

Kapitel 11: Die Entstehung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Materialien zu § 545 BGB

Einleitung

Die Arbeiten am Bürgerlichen Gesetzbuch erstreckten sich von 1874 bis zur Verabschiedung des Gesetzes im Jahr 1896. Am Anfang stand die Erarbeitung von Teilentwürfen durch die von der Ersten Kommission bestimmten Redaktoren. Diese Teilentwürfe wurden in der Ersten Kommission beraten und Grundlage des 1887 vorgelegten Ersten Entwurfs. Nach vielstimmiger öffentlicher Kritik am Ersten Entwurf wurde dieser von einer Zweiten Kommission in den Jahren 1890-1895 überarbeitet. Dabei wurden die Sitzungen der Zweiten Kommission jeweils durch eine Vorkommission im Reichsjustizamt (dem Vorläufer des heutigen Bundesjustizministeriums) vorbereitet. Das Ergebnis der Arbeiten der Zweiten Kommission – der Zweite Entwurf – wurde Grundlage der Beratungen im Bundesrat und im Reichstag.

Die verschiedenen Entwürfe und die Protokolle der beteiligten Gremien sind heute weitgehend öffentlich zugänglich. Es ist so möglich, einen umfassenden Eindruck von der akribischen Arbeit zu gewinnen, die auf jede Vorschrift des Gesetzes verwandt wurde. Die Kenntnis der Gesetzesmaterialien und ihre richtige Einordnung in den historischen Ablauf ist außerdem Voraussetzung für jede dogmatische Arbeit zum BGB, die die Absichten des historischen Gesetzgebers in ihre Überlegungen einbeziehen will.

Im Folgenden werden die wichtigsten Materialien zu der Vorschrift des heutigen § 545 BGB zusammengefasst. In ihrem Umfang sind die Materialien zu dieser Vorschrift relativ gering. Bei Vorschriften, deren Fassung im Lauf des Gesetzgebungsverfahrens stärker umstritten war, haben die Materialien erheblich größeren Umfang. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes lässt sich erahnen, wie schwierig die genaue Rekonstruktion des Diskussionsverlaufs in einem einzelnen Fall allein wegen der Fülle des zu bearbeitenden Materials sein kann.

Im Hinblick auf den Umfang der Texte beschränken sich die Anmerkungen auf relativ wenige Worterklärungen. Der Abdruck der Materialien soll nicht dazu dienen, die Details der Diskussion um die stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages zu vermitteln, sondern einen Einblick in die Arbeitsweise der verschiedenen Gremien zu geben, die an der Ausarbeitung des BGB beteiligt waren.

A. Teilentwurf für die Erste Kommission: Mieth, Pacht und Viehverstellung nach den Bestimmungen des Dresdener Entwurfs

Vorbemerkung: *Mit der Erstellung des Teilentwurfs zum Schuldrecht war der württembergische Richter Franz Philipp von Kübel (1819–1884) betraut. Von Kübel starb jedoch bevor er*

einen Entwurf zu allen Teilen des Schuldrechts fertigstellen konnte. Soweit ein Entwurf von Kübels fehlte, wurde den Beratungen der Ersten Kommission der 1866 fertiggestellte Dresdener „Entwurf eines gesamtdeutschen Obligationenrechts“ zugrunde gelegt. Die Hilfsarbeiter der Kommissionsmitglieder fertigten anstelle einer Entwurfsbegründung Zusammenstellungen zum bisherigen Rechtszustand in Deutschland zu den einzelnen Bestimmungen des Dresdener Entwurfs. Um eine solche Ausarbeitung handelt es sich bei dem nachfolgenden Text des „Hilfsarbeiters“ Struckmann, der später noch in der Vorkommission des Reichsjustizamtes und in der Zweiten Kommission mitwirkte. Wie jeder Leser feststellen kann, ist Arbeit des „Hilfsarbeiters“ Struckmann eine akribische Auseinandersetzung mit den einschlägigen römischen Rechtsquellen, der gemeinrechtlichen Literatur und Rechtsprechung und den bereits existierenden gesetzlichen Regelungen.

– Aus dem Umstand, dass die Diskussion der BGB-Kommission auf dem Dresdener Entwurf aufbaut, könnte man folgern, dass zu den Materialien zu § 545 BGB auch noch die – in Struckmanns Ausarbeitung unter III. aufgeführten Materialien zum Dresdener Entwurf zu rechnen sind. Der Abdruck auch dieser Entwürfe und Protokolle hätte jedoch den Rahmen dieser Übersicht endgültig gesprengt.

Der Text ist abgedruckt in: Werner Schubert (Hg.), Die Vorlagen der Redaktoren für die erste Kommission zur Ausarbeitung des Entwurfs eines Bürgerlichen Gesetzbuches, Recht der Schuldverhältnisse, Teil 2. Besonderer Teil, 1980.

Die Darstellung bezieht sich auf Art. 569 des Dresdener Entwurfs. Der Inhalt dieser Vorschrift findet sich am Anfang der Protokolle der Ersten Kommission (unten unter B.)

I. Gemeinrechtliche Doktrin und Praxis.

Wenn nach Beendigung der Mieth der Miether den Gebrauch der Sache fortsetzt, ohne eine dahin gehende Erklärung abzugeben, dass er den gemieteten Gegenstand nicht mehr für sich benutzen oder dass er an den Bedingungen des Miethkontraktes Aenderungen eintreten lassen wolle, und der Vermiether die Fortsetzung des Gebrauchs durch den Miether ohne Widerspruch geschehen lässt, so wird der Abschluß eines neuen Miethvertrages unter den bisherigen Bedingungen, jedoch mit einer Modifikation in Ansehung der Dauer der Mieth, angenommen (vergl. Windscheid II §. 402 bei Anm. 11; Sintenis II § 118 bei Anm. 113; Seuffert XXXII. 34). Es liegt hier auf Seiten des Vermiethers einer derjenigen Fälle vor, in denen das wissentliche Schweigen als Einwilligung ausgelegt wird (vergl. Savigny, System III §. 132 Anm. n; Hauser in Goldschmidt's Zeitschr. f. Handelsr. XII S. 117). Daß aber die Relokation¹ auf einen stillschweigenden Vertrag beider Theile zurückzuführen ist, ergibt sich daraus, dass nach der 1. 14 D. locati 19, 2 die Relokation nicht eintritt, wenn der Vermiether zur Zeit

