

**BUNDESGERICHTSHOF****IM NAMEN DES VOLKES**V ZR 96/64**URTEIL****Verkündet am**17. Mai 1967  
Wüst, Justiz-  
hauptsekretär**als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle**

in dem Rechtsstreit

der Eheleute Walter R [REDACTED] und Frau Anna  
R [REDACTED] geb. Walter in M [REDACTED], R [REDACTED]allee [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Frau Anne M e [REDACTED] geb. F [REDACTED] in M [REDACTED],  
Heinrich von G [REDACTED]straße [REDACTED], als Testamentsvoll-  
streckerin über den Nachlaß der am 14. April 1945  
verstorbenen Klara F [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Mai 1967 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Freitag, Hill, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 17. März 1964 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Testamentsvollstreckerin über den Nachlaß ihrer Mutter, zu deren Nachlaß das 245 qm große Grundstück Gu[REDACTED]platz [REDACTED] in M[REDACTED] gehört. Die Parteien, die am 6. März 1950 einen privatschriftlichen, 10-jährigen Mietvertrag über das kriegszerstörte Grundstück Gu[REDACTED]platz [REDACTED] mit der Verpflichtung der Beklagten als Mieter, darauf ein eingeschossiges Gebäude zu errichten, abgeschlossen hatten, streiten über den Bestand des zugunsten der Beklagten im Jahr 1955 "für die Dauer des mit den Berechtigten geschlossenen Mietvertrags vom 6. März 1950, nämlich mindestens bis zum 6. September 1960" bewilligten und eingetragenen Vorkaufsrechts an diesem Grundstück. Auf den Inhalt des Mietvertrags wird Bezug genommen. § 7 lautet:

- 3 -

"Den Mietern wird ein Optionsrecht dahingehend gewährt, daß nach Ablauf der Vertragszeit gemäß § 5 ihnen gestattet wird in einen mit einem Dritten abgeschlossenen Vertrag einzutreten."

In § 13 des Vertrags wurde den Beklagten das Recht eingeräumt, daß für sie im Grundbuch ein Vorkaufsrecht eingetragen wird. Die Beklagten haben nicht nur das Erdgeschoß, sondern ein weiteres Stockwerk errichtet, wie es schon in § 4 des Vertrags vorgesehen war; bestimmte Räume hatten sie untervermietet. Die Vermietung begann am 1. September 1950; nach einem Schriftwechsel der Parteien im März und Mai 1960 räumten die Beklagten Anfang September 1960 die von ihnen benutzten Räume. Gestützt auf § 7 des Vertrags machten die Beklagten der Klägerin am 19. Dezember 1960 ein Angebot zum Abschluß eines Mietvertrags. Die Klägerin vermietete aber die Räume an verschiedene andere Mieter.

Mit vorliegender Klage begehrt die Klägerin die Bewilligung zur Löschung des zugunsten der Beklagten eingetragenen Vorkaufsrechts. Die Beklagten haben unter Hinweis auf die Ausübung ihres "Optionsrechts" und Vormietrechts beantragt, die Klage abzuweisen. Hilfsweise machen sie wegen der Aufwendungen für die Errichtung und die Instandhaltung des zweigeschossigen Gebäudes ein Zurückbehaltungsrecht geltend.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten blieb ohne Erfolg.

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](#)

