

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 126, 566

Ein schriftlicher Mietverlängerungsvertrag, den die Parteien des Hauptvertrages abgeschlossen haben, genügt, ohne daß die Urkunden körperlich verbunden sind, der gesetzlichen Schriftform jedenfalls auch dann, wenn sich aus dem Nachtragsvertrage ergibt, daß die Parteien das Mietverhältnis über das im Hauptvertrage näher bezeichnete Grundstück fortsetzen wollen, und der Nachtragsvertrag im übrigen die wesentlichen Geschäftsbestandteile eines Mietvertrages enthält (Abgrenzung zu BGHZ 40, 255; 42, 333 und 50, 39).

BGH, Urt. v. 19. März 1969 - VIII ZR 66/67 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 66/67

URTEIL

Verkündet am

19. März 1969

Justizhauptsekretär²
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns K V ,
2. der Ehefrau M V ,
beide in D , G str. ,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

gegen

die Firma T -M , Gesellschaft mit beschränkter
Haftung, in D , W str. , vertreten durch
ihre Geschäftsführerin Kauffrau C N in
P /F ,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. März 1969 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 17. Februar 1967 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin vermietete mit schriftlichem Vertrag vom 10. November 1957 einen aus einer Skizze ersichtlichen Teil ihres in D , S str. jetzt / , gelegenen unbebauten Grundstücks. Die Mietzeit sollte am 15. November 1957 beginnen und auf fünf Jahre laufen. Falls der Mietvertrag nicht sechs Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses gekündigt wurde, sollte er sich jeweils um ein Jahr verlängern. Die Beklagten errichteten auf dem gemieteten Grundstück eine Baracke, deren Räume sie gewerblich nutzten. Am 17. September 1959 schlossen die Parteien folgende von ihnen unterschriebene Vereinbarung:



"Nachtrags-Mietvertrag"

Zwischen

der T -M -Gesellschaft für
Heizungs- und Widerstandsbau mbH.,
D , F -E -Str. ,
einerseits

und

den Eheleuten K V , D ,
G str. ,
andererseits.

- vertreten durch Herrn RA. L
D , E berg -

wurde heute folgender Nachtrags-
Mietvertrag geschlossen:

Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis wird bis zum 31.12.1965 verlängert. Den Mietern steht alsdann ein Optionsrecht mit der Maßgabe zu, daß sie 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit, also in der Zeit vom 1. Okt. 1965 bis 31. Dez. 1965 schriftlich erklären, daß sie eine Verlängerung des Mietvertrages um 3 Jahre wünschen. Dieses Optionsrecht kann ein zweites Mal, und zwar in der Zeit vom 1. Okt. 1968 bis 31. Dez. 1968 geübt werden, so daß sich alsdann der Mietvertrag abermals um weitere Jahre bis zum 31.12.1971 verlängert. Voraussetzung für die Verlängerung des Mietvertrages über den Zeitpunkt des 31. Dez. 1965 hinaus ist jedoch eine Verständigung zwischen den Parteien über die Höhe des Mietzinses, der am 1. Jan. 1966 zu zahlen ist. Die Berichtigung des Mietzinses erfolgt im Hinblick auf die schwindende Kaufkraft der DEMARK. Maßgebend sind die Rentensätze der Angestellten-Versicherung, die am 1. Jan. 1966 resp. am 1. Jan. 1969 zu zahlen sind, wobei die Rentensätze vom 1.11.1961 als Grundlage - 100 zu betrachten sind. Mit der Änderung der Rentensätze ändert sich gleichzeitig der Mietzins.

II.

Der am 1. eines jeden Monats im voraus zu entrichtende Mietzins beträgt mit Wirkung vom 11. November 1961 monatlich DM 650,--.

III.

..."

Mit Schreiben vom 8. Juni 1965 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis zum 31. Dezember 1965. Die Beklagten teilten der Klägerin mit Schreiben vom 19. Oktober 1965 mit, daß sie von ihrem Optionsrecht gemäß Vertrag vom 17. September 1959 Gebrauch machten. Die Klägerin stellte sich auf den Standpunkt, daß sie zur Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verpflichtet sei, erklärte sich aber bereit, über den Abschluß eines neuen Mietvertrages zu verhandeln. Als Verhandlungsgrundlage gab sie einen monatlichen Mietzins von 1 500 DM an. Die Beklagten waren der Ansicht, auf Grund der Steigerung der Rentensätze sei ein Mietzins von 840 DM monatlich angemessen. Zu einer Einigung kam es nicht.