¹ Das Wort Relokation bedeutet dasselbe wie der Ausdruck „Abschluß eines neuen Miethvertrages“.

der Beendigung der Miethe wahnsinnig geworden oder verstorben war (vergl. Sintenis II §. 118 Anm. 113; Prinz II §. 331 Anm. 41). Daraus, dass die Relokation ein neuer Miethvertrag ist, folgt, dass die für den alten Miethvertrag bestellten Sicherheiten, als Verpfändungen der Sicherheiten durch stillschweigenden Vertrag nicht geschehen kann, ohne die erforderliche Wiederholung auf den neuen Miethvertrag sich nicht erstrecken (Sintenis II §. 118 Anm. 113; Förster – Eccius II §. 136 bei Anm. 171).

Windscheid a. a. O. lässt beim Vorhandensein der sonstigen Voraussetzungen die Grundsätze der Relokation eintreten, ohne zu unterscheiden, ob der ursprüngliche Vertrag auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen war oder durch Kündigung, sei es mit oder ohne Kündigungsfrist, beendet worden ist (vergl. auch Holzschuher, Theorie und Kasuistik 3. Aufl. III §. 298 zu 1, I S. 862; Seuffert XXXI. 29, 223). Dagegen setzen Sintenis II §. 118 bei Anm. 113 und das bei Seuffert XXXII. 34 mitgetheilte Urtheil des R. O. H. G. voraus, dass der ursprüngliche Miethvertrag bis zu einem bestimmten Zeitpunkte dauernd geschlossen sei, und in einem Urtheile des O. A. G. zu München bei Seuffert XXXVII. 24 wird – anscheinend abweichend von den oben angezogenen Urtheilen des obersten Gerichtshofes für Bayern bei Seuffert XXXI. 29, 223 – ausgeführt, es möge richtig sein, dass in einem solchen Falle, in welchem die Miethe durch Kündigung des Miethers nach Ablauf einer Kündigungsfrist beendet sei, der Miether aber nach Beendigung der Miethe den Gebrauch fortgesetzt habe, der Gesichtspunkt einer stillschweigenden Wiedervermietung nicht zutrefte, vielmehr vom Standpunkte einer unberechtigten willkürlichen Zurückbehaltung des vermieteten Gegenstandes auszugehen sei. Allein hieraus ließe sich nur folgern, dass der Vermietter eine höhere Entschädigung als den bedungenen Miethzins fordern dürfte, wenn er sie nachzuweisen vermöchte, keineswegs aber, dass er nun zum strengen Beweise seines Schadens verpflichtet und nicht berechtigt wäre, die Fortzahlung des Miethzinses zu verlangen, wenn er sich damit begnüge. Indem der Miether nach Beendigung der Miethzeit, statt das Miethlokal zu räumen, willkürlich in dessen Besitz bleibe, gebe er wenigstens hiermit seinen Willen kund, das Miethverhältnis fortzusetzen, und müsse er sich wenigstens von diesem Standpunkte aus behandeln lassen.

Sehr bestritten ist, auf wie lange, wenn im Uebrigen die Voraussetzungen einer *relocatio tacita*² vorliegen, der neue Miethvertrag als geschlossen anzusehen sei, indem die hier in Betracht kommenden Stellen des Röm. Rechts (1. 14, 1. 13 §. 11 I). *locati* 19, 2) zu den verschiedens-

² *relocatio tacita* = stillschweigende Wiedervermietung.

ten Auslegungen geführt haben. Anlangend die Relokation eines praedium urbanum³, so geht eine Ansicht, die jedoch unter den Neueren nur wenige Vertreter zählt, dahin, dass auf den neuen Miethvertrag auch die in dem früheren Verträge festgesetzte Miethzeit Anwendung finde. Nach der herrschenden Meinung gilt der neue Miethvertrag nur auf die Zeit abgeschlossen, während welcher der Gebrauch wirklich fortgesetzt worden ist, so dass also jeder Theil jeden Augenblick die Miethe aufkündigen könne (so Vangerow, Band, III §. 644 Anm. unter II. 1; Windscheid II §. 402 Anm. 14; Seiffert XXXVI. 190). Eine dritte Meinung, welche unter den Neueren vielfach vertreten wird, will zwar auch zu jeder Zeit Kündigung zulassen, jedoch nur unter Beobachtung der ortüblichen oder bei dem früheren Verträge bedungenen Kündigungsfristen bezw. Umzugstermine (so insbesondere Holzschuher III §. 298 zu 1 I S. 862 ff.; Seiffert XXXI. 29, 223). Auch Sintenis II §. 118 Anm. 115 nimmt an, dass, wenn Lokalgewohnheit bestimmte Umzugszeiten festgesetzt habe, die Prolongation mit Rücksicht darauf als geschehen anzusehen sei.

Noch mehr gehen die Ansichten darüber auseinander, wie die in der 1. 13 §. 11 D. locati 19, 2 in den Worten: „nisi in scriptis certum tempus conductioni comprehensum est“⁴ enthaltene Ausnahme zu verstehen sei. Die herrschende Meinung legt diese Worte dahin aus, dass, wenn der frühere Vertrag schriftlich abgeschlossen worden war, der neue Vertrag auf die in jenem Verträge bestimmte Miethzeit als abgeschlossen gelte (so Vangerow III §. 644 Anm. unter II. 2; Sintenis II §. 118 Anm. 115; Windscheid II §. 402 bei Anm. 13; Seiffert XXXI. 223). Eine andere Ansicht bezieht die Ausnahme auf den Fall, wo in dem ersten Miethvertrag der Fall einer Relokation ausdrücklich vorgesehen und für diesen Fall eine bestimmte Zeit festgesetzt ist (so das O. L. G. zu Darmstadt bei Seuffert XXXVI. 190). Ueber andere Ansichten vergl. Vangerow a. a. O.