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiter und machen hilfsweise ein Zurückbehaltungsrecht geltend. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt aus: Die Verpflichtung in § 13 des Mietvertrags sei wegen Formmangels nichtig gewesen (§§ 313, 125 BGB). Durch die Bestellung des Vorkaufsrechts im Jahr 1955 sei diese Verpflichtung nur nach Maßgabe der Eintragungsbewilligung und Eintragung geheilt worden. Das dingliche Vorkaufsrecht sei zeitlich auf die Dauer des Mietvertrags begrenzt gewesen und daher mit Ablauf dieses Vertrags, soweit dieses Ereignis vor dem 6. September 1960 stattgefunden habe, jedenfalls mit Ablauf dieses Tages im Hinblick auf die Eintragung der zeitlichen Befristung ohne weiteres erloschen. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses durch Vertrag habe unbestrittenermaßen nicht stattgefunden; ein Optionsrecht (Recht, durch einseitige Erklärung des Mieters vor Ablauf des Mietvertrages diesen Vertrag auf eine bestimmte Zeit zu verlängern) habe den Beklagten nicht zugestanden. Das den Beklagten in § 7 des Vertrags eingeräumte Vormietrecht gewähre den Beklagten lediglich das Recht, in einen von dem Vermieter mit einer dritten Person abgeschlossenen Mietvertrag einzutreten. Die Dauer des Mietvertrags selbst werde jedoch durch die Gewährung eines Vormietrechts und durch Ausübung eines solchen Rechts nicht berührt. Unerheblich sei daher, ob den Beklagten noch ein Vormietrecht

gegenüber der Klägerin zustehe. Das dingliche Vorkaufsrecht sei jedenfalls angesichts der Beendigung des Mietvertrags am 31. August 1960 nach Ablauf seiner Mindestdauer (6. September 1960) erloschen und damit die Berichtigungsklage der Klägerin begründet (§§ 894, 2212 BGB).

## II.

1. Die Revision trägt zunächst vor, die Bestellung des Vorkaufsrechts habe den Formmangel der unbeschränkten Verpflichtung in § 13 des Mietvertrags gemäß § 313 Satz 2 BGB nicht nur in beschränktem Umfang, sondern wegen des Hinweises in der Eintragungsbewilligung und in der Grundbucheintragung auf den Mietvertrag in vollem Umfang geheilt; das nunmehr in vollem Umfang wirksame obligatorische Grundgeschäft verpflichtete daher die Klägerin zur Bestellung eines unbeschränkten Vorkaufsrechts.

Diese Rüge ist nicht begründet.

Mit dem Berufungsgericht ist davon auszugehen, daß die Verpflichtung zur Bestellung eines Vorkaufsrechts der notariellen Beurkundung bedarf (§ 313 Satz 1 BGB). Es begegnet auch keinen Bedenken, auf einen wegen Formmangels nichtigen Verpflichtungsvertrag solchen Inhalts § 313 Satz 2 BGB entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, daß der Verpflichtungsvertrag seinem ganzen Inhalt nach gültig wird, wenn die Einigung über die Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts und die Eintragung im Grundbuch erfolgt (RGZ 125, 264; JW 1934, 2545). Die Heilung des

Formmangels kann jedoch, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, nur insoweit Platz greifen, als zwischen den Parteien im Zeitpunkt des Erfüllungsgeschäfts eine Willensübereinstimmung über die Bestellung des Vorkaufsrechts noch bestanden hat. Rechtlich bedenkenfrei entnimmt das Berufungsgericht aus der Bewilligung, daß keine Einigung über ein zeitlich unbefristetes Vorkaufsrecht, vielmehr nur eine Einigung über ein auf die Dauer des Mietvertrags begrenztes, jedoch mindestens bis zum 6. September 1960 bestehendes Vorkaufsrecht zustandegekommen ist und deshalb auch das obligatorische Grundgeschäft nur in diesem Umfang wirksam geworden ist.

2. Die Revision bringt weiter vor, das Berufungsgericht habe den Inhalt des Grundbucheintrags in Verbindung mit der Eintragungsbewilligung nicht richtig ausgelegt. Das den Beklagten zustehende Vormietrecht hätte entgegen der Meinung des Berufungsgerichts nicht spätestens am 6. September 1960 erlöschen sollen, vielmehr hätte es mindestens bis zu diesem Termin und darüber hinaus bestehen sollen, nämlich bis zu dem Zeitpunkt, in dem der Mietvertrag vom 6. März 1950 "auslaufe". Der Vertrag wäre aber nicht nur dann später als zum vereinbarten Vertragsende ausgelaufen, wenn die Parteien den Mietvertrag über diesen Zeitpunkt hinaus durch Vertrag verlängert hätten; sondern er laufe in Wirklichkeit erst in dem Zeitpunkt aus, in dem feststehe, daß das Recht der Beklagten aus § 7 des Vertrags erlösche. Feststellungen, die den Schluß rechtfertigten, den Beklagten stehe das Recht aus § 7 des Mietvertrags nicht mehr zu, habe das Berufungsgericht nicht getroffen. Es sei weiter daran festzuhalten, daß den Beklagten in § 7 ein echtes Optionsrecht eingeräumt und dieses Recht auch rechtzeitig