Die Klägerin ist der Auffassung, das Mietverhältnis habe mit dem 31. Dezember 1965 geendet. Die Beklagten hätten es mit ihrer Erklärung vom 19. Oktober 1965 nicht verlängern können. Ein Recht zur Option sei durch den Nachtrags-Mietvertrag vom 17. September 1959 nicht begründet worden. Dieser Vertrag entbehre der in § 566 BGB vorgesehenen Form, weil die Vertragsurkunde nicht mit der Urkunde des Hauptmietvertrages fest verbunden worden sei. Selbst wenn aber der Nachtrags-Mietvertrag wirksam sei, hätten die Beklagten ein Optionsrecht nicht erlangt. Voraussetzung für eine Verlängerung des Mietvertrages sei die vorherige Einigung über die Höhe der künftigen Miete. Eine solche Einigung sei ohne ihr, der Klägerin, Verschulden nicht zustandegekommen.

Die Klägerin begehrt mit der Klage die Verurteilung der Beklagten zum Abbruch der Baracke und zur Räumung der Freifläche.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der im zweiten Rechtszuge im Wege der Anschlußberufung erhobenen Widerklage verlangen die Beklagten die Feststellung, daß die Klägerin verpflichtet sei, mit ihnen einen Mietvertrag unter den im Nachtrags-Mietvertrag vom 17. September 1959 niedergelegten Bedingungen abzuschließen. Das Berufungsgericht hat nach dem Klageantrage erkannt und die Widerklage als unzulässig abgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten den Antrag auf Klageabweisung und den Antrag der Widerklage weiter, wobei sie hilfsweise den Widerklageantrag mit der Maßgabe stellen, daß die Klägerin verurteilt wird, mit den Beklagten einen Mietvertrag zu den im Nachtrags-Mietvertrage niedergelegten Bedingungen abzuschließen. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision muß Erfolg haben.

I. 1. Das Berufungsgericht läßt dahingestellt, ob die im Nachtrags-Mietvertrage enthaltene Abrede, Voraussetzung für die Verlängerung des Mietvertrages sei eine Verständigung über die Höhe des Mietzinses, einer Verlängerung entgegenstehe oder für die Klägerin die Verpflichtung zur Vereinbarung eines neuen Mietzinses habe begründen sollen. Für den Revisionsrechtszug ist mithin

die Auslegung der Beklagten als richtig zu unterstellen, daß die Klägerin verpflichtet sein sollte, sofern die Beklagten die Option erklärten, mit ihnen unter Anlehnung an die Rentensätze der Angestellten-Versicherung einen Mietzins zu vereinbaren. Diese Abrede konnte, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, nur zum Zuge kommen, wenn die Nachtragsvereinbarung vom 17. September 1959 die Schriftform des § 566 BGB wahrte, da anderenfalls die Kündigung nach § 566 Satz 2 BGB zum 31. Dezember 1965 das Mietverhältnis beenden konnte.

2. Der Auffassung des Berufungsgerichts, dem Vertrag vom 17. September 1959 fehle die Schriftform, kann nicht beigetreten werden. Diese Annahme läßt sich nicht auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Formbedürftigkeit von Änderungs- und Ergänzungsabreden stützen. Die Entscheidung des V. Zivilsenats (BGHZ 40, 256 ff.) behandelt einen Fall, in dem als Rechtsgrundlage für ein Mietrecht nur ein Vertrag in Betracht kam, der weder das Mietobjekt genau angab, noch den Mietpreis nannte, und in dem außerdem weitere Bestimmungen aus anderen Vereinbarungen zum Inhalt des Mietvertrages gehören sollten (aaO. S.262). Ein den Anforderungen der §§ 126, 566 BGB entsprechender Vertrag, so führt der V. Zivilsenat aus, liege in diesem Falle nicht vor. Es bedürfe in der Regel außer der Bezugnahme im Inhalt der Haupturkunde auf die ergänzenden Urkunden noch einer körperlichen Beifügung dieser Urkunden zur Haupturkunde. Der hier vorliegende Fall, daß ein formwirksam geschlossener Mietvertrag durch spätere Abreden ergänzt wird, war also nicht Gegenstand der Entscheidung. Es wird vielmehr ausdrücklich offengelassen (aaO. S. 264), ob geringere Anforderungen an die Erfüllung der Schriftform für die Bezugnahme auf andere Urkunden zu stellen sind, wenn diese von den Parteien der Haupturkunde unterzeichnet sind, insbesondere für Vertragsverlängerungen oder etwa für den Ein-