Anlangend die Dauer der Pachtzeit bei der Relokation eines praedium rusticum⁵, so wird von den Neueren allgemein angenommen, dass der neue Vertrag immer als auf ein Jahr abgeschlossen gilt (vergl. Vangerow a. a. O. unter I; Sintenis II §. 118 bei Anm. 115; Windscheid II §. 402 Anm. 12; Seuffert XXXVI. 190). Ein Urtheil des O. A. G. zu Dresden bei Seuffert II. 285 legt die 1. 13 §. 11 D. locati 19, 2 dahin aus, dass der Vertrag nicht auf ein volles Jahr

³ praedium urbanum = städtisches Grundstück.

⁴ „Wenn nicht eine bestimmte Zeit für die Miete schriftlich festgelegt ist“.

⁵ praedium rusticum = Grundstück auf dem Lande.

fortbestehen solle, mithin so lange, dass der Pächter die Früchte, welche in demselben Jahre erzeugt würden, noch beziehen könne.

Ueber partikularrechtliche Bestimmungen in Betreff der Relokation auch in den Gebieten des Gemeinen Rechts vergl. Stobbe III §. 186 Anm. 36.

II. Moderne Gesetzgebungen und Entwürfe.

1. Preuß. A. L. R.

Nachdem im § 324 I. 21 vorgeschrieben worden ist, dass, wenn die Pacht- oder Miethzeit im Verträge bestimmt worden, dieselbe mit dem festgesetzten Termine zu Ende gehe, ohne dass es einer besonderen Aufkündigung bedürfe, schließen sich in den §§. 325-331 folgende Bestimmungen über die Relokation an:

„§. 325. Wenn also gleich nach Ablauf des Termins der Pächter oder Miether noch länger im Besitze bleibt: so folgt aus diesem fortgesetzten Besitze noch nicht die Verlängerung des Kontrakts; so lange der Verpächter oder Vermiether seinen Konsens dazu ausdrücklich, oder durch Handlungen, die eine stillschweigende Einwilligung nach den Gesetzen begründen können (lit. 4, §. 58 sqq.), nicht erklärt hat.

§. 326. Einer solchen stillschweigenden Einwilligung ist es gleich zu achten, wenn der Pächter seine Absicht, die Pacht fortzusetzen, dem Verpächter ausdrücklich erklärt, und dieser binnen Vierzehn Tagen, nachdem dergleichen Erklärung ihm zugekommen ist, seinen Widerspruch dagegen nicht geäußert hat.

§. 327. Auch enthält die Annahme eines ferneren Pacht- und Miethzinses die stillschweigende Einwilligung des Verpächters oder Vermiethers in die Verlängerung des Kontrakts.

§. 328. Die stillschweigend erfolgte Verlängerung wird in der Regel auf Ein Jahr verstanden.

§. 329. Ist jedoch in einem auf mehrere Jahre geschlossenen Kontrakte der Zins auf die mehreren Jahre zusammen genommen bestimmt: so erstreckt sich die stillschweigende Verlängerung auf die ganze Dauer der ersten kontraktmäßigen Zeit.

§. 330. Ist bei verpachteten Landgütern der Acker in gewisse Felder eingetheilt: so wird die stillschweigend fortgesetzte Pacht um so viel Zeit für verlängert geachtet, als erforderlich ist, dass der Pächter sämtliche Felder nach landüblichem Wirtschaftsgebrauche nützen könne.

§. 331. Auch bei Stadtäckern, die in gewisse Brachen getheilt sind, findet diese Vorschrift Anwendung.“

Nach §. 336 finden die vorstehenden Bestimmungen auch dann Anwendung, wenn die Dauer der Pacht oder Miethe nach einem gewissen Ereignisse oder einer Begebenheit bestimmt war. Dagegen wenden Doktrin und Praxis dieselben nicht an auf die durch Kündigung aufgehobenen Verträge, d. h. es treten in diesem Falle nicht die aufgestellten Präsumtionen ein (vergl. Dernburg II §. 172 Anm. 13; Förster-Eccius II §. 136 Anm. 175).

Bestritten ist, ob der §. 326, welcher blos von der Pacht spricht, analog auch auf die Miethe anzuwenden ist (Dernburg II §. 172 Anm. 12; Förster-Eccius II §. 136 Anm. 173). Einverständnis besteht drüber, dass trotz der §§. 328, 329 in dem Falle, wo die Mieth- oder Pachtzeit des ersten Vertrages auf eine kürzere Zeit, als ein Jahr bestimmt war, die Verlängerung sich auch nur auf diesen Zeitabschnitt beschränkt (Dernburg II §. 172 bei Anm. 16, Förster-Eccius II §. 136 Anm. 177). Nach der V. O. v. 9. Januar 1812, betr. die Aufkündigungsfrist bei monatsweise gemietheten Wohnungen, wird, wenn bei monatsweise gemietheten Wohnungen die Kündigung nicht vor dem fünfzehnten des laufenden Monats erfolgt, der Miethvertrag wieder auf Einen Monat als stillschweigend verlängert angenommen.

Vom Gemeinen Rechte weichen die Vorschriften des A. L. R. namentlich darin ab, dass es zur Relokation nicht schon genügt, wenn der Vermiether die Fortsetzung des Gebrauchs durch den Miether ohne Widerspruch geschehen lässt, sondern dass Handlungen des Vermiethers vorliegen müssen, aus denen seine Einwilligung in die Fortsetzung des Miethverhältnisses gefolgert werden kann (Dernburg II §. 172 bei Anm. 9-13; Förster-Eccius II §. 136 bei Anm. 172).

