

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 76/69

URTEIL

Verkündet am

4. November 1970
Scheibl,
Justizhauptschretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Fini S [REDACTED] in D [REDACTED],
S [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

1. die Sozialfürsorgerin Luise F [REDACTED],
 2. die Hausfrau Gertrude F [REDACTED],
- beide wohnhaft in D [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerinnen und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. November 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Mezger, Mormann, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 14. März 1969 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerinnen sind Miteigentümer des Hauses D[REDACTED], St[REDACTED]weg [REDACTED] - [REDACTED], das aus einer 570 qm großen (vorderen) Parzelle (Grundbuch D[REDACTED] Blatt [REDACTED] 6, Flur [REDACTED] 7, Flurstück [REDACTED] 1) und aus einer 2158 qm großen (hinteren) Parzelle (Grundbuch D[REDACTED] Blatt [REDACTED] 6, Flur [REDACTED] 7, Flurstück [REDACTED] 2) besteht. Zusammen mit ihrem 1961 verstorbenen, von ihnen beerbten Bruder Johannes F[REDACTED] verpachteten sie das gesamte Grundstück mit 2728 qm durch schriftlichen Vertrag vom 1. August 1951 an die Beklagte für die Zeit ab 1. September 1951 auf die Dauer von 25 Jahren und zu einem monatlichen Pachtzins von 225 DM zuzüglich Zahlung der anfallenden Grundsteuern. Die Beklagte errichtete auf dem hinteren Grundstück 60 Garagen und unterhält dort eine Tankstelle. Am 20. September 1953 trafen die Klägerinnen und ihr Bruder einerseits sowie die Beklagte andererseits folgende schriftliche Vereinbarung:

- 3 -

"Verlängerung des Pachtvertrages für das Grundstück St. [REDACTED] weg [REDACTED] zwischen den Verpächtern, den Geschwistern F., z.Zt. wohnhaft B. [REDACTED] / Westf., und Frau Josefine Ste [REDACTED], D. [REDACTED], St. [REDACTED] weg [REDACTED].

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 (richtig Verpächter), Geschwister F. in eine Notlage oder in Schwierigkeiten kommen, so verpflichtet sich die Pächterin, Frau Josefine Ste [REDACTED] dieses Geld als Ankaufsumme vorzustrecken."

Als die Verpächter das vordere Grundstück wieder aufbauen wollten und dazu Kredite benötigten, kam es mit Rücksicht auf das in der Vereinbarung vom 20. September 1953 enthaltene Belastungsverbot ab 1960 mit der Beklagten zu Verhandlungen, die schließlich im Mai 1963 zu einer Einigung führten, wonach die Beklagte der Bebauung und Belastung des Flurstücks 1 gegen Zahlung eines Betrages von 5 000 DM zustimmte. Diesen Betrag durfte die Beklagte in monatlichen Raten von 40 DM von ihren Pachtzinszahlungen abziehen. Die Klägerinnen belasteten das Flurstück 1 mit Hypotheken über insgesamt 293 600 DM.

Mit Schreiben vom 23. Dezember 1963 kündigten sie den Pachtvertrag zum 31. März 1964. Mit der Klage verlangten sie Räumung und Herausgabe des Flurstücks 2.



Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz haben die Klägerinnen den Pachtvertrag vorsorglich zum 31. Juli 1977 gekündigt und hilfsweise Feststellung begehrt, daß der Vertrag zu diesem Zeitpunkt endet. Das Berufungsgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben. Die Revision der Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung (BGHZ 50, 39). Im erneuten Berufungsverfahren ist die Beklagte wiederum zur Räumung und Herausgabe verurteilt worden.

Die Beklagte erstrebt auch jetzt mit der Revision die Abweisung der Klage. Die Klägerinnen haben beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Für die hier zu entscheidende Frage der Anwendbarkeit des § 566 BGB kommt es nicht darauf an, ob wirklich ein Pachtvertrag vorliegt, oder ob es sich um einen Mietvertrag handelt (vgl. § 581 Abs. 2 BGB).

II.

1. Das Berufungsgericht hält die Kündigung der Klägerinnen vom 23. Dezember 1963 für wirksam. Es führt aus, der zunächst auf die Dauer von 25 Jahren, also bis zum 31. August 1976 formgerecht abgeschlossene Hauptvertrag vom 1. August 1951 sei nach § 566 Satz 2 BGB zu einem

auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Vertrag geworden, weil die Zusatzvereinbarung vom 20. September 1953, die ihrerseits nicht den Anforderungen der gesetzlichen Schriftform (§§ 566, 126 BGB) genügt habe, mit dem Hauptvertrag nicht fest verbunden worden sei (BGHZ 40, 255, 263).

