die Beklagte als Eigentümerin des Anwesens S[REDACTED]straße in Mü[REDACTED] von der Klägerin, die darin ein Ladengeschäft mit Kellerraum innehat, Räumung bereits zum 1. Oktober 1958 hat verlangen können oder ob sie Herausgabe der Räume nicht vor dem 15. März 1965 beanspruchen darf.

Der bezeichnete Grundbesitz gehörte früher den Eheleuten von T[REDACTED] welche ihn durch die Firma L[REDACTED], die später in S.A. [REDACTED] und Co. umbenannt wurde, verwalten ließen. Vertreten durch die Hausverwaltung schlossen die Eigentümer, die das kriegszerstörte Hausgrundstück im Erdgeschoß wieder aufbauen wollten, mit dem Kaufmann Josef Ma[REDACTED] für die in Gründung befindliche Firma Ma[REDACTED] und Co., Kommanditgesellschaft, einen schriftlichen Vertrag. Nach dessen Nr. II verpflichtete sich die an dem Ladenausbau interessierte Mieterin, einen Baukostenzuschuß zur Verfügung zu stellen. Unter Nr. III des Vertrages wurde folgendes bestimmt:

"Nach Fertigstellung des geplanten Ladenausbaues vermieten die Vermieter an die Mieterin die in dem Plan ... mit Laden 3 gekennzeichneten Räume. Die Vertragsschließenden verpflichten sich, vor Einzug der Mieterin in die Ladenräume einen Mietvertrag (bearbeitet nach den Richtlinien des deutschen Einheitsmietvertrages) unter folgenden Bedingungen abzuschließen:

"Der Abschluß des Mietvertrages erfolgt auf die Dauer von 10 Jahren ab Einzug der Mieterin. Für diese Zeit ist eine Kündigung des Mietvertrages durch die Vermieter ausgeschlossen. Die Mieterin hat das Recht, die Vertragsdauer ein halbes Jahr vor Ablauf der Zehnjahresfrist um weitere 5 Jahre zu verlängern.....

Der Mietpreis für den Laden ist nach Baufertigstellung durch einen Sachverständigen festzustellen oder im Falle der Nichteinigung der Vertragsschließenden durch die Preisbehörde amtlich festzusetzen. Unter Zugrundelegung der Mieteingänge vor der Zerstörung ist mit einem monatlichen Mietpreis von 450 DM zu rechnen."

Es folgen Bestimmungen über die Verrechnung der Baukostenzuschüsse.

Die Firma Ma[REDACTED] & Co. Kommanditgesellschaft bezog die Räume am 15. März 1950. Gemäß der getroffenen Vereinbarung wurde von dem Architekten R[REDACTED] der Mietpreis auf monatlich 405 DM "festgelegt". Diese Miete erkannten die Parteien als verbindlich an. Der ursprünglich vorgesehene Einheitsmietvertrag wurde nicht mehr geschlossen.

Am 16. April 1952 vereinbarten die Grundstückseigentümer, vertreten durch die Hausverwaltung A[REDACTED], einen "Nachtrag zum Verträge vom 7. Juli 1949 und Zusatzschreiben vom 7. September 1949" mit einer Firma "L[REDACTED] He[REDACTED] und Co., Das Haus der guten Schuhe". Darin heißt es unter Nr. I,

Fräulein Betty Ma[REDACTED] sei aus dem unter dem 7. Juli 1949 geschlossenen Vertragsverhältnis mit sofortiger Wirkung ausgeschieden. Nach Nr. II ist von dem gleichen Zeitpunkt an die Firma "L[REDACTED] He[REDACTED] und Co. KG, Das Haus der [REDACTED]" in das bestehende Vertragsverhältnis in vollem Umfange eingetreten. Weiter ist bestimmt: "Die bisher gültigen vertraglichen Abmachungen erfahren dabei keine Änderung und bleiben in vollem Umfange rechtsgültig". Der Vertrag ist von der Firma A[REDACTED] Abt. Hausverwaltung und von der Firma L[REDACTED] unterschrieben.