Für den Fall, dass trotz des vom Miether oder Pächter fortgesetzten Gebrauchs eine Relokation nicht stattgefunden hat, enthält das A. L. R. folgende Vorschriften:

„§. 332. Ist nach den obigen Bestimmungen (§§. 325, 326, 327) eine Pacht des fortgesetzten Besitzes ungeachtet nicht für verlängert zu achten, so hat der Pächter, Sachen und vom Tage des ihm zukommenden Widerspruchs des Verpächters an die Pflichten und Lasten eines unredlichen Besitzers.

§. 333. Auch auf den Miether, welcher nach Ablauf der kontraktmäßigen Zeit ohne eine gültige Verlängerung im Besitze der Sache bleibt, findet diese Vorschrift §. 332 Anwendung.

§. 334. Muß er auf Verlangen des Vermiethers den Besitz während des Laufes eines Quartals räumen, so kann ihm für die Zwischenzeit vom Anfang des Quartal an kein Zins abgefordert werden.

§. 335. Soweit er aber nach Ablauf des Termins den Besitz ganze Quartale hindurch fortgesetzt hat, muss er für die Quartale den Zins nach Bestimmung des Quartals entrichten.“

Vergl. zu diesen Bestimmungen Dernburg II §. 169 bei Anm. 29-31; Förster-Eccius II §. 136 bei Anm. 95-97. Damit nach §§. 332, 333 den Miether oder Pächter die strenge Haftung eines unredlichen Besitzers trifft, wird vorausgesetzt, dass er durch den Widerspruch des Verpächters in Verzug gekommen ist (Dernburg a. a. O. Anm. 29; Förster-Eccius bei Anm. 96).

2. Oesterr. G. B.:

„§. 1114. Der Bestandvertrag⁶ kann - - nicht nur ausdrücklich, sondern auch stillschweigend erneuert werden. Ist in dem Vertrage eine vorläufige Aufkündigung bedungen worden, so wird der Vertrag durch die Unterlassung der gehörigen Aufkündigung stillschweigend erneuert. Ist keine Aufkündigung bedungen worden, so geschieht eine stillschweigende Erneuerung, wenn der Bestandnehmer nach Verlauf der Bestandzeit fortfährt, die Sache zu gebrauchen oder zu benutzen, und der Bestandnehmer es dabei bewenden lässt.

§. 1115. Die stillschweigende Erneuerung des Bestandvertrags geschieht unter den nämlichen Bedingungen, unter welchen sie vorher geschlossen war. Doch erstreckt sie sich bei Pachtungen nur auf ein Jahr; wenn aber der ordentliche Genuß erst in einem späteren Zeitraum erfolgen kann, auf eine so lange Zeit, als nothwendig ist, um die Nutzungen Ein Mal beziehen zu können. Miethungen, wofür man den Zins erst nach einem ganzen oder halben Jahre zu bezahlen pflegt, werden auf ein halbes Jahr, alle kürzeren Miethungen aber auf diejenige Zeit stillschweigend erneuert, welche vorher durch den Bestandvertrag bestimmt war. Von wiederholten Erneuerungen gilt das Nämliche, was hier in Rücksicht der ersten Erneuerung vorgeschrieben ist.“

Durch eine Kaiserliche Verordnung vom 16. Nov. 1858 §. 22 ist der §. 1114 des B. G. B. dahin modifiziert, dass unter den sonstigen Voraussetzungen des § 1114 der Vertrag nur dann als stillschweigend erneuert angesehen werden soll, wenn binnen 14 Tagen nach Ablauf der Bestandzeit oder bei Verträgen, welche ursprünglich auf eine kürzer Zeit als einen Monat abgeschlossen wurden, binnen einer der Hälfte der ursprünglich bedungenen Zeit gleichkommenden Frist nach Ablauf des Vertrages weder von dem Bestandgeber eine Klage auf Zu-

⁶ Bestandsvertrag ist das vom Österreichischen ABGB verwendete Wort für Mietvertrag.

rückstellung, noch von dem Bestandnehmer eine Klage auf Zurücknahme des Bestandgegenstandes erhoben wird.

3. Code civil:

Im Anschluß an den Art. 1737, wonach der Miethvertrag von Rechtswegen mit dem Ablaufe der bestimmten Zeit erlischt, wenn der Miethvertrag schriftlich abgefaßt war, bestimmen die Art. 1738-1740 über die Relokation Folgendes:

„Art. 1738. Si à l’expiration des baux écrits le preneur reste et est laissé en possession, il s’opère un nouveau bail dont l’effet est réglé par l’article relatif aux locations faites sans écrit (vergl. Art. 1736 oben S. 132).

Art. 1739. Lorsqu’il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu’il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Art. 1740. Dans le cas des deux articles précédents la caution donnée par le bail ne s’étend pas aux obligations résultant de la prolongation.“

Ferner enthält für die Hausmiethe der Art. 1759 folgende Vorschrift:

„Si le locataire d’une maison ou d’un appartement continue sa jouissance après l’expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il sera censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l’usage des lieux, et ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu’après un congé donné suivant le délai fixé par l’usage des lieux.“

Für die Pacht ländlicher Grundstücke gilt folgende besondere Bestimmung:

„Art. 1776. Si, à l’expiration des baux ruraux écrits le preneur reste et est laissé en possession, il s’opère un nouveau bail dont l’effet est réglé par l’article 1774 (vergl. oben S. 132).“

Vergl. zu den angeführten Bestimmungen Zachariä II §. 369 bei Anm. 11 bis 15, 24.

4. Sächs. G. B.:

„§. 1218. Wird nach Ablauf der Pacht- oder Miethzeit, gleichviel ob sie eine bestimmte oder unbestimmte war, der Vertrag wissentlich fortgesetzt, ohne dass bei Pachtungen innerhalb 30 Tagen oder bei Miethen innerhalb 8 Tagen vom Ablauf der Pacht- oder Miethzeit an ein Widerspruch erfolgt, so ist eine Erneuerung des Vertrages unter den früheren Bedingungen und, wenn diese zu verschiedenen Zeiten verschieden gewesen sind, unter den Bedingungen für die letzte Pacht- oder Miethzeit anzunehmen, und zwar bei Miethen über Wohnungen und andere Miethräume, ingleichen über bewegliche Sachen auf so lange, bis durch Kündigung die Auflösung des Miethvertrags herbeigeführt wird, bei Pachtungen aber auf die ursprünglich

bestimmte oder in Ermangelung einer Bestimmung auf die nach §. 1216 anzunehmende Pachtzeit (vergl. oben S. 133).

