

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 566

Wird dem Mieter eines Grundstücks das Recht eingeräumt, im Wege der Option die Vertragsdauer zu verlängern, so bedarf auch die Absprache über die Optionszeit der Schriftform.

BGH, Urt. v. 24. Juni 1987 - VIII ZR 225/86 - OLG München
LG München

BUNDESGERICHTSHOF

40

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 225/86

Verkündet am:
24. Juni 1987
Kühn,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Martin W [REDACTED], A [REDACTED]-B [REDACTED]-Straße 8 in N [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

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

g e g e n

1. Elvira B [REDACTED], H [REDACTED]straße 35 in R [REDACTED],
2. Christine M [REDACTED], G [REDACTED]-S [REDACTED]-Straße 21 in
S [REDACTED],
3. Eduard B [REDACTED], W [REDACTED] 33 in S [REDACTED],

als Nacherben der am 2.10.1978 verstorbenen Hedda Emma L [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

WI

40

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Juni 1987 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Wolf, Treier, Dr. Zülch und Groß

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
München vom 30. Mai 1986 wird auf
Kosten des Klägers zurückgewiesen.

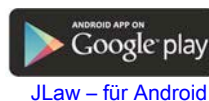
Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger pachtete aufgrund schriftlichen Vertrages vom 15. Dezember 1975 von der damaligen Eigentümerin Hedda L. das Grundstück A-B-Straße 8 in N. und das auf diesem Grundstück von Frau L. unter der Firma L. & Co. betriebene Metallbearbeitungsunternehmen mit sämtlichen Maschinen, maschinellen Anlagen, der Betriebs- und Geschäftsausstattung und dem Kundenstamm; in die bestehenden Arbeits- und Versicherungsverträge trat er ein. Die Vertragsparteien vereinbarten einen monatlichen Pachtzins von 3.500 DM zuzüglich Mehrwertsteuer und verknüpften ihn mit einer Anpassungsklausel. Das Pachtverhältnis begann am 1. Januar 1976. Über seine Dauer besagt Nr. V des Pachtvertrages:



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



"Der Vertrag wird zunächst für die Zeit vom 1. Januar 1976 bis 31. Dezember 1985 abgeschlossen.

Nach Ablauf von zehn Jahren hat der Pächter ein Wahlrecht zwischen Pachtverlängerung oder Barkauf des gesamten Betriebes. Weiterhin wird ein zeitlich unbefristetes Vorkaufsrecht in das Grundbuch eingetragen. Dies ist notariell zu beurkunden ...".

An die Stelle der inzwischen verstorbenen Verpächterin sind zunächst deren Ehemann als Vorerbe und nach seinem Tode die Beklagten als Nacherben getreten.

Der Kläger hat unter Berufung auf Nr. V des Pachtvertrages einen Anspruch auf Bestellung eines dinglichen Vorkaufsrechts an dem Pachtgrundstück geltend gemacht. Das Landgericht München I hat die Klage abgewiesen. Mit Anwaltschreiben vom 5. Dezember 1983 ließen die Beklagten einen nach ihrer Ansicht vertragswidrigen Gebrauch des Pachtgrundstücks (Handel mit Malerbedarf) abmahnen, die fristlose Kündigung androhen und dem Kläger mitteilen, daß sie die Fortsetzung des Pachtverhältnisses über den 31. Dezember 1985 hinaus in jedem Falle ablehnten. Vorsorglich ließen sie den Vertrag zu diesem Zeitpunkt kündigen. In dem Brief heißt es abschließend:

"Da ich nicht ausschließen möchte, daß Sie sich auf das in der genannten Vertragsbestimmung erwähnte Wahlrecht berufen wollen, mache ich bereits jetzt darauf aufmerksam, daß dieses nicht rechtswirksam vereinbart ist. Ein Recht

auf Barkauf beinhaltet die Verpflichtung zum Verkauf. Eine derartige Vereinbarung hätte nach § 313 BGB der notariellen Beurkundung bedurft. Das Wahlrecht hinsichtlich einer Pachtverlängerung entbehrt jeglicher näheren Bestimmung oder Bestimmbarkeit und ist aus diesem Grunde unwirksam."