Die Firma L[REDACTED] He[REDACTED] und Co. traf am 26. September 1955 mit der jetzigen Klägerin ein schriftliches Abkommen, nach dessen §§ 1 und 2 die Gesellschafter der Firma "L[REDACTED] He[REDACTED] und Co. Das Haus der [REDACTED], öHG" Auflösung der Gesellschaft zum 1. Oktober 1955 vereinbarten und beschlossen, ab 1. Oktober 1955 mit dem Zusatz "i.L." zu firmieren unter Bestimmung der bisherigen Gesellschafter als Liquidatoren. Im § 3 ist abgesprochen, die Gesellschaft überlasse der Firma "Mode-Palette He[REDACTED] und M[REDACTED]" den Laden S[REDACTED]straße [REDACTED] nebst Nebenräumen mit allen Rechten und Pflichten aus dem mit dem Grundstückseigentümer geschlossenen Vertrag vom 7. Juli 1949 nebst Nachtrag vom 16. April 1952 mit der Maßgabe, daß genannter Vertrag auf die Firma "Modpalette He[REDACTED] und M[REDACTED]" (Klägerin) umgeschrieben werde und diese über den Laden spätestens am 1. Oktober 1955 verfügen könne.

Dazu schrieb die Hausverwaltung A [REDACTED] am 29. September 1955 an die Klägerin:

"Wir bestätigen hiermit, daß der mit der Firma L [REDACTED] He [REDACTED] und Co. bestehende Mietvertrag mit Wirkung vom 1. Oktober 1955 auf Ihre Firma mit allen Rechten und Pflichten übergeht.

Wir bitten Sie, durch Unterzeichnung der beifolgenden Kopie Ihrerseits den Eintritt in den Vertrag zu erklären und uns gleichzeitig eine Bestätigung beizubringen, daß die Firma L [REDACTED] He [REDACTED] und Co. aus dem Vertrag ausscheidet".

Die Klägerin sandte den beigelegten Durchschlag des Schreibens vom 29. September 1955 mit dem unten angefügten und unterschriebenen Vermerk:

"Wir erklären unseren Eintritt in den Vertrag.

Mü [REDACTED], den 29.9.1955

Mode-Palette He [REDACTED] und M [REDACTED] OHG

..... "

an die Hausverwaltung zurück. Sie übernahm den Laden am 1. Oktober 1955.

Schon vorher waren die Eheleute T [REDACTED] verstorben und von ihrer Tochter, der Ehefrau von L'E [REDACTED], beerbt worden. Diese machten nach Verhandlungen, die über die Maklerfirma R [REDACTED] Kommanditgesellschaft geführt wurden, der "We [REDACTED] Grundstücksgesellschaft mit beschränkter Haftung" in Ha [REDACTED] am 25. Oktober 1955 ein notarielles Kaufangebot betreffend

das Grundstück S [REDACTED] straÙe [REDACTED], in dem es u.a.
heißt:

"Besitz, Nutzungen und Lasten und Abgaben aller
Art gehen ab 1. November 1955 auf die Erwerberin
über.

Vom gleichen Zeitpunkt an tritt die Käuferin in
die ihr bekannten und bestehenden Mietverhältnisse
ein und übernimmt alle Rechte und Pflichten
hierauf".

Dieses Kaufangebot nahm die genannte Gesellschaft
"in allen seinen Teilen" an.

Die We [REDACTED] Grundstücksgesellschaft, die
schon im Februar 1956 den Mietern gegenüber die Rechts-
auffassung vertreten hatte, sie bindende langfristige
Mietverträge bestünden nicht, kündigte der Klägerin
zunächst mit Schreiben vom 23. April 1958 zum 31. Mai
1958 und schließlich am 30. Mai 1958 zum 30. September
1958. Die Beklagte wurde inzwischen Gesamtrechtsnach-
folgerin der Grundstücksgesellschaft. Ihr gegenüber
übte die jetzige Klägerin mit Schreiben vom 1. Oktober
1958 das im Verträge vom 7. Juli 1949 vorgesehene
Optionsrecht aus, um damit die Mietdauer bis ein-
schließlich 14. März 1965 zu verlängern. Schon vorher
hatte die - jetzige - Beklagte Räumungsklage beim
Amtsgericht in München erhoben (13 C 2029/58), die
durch Urteil vom 7. April 1959 abgewiesen wurde. Die
Beklagte legte Berufung ein. Das Berufungsverfahren
ruht, nachdem im gegenwärtigen Verfahren die Klägerin
Klage auf Feststellung erhoben hatte, die Beklagte

könne von ihr Räumung des von ihr benutzten Ladens nebst Kellerraum im Anwesen S[REDACTED]straße nicht vor dem 15. März 1965 verlangen.