§. 1219. Setzt der Pächter oder Miether außer dem Falle einer Erneuerung des Vertrages nach Beendigung des Pacht- oder Miethverhältnisses thatsächlich fort, so ist der Verpächter oder Vermiether berechtigt, nach Verhältnis der Zeit, während deren die pacht- und miethweise Benutzung fortgesetzt worden ist, wenigstens einen Zins in der Höhe zu fordern, wie er bei dem letzten Zahlungstermin gewesen ist.“

5. Schweizer Gesetz über das Obligationenrecht:

„Art. 291. Ist der Miethvertrag auf eine bestimmte Zeit geschlossen und nach dem Ablauf das Miethverhältnis mit Wissen und ohne Widerspruch des Vermiethers fortgesetzt worden, so gilt der Vertrag in Ermangelung besonderer Vereinbarungen bis auf den Zeitpunkt als erneuert, auf welchen er mit Beobachtung der in Artikel 290 Ziffer 1 bis 3 vorgeschriebenen Fristen gekündigt wird (vergl. oben S. 133).

Art. 311. Ist ein Pachtvertrag auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen und nach dem Ablauf das Pachtverhältnis mit Wissen und ohne Widerspruch des Verpächters fortgesetzt worden, so gilt der Vertrag in Ermangelung besonderer Vereinbarungen auf je ein Jahr erneuert, bis er durch sechsmonatliche Kündigung auf Ende eines solchen Pachtjahres aufgelöst wird.“

6. Hessischer Entwurf:

„Art. 191. Der Bestandvertrag gilt als stillschweigend erneuert, wenn der Bestandnehmer, ungeachtet des Endes des Bestandvertrages, den Bestandgegenstand mit Wissen und ohne erfahrenen Widerspruch oder Aufkündigung des Bestandgebers, wie bisher fortgebraucht.

Für den neuen Bestandvertrag bestehen dann, abgesehen von der Dauer der Bestandzeit, die alten Bedingungen fort. Die für den früheren Bestandvertrag geleisteten Bürgschaften und hypothekarischen Versicherungen sind jedoch, mit Ausnahme des vom Bestandnehmer bestellten Hypothekentitels, dessen Wiedererneuerung angenommen wird, erloschen.“

Für den Fall einer stillschweigenden Erneuerung eines Pachtvertrags (Wiederpacht) gelten nach Art. 203 Abs. 4 in Ansehung der Pachtzeit die im Art. 203 Abs. 1-3 für den Fall gegebenen Bestimmungen, dass in dem Pachtvertrage die Dauer der Pachtzeit nicht bestimmt ist (vergl. oben S. 134).

Ist ein Miethvertrag stillschweigend erneuert, so finden nach Art. 207 auf die Bestimmung der Miethzeit die im Art. 206 Abs. 2 und 3 enthaltenen Vorschriften Anwendung (vergl. oben S. 134).

7. Bayrischer Entwurf:

„Art. 455. Ist eine Sache ausdrücklich oder vermöge des Ortsgebrauchs stillschweigend teilweise mit bestimmten Aufkündigungsfristen gemiethet und hat kein Theil rechtzeitig gekündigt, so gilt der Miethvertrag in allen Stücken als erneuert und es bleiben auch im Zweifel die für das Miethverhältnis bestehenden Bürgschaften und Hypotheken aufrecht.

Art. 456. Ist der Miethvertrag nur auf bestimmte Zeit eingegangen und wird nach dem Ablauf das Miethverhältnis von dem Miether mit Wissen und ohne erklärten Widerspruch des Vermiethers vorgesetzt, so wird der Miethvertrag als unter den früheren Bedingungen, jedoch auf unbestimmte Zeit erneuert angesehen.

Die für den früheren Miethvertrag bestellten Bürgschaften und Hypotheken sind mit Ablauf der vertragsmäßigen Miethzeit erloschen.

Jedoch bleibt der von dem Miether für das frühere Miethverhältniß bestellte Hypothekentitel im Zweifel auch für das erneute Miethverhältnis wirksam.“

Für den Pachtvertrag gilt bei der Relokation in Ansehung der Pachtzeit folgende besondere Vorschrift:

„Art. 479. die nach Art. 477 und 478 (vergl. oben S. 135) in Ermangelung einer anderweitigen Bestimmung anzunehmende Dauer der Pachtzeit ist auch für den Fall einer stillschweigenden Erneuerung des Pachtvertrages maßgebend, derselbe mag auf bestimmte Zeit abgeschlossen sein oder nicht.“

Vergl. auch Art. 461.

III. Die Materialien aus den Verhandlungen der dresd. Kommission

(Vorlage des vorbereitenden Ausschusses Art. 596, 597, 620 Abs. 3; Entw. erster Lesung Art. 620, 621, 641 Abs. 3; Prot. S. 2162-2163, 2224, 2225, 2231, 2232, 2192, 2230, 2235)

geben zu Bemerkungen keinen Anlass. Nur mag erwähnt werden, dass durch die Worte im Art. 569: „welche zuletzt gegolten haben“ nicht allein der Fall gedeckt werden sollte, wo nach und nach zwischen den Parteien mehrere Miethverträge geschlossen werden, sondern auch der, wo die aus demselben Vertrage entspringenden Leistungen mit der Zeit sich geändert haben. Zum Art. 570 wurde von dem Ausschusse erläuternd bemerkt, dass dieser Artikel im Gegensatze zu dem Art. 569 den Fall zum Gegenstande habe, in welchem der Miether ohne eine relocatio, also gegen den Willen des Vermiethers, die gemiethete Sache fortbenutze.

