

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

BGB § 566

Entspricht eine Vereinbarung, die sich darauf beschränkt, einen auf bestimmte Zeit formgültig abgeschlossenen Miet- oder Pachtvertrag lediglich zu verlängern, nicht den Erfordernissen der Schriftform, so hat das im allgemeinen nicht zur Folge, daß der ursprüngliche Vertrag nunmehr gleichfalls der vorgeschriebenen Schriftform entbehrt.

BGH, Urt.v. 27. März 1968 - VIII ZR 71/66 - OLG Düsseldorf
LG Duisburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 71/66

URTEIL

Verkündet am

27. März 1968
Justiz-
hauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Fini S
Straße 61,

in D , R -W -

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

gegen

1) die Sozialfürsorgerin Luise F ,

2) die Hausfrau Gertrude F ,

beide wohnhaft in D , G straße 4,

Klägerinnen und Revisionsbeklagten

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 13. März 1968 unter
Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger,
Dr. Weber, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Düsseldorf vom 4. März 1966 auf-
gehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerinnen sind Eigentümer des 2728 qm großen
Grundstücks S weg 12-14a in D . Sie ver-
pachteten zusammen mit dem damaligen, am 25. April 1961
verstorbenen Miteigentümer Johannes F , ihrem von ih-
nen beerbten Bruder, durch schriftlichen Vertrag vom
1. August 1951 das Grundstück für monatlich 225 DM
und gegen Zahlung der anfallenden Grundsteuern an die
Beklagte. Der Vertrag begann am 1. September 1951 und
wurde auf 25 Jahre geschlossen. Die Beklagte errichtete



auf dem Grundstück 60 Garagen. Sie unterhält dort außerdem eine Tankstelle. Am 20. September 1953 trafen die Vertragsschließenden eine schriftliche Vereinbarung folgenden Inhalts:

"Verlängerung des Pachtvertrages für das Grundstück S weg 12/14a zwischen den Verpächtern, den Geschwistern F , z.Zt. wohnhaft B . und Frau Josefine S , D , S weg 14a.

Die Unterzeichneten vereinbaren hiermit eine Verlängerung des zwischen ihnen abgeschlossenen Pachtvertrages vom 1.8.1951 für das oben genannte Grundstück um weitere 25 Jahre bis zum 31.7.2001.

Die Verpächter erklären während der Dauer der Pachtzeit keinerlei Beleihungen auf das Grundstück vorzunehmen. Sollten die Pächter (gemeint: Verpächter), Geschwister F , in eine Notlage oder in Schwierigkeiten kommen, so verpflichtet sich die Pächterin, Frau Josefine S dieses Geld als Ankaufsumme vorzustrecken."

Mit Schreiben vom 23. Dezember 1963 kündigten die Klägerinnen den Pachtvertrag zum 31. März 1964. Sie verlangten mit der Klage Räumung und Herausgabe des von der Beklagten benutzten Teiles des Grundstücks.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz haben die Klägerinnen den Pachtvertrag vorsorglich zum 31. Juli 1977 gekündigt und neben ihrem ursprünglichen Antrag hilfsweise die Feststellung begehrt, daß das Mietverhältnis am 31. Juli 1977 endet. Das Berufungsgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben. Mit der Revision strebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils an. Die Klägerinnen beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Kündigung der Klägerinnen vom 23. Dezember 1963 sei wirksam. Der Pachtvertrag entspreche seit Abschluß der Vereinbarung vom 20. September 1953 (= Vereinbarung) nicht mehr der Formvorschrift des § 566 Satz 1 BGB. Die Vereinbarung habe den ursprünglichen Pachtvertrag in wesentlichen Punkten abgeändert. Die Urkunde vom 20. September 1953 hätte deshalb nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGHZ 40, 255) mit dem ursprünglichen Vertragstext fest verbunden werden müssen. Da es hieran fehle, sei der gesamte Vertrag nach § 566 Satz 2 BGB nunmehr auf unbestimmte Zeit geschlossen und habe nach § 565 BGB a.F. auf den Schluß eines Kalendervierteljahres gekündigt werden können.