tritt in einen formgerecht geschlossenen Vertrag, oder ob sonst besondere Fälle eine Ausnahme zulassen. Für einen "Verlängerungsvertrag" hat sodann der V. Zivilsenat im Urteil BGHZ 42, 333 ff. ausgesprochen, von dem Bezugnahmeverbot sei eine Ausnahme für den Fall, daß die in Bezug genommenen - die Schriftform wahrennden - Urkunden von denselben Parteien wie die (in sich formgerechte) neue Urkunde unterzeichnet sind, jedenfalls dann geboten, wenn die neue Urkunde die für das Zustandekommen eines derartigen Vertragsverhältnisses wesentlichen Geschäftsbestandteile selbst enthält. Hier könne zur Vereinbarung der weiteren (von den Parteien als maßgeblich gewollten und daher formbedürftigen) Punkte auch ohne körperliche Beifügung auf Urkunden über den früheren Vertrag Bezug genommen werden (aaO. S. 338). Wie das Wort "jedenfalls" ergibt, hat der V. Zivilsenat nur eine der möglichen Ausnahmen vom Verbot der Bezugnahme auf nicht verbundene Urkunden erörtert. Er hat nicht ausgesprochen, daß eine Ausnahme nur zulässig sei, wenn die Verlängerungsvereinbarung formgerecht sämtliche wesentlichen Geschäftsbestandteile enthält. Der erkennende Senat hält eine weitere Ausnahme für Verlängerungsverträge jedenfalls auch dann für geboten, wenn zwar im Nachtragsvertrag das vermietete Grundstück nicht noch einmal bezeichnet worden ist, sich aber aus dem von den Parteien des Hauptvertrages unterschriebenen Nachtragsvertrage hinsichtlich des Mietgegenstandes ergibt, daß die Parteien das Mietverhältnis über das im Hauptvertrage genannte Grundstück fortsetzen wollen, und im übrigen der Nachtragsvertrag die wesentlichen Geschäftsbestandteile eines Mietvertrages enthält. Schon im Urteil des V. Zivilsenats BGHZ 42, 333, 339 wird ausgeführt, daß die Frage der Formgültigkeit von Verlängerungsverträgen, die auf einen Hauptvertrag Bezug nehmen, nur unter Berücksichtigung des Sinns und Zwecks der Bestimmung des § 566 BGB zu entscheiden ist. Von denselben Erwägungen hat sich der erkennende Senat im Urteil BGHZ 50, 39,

43 leiten lassen. Die Vorschrift des § 566 BGB ist auf § 571 BGB zugeschnitten. Sie soll dem Erwerber des Grundstücks die Unterrichtung über etwaige langfristige Mietverträge erleichtern. Weiter geht der Zweck des § 566 BGB nicht. Die Vorschrift ist insbesondere nicht dazu geeignet und bestimmt, den Erwerber vor einem betrügerischen Veräußerer zu schützen. Ein Veräußerer, der den Erwerber über Bestehen oder Dauer von Mietverträgen täuschen will, ist ohne weiteres in der Lage, ihm einen Miet- oder Verlängerungsvertrag, auch wenn er formgerecht abgeschlossen ist, vorzuenthalten. Für die Wirksamkeit eines Verlängerungsvertrages, der auf einen ursprünglichen Mietvertrag Bezug nimmt, zu fordern, daß er wenigstens die wesentlichen Tatbestandsmerkmale eines Mietvertrages enthalte, ist nur unter dem Gesichtspunkt sinnvoll, daß anderenfalls die Nachtragsurkunde für sich allein unverständlich wäre und für den Erwerber unklar bleiben könnte, welche Vertragsbedingungen für den verlängerten Vertrag gelten sollen. Wenn im Urteil des erkennenden Senats BGHZ 50, 39 ff. angenommen ist, der Verlängerungsvertrag entspreche nicht den gesetzlichen Anforderungen der Schriftform, weil die Angabe des Mietzinses fehle, so erklärt sich das daraus, daß im Verlängerungsvertrag hinsichtlich des Mietzinses eine Bezugnahme auf den Hauptvertrag nicht vorhanden war und es überdies fraglich sein mußte, ob die Parteien die Fortgeltung des am 1. August 1951 vereinbarten Mietzinses bis zum Jahre 2001 gewollt hatten. Sind aber wie hier der dem Erwerber vorgelegte Hauptvertrag und Verlängerungsvertrag von denselben Parteien unterschrieben, so daß sich zweifelsfrei ergibt, welcher Mietvertrag und damit welche Grundstücksfläche vom Nachvertrag betroffen werden, so ist dem Erfordernis, daß der Erwerber sich über den Inhalt etwaiger langfristiger Mietverträge Kenntnis verschaffen kann, genügt. Für diese Auffassung spricht auch, daß selbst in