B. Protokolle der Ersten Kommission

Vorbemerkung: *Die Protokolle der Ersten Kommission wurden – anders als die Protokolle der Zweiten Kommission nicht publiziert. Sie sind erst lediglich in neuerer Zeit von Horst Heinrich Jakobs und Werner Schubert zugänglich gemacht worden: Horst Heinrich Jakobs, Werner Schubert (Hg.) Die Beratung des Bürgerlichen Gesetzbuches in systematischer Zusammenstellung der unveröffentlichten Quellen, Recht der Schuldverhältnisse 2, §§ 433–651, 1980, 552 ff – Nicht abgedruckt werden im folgenden die sogenannten Motive zum Ersten Entwurf, die gemeinsam mit diesem veröffentlichten wurden. Sie stellen eine nach Abschluß der Beratungen von den „Hilfsarbeitern“ der Kommission gefertigte Gesetzesbegründung dar, die nicht authentisch über die „Motive“ der Entwurfsverfasser Auskunft geben kann.*

207. Sitzung vom 9.5.1883, Schriftführer Neubauer

Zu Art. 569 des Entwurfs:

„Ist der Miethvertrag auf eine bestimmte Zeit geschlossen und nach deren Ablauf das Miethverhältniß von dem Miether mit Wissen und ohne Widerspruch des Vermiethers fortgesetzt worden, so gilt im Zweifel der Miethvertrag unter den früheren Bedingungen und, wenn letztere zu verschiedenen Zeiten verschiedene gewesen sind, unter den Bedingungen, welche zuletzt gegolten haben, auf so lange als erneuert, bis nach den Vorschriften des Artikels 568 Absatz 2, 3 eine Kündigung erfolgt.“

war beantragt:

1. zu bestimmen:

„Wird nach dem Ablauf des auf eine bestimmte Zeit eingegangenen Miethvertrags die vermietete Sache von dem seitherigen Miether mit Wissen und ohne Widerspruch des Vermiethers wie bisher gebraucht, so gilt der Miethvertrag in Ermangelung anderer Vereinbarung auf so lange als erneuert, bis er von dem Vermiether oder Miether durch Kündigung nach Maßgabe des § 20 Abs. 2 beendet wird.“ (vgl. Antrag Nr. 1) zu Art. 568 S. 2127, 2128.)

2. zu bestimmen:

„Wird nach dem Ablaufe der Miethzeit der Gebrauch der vermieteten Sache von dem Miether mit Wissen des Vermiethers fortgesetzt, so ist der Miethvertrag, wenn nicht von

dem einen oder anderen Theile vor Ablauf von zwei Wochen vom Ende der Miethzeit an ein Widerspruch dagegen erhoben worden ist, auf so lange als erneuert anzusehen, bis der Vertrag von dem Vermiether oder Miether durch Kündigung nach Maßgabe des Art. 568 Absatz 3 und 4 (vgl. den Antrag zu Art. 568 unter Nr. 2 S. 2128, 2129) beendet wird.“

3. vorzuschreiben:

„Die Vorschriften des Art. 568 finden auch Anwendung, wenn ein auf bestimmte Zeit geschlossener Miethvertrag ohne Vereinbarung einer bestimmten weiteren Miethzeit verlängert wird.

Wenn der Miether dem Vermiether angezeigt hat, dass er das Miethverhältniß nach Ablauf der bestimmten Zeit fortsetzen wolle, und den Gebrauch der Sache fortsetzt, der Vermiether aber weder innerhalb zwei Wochen nach Ablauf der Miethzeit widerspricht, so ist anzunehmen, dass der Vermiether in die Verlängerung des Miethverhältnisses auf unbestimmte Zeit willige.“

Einverständnis bestand, dass in Uebereinstimmung mit dem Entwurfe und den Anträgen zu bestimmen sei:

„im Falle der *relocatio tacita* trete Verlängerung des Miethverhältnisses unter den bisherigen Vertragsbestimmungen mit der Maßgabe ein, dass eine Miethzeit als nicht vereinbart gelte.“

In Ansehung der Voraussetzungen der *relocatio tacita* wurde beschlossen:

1. die erste Voraussetzung soll sein: Fortsetzung des Gebrauchs von Seiten des Miethers nach Ablauf der Miethzeit (nicht der durch Vertrag bestimmten Miethzeit);
2. Nichterhebung eines Widerspruchs von Seiten des Miethers oder Vermiethers binnen einer zweiwöchigen Frist, welche letztere gegen den Vermiether erst von dem Tage beginnt, an welchem er von der Fortsetzung des Gebrauchs Kenntniß erhalten hat.

Der Antrag, als Erforderniß aufzustellen: „die von dem Miether dem Vermiether gegenüber abzugebende Erklärung, er wolle das Miethverhältniß fortsetzen und die Nichterhebung eines Widerspruchs von Seiten des Vermiethers innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Empfang der Erklärung“ wurde abgelehnt.

Weiter wurde entschieden, zu bestimmen sei:

das Miethverhältniß sei betreffenden Falls als verlängert (erneuert) anzusehen, nicht aber, es gelte als verlängert (erneuert).

Endlich wurde beschlossen, von der in dem Entwurfe sich findenden Hinweisung auf die Bedingungen, die zuletzt gegolten haben, sei abzusehen.