II. Diese Erwägungen greift die Revision im Ergebnis mit Erfolg an.

1. Ob der Vertrag vom 1. August 1951 wirklich ein Pachtvertrag ist, wovon das Berufungsgericht ausgeht, oder ob nicht vielmehr ein lediglich auf Gebrauchsgewährung gerichteter Mietvertrag vorliegt, kann zweifelhaft sein. In der Revisionsinstanz, in der es lediglich um die Frage der Einhaltung der Schriftform geht, kann die Frage nach der Rechtsnatur des Vertrages offen bleiben. Maßgebend sind im einen wie im anderen Falle die §§ 126, 566 BGB (vgl. § 581 Abs. 2 BGB).

2. Der Vertrag vom 1. August 1951 entspricht für sich betrachtet den gesetzlichen Anforderungen der

Schriftform (§§ 126, 566 BGB). Anders verhält es sich mit der Vereinbarung vom 20. September 1953. Sie hat die rechtsgeschäftliche Verlängerung eines Miet- oder Pachtvertrages zum Gegenstand. Daher gilt grundsätzlich auch für sie, daß alle Einzelpunkte, aus denen sich nach dem Willen der Vertragschließenden das Rechtsgeschäft zusammensetzen soll, von der Schriftform gedeckt sein müssen (BGH Urt.v. 23. Dezember 1953 - VI ZR 57/53 = NJW 1954, 425 mit Anm. von Benkard in LM BGB § 566 Nr. 2; BGHZ 42, 333, 338). Fehlt es daran, so genügt zur Ergänzung dieser Punkte eine bloße Bezugnahme auf den formgültigen und vollständigen ursprünglichen Vertrag in der Regel nicht. Vielmehr hat der Bundesgerichtshof eine feste Verbindung der alten und der neuen Vertragsurkunde für notwendig erachtet (BGHZ 40, 255, 263). Ausnahmsweise ist dann die Form eines inhaltlich nicht vollständigen schriftlichen Verlängerungsvertrages als gewahrt angesehen worden, wenn er von den Beteiligten des ursprünglichen Vertrages abgeschlossen wurde und wenn er die wesentlichen Elemente eines Miet- (bzw. Pacht-)Vertrages enthielt (BGHZ 42, 333, 338). In einem solchen Falle genügt die bloße Bezugnahme auf den ursprünglichen, seinerseits formgültigen Vertrag. Einer körperlichen Beifügung bedarf es dann nicht.

Hier fehlt es aber im Verlängerungsvertrag an der Angabe des Mietzinses, der zu den wesentlichen Bestandteilen jedes Miet- oder Pachtvertrages gehört (Senatsurteile vom 30. September 1958 - VIII ZR 134/57 = LM BGB § 567 Nr. 1, und vom 26. Februar 1962 - VIII ZR 206/60 = LM BGB § 566 Nr. 6).

3. Es kommt deshalb zunächst darauf an, ob, wie die Beklagte meint, die Erfordernisse der Schriftform deshalb gewahrt sind, weil die Urkunde vom 20. September 1953 mit der Vertragsurkunde vom 1. August 1951 fest verbunden worden ist.