Durch Anwaltsschreiben vom 8. Mai 1984 ließen die Beklagten die fristlose Kündigung wegen Zweckentfremdung des Pachtobjektes erklären. Zuvor hatte der Kläger, der der fristlosen Kündigung entgegengetreten ist, den Anwälten der Beklagten mit Schreiben vom 28. Oktober 1983 mitgeteilt, nach Ablauf des jetzigen Pachtvertrages stehe ihm das Recht zu, die Verlängerung um weitere zehn Jahre zu verlangen oder alternativ ein lebenslängliches Nießbrauchsrecht anstelle des formnichtigen Ankaufsrechts zu beanspruchen; die Beklagten könnten davon ausgehen, daß er von diesen rechtlichen Möglichkeiten Gebrauch machen und sie notfalls auch gerichtlich durchsetzen werde. In der Klageschrift hat der Kläger ausführen lassen, er verfolge vorrangig sein Recht auf Pachtverlängerung. Er hat behauptet, bei Abschluß des Pachtvertrages habe Einigkeit darüber bestanden, daß auf diese Weise der Fortbestand des Unternehmens, die Altersversorgung der Eheleute L. und für ihn, den Kläger, eine langfristige Existenzgrundlage habe gesichert werden sollen.

Der Kläger hat mit der am 6. März 1984 eingereichten Klage die Feststellung begehrt, die Beklagten seien verpflichtet, das mit ihm über den Metallverarbeitungsbetrieb der Beklagten bestehende und am 31. Dezember 1985 ablaufende Pachtverhältnis

auf sein Verlangen zu den bisherigen Vertragsbedingungen für weitere zehn Jahre bis zum 31. Dezember 1995 fortzusetzen; hilfsweise die Feststellung, die Beklagten seien verpflichtet, ihm auf Verlangen nach Ablauf des zwischen den Parteien bestehenden und am 31. Dezember 1985 endenden Pachtvertrages ein lebenslängliches Nießbrauchrecht zu einem nach marktüblichen Bedingungen bemessenen Entgelt einzuräumen.

Das Landgericht hat dem Feststellungshauptantrag stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger Haupt- und Hilfsantrag weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

1. Beide Vorinstanzen haben die fristlose Kündigung des Pachtvertrages durch die Beklagten als nicht gerechtfertigt angesehen. Landgericht und Oberlandesgericht stimmen auch darin überein, daß dem Kläger in Nr. V Satz 2 des Pachtvertrages eine Verlängerungsoption eingeräumt worden ist und daß er sie spätestens in der Klageschrift ausgeübt hat. Das ist für ihn günstig und wird deshalb von der Revision auch nicht angegriffen.

2. Durch Einräumung einer Verlängerungsoption erhalten Mieter oder Pächter die Befugnis, durch einseitige rechtsgestaltende Erklärung das bestehende Miet- oder Pachtverhältnis um die Optionszeit zu verlängern (Senatsurteil vom 14. Juli 1982 - VIII ZR 196/81 = WM 1982, 1084).

a) Beide Vorinstanzen sind davon ausgegangen, daß, da der Pachtvertrag vom 15. Dezember 1975 keine Angaben über die Optionszeit enthalte, diese im Wege der Auslegung ermittelt werden müsse.

Das hält die Revision schon im Ansatz für unzutreffend und meint, werde dem Pächter ein Anspruch auf Pachtverlängerung eingeräumt und sei für die Verlängerung keine Abweichung vorgesehen - gemeint ist, daß eine gesonderte Bestimmung über die Verlängerungszeit fehlt - so sei die Verlängerungszeit mit der ursprünglichen Vertragsdauer identisch, ebenso wie das Pachtobjekt, der Pachtzins und die sonstigen Bestimmungen identisch blieben.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Die Dauer, für die dem im übrigen unveränderten Miet- oder Pachtverhältnis durch die Option einseitig Fortgeltung verschafft wird, ist gerade das Element, welches der Disposition bei Abschluß des Vertrages unterliegt. Die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer besagt für die Optionszeit nichts.

b) aa) Da die Verlängerungsoption die Vertragsdauer bestimmt, bedarf sie gemäß § 566 BGB der gesetzlichen Schriftform. Andernfalls könnte der Zweck des § 566 BGB leicht in