Die Gründe waren:

Es trage sich nicht selten zu, dass der Miether nach Ablauf der Miethzeit den Gebrauch der gemietheten Sache mit Wissen des Vermiethers fortsetze. In einem solchen Falle erhebe sich die Frage, ob eine Verlängerung des Miethverhältnisses unter den bisherigen kontraktlichen Bestimmungen als stillschweigend vereinbart anzusehen sei. Es lasse sich die Ansicht vertreten, das Gesetz habe die Frage nicht zu entscheiden, die Lösung derselben vielmehr dem Richter zu überlassen, welcher die Umstände des einzelnen | Falls zu würdigen haben werde. Dem praktischen Bedürfnisse werde damit aber in keiner Weise genügt, weil die Fälle zu häufig seien, in welchen der Gebrauch von Seiten des Miethers mit Wissen des Vermiethers fortgesetzt sei, während sonstige Thatsachen, die auf eine stillschweigende Uebereinkunft über Verlängerung dem Interesse beider Theile widerspreche. Das Interesse beider Theile erfordere, durch das Gesetz zu bestimmen, das Miethverhältniß sei in solchen Falle auf unbestimmte Zeit durch stillschweigende Uebereinkunft als verlängert oder erneuert anzusehen. Die Vorschrift an die Voraussetzung zu knüpfen, dass der Miether den Verlängerungswillen dem Vermiether erklärt und dieser binnen einer gewissen Frist nicht widersprochen habe, sei nicht angemessen. Werde die Bestimmung in solcher Weise beschränkt, so würde sie nur selten zur Anwendung gelangen und für die meisten und vom praktischen Standpunkt vorzugsweise in Betracht kommenden Fälle würde die schwer zu entbehrende Entscheidungsnorm fehlen. Anerkannt könne nur werden, dass es nicht angänglich sei, jede mit Wissen des Vermiethers erfolgende Fortsetzung des Gebrauchs von Seiten des Miethers für die *relocatio tacita* für genügend zu erklären. Der Miether werde häufig durch zufällige Umstände, z. B. durch einen Krankheits- oder Sterbefall, genöthigt, den Gebrauch noch einige Zeit fortzusetzen, ohne dass ihm entfernt die Absicht der Verlängerung des Miethverhältnisses beiwohne, und nicht minder habe oft der Vermiether, der die Fortsetzung des Gebrauchs erfahre, ohne sofort seine Rechte durch Einspruch oder in anderer Art zu wahren, keineswegs die Absicht, die Verlängerung des Miethverhältnisses zuzulassen. Der passendste Ausweg, um den hieraus sich ergebenden Bedenken zu begegnen, sei, die Voraussetzung der *relocatio tacita* noch davon abhängig zu machen, dass weder | der eine noch der andere Theil dagegen binnen einer zweiwöchigen Frist Widerspruch erhebe und dem Vermiether gegenüber diese Frist erst mit dem Tage beginnen zu lassen, an welchem er die Fortsetzung des Gebrauchs erfahre. Da die Vorschrift einen stillschweigend abgeschlossenen Vertrag zu unterstellen habe, so sei es übrigens nöthig, zu bestimmen: das Miethverhältniß sei als verlängert (erneuert) anzusehen nicht aber, es gelte als verlängert (erneuert), damit der Beweis frei bleibe, dass durch besondere Umstände die Annahme des Verlängerungswillens ausgeschlossen sei.

Bedenklich sei es, die Vorschrift auf den Fall zu beschränken, wenn der Miethvertrag auf eine bestimmte Zeit abgeschlossen sei. Die Beschränkung würde die Vorschrift insbesondere auf die Fälle unanwendbar machen, in welchen ein nicht auf bestimmte Zeit eingegangenes Miethverhältniß durch Kündigung beendet sei und doch lasse sich nicht leugnen, dass auch für solche Fälle die Vorschrift kaum minder ein Bedürfniß sei, wie für die anderen.

Die in dem Entwurfe sich findende Hinweisung auf die Bedingungen der letzten Zeit sei endlich störend und entbehrlich.

Ergebnis: § 524 des Ersten Entwurfs:

Wird nach Ablauf der Miethzeit der Gebrauch der Sache von dem Miether fortgesetzt, so ist das Miethverhältniß als ohne Bestimmung einer Miethzeit verlängert anzusehen, es sei denn, dass der Vermiether oder Miether binnen einer zweiwöchigen Frist dem anderen Theile seinen entgegenstehenden Willen erklärt. Die Frist beginnt für den Miether mit der Fortsetzung des Gebrauches, gegen den Vermiether mit dem Zeitpunkte, in welchem er von dieser Fortsetzung Kenntniß erhält.

C. Vorkommission des Reichsjustizamtes und Zweite Kommission

Vorbemerkung: *Die Protokolle der Zweiten Kommission wurden bei Erscheinen des Zweiten Entwurfs veröffentlicht und später in die Materialiensammlung von Benno Mugdan (Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, 1899) aufgenommen. Sie waren also – im Unterschied zu den Protokollen der Ersten Kommission – schon immer bekannt. Hingegen waren bis zur Edition von Jakobs/Schubert die Protokolle der Vorkommission des Reichsjustizamtes nicht zugänglich. Oft stammen von der Zweiten Kommission beschlossene Änderungen schon aus der Vorkommission. Bei § 524 des Ersten Entwurfs ist dies jedoch nicht der Fall. Er wurde in der Vorkommission nicht beraten. Daher werden nur die Protokolle der Zweiten Kommission abgedruckt (Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des BGB, Bd. 2, 1898, 217 ff.)*

Zu §. 524 lagen die Anträge vor:

1. den Bestimmungen des Entw. folgende Fassung zu geben:

Wird nach Ablauf der Miethzeit der Gebrauch der Sache von dem Miether fortgesetzt, so gilt in Ermangelung einer anderen Vereinbarung das Miethverhältniß als verlängert in der Art, dass es nur durch Kündigung nach Maßgabe des §. 522 Abs. 2 bis 7 beendet werden kann. Die Verlängerung ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermiether oder der Miether binnen einer zweiwöchigen Frist dem anderen Theile gegenüber seinen entgegenstehenden Willen erklärt. Die Frist beginnt.?? (wie im Entw.).

hierzu der Unterantrag, den zweiten Satz dieser Bestimmungen zu fassen:

Die Verlängerung ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermiether oder der Miether binnen einer zweiwöchigen Frist, bei Miethen aber, die auf eine kürzere Zeit als einen Monat eingegangen sind, binnen einer der Hälfte der bedungenen Miethzeit gleichkommenden Frist dem anderen Theile gegenüber seinen entgegenstehenden Willen erklärt.