durch die Beklagten (vor Ablauf des Mietvertrags, nämlich durch die Schreiben vom 29. und 31. Mai 1960) ausgeübt worden sei. In diesem Zusammenhang rügt die Revision im besonderen, daß das Berufungsgericht zu Unrecht den Antrag auf Vernehmung der Klägerin als Partei nicht berücksichtigt habe (Berufungsbegründung S. 2 und Schriftsatz vom 22. Februar 1963 S. 3/4). Dieses Optionsrecht sei zusätzlich durch ein Vormietrecht erweitert worden. Unstreitig seien die Beklagten in den mit dem Mieter Dr. Metzner abgeschlossenen Mietvertrag eingetreten. Anhaltspunkte dafür, daß das Vormietrecht hinsichtlich der weiteren von der Klägerin inzwischen abgeschlossenen Mietverträge erloschen wären, lägen nicht vor. Solange das Vormietrecht aber nicht erloschen sei, sei der Mietvertrag zwischen den Parteien nicht ausgelaufen und bestehe somit auch das Vorkaufsrecht der Beklagten weiter.

Auch diese Rügen sind nicht begründet.

Nicht angegriffen ist die Feststellung des Berufungsgerichts, daß der Mietvertrag unbestrittenermaßen nicht durch Vertrag über die Vertragsdauer (31. August 1960) hinaus verlängert worden ist. Der Mietvertrag vom Jahr 1950 könnte sonach nur fortbestehen, wenn den Beklagten das Recht zugestanden hätte, durch einseitige Erklärung diesen Mietvertrag um eine bestimmte Zeitdauer zu verlängern (Optionsrecht) und dieses Recht rechtzeitig, nämlich vor Ablauf des Mietvertrags, ausgeübt hätten.

Hierzu führt das Berufungsgericht aus: Die Parteien hätten in § 7 des Mietvertrags kein Optionsrecht der Beklagten vereinbart. § 7 könne nach seinem Wortlaut und Sinngehalt nur als Einräumung eines Vormietrechts ver-

standen werden. Die Ausübung des Vormietrechts bewirke den Eintritt in einen anderen, mit einem Dritten abgeschlossenen Vertrag. Ein solcher Eintritt in einen anderen Vertrag habe auf die hier maßgebende Dauer des Mietvertrags vom Jahr 1950 aber keinen Einfluß. Die Auslegung der Beklagten dahin, ihnen sei neben dem Vormietrecht eingeräumt worden, durch Ausübung der Option das bestehende Vertragsverhältnis im Rahmen seiner Bestimmungen einseitig zu verlängern, habe nirgends Ausdruck gefunden. Eine solche Auslegung widerspreche dem Wortlaut des Vertrags und dem Sinngehalt der wesentlich voneinander abweichenden Rechte der Option und der Vormiete. Das Optionsrecht müsse vor Beendigung der Mietzeit durch ausdrückliche Erklärung ausgeübt werden, nach Ablauf der Mietzeit sei eine Verlängerung der Mietzeit durch Option nicht mehr zulässig (RGZ 92, 417; 99, 155; Erman, BGB 3. Aufl., § 564 Bem. 3 c; Roquette, Mietrecht 4. Aufl. S. 77). Aus dem Schreiben der Beklagten vom 29. März 1960 und dem Schreiben Rechtsanwalts Dr. Winters vom 31. Mai 1960 ergebe sich, daß die Beklagtendamals selbst der Auffassung gewesen seien, ihnen stehe lediglich ein Vormietrecht zu. Nichts anderes ergebe sich aus dem notariell beurkundeten "Angebot auf Verlängerung des Mietvertrags" vom 19. Dezember 1960. Die Erhebung des von den Beklagten erbotenen Beweises über die Auslegung des § 7 sei nach alledem, insbesondere auch mit Rücksicht auf den eindeutigen Wortlaut und den Sinngehalt der Vereinbarung nicht zulässig. Es komme nicht so sehr die innere Auffassung des Erklärenden in Betracht, es gelte vielmehr der objektive Erklärungsinhalt. Auf einen von dem objektiven Inhalt des § 7 abweichenden Parteiwillen der Beklagten komme es nicht mehr an. Selbst wenn man aber unterstelle, den Beklagten wäre in § 7 ein "Optionsrecht" eingeräumt worden,