Das Landgericht gab der Feststellungsklage statt. Die Berufung der Beklagten blieb ohne Erfolg. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, erstrebt die Beklagte Abweisung der Feststellungsklage. Die der Klägerin als Streithelferin beigetretenen Ehefrau von L'E[REDACTED] beantragt ebenfalls die Zurückweisung der Revision der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

A.

Ein rechtliches Interesse der Klägerin im Sinne von § 256 ZPO an der von ihr begehrten Feststellung ist mit Recht bejaht worden.

B.

I. Bei Beurteilung der Frage, ob die Form des § 566 BGB bei Abschluß des Mietvertrages gewahrt ist, auf die es hier in erster Reihe ankommt, ist auf den Zweck der Einführung dieser Formvorschrift abzustellen. Mit ihr wurde nicht, wie etwa bei der Bestimmung des § 313 BGB, darauf abgezielt, die Vertragsschließenden vor übereilten Verträgen zu schützen. Es sollte vielmehr in erster Linie dem

späteren Grundstückserwerber in Hinblick auf § 571 BGB ermöglicht werden, sich rasch und zuverlässig darüber zu unterrichten, in welche Rechte und Verpflichtungen er nach dieser Vorschrift kraft Gesetzes einzutreten hatte (BGH Urt. v. 7. Oktober 1953 - VI ZR 20/53 - LM BGB § 566 Nr. 1). Schon nach diesem Grundgedanken der Vorschrift des § 566 BGB dürfen an die Formgültigkeit eines Mietvertrages nicht zu geringe Anforderungen gestellt werden. Nach herrschender Meinung stehen unter dem Formzwang alle Vereinbarungen, die das abzuschließende Geschäft betreffen und aus denen sich nach dem Willen der Parteien der zu schließende Vertrag zusammensetzt; es muß der gesamte Vertragsinhalt - nicht etwa nur die für den Einzelfall bedeutungsvollen Bestimmungen (hier Vertragsdauer und Optionsrecht) - durch die Schriftform gedeckt sein (BGH Urt. v. 23. Dezember 1953 - VI ZR 57/53 - NJW 1954, 425 - LM BGB § 566 Nr. 2; Urt. des erkennenden Senats vom 30. September 1958 - VIII ZR 134/57 - LM BGB § 567 Nr. 1 mit weiteren Nachweisen).

II. Daß der erste schriftliche Vertrag, der zwischen den ursprünglichen Eigentümern, den Eheleuten von T [REDACTED], damals noch durch die Firma I [REDACTED] vertreten, und dem Kaufmann Josef Ma [REDACTED] für eine noch zu gründende Firma Ma [REDACTED] und Co. abgeschlossen wurde, keinen Mietvertrag enthielt, sondern (unter Nr. III) nur einen sogenannten Vorvertrag, hat das Berufungsgericht nicht verkannt. Nach der Fassung dieses Vertrages, in dessen Nr. II die Beteiligung der künftigen Mieterin an den entstehenden Aufbaukosten geregelt wurde, verpflichteten sich die Vertragsschließenden

unter Nr. III nur zum späteren Abschluß - nach Fertigstellung des gesamten Ladenausbaues - eines schriftlichen Mietvertrages unter bestimmten Bedingungen. Daß dieser Vorvertrag, der sogar mündlich rechtswirksam hätte abgeschlossen werden können, den an einen solchen Vertrag zu stellenden Anforderungen entsprach, insbesondere, was die Ermittlung der künftig zu zahlenden Miete anbelangt, die "bestimmbar" war, ist rechtlich unerheblich. An einen bloßen Vorvertrag ist ein späterer Erwerber, soweit er sich nicht dazu besonders verpflichtet haben sollte, nicht gebunden. Das hat das Berufungsgericht auch nicht verkannt und deshalb versucht, späteren, aber nur zum Teil schriftlich niedergelegten Vereinbarungen den Abschluß eines der Form des § 566 BGB entsprechenden Mietvertrages zu den Bedingungen des Vorvertrages unter Nr. III zu entnehmen. Seine Erwägungen sind jedoch von Rechtsirrtum beeinflusst.