Die von der Beklagten zu den Akten überreichten Exemplare des Vertrages und der Vereinbarung sind durch Heftklammern und Klebestreifen derart miteinander verbunden, daß ihre Trennung Gewaltanwendung erfordert. Das genügt an sich, um die nach § 126 BGB erforderliche Einheit der Urkunde herzustellen (BGHZ 40, 255, 263).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes muß die Zusammenfassung der Urkunden indessen dem Willen der Beteiligten entsprechen, und die so geschaffene einheitliche Urkunde muß im Augenblick der Erfüllung der Schriftform hergestellt sein (BGH aaO S. 262 f). Das Schriftformerfordernis ist also jedenfalls dann nicht gewahrt, wenn, wie hier unstreitig ist, lediglich eine Partei nachträglich und einseitig ohne Wissen des anderen Vertragsschließenden die Verbindung vornimmt. Es bedarf deshalb keiner Entscheidung der weiteren Frage, ob dann, wenn für jeden der Beteiligten eine Vertragsurkunde hergestellt worden ist, die Verbindung der Urkunden der einen Seite genügt, oder ob, um die Schriftform zu wahren, auch die Vertragstexte des anderen Vertragsteils in der beschriebenen Weise verbunden sein müssen.

4. Nach allgemeiner Meinung führt der Formmangel eines Änderungsvertrages zu einem Miet- oder Pacht-

vertrag dazu, daß der zunächst formgültig geschlossene ursprüngliche Vertrag nunmehr gleichfalls der Schriftform entbehrt und nach Maßgabe des § 566 Satz 2 BGB gekündigt werden kann (RGZ 118, 105; RG HRR 1931, 403; Senatsurteil vom 27. Mai 1964 - VIII ZR 45/63 [nicht veröffentlicht]; BGB RGRK 11. Aufl. § 566 Anm. 3; Staudinger BGB 11. Aufl. § 566 Nr. 22; Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse, 15. Bearb. § 127 II 5; Mittelstein, Die Miete, 4. Aufl. § 28 II 2 a; Niendorff, Mietrecht, 10. Aufl. S. 84; Roquette, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs § 566 Nr. 51). Diese Auffassung beruht auf der Erwägung, daß wegen der Formungültigkeit der späteren Änderung der Gesamthalt des Vertrages nicht mehr in vollem Umfang von der Schriftform gedeckt ist.

Es fragt sich indessen, ob die von Rechtsprechung und Schrifttum gezogene Folgerung auch dann gerechtfertigt ist, wenn ein reiner Verlängerungsvertrag vorliegt, der in den Inhalt des zur Zeit der Änderung bestehenden ursprünglichen Vertrages während dessen Laufzeit in keiner Weise eingreift, sondern lediglich zur Folge haben soll, daß der vereinbarten Mietzeit, bei der es nach dem Willen der Vertragschließenden bleibt, ein weiterer Zeitabschnitt vertraglich angefügt wird. Der Gedanke, daß der als unteilbare Einheit aufgefaßte Inhalt des Vertrages formgültig nur abgeändert werden kann, wenn er insgesamt von der Schriftform umfaßt wird, trifft dann nicht in vollem Umfange zu, wenn die Änderung nur in einer den sonstigen Inhalt des Vertrages nicht berührenden Verlängerung besteht.

Die daraus sich ergebende Folge, daß nur der Verlängerungsvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen ist

(§ 566 Satz 2 BGB), während der ursprüngliche und formgültige Vertrag bis zum Ende der vereinbarten Laufzeit fest abgeschlossen bleibt, genügt dem Zweck des § 566 BGB. Die Vorschrift ist auf § 571 BGB zugeschnitten. Sie soll dem Erwerber des Grundstücks die Unterrichtung über etwaige langfristige Miet- bzw. Pachtverhältnisse erleichtern. Soweit ein langfristig unkündbarer Vertrag vorliegt, ist die Schriftform gewahrt und der vom Gesetzgeber gewünschte Zweck der Erleichterung der Information eines etwaigen Grundstückserwerbers erreicht. Soweit der Vertrag verlängert wird, was rechtlich jederzeit auch durch mündliche Vereinbarung und nicht nur, wie im vorliegenden Falle, in nicht ausreichender Schriftform geschehen kann, ist der Grundstückserwerber gegen eine ihn überraschende Vertragsverlängerung durch die durch § 566 Satz 2 BGB geschaffene Möglichkeit geschützt, bereits zum Ablauf des ersten Vertragsjahres der Verlängerungszeit kündigen zu können. Wie schon das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, besteht kein Anlaß, schuldrechtliche Verpflichtungen des Vermieters, die dem Zweck des § 566 BGB entsprechend formgültig zustande gekommen sind, praktisch nur deswegen entfallen zu lassen, weil ein Zusatzvertrag, der den ursprünglichen Vertrag in keiner Weise berührt, seinerseits nicht den Formvorschriften entspricht. Den Interessen eines etwaigen Erwerbers ist genügt, wenn aus dem formgültigen Mietvertrag nicht ersichtliche, während der ursprünglichen Vertragszeit nicht wirksam werdende Verpflichtungen ihn nicht über die sich aus § 566 Satz 2 BGB ergebende zeitliche Grenze hinaus binden.