2. Mit diesen Ausführungen bewegt sich das Berufungsurteil auf dem Boden des ersten Revisionsurteils (BGHZ 50, 39). Dort hatte der Senat ausgeführt, die Vereinbarung vom 20. September 1953 erfülle für sich betrachtet deshalb nicht die Erfordernisse der gesetzlichen Schriftform, weil es in ihr an der Angabe des Miet- oder Pachtzinses, eines wesentlichen Elementes jedes Miet- oder Pachtvertrages, fehle. Hieran wird festgehalten. Ein Widerspruch zu den inzwischen ergangenen Senatsurteilen vom 19. März 1969 VIII ZR 66/67 (BGHZ 52, 25) und vom 18. Juni 1969 VIII ZR 88/67 (WM 1969, 920 = BGHWarn 1969 Nr. 186) liegt nicht vor. Die Vereinbarung sah eine Verlängerung des ohnehin bereits auf 25 Jahre ohne Mietzinsgleitklausel abgeschlossenen ursprünglichen Vertrages um weitere 25 Jahre, nämlich bis zum Jahre 2001 vor, und das schon im Jahre 1953, also 48 Jahre vor dem vorgesehenen Vertragsende. Bei dieser Sachlage war es ohne die in der Vereinbarung fehlende Bezugnahme auf die im Hauptvertrag enthaltene Mietzins- bzw. Pachtzinsregelung völlig ungewiß, ob die Vertragsschließenden auch hinsichtlich des Miet- oder Pachtzinses eine Fortgeltung des ursprünglich Vereinbarten über den 31. August 1976 hinaus wollten (so schon BGHZ 52, 29). Im Gegensatz zu den o.g. Entscheidungen des erkennenden Senats konnte das Fehlen eines wesentlichen Bestandteiles jedes

Miet- bzw. Pachtzinses, hier deshalb nicht durch die Bezugnahme auf den Hauptvertrag ersetzt werden.

3. Mangelte der Vereinbarung die gesetzliche Schriftform, so wurde hiervon der Hauptvertrag jedenfalls dann erfaßt, wenn sie Regelungen von wesentlicher Bedeutung enthielt, die den ursprünglichen Vertrag bereits während dessen Laufzeit inhaltlich änderten; denn die vorgeschriebene Schriftform deckt in einem solchen Falle nicht mehr den gesamten Inhalt des Vertrages (BGHZ 50, 43 f und die dort angeführten Nachweise; ebenso neuerdings wiederum Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 566 Nr. 14).

Eine solche Regelung ist zwar nicht die in Absatz 1 der Vereinbarung enthaltene Vertragsverlängerung, wie der erkennende Senat im ersten Revisionsurteil ausgeführt hat. Wohl trifft das aber auf die Absprache eines Belastungsverbot zu. Für die Beantwortung der Frage, ob eine vertragliche Regelung wesentlich ist und deshalb von der Schriftform umfaßt sein muß, ist vor allem auf den Zweck des § 566 BGB abzustellen. Er geht, wie der Senat wiederholt entschieden hat (zuletzt BGHZ 50, 43; 52, 28), dahin, dem Erwerber des Grundstücks die Unterrichtung über langfristige Miet- oder Pachtverträge zu erleichtern. Es bedarf keiner weiteren Begründung, daß die gegenüber einem Mieter oder Pächter eingegangene Verpflichtung, das Grundstück nicht ohne dessen Zustimmung zu belasten, die Interessen eines etwaigen Erwerbers ganz erheblich berührt. Schon deshalb war das Belastungsverbot eine Bestimmung, die von der Schriftform gedeckt sein mußte. Daß im Gegensatz zum Vortrag der Beklagten im übrigen auch für die gegen-

wärtigen Parteien des Vertrages das Belastungsverbot keineswegs eine unwesentliche Bestimmung war, ergibt sich zwingend daraus, daß die Klägerinnen und die Beklagte jahrelang darüber verhandelt haben, ob die Beklagte der Belastung des vorderen Grundstücks (Flurstück 1) zustimmen werde.

4. Nach den Ausführungen im ersten Revisionsurteil kam es deshalb darauf an, ob die beiden Vertragsurkunden dem Willen der Beteiligten entsprechend im Augenblick der Erfüllung der Schriftform verbunden worden sind (BGHZ 50, 42).