Frage gestellt werden. Die Regelung des § 566 BGB, wonach Verträge, die den Vermieter oder Verpächter länger als ein Jahr binden, der Schriftform bedürfen, ist auf § 571 BGB zugeschnitten. Einem späteren Grundstückserwerber soll durch die Formvorschrift erleichtert werden, sich exakte Kenntnis darüber zu verschaffen, in welche Rechte und Pflichten er mit Rücksicht auf den Grundsatz, daß Kauf Miete nicht bricht, eintritt. In einem Fall, in dem die Mietvertragsparteien einem für die Dauer eines Jahres abgeschlossenen Vertrag eine Optionsklausel für weitere drei Jahre hinzugefügt hatten, hat das Kammergericht den Standpunkt eingenommen, daß "dadurch das Abkommen zu einem solchen geworden sei, für das § 566 BGB Wahrung der Schriftform verlange" (Kammergericht, Urteil vom 15. Dezember 1903 = OLGE 8, 396, bestätigt durch Urteil des Reichsgerichts vom 15. März 1904, zitiert von Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl., S. 158 Fußn. 14; vgl. auch OLG Frankfurt am Main in OLGE 9, 302). Diese Auffassung hat in der Literatur Zustimmung gefunden (vgl. Mittelstein, aaO; Kania, ZMR 1974, 1, 2 f; Staudinger/Emmerich, BGB, 12. Aufl. vor § 535 Rdn. 120; MünchKomm Voelskow, BGB, § 566 Rdn. 8; Palandt, BGB, 46. Aufl., Einführung vor § 535 Anm. 1 f). Der erkennende Senat hat im Urteil vom 28. November 1962 - VIII ZR 142/61 (= WM 1963, 172) ausgesprochen, die nachträgliche Einräumung des Optionsrechts sei eine der Schriftform des § 566 BGB unterliegende Änderung des ursprünglichen Vertrages.

Der hier vorliegende Sachverhalt liegt insofern anders, als in dem schriftlich für die Dauer von 10 Jahren abgeschlossenen Pachtvertrag vom 15. Dezember 1975 die Optionsklausel zwar enthalten ist, diese jedoch nichts über die

durch Optionsausübung herbeizuführende weitere Vertragsdauer besagt. Bei der durch Ausübung der Option bewirkten Verlängerung der Vertragsdauer handelt es sich um einen wesentlichen Punkt des Vertragswerks, für den - anders als für geringfügige Zusätze - das Schriftformerfordernis des § 566 BGB gilt (Senatsurteil BGHZ 65, 49, 52). Die schriftliche Festlegung der Vertragsdauer ist im Hinblick auf § 571 BGB ein zentrales Anliegen der Formvorschrift. Dabei macht es keinen Unterschied, ob es um die ursprüngliche Vertragsdauer oder um die Verlängerungszeit aufgrund einer Option geht. Aus diesem Grunde ist das Unterfangen der Vorinstanzen, durch Zeugenvernehmung zu klären, ob die Vertragsparteien darüber einig waren, die Optionszeit solle 10 Jahre betragen - diesem Zweck diene die Beweisaufnahme und nicht, wie das Berufungsgericht formuliert hat, der Vertragsauslegung - ohne rechtliche Bedeutung. Selbst wenn sich die Parteien mündlich auf eine Optionszeit von zehn Jahren geeinigt haben, so hätten sie diese Absprache schriftlich niederlegen müssen, um ihr rechtliche Geltung zu verschaffen. Zwar ist auch eine formbedürftige Vertragsklausel grundsätzlich der Auslegung zugänglich, so daß selbst wesentliche Tatbestandsmerkmale des Rechtsgeschäfts nicht bestimmt angegeben zu werden brauchen, sofern nur die Einigung über sie beurkundet ist und ihr Inhalt bestimmbar bleibt (Senatsurteil BGHZ 52, 25, 29). Fehlt aber, wie hier, in dem schriftlichen Vertragswerk jeder Anhaltspunkt über die Vertrags- oder Verlängerungsdauer, so ist für eine Auslegung kein Raum. Deshalb kommt es auf die Verfahrensrügen der Revision, die sich gegen die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts wenden und die manches für sich haben, nicht an.

bb) Ist, wie hier, im ursprünglichen Miet- oder Pachtvertrag die Optionszeit nicht angegeben, so ist die Optionsvereinbarung nicht unwirksam. Die Rechtsfolge der Nichtigkeit, die § 125 Satz 1 BGB bei einem Verstoß gegen die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform anordnet, vermeidet § 566 Satz 2 BGB bei Miet- und Pachtverträgen über Grundstücke, die nach dem Willen der Vertragschließenden für längere Zeit als ein Jahr Bestand haben sollen, indem diese Verträge als für unbestimmte Zeit abgeschlossen gelten, jedoch zum Ablauf des ersten Jahres gekündigt werden können. Das gilt auch für die Optionszeit. Ist sie in der Optionsklausel des Vertrages nicht festgelegt, so ist die Klausel nicht nichtig. Ob bei derartiger Fallgestaltung der Miet- oder Pachtvertrag insgesamt als auf unbestimmte Dauer abgeschlossen gilt oder, was im Hinblick auf den an § 571 BGB orientierten Sinn des § 566 BGB näher liegt, nur die Verlängerung der Vertragsdauer für unbestimmte Zeit mit der Folge herbeigeführt wird, daß zum Ablauf des ersten Jahres der Verlängerungszeit gekündigt werden könnte (vgl. das Senatsurteil BGHZ 50, 39, 43 f), braucht hier nicht entschieden zu werden, weil die ursprüngliche Vertragszeit abgelaufen und das Feststellungsbegehren in jedem Fall unbegründet ist.