Hauptverträgen auch wesentliche Tatbestandsmerkmale des Rechtsgeschäfts nicht bestimmt angegeben zu werden brauchen. Sofern nur die Einigung über sie beurkundet ist, genügt die Bestimmbarkeit. Auch Willenserklärungen über wesentliche Geschäftsbestandteile sind auslegungsfähig, wobei auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände, insbesondere andere Urkunden zurückgegriffen werden darf. Die Formgültigkeit von Verlängerungsverträgen zu bejahen, wenn die Beweisfunktion der Formvorschrift des § 566 BGB nicht beeinträchtigt ist, entspricht, wie schon im Urteil des V. Zivilsenats BGHZ 42, 333, 339 ausgesprochen ist, einem praktischen Bedürfnis. Der moderne Geschäftsverkehr, der zur Arbeitersparnis zusammengehörige Urkunden in einer gemeinsamen Mappe ablegt oder in Schnellheftern vereinigt, kennt ein Heften mit Faden oder Anleimen kaum.

Der hier vorliegende Vertrag vom 17. September 1959 ist mit seiner Optionsklausel seinem Wesen nach ein Vertrag über die Verlängerung des Mietverhältnisses. Die Abreden unter Nr. III betreffen nur Nebenpunkte, die schon im Hauptvertrage behandelt worden waren. Er ist als "Nachtrags-Mietvertrag" bezeichnet worden. Verlängert wird ausdrücklich das "zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis". Für die Parteien und jeden Dritten war damit eindeutig geklärt, daß es sich bei dem Nachtrags-Mietvertrag um die Vermietung der in dem abzuändernden Vertrage genannten Fläche handelte. Ein Erwerber, dem die von der Klägerin abgeschlossenen Mietverträge vorgelegt werden, kann nicht im Zweifel darüber sein, daß er, um zu erfahren, welches Mietgrundstück durch den Verlängerungsvertrag vom 17. September 1959 gemeint ist, auf den Vertrag vom 10. November 1957 zurückgreifen muß. Wollte man annehmen, der Vertrag vom 17. September 1959 sei wirksam,

wenn hinter den Worten "das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis" noch die Worte gesetzt wären "über das Freigelände So Straße / (oder /)", im vorliegenden Fall aber wegen des Fehlens dieser Worte die Wirksamkeit verneinen, so wäre das ein unerträglicher Formalismus.

3. Ist der Nachtrags-Mietvertrag vom 17. September 1959 wirksam, so kommt es auf die vom Berufungsgericht nicht entschiedene Frage an, ob die Beklagten die Option nur ausüben konnten, wenn zuvor eine in das freie Belieben der Klägerin gestellte Verständigung über den künftigen Mietzins erzielt war, oder ob die Klägerin verpflichtet sein sollte, mit den Beklagten den künftigen Mietzins anhand der im Nachtragsvertrage genannten Richtlinie zu vereinbaren. Das Landgericht hat die Vereinbarung dahin ausgelegt, daß die Parteien gemeinsam die Höhe des bestimmbaren Mietzinses hätten ermitteln sollen. Diese Auslegung ist möglich, sogar sehr naheliegend. Sie entspricht der Auslegung, die der erkennende Senat wiederholt dem sogenannten Leistungsvorbehalt gegeben hat. Ein solcher Leistungsvorbehalt verpflichtet die Vertragsparteien, die zwar zunächst unbestimmte, jedoch bestimmbare Höhe des Mietzinses gegebenenfalls in Anwendung der §§ 315, 316 BGB zu bestimmen (Urteil des erkennenden Senats v. 25. Januar 1967 - VIII ZR 206/64 - IM WährG § 3 Nr. 17 = BGHWarn 1967 Nr. 27).