III. Das Berufungsgericht stellt fest, als der Sachverständige Roth (1950 ?) den Mietpreis auf monatlich 405 DM - statt der im Vorvertrag erwarteten 450 DM - "festgelegt" hatte, seien die Vertragsparteien damit einverstanden gewesen und übereingekommen, den Vertrag vom 7. Juli 1949 als Mietvertrag gelten zu lassen und von der Ausfüllung des vorgesehenen Einheitsmietvertragsformulars abzusehen. Es läßt - von seinem Standpunkt aus mit Recht - dahingestellt, ob auf Grund dieses Vorgangs nunmehr ein schriftlicher Mietvertrag als vorhanden angenommen werden konnte; denn es glaubt (allerdings rechtsirrig), es sei später ein der Form des § 566 BGB entsprechender

Vertrag zustande gekommen. Der Senat mußte deshalb die vom Berufungsgericht nicht entschiedene Frage beantworten. Sie ist aus Rechtsgründen zu verneinen.

Nach dem Vorvertrag konnte der Sachverständige den Mietpreis nicht ohne weiteres für die Vertragspartner bindend "festlegen". Diese hatten sich vielmehr vorbehalten, "im Falle der Nichteinigung", ersichtlich gemeint: auf die Festsetzung des Sachverständigen oder einen anderen zwischen ihnen "ausgehandelten" Betrag, Antrag auf amtliche Festsetzung durch die Preisbehörde zu stellen. Das war 1949/1950 noch möglich und üblich. Danach liegt in ihrem damaligen Verhalten sowohl eine mündliche Einigung auf den vom Sachverständigen ermittelten, vom Berufungsgericht als festgelegt bezeichneten Mietpreis von 405 DM, als auch ein stillschweigender Verzicht auf den Anruf der Preisbehörde. Außerdem verzichteten die damaligen Vertragspartner - ebenfalls nur mündlich - auf die Zugrundelegung der Richtlinien des Deutschen Einheitsmietvertrages, was eine nicht unwesentliche Änderung im Gegensatz zum Vorvertrag bedeutete. Schließlich und vor allem hat aber auch ihr - etwaiger - Wille, den Vorvertrag im übrigen zum Hauptvertrag zu erheben, seinen Niederschlag nicht in der gesetzlichen Form des § 566 BGB gefunden (zu vgl. BGH Urt. v. 15. April 1955 - V ZR 118/53 - LM BGB § 242 (Ca) Nr. 1).

Danach haben die Mietvertragspartner nach Fertigstellung der Baulichkeiten auf alle Fälle nur einen mündlichen Mietvertrag abgeschlossen, der -
für
kraft Gesetzes - nur unbestimmte Zeit galt. Dabei

kann dahingestellt bleiben, ob die damalige Mieterin den ursprünglichen Eigentümern gegenüber bei einer etwaigen vorzeitigen Kündigung durch diese den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung hätte erheben können und noch einen Anspruch auf Abschluß eines schriftlichen Mietvertrages zu den sonstigen Bedingungen des Vorvertrages hatte; denn darauf hatte sie sicher nicht verzichten wollen. An eine solche Verpflichtung ist aber, wie bereits erwähnt, ein "Rechtsnachfolger" des Vermieters im Sinne von § 571 BGB nicht gebunden, sofern er nicht eine entsprechende Verpflichtung besonders übernommen hat.