2. in den unter 1 vorgeschlagenen Bestimmungen
 - a) die Worte „binnen einer zweiwöchigen Frist“ in dem zweiten Satze durch das Wort „unverzüglich“ zu ersetzen und den dritten Satz hierdurch als erledigt anzusehen;
 - b) eventuell die „zweiwöchige Frist“ durch eine „angemessene Frist“ zu ersetzen.

Die Komm. entschied für die Beibehaltung des Entw., mit dem der Antrag 1 sachlich übereinstimmt; der Unterantrag und der Antrag 2 wurden abgelehnt.

Der Antrag 2 war wie folgt begründet worden:

Die Komm. habe es in ihren bisherigen Beschlüssen, abweichend von der Auffassung der ersten Komm., thunlichst vermieden, im Gesetze feste Fristen zu bestimmen; nur in Ansehung der Genehmigungsertheilung des Vormundes und des Vertretenen habe man die Frist von zwei Wochen beibehalten. Der Antrag, welcher verlange, dass die eine Partei der anderen von ihrem Willen, das Miethverhältniß nicht fortzusetzen, unverzüglich Mittheilung mache, verweise damit auf die Untersuchung des einzelnen Falles, aus der allein die richtige Entscheidung entnommen werden könne. Die vierzehntägige Frist des Entw. passe jedenfalls nicht für

kurzzeitige, nur auf Wochen oder Tage abgeschlossene Miethverträge; mindestens müsse der Entw. in dieser Beziehung abgeändert werden. Es liege nahe, die hierzu regelnden Fälle nach Analogie des Vertragsschlusses unter Abwesenden zu behandeln, bei welchem man für die Annahmeerklärung eine bestimmte Frist nicht vorgesehen habe. Auch komme in Betracht, dass den meisten neueren Gesetzgebungswerken, soweit sie die stillschweigende Verlängerung des Miethverhältnisses zulassen, die Setzung einer solchen Frist unbekannt sei.

Eventuell erachtete es der Antragsteller immer noch für eine Verbesserung gegenüber dem Entw., wenn auf eine angemessene Frist abgestellt werde, da die Vortheile der objektiv feststehenden Zeit wieder dadurch aufgewogen würden, dass dem Vermiether gegenüber die Frist erst von seiner Kenntnis an zu laufen beginne.

Der Unterantrag, der mit dem Hauptantrag zu 2 davon ausgeht, dass die Frist des Entw. sich für kurze, unter einem Monat eingegangene Miethverträge nicht eigne, will den Entw. nach dieser Richtung durch eine an das österr. Recht sich anlehrende Spezialvorschrift ergänzen.

Die Mehrheit war der Ansicht, dass kein Bedürfniß bestehe, den Entw. abzuändern. Es wurde darauf hingewiesen, dass die gegen den Entw. erhobenen Bedenken sich wesentlich dadurch abschwächten, dass nach §. 525 der Vermiether für die Zeit der thatsächlichen Benutzung der Miethsache von dem Miether unbeschadet weiterer Ersatzansprüche eine dem vertragsmäßigen Miethzinse gleichkommende Entschädigung fordern könne. Die Vorschrift des Entw. empfehle sich schon mit Rücksicht darauf, dass sie durch Bestimmung einer festen Zeitgrenze Streitigkeiten begegnen werde. Der Antrag 2 a sei insbesondere deshalb bedenklich, weil er ein Verschulden des Vermiethers bzw. des Miethers erfordere; denn je nach der Verschiedenheit der Umstände könne sich die Frist in dem einen Falle als unbillig lang, in dem anderen Falle aber als zu kurz erweisen.

Von einer Seite wurde noch bemerkt, dass die Pflicht der unverzüglichen Kündigung eigentlich nur dem Vermiether auferlegt werden dürfte, da der Miether durch sein Verbleiben dem Vermiether zu erkennen gebe, dass er das Miethverhältniß verlängern wolle. Die Komm. war dagegen der Ansicht, dass eine solche Ausgestaltung der Auffassung des Lebens widerstreiten und zu Unbilligkeiten gegen einen Miether führen würde, dessen Verbleiben nicht auf der Absicht, das Miethverhältniß zu verlängern, sondern auf zufälligen Umständen, die ihn am Ausziehen verhinderten, beruhte.

Ergebnis: § 509 des Zweiten Entwurfs:

Wird nach dem Ablaufe der Miethzeit der Gebrauch der Sache von dem Miether fortgesetzt, so gilt das Miethverhältniß in Ermangelung einer anderen Vereinbarung als auf unbestimmte Zeit verlängert, es sei denn, dass der Vermiether oder der Miether seinen entgegenstehenden Willen binnen einer Frist von zwei Wochen dem anderen Theile gegenüber erklärt. Die Frist beginnt für den Miether mit der Fortsetzung des Gebrauchs, für den Vermiether mit dem Zeitpunkt, in welchem er von der Fortsetzung Kenntniß erhält.

Aus diesem Text wurden nur noch die Worte „in Ermangelung einer anderen Vereinbarung“ gestrichen und die Wendung „es sei denn, dass“ durch „sofern nicht“ ersetzt. Der folgende Text wurde Gesetz:

§ 569 BGB (Originalfassung)

Wird nach dem Ablaufe der Miethzeit der Gebrauch der Sache von dem Miether fortgesetzt, so gilt das Miethverhältniß als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht der Vermiether oder der Miether seinen entgegenstehenden Willen binnen einer Frist von zwei Wochen dem anderen Theile gegenüber erklärt. Die Frist beginnt für den Miether mit der Fortsetzung des Gebrauchs, für den Vermiether mit dem Zeitpunkt, in welchem er von der Fortsetzung Kenntniß erhält.

Bei diesem Wortlaut blieb es, bis die Mietrechtsreform im September 2001 zu einer Neuenummerierung der Vorschriften des Mietrechts und einer geringfügigen Umformulierung führte. So entstand der heutige

§ 545 BGB

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt

1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.