II. Sollte das Berufungsgericht zu der Auffassung kommen, die Parteien hätten, wie die Klägerin meint, nicht eine Option im engeren Sinne vereinbaren wollen, sondern seien davon ausgegangen, für die Zeit nach dem 31. Dezember 1965 solle ein vollkommen neuer Vertrag unter Verwendung einzelner bisher gültiger Vertragsbedingungen geschlossen werden, so wird es seine Auffassung zu überprüfen haben,

daß der Vertrag vom 17. September 1959 nicht einen Vorvertrag darstelle. Ist ein Optionsrecht gegeben, so ist allerdings die Annahme, die Parteien hätten einen Vorvertrag gewollt, ausgeschlossen. Vom Vorvertrag unterscheidet sich das Optionsrecht gerade dadurch, daß es nicht zum Abschluß eines Hauptvertrages verpflichtet, sondern seine Ausübung die Vertragsbindung unmittelbar herbeiführt. Wirtschaftlich betrachtet wird der bestehende Vertrag um die Optionszeit verlängert (Urteil des erkennenden Senats vom 20. Dezember 1967 - VIII ZR 119/65 - LM 1. BMG § 18 Nr. 18 = BGHWarn 1967 Nr. 291). Umgekehrt liegt es im Wesen des Vorvertrages begründet, daß beide Vertragsschließende oder auch nur ein Teil sich dazu verpflichten, demnächst einen anderen schuldrechtlichen Vertrag abzuschließen. So kann ein Vorvertrag namentlich dann in Betracht kommen, wenn dem Abschluß des eigentlichen, auf den angestrebten Zweck selbst gerichteten Hauptvertrages noch irgendwelche Hindernisse rechtlicher oder tatsächlicher Art entgegenstehen, die Parteien aber eine zweckentsprechende Bindung schon jetzt begründen wollen, um sich so die wirkliche Erreichung des Zweckes für später zu sichern (BGH Urteil vom 8. Juni 1962 - I ZR 6/61 - LM BGB Vorb. zu § 145 Nr. 9 = NJW 1962, 1812; vom 31. Oktober 1956 - V ZR 157/55 - LM ZPO § 256 Nr. 40). So könnte es hier liegen, weil die Parteien möglicherweise vor dem beabsichtigten Abschluß eines neuen Vertrages - unterstellt, daß die Darstellung der Klägerin insofern zutrifft - erst die Entwicklung der Kaufkraft der D-Mark abwarten wollten.

III. Auch die Abweisung der Widerklage kann keinen Bestand haben. Das Berufungsgericht meint, die Beklagten hätten kein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung, weil sie eine Leistungsklage des Inhalts hätten erheben können, daß die Klägerin verurteilt werde, ihr ge-

richtlich oder notariell beurkundetes Angebot auf Abschluß eines Mietvertrages anzunehmen. Der Antrag der Widerklage, festzustellen, daß die Klägerin verpflichtet sei, mit den Beklagten einen Mietvertrag abzuschließen, geht nach dem reinen Wortlaut von einer Verpflichtung der Klägerin aus, einen neuen Vertrag abzuschließen. So gesehen, könnte allerdings für die begehrte Feststellung das Rechtsschutzinteresse fehlen. Bei einem Streit über das Zustandekommen eines Vorvertrages ist - jedenfalls im allgemeinen - auf Abschluß eines entsprechenden Hauptvertrages und nicht auf Feststellung des Bestehens einer erst nach Abschluß des Hauptvertrages bestehenden Verpflichtung zu klagen (BGH Urteil vom 31. Oktober 1956 - V ZR 157/55 - IM ZPO § 256 Nr. 40). Anders kann die Rechtslage bei einem Streit über das Bestehen eines Optionsrechtes sein. Unter Optionsrecht wird allgemein das Recht verstanden, durch einseitige Erklärung ein Vertragsverhältnis zustande zu bringen. Dieses Recht ist ein Gestaltungsrecht. Mit seiner Ausübung ist das Rechtsverhältnis zustande gekommen. Darüber, ob die Beklagten eine Option wirksam ausgeübt haben, also über Bestehen und Umfang des zwischen den Parteien bestehenden Rechtsverhältnisses herrscht Streit. Daß Klage auf Feststellung des Bestehens eines Mietverhältnisses erhoben werden kann, ist daher nicht zu bezweifeln. Die von den Beklagten in der Berufungsbegründung gemachten Rechtsausführungen sprechen dafür, daß die Beklagten in erster Linie die Feststellung begehren, zwischen der Klägerin und den Beklagten sei ein Mietverhältnis mit den im Nachtrags-Mietvertrag vom 17. September 1959 niedergelegten Bedingungen zustande gekommen. Ein solcher Feststellungsantrag könnte nach den bisherigen Ausführungen begründet sein.

IV. Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Ihm wird auch die Entscheidung über die Kosten der Revision übertragen.

Dr. Gelhaar Artl Dr. Mezger Mormann Braxmaier