IV. Das Berufungsgericht vertritt die bereits erwähnte Rechtsauffassung, spätestens am 16. April 1952 sei ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen worden, durch den die Form des § 566 BGB gewährt gewesen sei. Seine Ausführungen halten jedoch einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Die Urkunde vom 16. April 1952, die als "Nachtrag zum Vertrage zwischen den Eheleuten von Tiedemann und Josef Ma[REDACTED] für die in Gründung befindliche Firma Josef Ma[REDACTED] KG (ausgestellt am 7. Juli 1949 und Zusatzschreiben vom 7. September 1949)" bezeichnet ist, ist zwar sowohl vom Vermieter als auch von dem (neuen) Mieter, der Firma "L[REDACTED] He[REDACTED] und Co., Das Haus der guten Schuhe" unterzeichnet. Aus § 126 Abs.2 BGB können daher gegen die Formgültigkeit dieser Vereinbarung Bedenken nicht hergeleitet werden. Daraus, daß es in diesem Nachtrag heißt, Fräulein Betty Ma[REDACTED] sei aus dem unter dem 7. Juli 1949

geschlossenen Vertragsverhältnis ausgeschieden, hat das Berufungsgericht den Schluß gezogen, es sei durch den Nachtrag ein "Mieterwechsel" dahin erfolgt, daß nunmehr die Firma "L. [REDACTED], He. [REDACTED] und Co., Das Haus der [REDACTED]" Ladenmieterin geworden sei. Diese Schlußfolgerung zu ziehen, mag noch im Rahmen seines tatrichterlichen Ermessens gelegen haben. Im Hinblick auf Nr. III des Nachtrages bestehen auch keine Bedenken gegen die Vertretungsberechtigung der Firma S.A. [REDACTED] für die Hauseigentümer.

2. Der Vertrag vom 16. April 1952 entspricht jedoch im übrigen nicht den gemäß § 566 BGB an einen langfristigen Mietvertrag zu stellenden Anforderungen.

Wenn das Gesetz für die Gültigkeit rechtsgeschäftlicher Erklärungen Schriftform vorschreibt, so bedeutet das, daß in der von den Ausstellern unterzeichneten Urkunde zumindestens der wesentliche Inhalt derjenigen Willenserklärungen enthalten sein muß, deren schriftliche Niederlegung das Gesetz erfordert. Die Unterzeichnung eines Schriftstücks, aus dessen Inhalt für sich allein nicht ersichtlich ist, welche Erklärungen abgegeben werden sollen, das vielmehr erst im Zusammenhang mit anderen darin in Bezug genommenen Schriftstücken die abgegebene Erklärung erkennen läßt, genügt nicht zur Wahrung der gesetzlichen Schriftform (RGZ 105, 289, 292; 131, 1, 5; 136, 422, 424). Von der Rechtsprechung wird allerdings die Form dann als gewahrt angesehen, wenn auf eine andere Urkunde derart Bezug genommen wird, daß im Ergebnis die abgegebenen Erklärungen in einer Urkunde enthalten sind. Dazu wird aber in der Regel gefordert, daß

das in Bezug genommene Schriftstück der unterzeichneten Urkunde unmittelbar beigelegt wird. Alsdann deckt die Unterschrift unter der Haupturkunde, als den man hier den "Nachtrag" ansehen könnte, auch den gesamten Inhalt der damit verbundenen Anlage (RGZ 107, 291, 294; 125, 156, 158, 159; 136, 422, 425, 426; 148, 349, 353). Daß die Urkunde vom 7. Juli 1949 als Anlage zum Nachtrag vom 16. April 1952 genommen ist, ist vom Berufungsgericht nicht festgestellt, kann aber für das Revisionsverfahren unterstellt werden. Trotzdem ist die Schriftform des § 566 BGB in dem oben erörterten Sinne hier nicht gewahrt. Es ist zwar nicht erforderlich, daß die Willenserklärungen, die als Einheit angesehen werden sollen, von derselben Person abgegeben sind (RGZ 136, 422, 425). Hier ergeben aber beide Urkunden zusammen, der ursprüngliche Vorvertrag vom 7. Juli 1949 in Verbindung mit dem Nachtrag vom 16. April 1952, ohne Zugrundelegung mündlicher, gerade nicht schriftlich niedergelegter Ergänzungen, für sich allein noch keinen der Form des § 566 BGB entsprechenden Mietvertrag.