III. Der Senat ist allerdings nicht in der Lage, schon jetzt entsprechend dem Hilfsantrag der Klägerinnen, der übrigens auf Feststellung der Wirksamkeit der Kündigung zum 31. August 1977 lauten müßte, zu erkennen, weil möglicherweise eine Entscheidung nach dem Hauptantrag in Betracht kommt.

Die Vereinbarung vom 20. September 1953 hat nämlich nicht nur eine zeitliche Verlängerung des Vertrages zum Gegenstand. Sie enthält auch die Verpflichtung der "Verpächter", während der Dauer der "Pachtzeit" keinerlei Beleihungen des Grundstücks vorzunehmen. Insoweit handelt es sich sicherlich um einen Zusatz, der sofort wirksam werden sollte, also den ursprünglichen Vertrag während dessen Laufzeit inhaltlich veränderte. Die Erwägungen unter Nr. II 4 treffen daher insoweit nicht zu. Vielmehr kommt es darauf an, ob diese Bestimmung nach dem Willen der Parteien für den Gesamtvertrag wesentlich ist und deshalb der Schriftform bedurfte (RGZ 118, 105; 123, 171; RG HRR 1931, 403; BGH Urt.v. 23. Dezember 1953 - VI ZR 57/53 = NJW 1954, 425). Ob das der Fall ist, muß vom Tatrichter geprüft werden.

Sollte es sich um eine wesentliche Vertragsbestimmung handeln, so würde der Formmangel der Vereinbarung die Formungültigkeit des ganzen Vertrages zur Folge haben (s. oben Nr. II 4). Das Berufungsgericht wird dann jedoch erneut zu prüfen haben, ob dem Verlangen der Klägerinnen, den Vertrag sofort zu beenden, die Einrede der Arglist entgegensteht. Zutreffend hat es ausgeführt, daß grundsätzlich dem Vermieter die Be-

rufung auf den Formmangel nach § 566 BGB nicht verwehrt ist (Urteil des erkennenden Senats vom 28. November 1962 - VIII ZR 142/61 = WM 1963, 172). Hier kann indessen der Umstand Bedeutung gewinnen, daß dem Formerfordernis zunächst genügt war und die Formungültigkeit lediglich auf einer nachträglichen, nicht formgerechten Änderung des Vertrages beruht. Möglicherweise setzen sich die Klägerinnen in unzulässiger Weise mit ihrem eigenen früheren Verhalten in Widerspruch, wenn sie aufgrund einer dem Schutze eines Dritten dienenden Vorschrift sich schon vor Ablauf der ursprünglichen Vertragszeit aus dem Mietverhältnis lösen wollen.

IV. Die Sache bedarf daher erneuter Prüfung. Nach § 565 Abs. 1 ZPO war unter Aufhebung des angefochtenen Urteils die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Die vom Ausgang der Hauptsache abhängige Entscheidung über die Kosten der Revision war ebenfalls dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Gelhaar Dr. Mezger Dr. Weber Mormann Braxmaier