so wäre eine Verlängerung des Mietvertrags über den 6. September 1960 hinaus gleichwohl nicht eingetreten, weil die Beklagten von diesem Recht nicht in wirksamer Weise Gebrauch gemacht hätten. Ihre Erklärungen in den Schreiben vom 29. März und vom 31. Mai 1960 könnten nach ihrem Inhalt nicht als Ausübung eines Optionsrechts angesehen werden.

Es kann dahinstehen, ob das Berufungsgericht die Klägerin über die Behauptung der Beklagten hinsichtlich des beiderseits übereinstimmenden Parteiwillens zu § 7 des Mietvertrags hätte als Partei vernehmen müssen, insbesondere auch, ob dieser Beweisantrag etwa eine Tatsache betraf, deren Gegenteil das Gericht für erwiesen erachtet hat (§ 445 Abs. 2 ZPO). Selbst wenn § 7 entgegen seinem Wortlaut nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien ein Optionsrecht im Sinne der Verlängerung des Vertrags durch einseitige Willenserklärung der Beklagten zum Inhalt hätte, so hätte dieses Recht doch vor Beendigung des Vertrags ausgeübt werden müssen. Dies ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht der Fall; denn danach enthalten die beiden Schreiben vom März und Mai 1960 nicht die Erklärung, den bestehenden Vertrag fortsetzen zu wollen. Diese Auslegung läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Soweit die Revision vorbringt, die Klägerin hätte auf Grund beider Schreiben nicht darüber im Zweifel sein können, daß die Beklagten das Mietverhältnis hätten fortsetzen wollen, und unter dem Mietverhältnis den bestehenden Vertrag versteht, versucht sie in unzulässiger Weise ihre eigene Auslegung an Stelle derjenigen des Tatrichters zu setzen. Irgendwelchen Verstoß gegen die Auslegungsregeln hat die Revision nicht geltend gemacht.

Es kann der Revision aber auch nicht darin gefolgt werden, die Grundbucheintragung über das Vorkaufsrecht sei dahin auszulegen, daß dieses Recht nicht allein für die Dauer des Mietvertrags vom 6. März 1950 (mindestens bis zum 6. September 1960), vielmehr solange bestehe, als die Beklagten das Vormietrecht aus § 7 geltend machen könnten. Das Berufungsgericht kennzeichnet das Vormietrecht zutreffend als das Recht, in einem von dem Vermieter mit einer dritten Person abgeschlossenen Mietvertrag einzutreten, und kommt folgerichtig zu dem Ergebnis, die Dauer eines zwischen dem Vermieter und dem Vermietberechtigten schon bestehenden Mietvertrags werde durch die Gewährung eines Vormietrechts für den Mieter und durch eine etwaige Ausübung dieses Rechts nicht berührt. Die dem Revisionsgericht in vollem Umfang obliegende Nachprüfung der Auslegung der Grundbucheintragung führt zu keinem anderen Ergebnis. Aus der Eintragung und der ihr zugrunde liegenden Eintragungsbewilligung ergeben sich keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, die für den Bestand des Vorkaufsrechts maßgebende Dauer des Mietvertrags vom 6. März 1950 nicht wort- und sinngemäß auf den Bestand dieses Mietvertrags, als vielmehr auf den Bestand eines in dem Mietvertrag vereinbarten Vormietrechtes zu beziehen. Träten die Beklagten auf Grund der Ausübung des Vormietrechts - sein Bestand hier unterstellt - in einen anderen Mietvertrag mit der Klägerin ein, so handelte es sich entgegen der Meinung der Revision jedenfalls nicht um eine Fortsetzung des Mietvertrags vom 6. März 1950, fortgesetzt würde vielmehr allenfalls der Besitz des Mieters am Mietgegenstand, jedoch auf Grund eines anderen Mietvertrags.