3. Das Berufungsgericht meint zwar, In der Urkunde komme klar zum Ausdruck, es handele sich um einen endgültigen Mietvertrag, nicht mehr um einen Vorvertrag.

a) Dieser Auffassung des Berufungsgericht kann jedoch, obgleich es sich um die Auslegung eines Individualvertrages handelt, aus Rechtsgründen nicht gefolgt werden. Das Berufungsgericht gibt selbst zu, daß aus beiden Urkunden zusammen ein Erwerber jedenfalls keine volle Klarheit über seine Rechte, aber

wie noch auszuführen sein wird, auch nicht über seine Verpflichtungen aus dem sogenannten Mietvertrag gewinnen konnte, was der Zweck der Formvorschrift des § 566 BGB im Hinblick auf § 571 BGB ist. Das Berufungsgericht hat nicht hinreichend beachtet, daß der Vertrag vom 7. Juli 1949, der in Bezug genommen ist, einen Aufbauvertrag verbunden mit einem Mietvorvertrag enthält und daß Nr. II des Zusatzvertrages besagt, die Firma "L. [REDACTED] usw." sei in das bestehende Vertragsverhältnis eingetreten. Nichts ist aber davon schriftlich niedergelegt, wie der Vorvertrag später zum Mietvertrag erhoben und sonst abschließend mündlich ergänzt ist (zu vgl. zu III). Das gilt insbesondere von der Vereinbarung des endgültigen Mietzinses von 405 DM monatlich.

b) Richtig ist allerdings, worauf das Berufungsgericht verweist, daß es für den Erwerber nicht schwierig gewesen sein mag, die Miethöhe durch Nachfrage bei der "Hausverwaltung" oder auch der Mieterin selbst zu ermitteln. Darauf kann es aber nicht entscheidend ankommen. Die Absprache über den Mietzins ist auf jeden Fall ein wesentlicher Teil des Mietvertrages (Urteil des erkennenden Senats vom 30. September 1958 - VIII ZR 134/57 - LM BGB § 567 Nr. 1).

c) Dazu wird in der Revisionserwiderung zwar ausgeführt, die spätere "Ausfüllung des Preises" habe nicht einer erneuten (schriftlichen) Vereinbarung bedurft. Die dafür in Bezug genommene Entscheidung des Reichsgerichts (WarnRspr. 1936 Nr. 155) betrifft jedoch den Sonderfall der "Änderung" eines Pachtvertrages - aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg -

durch eine Vereinbarung während der Inflationszeit, die lediglich die infolge der Geldentwertung notwendige Umrechnung des Entgelts regeln sollte. Anders liegt der hier zu beurteilende Sachverhalt, in dem die endgültige Höhe des Mietzinses auch noch aus anderen Gründen von ganz entscheidender Bedeutung war, nämlich für die Verrechnung auf den Baukostenzuschuß und die Berechnung des Teiles, der davon als verllorener Zuschuß zu gelten hatte. Hier handelt es sich auch nicht um eine "Ausfüllung" des Preises im Vorvertrag, sondern um seine endgültige Festsetzung im Hauptvertrag, die nur mündlich erfolgt, aber nicht schriftlich niedergelegt ist. Dabei ist es unerheblich, daß es vom Reichsgericht auch für zulässig gehalten ist, noch im Hauptvertrag die Festsetzung der Höhe der Miete einer späteren Vereinbarung vorzubehalten (RGLZ 1914, 1027), ohne daß dadurch seine Rechtswirksamkeit beeinträchtigt wird. Auch eine solche Fallgestaltung ist hier nicht gegeben. Einmal handelte es sich bei dem Vertrag vom 7. Juli 1949 erst um den Vorvertrag. Außerdem sollte der Mietzins für den Laden nach Baufertigstellung - vor Abschluß des Hauptvertrages - durch einen Sachverständigen festgestellt oder im Falle der Nichteinigung durch die Preisbehörde amtlich festgesetzt werden. Der endgültig vereinbarte Mietzins mußte deshalb, um der Form des § 566 BGB zu genügen, in den Mietvertrag aufgenommen werden.