Die Behauptung der Beklagten, das sei geschehen, hat das Berufungsgericht nicht als erwiesen angesehen. Eine Verletzung des § 286 ZPO, die die Revision rügt, liegt nicht vor. Ohne Rechtsverstoß hat das Berufungsgericht dem Zeugen Ste..., dem Ehemann der Beklagten, nicht geglaubt, daß der Bruder der Klägerinnen, Johannes F..., unmittelbar nach der Unterzeichnung der Vereinbarung diese mit der Urkunde des Hauptvertrages verbunden hat. Es hat darauf abgestellt, daß die Beklagte niemals behauptet hatte, der Bruder der Klägerinnen habe die Verbindung vorgenommen. Ihr Vortrag war von Anfang an stets dahin gegangen, sie selbst habe die Urkunden verbunden (GA Bl. 17, 87, 133). Es kann also keine Rede davon sein, daß das Berufungsgericht bei seiner Würdigung den Vortrag der Beklagten falsch beurteilt hat.

III.

War danach der gesamte Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen anzusehen (§ 566 Satz 2 BGB), so konnten die Klägerinnen nach § 565 BGB im Dezember 1963 zum 31. März 1964 kündigen. Dieser Kündigung stand § 242 BGB nicht entgegen.

Wie der erkennende Senat wiederholt entschieden hat, verstößt die Berufung auf § 566 BGB, der eine zwingende Gesetzesvorschrift ist, grundsätzlich nicht gegen Treu und Glauben (Urteile vom 28. November 1962 - VIII ZR 142/61 = WM 1963, 172, 173; vom 5. Juli 1967 - VIII ZR 124/65 = WM 1967, 907 = BGHWarn 1967 Nr. 151 und vom 26. März 1969 - VIII ZR 37/67 = WM 1969, 627, 628). Nur besondere Umstände können dazu führen, daß die Wirkung des § 566 hinter der des § 242 BGB zurückzutreten hat.

Solche Umstände sind hier nicht dargetan. Es ist nichts dafür vorgetragen, daß die Investitionen der Beklagten nach einer Vertragszeit von mehr als 12 Jahren und einer tatsächlichen Nutzung von über 19 Jahren eine Beendigung des Vertrages nach Treu und Glauben ausschließen müßten. Dabei ist die Frage einer etwaigen Entschädigung der Beklagten bei einem (gegenüber dem ursprünglich Vereinbarten) vorzeitigen Vertragsende noch offen. Die ohne jede nähere Darlegung gebliebene Behauptung, die Fortsetzung des Betriebes der Tankstelle und der Garagen sei für die Beklagte eine Existenzfrage, genügt ebenfalls nicht, um der Kündigung die Wirksamkeit zu nehmen.

Die Anwendung des § 242 BGB kann auch nicht mit dem Einwand gestützt werden, die Formvorschrift des § 566 Satz 1 BGB mit der Rechtsfolge des § 566 Satz 2 BGB sei nur hinsichtlich einer Bestimmung verletzt, die für einen etwaigen Erwerber nicht mehr von Bedeutung sei, weil die Grundstücksbelastungen bereits vorgenommen seien und weitere Belastungen ohnehin nicht mehr in Betracht kämen; nachdem der Schutzzweck des § 566 BGB somit erfüllt sei, könne den Klägerinnen nicht mehr zugestanden werden, aus einer Vorschrift, die ohnehin nur den Interessen eines Dritten diene, das Recht zur vorzeitigen Vertragsbeendigung herzuleiten.

Diese Erwägung schlägt deshalb nicht durch, weil bisher nur das vordere, von der Beklagten nicht (mehr) benützte, von den Klägerinnen wieder aufgebaute Grundstück belastet ist. Auf dem hinteren Grundstück, auf dem die Garagen und die Tankstelle stehen, ruhen hingegen keinerlei Grundpfandrechte.

Sonstige Gründe, die der Kündigung aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben entgegengesetzt werden könnten, sind nicht ersichtlich. Es kommt deshalb nicht darauf an, ob, wie die Revision geltend macht, die Begründung, mit der das Berufungsgericht den Einwand aus § 242 BGB zurückgewiesen hat, nicht tragfähig ist.

IV.

Die nach allem unbegründete Revision war mit der
Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Dr. Mezger

Mormann

Braxmaier

Dr. Hiddemann