3. Die Revision rügt vorsorglich für den Fall, daß die Option nur zur Fortsetzung des Pachtvertrages auf unbestimmte Dauer geführt hat, die Klage habe dann nicht insgesamt abgewiesen werden dürfen. Im Feststellungsantrag des Klägers sei - als ein Weniger - der Antrag enthalten, daß ihm ein Optionsrecht auf unbestimmte Dauer zustehe.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Der Kläger hat für sich in Anspruch genommen, durch Ausübung der Option eine Verlängerung des Pachtverhältnisses um zehn Jahre herbeigeführt zu haben. Der Erfolg, den das Berufungsgericht der Optionsausübung beigemessen hat, daß der Vertrag nur auf unbestimmte Zeit mit der Kündigungsmöglichkeit gemäß § 566 Satz 2 BGB zum Ablauf des ersten Verlängerungsjahres fortgesetzt worden ist, ist demgegenüber etwas anderes, nicht ein Weniger. Der Kläger hätte, zumal das Problem der Anwendung des § 566 BGB in der Berufungsinstanz erörtert worden ist, einen Hilfsantrag stellen müssen.

4. Die Abweisung des Feststellungshilfsantrages hat die Vorinstanz damit begründet, daß eine Umdeutung der wegen Formverstoßes nichtigen Bestellung eines Vorkaufsrechts (Nr. V Pachtvertrag) in einen lebenslangen Nießbrauch an dem Pachtgrundstück zugunsten des Klägers nicht in Betracht komme. Fraglich sei schon, ob der vom Kläger verlangte Nießbrauch in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht dem an sich vorgesehenen Vorkaufsrecht gleichkomme. Das könne jedoch dahingestellt bleiben. Denn angesichts der Bekundungen des Zeugen M[REDACTED]-C[REDACTED], Karl L[REDACTED], der Ehemann der Verpächterin, habe bei Abschluß des Pachtvertrages die Möglichkeit offenhalten wollen, das Pachtverhältnis zu beenden und das Unternehmen zu veräußern, könne nicht festgestellt werden, daß die Parteien einen Nießbrauch vereinbart hätten, wenn ihnen die Nichtigkeit des Vorkaufsrechts bewußt gewesen wäre.

Diesen Standpunkt bekämpft die Revision mit dem Hinweis, die Aussage des Zeugen M[REDACTED]-C[REDACTED] sei nicht geeignet, den Stand der Verhandlungen der Parteien bei Abschluß des Pachtvertrages wiederzugeben.

Damit kann sie keinen Erfolg haben, ohne daß es entscheidend auf die Wertung der Zeugenaussage ankommt. Die Vertragsschließenden haben den Zeitpunkt nach Ablauf der auf zehn Jahre bemessenen ursprünglichen Vertragsdauer als einen Einschnitt in ihren Vertragsbeziehungen angesehen. Die beabsichtigte - wegen Formmangels nichtige - Bestellung eines Vorkaufsrechts unterstreicht in der Tat, daß die Verpächterin sich seinerzeit ihrerseits die Veräußerung des Unternehmens - auch an einen dritten Interessenten - vorbehalten wollte. Das ist ebenso wie die Einräumung eines selbst nach Ansicht des Klägers jedenfalls befristeten Optionsrechts unvereinbar mit der Erwägung, die Parteien hätten an einen lebenslangen Nießbrauch zugunsten des Klägers gedacht, wenn ihnen die Unwirksamkeit des Vorkaufsrechts bewußt gewesen wäre. Abgesehen davon kommt die vom Kläger erstrebte Umdeutung schon deshalb nicht in Betracht, weil die Vertragsschließenden sich sehr wohl der Unwirksamkeit der Bestellung des Vorkaufsrechts im Pachtvertrage bewußt waren, denn sie haben ausdrücklich vereinbart, die Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts solle notariell beurkundet werden.

Dem Rechtsmittel mußte danach der Erfolg versagt
bleiben.

Braxmaier

Wolf

Treier

Dr. Zülch

Groß