Fehl geht schließlich auch noch: der Hinweis der Revisionserwiderung auf die (im RGRK BGB 11. Aufl. § 566 Anm. 3 - nicht mehr 1 b - angeführte Entscheidung des Reichsgerichts vom 11. Dezember 1908 -

III 89/08). Danach soll zwar eine mündliche Abrede neben dem schriftlichen Vertrag dann gültig sein, wenn es sich nur um die Erläuterung und Auslegung einer Bestimmung des schriftlichen Vertrages handelt. Das läßt sich aber von der mündlichen Einigung auf einen bestimmten Mietsatz im endgültigen Mietvertrag auch dann nicht sagen, wenn der Vorvertrag die hier in Betracht kommenden Abmachungen enthält.

V. Entsprach aber im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichts auch der "Nachtrag vom 16. April 1952" in Verbindung mit dem Vertrag vom 7. Juli 1949 nicht den Anforderungen des § 566 BGB für einen langfristigen Mietvertrag, dann konnte auch die Klägerin durch ihren Vertrag vom 26. September 1955 mit der Firma "L. [REDACTED] He. [REDACTED] und Co., Das Haus der [REDACTED] oHG" in Verbindung mit dem aus diesem Anlaß mit der Hausverwaltung S.A. [REDACTED] und Co. geführten Schriftwechsel nicht in einen solchen Vertrag eintreten. Die vom Berufungsgericht angeschnittene Frage, ob für diesen Eintritt Schriftform vorliegt, stellt sich deshalb nicht. Der Senat braucht daher zur Auffassung des Berufungsgerichts, ein Mieterwechsel bedürfe nicht der Schriftform des § 566 BGB, er sei auch formlos gültig, keine Stellung zu nehmen. Daß durch den angeführten Schriftwechsel auch in Verbindung mit dem Vertrag vom 26. September 1955 kein der Form des § 566 BGB entsprechender Mietvertrag abgeschlossen wurde, bedarf keiner näheren Begründung. Es kann dazu auch auf die Ausführungen unter IV Bezug genommen werden.

C.

I. Lag aber, als die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die We [REDACTED] Grundstücksgesellschaft, den Grundbesitz von der Ehefrau von L'E [REDACTED] erwarb, über die von der Klägerin benutzten Geschäftsräume nur ein der Schriftform des § 566 BGB entbehrender Mietvertrag vor, alsdann konnte dieser Vertrag zum 30. September 1958 frei gekündigt werden und der Klägerin stand nicht das von ihr in Anspruch genommene Optionsrecht zu. Daß diese Kündigung aber, wenn sie überhaupt zulässig war, frist- und formgerecht ausgesprochen worden ist, wird auch von der Klägerin nicht in Zweifel gezogen. Weder die Beklagte noch ihre Rechtsvorgängerin waren nämlich, wie bereits erwähnt, an den Vorvertrag und die sich aus ihm ergebenden Verpflichtungen gebunden; es sei denn die Rechtsvorgängerin der Beklagten habe die Verpflichtungen auch aus diesem Verträge übernommen.

Von seinem Standpunkt aus gesehen brauchte das Berufungsgericht diese Frage nicht zu prüfen. Sie muß aber jetzt untersucht werden, weil bei ihrer Bejahung die Revision keinen Erfolg haben könnte.

II. Voraussetzung ist allerdings, daß der Sachvortrag der Klägerin hinreichenden Anhalt für die Annahme bietet, die We [REDACTED] Grundstücksgesellschaft könne auch in den Vorvertrag eingetreten und der Verkäuferin (Frau von L'E [REDACTED]) oder auch den Mietern unmittelbar gegenüber die Erfüllung der

Verpflichtungen aus dem Vorvertrag in Verbindung mit den weiteren Verträgen übernommen haben.