III.

Ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten wegen ihrer Bauaufwendungen verneint das Berufungsgericht, weil sie gemäß §§ 2, 3 und 4 des Vertrags die Gebäude auf ihre eigenen Kosten zu errichten und während der Mietzeit instand zu halten gehabt hätten und nach § 10 eine Rückvergütung nur für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses entsprechend der Dauer der Benutzung vereinbart worden sei.

Die Revision will die §§ 2 - 4 des Vertrags einschränkend dahin ausgelegt wissen, daß diese Vereinbarungen nur etwas über die Errichtung und Instandhaltung während der Mietzeit aussagten, aus ihnen jedoch kein Verzicht auf die Rückvergütung der aufgewendeten Kosten, soweit sie zu einer dauernden Werterhöhung geführt hätten, zu entnehmen sei. § 10 regle die Rückzahlung für den Fall einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses nur unvollständig. Weiter habe das Berufungsgericht bei der Auslegung des § 10 den Beweisantritt der Beklagten mit dem Zeugnis des Rechtsanwalts Dr. B. [REDACTED] und den Umstand übersehen, daß die Aufbauleistung weit über den Rahmen der vertraglichen Verpflichtung, nämlich durch den Aufbau eines weiteren Stockwerks, hinausgegangen sei. Die Beklagten hätten darauf vertrauen dürfen, daß sie für die dauernde Werterhöhung des Grundstücks eine entsprechende Vergütung erhalten würden.

Auch diese Rügen sind unbegründet.

Das Berufungsgericht legt die §§ 2 - 4 in Verbindung mit § 10 des Vertrags dahin aus, daß die Beklagten mit Ausnahme des in § 10 umschriebenen Falls, nämlich der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses, auf die Erstattung

von Aufbaukosten im voraus verzichtet haben. Die vom Berufungsgericht getroffene Auslegung dieser Vertragsbestimmungen ist möglich, und die von der Revision gerügten Auslegungsfehler liegen nicht vor. In der mündlichen Verhandlung vom 7. Januar 1964 (Bl. 69, 70 GA) haben die Beklagten sich "wegen der Auslegung der hier in Rede stehenden Vertragsbestimmung - § 10 -" auf das Zeugnis des Rechtsanwalts Dr. B. [REDACTED] bezogen, der den Mietvertrag seinerzeit ausgearbeitet hat; auch ist der Revision einzuräumen, daß das Berufungsgericht seine Auslegung nicht allein auf die §§ 2 - 4, sondern auch auf § 10 des Mietvertrages stützt. Das Beweisangebot mit dem Zeugnis des Rechtsanwalts Dr. B. [REDACTED] ist jedoch hinsichtlich der auslegungserheblichen Tatsachen nicht hinreichend substantiiert. Das Berufungsgericht hat auch nicht übersehen, daß die Beklagten nicht nur das Erdgeschoss, sondern ein weiteres Geschöß errichtet haben, wie sich aus der Erwähnung des § 4 des Vertrags ergibt. Es liegen schließlich keine Anhaltspunkte dafür vor, daß das Berufungsgericht die von den Beklagten während der Mietzeit geleisteten Mietzahlungen übersehen hätte.

IV.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 ZPO.

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger

Dr. Grell