1. Eine solche Übernahme liegt nun zwar nicht ohne weiteres schon darin, daß das Kaufangebot der Grundstückseigentümerin, in dem es heißt: "vom gleichen Zeitpunkt an tritt die Käuferin in die ihr bekannten und bestehenden Mietverhältnisse ein und übernimmt alle Rechte und Pflichten hieraus" von der We [REDACTED] Grundstücksgesellschaft "in allen seinen Teilen" angenommen worden ist. Es ist möglich, daß die entsprechende Fassung des Vertragsangebots nur die gesetzliche Bestimmung des § 571 BGB wiedergeben sollte und vom Geschäftsführer Dr. S [REDACTED], der das Angebot annahm, auch nur dahin verstanden werden konnte. Der Eintritt anstelle des Vermieters sollte hier nämlich schon mit Wirkung vom 1. November 1955 erfolgen. Das mußte aber ausdrücklich vereinbart werden, weil sonst der Eintritt erst mit dem Erwerb des Grundstücks erfolgt und als solcher im Sinne des § 571 BGB nur der dingliche Erwerbsakt gilt, d.h. die Eintragung ins Grundbuch, die hier bis zum 1. November 1955 kaum zu erwarten war und die auch erst Anfang 1956 erfolgte.

2. Eine andere Auslegung könnte aber dann geboten sein, wenn die entsprechende Bestimmung in das Kaufangebot auf Veranlassung des Ehemanns der Verkäuferin aufgenommen worden ist, der ausdrücklich verlangt haben soll, die Erwerberin müsse alle vertraglichen Rechte und Pflichten aus sämtlichen von ihm dem Dr. R [REDACTED] übergebenen und

genau erläuterten Verträgen übernehmen, darunter die aus dem Vorvertrag. Dafür könnte weiter die Behauptung von Bedeutung sein, daß der Kaufpreis von der Eigentümerin deshalb von 625 000 DM auf 500 000 DM herabgesetzt worden sei, weil die Mietverträge im Hinblick auf die bestehenden Optionsmöglichkeiten für die Hauseigentümerin wenig günstig gewesen seien (vgl. Schriftsätze vom 15. September 1959 S.6, vom 25. April 1960 S. 1, 2, vom 13. September 1960 S.4 und vom 19. September 1960 S.2 und weiter Schriftsatz vom 2. September 1960 S.2 in den Beiakten 11.0.330/59). Es liegt alsdann nahe, daß der Ehemann der Eigentümerin, der die Verhandlungen geführt hat, seinem Vertragsgegner erkennbar seine Ehefrau als Ausgleich für diese erhebliche Herabsetzung des Kaufpreises gegen eine etwaige Inanspruchnahme durch ihre Mieter aus den Vorverträgen dadurch hat sichern wollen, daß die Erwerberin alle Verpflichtungen übernahm.

3. Die Sache bedarf insoweit weiterer Aufklärung und Erörterungen tatsächlicher Art, die das Revisionsgericht nicht vorzunehmen in der Lage ist. Beiden Parteien muß im übrigen auch Gelegenheit gegeben werden, ihr Vorbringen zu der hier angeschnittenen Frage, auf die das Berufungsgericht nicht einzugehen brauchte, zu ergänzen.

Das angefochtene Urteil muß deshalb aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

4. Dieses wird zu prüfen haben, inwieweit Verhandlungen, soweit sie allein mit Dr. R. [REDACTED] geführt sind, die We. [REDACTED] Grundstücksgesellschaft binden konnten. Es wird, wie bereits angedeutet, erörtern müssen, ob, falls nicht ein unmittelbarer Eintritt auch in den Vorvertrag anzunehmen ist, den die Klägerin auch stillschweigend genehmigen konnte, die We. [REDACTED] Grundstücksgesellschaft es der Eigentümerin gegenüber übernommen hat, ihre Verpflichtungen aus dem Vorvertrag zu erfüllen und sie davon freizustellen, um sie für die Ermäßigung des Kaufpreises zu entschädigen, aber auch, ob nicht ein Vertrag unmittelbar zugunsten der Mieter anzunehmen ist.

Schließlich wird das Berufungsgericht auch Gelegenheit haben, zu prüfen, ob in der Kündigung des Mietvertrages seitens der We. [REDACTED] Grundstücksgesellschaft eine unzulässige Rechtsausübung zu finden ist, die der Klägerin als ihrer Gesamtrechtsnachfolgerin entgegengehalten werden könnte. Auch insoweit kann es der Klägerin überlassen bleiben, ihr Vorbringen zu ergänzen.

Die Kostenentscheidung ist dem Berufungsgericht
übertragen, weil sie von der Entscheidung in der
Sache selbst abhängt.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner