

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 110/73

URTEIL

An Verkündungs Statt
zugestellt:

dem Kläger
am 17. September 1974

der Beklagten
am 16. September 1974

Scheibl
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Adolf B[REDACTED] sen. in K[REDACTED]-G[REDACTED],
R[REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr.h.c. [REDACTED] -

g e g e n

Frau Amanda O[REDACTED]-S[REDACTED] in A[REDACTED] (Schweiz), Z[REDACTED] [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
im schriftlichen Verfahren durch den Vorsitzenden Richter
Dr. Haidinger und die Richter Claßen, Braxmaier, Hoffmann
und Wolf

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das
Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlan-
desgerichts Düsseldorf vom 29. März 1973
aufgehoben. Die Sache wird zur anderweiten
Verhandlung und Entscheidung, auch über
die Kosten der Revision, an das Berufungs-
gericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer des Hausgrundstücks
D[REDACTED], H[REDACTED]straße [REDACTED]. Pfingsten 1970 ver-
handelte die in der Schweiz wohnende Beklagte mit
dem vom Kläger beauftragten Maklerbüro St[REDACTED] über
eine Anpachtung des Hauses zur Benutzung als Hotel
garni nach noch vorzunehmendem Umbau. Dabei unter-
zeichneten die Beklagte und ihr Sohn Horst S[REDACTED]
einerseits und der Kläger anderseits die im Brief-
kopf mit dem Firmenstempel des Maklerbüros versehene
Pachtbereitschaftserklärung vom 18. Mai 1970. Später
unterzeichneten die Beklagte und ihr Sohn ferner

- 3 -

mehrere Exemplare eines auf den 5. Juni 1970 datierten Pachtvertrages nebst einer Nachtragsvereinbarung vom selben Tage. Darin verpflichteten sich beide u.a. zur Zahlung eines Pachtzinses von monatlich 5 200 DM für die Zeit vom 1. August 1970 bis zum 31. Juli 1985. Die Beklagte bezahlte alsbald 10 000 DM zu Händen des Maklerbüros, die das Büro für sich vereinnahmte, welche die Beklagte jedoch als pachtvertragliche Leistung gewertet wissen will. Im übrigen zahlte die Beklagte keinen Pachtzins. Mit vier Schreiben vom 25. Juli, 12. August und 1. September 1970, einige dieser Schreiben an den Kläger, andere an das Maklerbüro gerichtet, erklärte die Beklagte den Rücktritt vom Pachtvertrag und verlangte vom Maklerbüro wie auch vom Kläger Rückzahlung der geleisteten 10 000 DM.

Der Kläger macht mit der vorliegenden Klage Ansprüche auf Zahlung des Pachtzinses für die Monate August bis Dezember 1970 (5 mal 5 200 = 26 000 DM) geltend, dazu Verzugszinsen. Durch Vorbehaltsurteil im Urkundenprozeß vom 11. Januar 1972, im Nachverfahren für vorbehaltlos erklärt durch Schlußurteil vom 6. Juni 1972, hat das Landgericht der Klage stattgegeben; das Oberlandesgericht hat sie durch Urteil vom 29. März 1973 mit der Begründung abgewiesen, daß ein Miet- oder Pachtvertrag nicht zustande gekommen sei. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, erstrebt der Kläger weiterhin Verurteilung der Beklagten gemäß seinem Klageantrag. Die Parteien haben übereinstimmend Entscheidung im schriftlichen Verfahren beantragt.



JLaw – Gesetze und Urteile
[Kostenlos \(mobile App\)](#)

Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht ist der Meinung, bei Unterzeichnung der drei Vertragsexemplare durch die Beklagte habe noch keine vom Kläger unterzeichnete Urkunde vorgelegen, von der die Beklagte habe Kenntnis nehmen können. Eine für das Zustandekommen des Vertrages (§ 151 BGB) erforderliche Erklärung des Klägers sei der Beklagten nicht zugegangen (§ 130 BGB). Der vom Berufungsgericht vernommene Zeuge P., der als Geschäftsführer des Maklerbüros St. den Vertrag vermittelt und die Vertragsurkunde aufgesetzt habe, habe bei seiner Vernehmung "zunächst" bekundet, es seien insgesamt drei Vertragsexemplare angefertigt worden; diese drei Urkunden habe "zuerst" der Kläger im Maklerbüro je zweimal unterschrieben (nämlich: Vertrag und Nachtrag je gesondert), kurz darauf habe die Beklagte sie in der Schweiz unterzeichnet. Diese "anfängliche" Angabe des Zeugen, es seien "nur drei" Vertragsexemplare ausgefertigt worden - vom Zeugen noch dadurch bekräftigt, weitere Exemplare hätten ja bei Bedarf durch Fotokopie hergestellt werden können - sei "in die Vernehmungsniederschrift vom 1. März 1973 nicht ausdrücklich aufgenommen worden, den Richtern jedoch noch im Gedächtnis". Mit dieser (anfänglichen) Bekundung des Zeugen stehe aber "nicht in Einklang, daß mehrere Exemplare vorhanden sind oder waren, die vom Kläger nur einmal (gemeint: nur beim Nachtrag) unterschrieben sind oder die von der Beklagten zuerst (gemeint: zeitlich vor Unterzeichnung durch den Kläger) unterschrieben worden sind."

Der Zeuge P. habe bei seiner "weiteren Vernehmung" in dem in der Sitzungsniederschrift festgehaltenen Teil seiner Vernehmung angegeben, der Kläger habe ein Exemplar etwa 14 Tage später unterzeichnet. Sodann habe die Beklagte unstreitig ein Exemplar in Besitz, das keine Unterschrift des Klägers trage. Ferner habe der Kläger ein Exemplar, das von ihm nur einmal, nämlich nur beim Nachtrag, unterschrieben und von dem die der Klageschrift beigelegte Fotokopie hergestellt worden sei. Schon dies seien insgesamt drei Exemplare, die "nicht zuerst vom Kläger vollständig unterzeichnet" worden seien. Der Zeuge P. habe nicht zu erklären vermocht, wie es entgegen seiner Aussage dazu habe kommen können. Unter Hinweis auf weitere, von ihm als Unklarheiten gewertete Umstände, insbesondere die vom Kläger selbst im Berufungsverfahren eingeräumte Möglichkeit, daß er ein Vertragsexemplar erst während des jetzigen Rechtsstreits unterzeichnet habe (BU 7), kommt das Berufungsgericht (aaO S.9) zu der Feststellung, der Kläger habe seine Unterschriften unter "die" Vertragsexemplare möglicherweise erst nach deren Unterzeichnung durch die Beklagte geleistet; dann aber habe der Kläger einen Zugang seiner eigenen Unterschriften an die Beklagte nicht dargetan. Auch eine Empfangsvollmacht des Sohnes der Beklagten für diese habe der Kläger nicht dargelegt; nach der Lebenserfahrung sei nicht anzunehmen, daß die Beklagte die Möglichkeit gehabt habe, von dem in Händen ihres Sohnes befindlichen Vertragsexemplar Kenntnis zu nehmen, denn die Beklagte wohne in der Schweiz, ihr Sohn dagegen in Düsseldorf. Schließlich sei ein Verzicht

der Beklagten auf den Zugang der Unterschrift des Klägers nicht vorgetragen, noch lasse sich ein solcher Verzicht aus den Umständen entnehmen. Zwar sei die Beklagte "bis zu diesem Rechtsstreit" selbst der Meinung gewesen, ein Vertrag sei formell ordnungsmäßig zustande gekommen. Dies beruhe jedoch auf einer unrichtigen rechtlichen Wertung, denn die Beklagte habe die von ihr am 18. Mai 1970 unterzeichnete Pachtbereitschaftserklärung bereits für einen sie bindenden Pachtvertrag erhalten, während in Wirklichkeit jene Erklärung nur die Ansprüche des Maklerbüros St. [REDACTED] habe sichern sollen. Da es hier nicht nur an der Schriftform, sondern überhaupt am Abschluß eines Vertrages fehle, könne das Rechtsverhältnis der Parteien auch nicht gemäß § 566 Abs. 2 BGB in einen formlos auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Pachtvertrag mit Kündigungsmöglichkeit schon nach einem Jahr umgedeutet werden; solche Annahme widerspreche schon wegen der hohen Kosten für Umbau und Einrichtung des Hotel garni dem, was jedenfalls die Beklagte bei Abschluß des Vertrages gewollt habe.

II. Der Revision ist zuzugeben, daß diese Begründung des Berufungsgerichts die Klageabweisung nicht tragen kann. Hier wird nämlich der zeitlichen Reihenfolge der Unterschriftsleistungen eine Bedeutung beigemessen, die ihr nach der Art, wie die Rechtsbeziehungen der Parteien unter Vermittlung des Maklerbüros angebahnt wurden und wie sie zur Unterzeichnung des Pachtvertrages sowie zu dessen immerhin teilweiser Vollziehung führten, schlechterdings nicht zukommen kann:

Die Beklagte wurde an ihrem Schweizer Wohnort gemeinsam von dem Zeugen P [REDACTED] und von ihrem Sohn Horst S [REDACTED] aufgesucht, und zwar zwecks Einholung ihrer Unterschrift unter den Pachtvertrag, die sie auch erteilte. P [REDACTED] war als Angestellter des Maklerbüros Stirnat Vertrauensperson des Klägers, Horst S [REDACTED] betreute die Beklagte in ihren geschäftlichen Angelegenheiten. Dies macht deutlich, daß P [REDACTED] und S [REDACTED] zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen bevollmächtigt waren und daß darüber hinaus die Beklagte auf den Zugang einer vom Kläger selber abzugebenden Annahmeerklärung verzichtet hatte (§ 151 BGB). Demgemäß zahlte sie alsbald nach Unterzeichnung des Vertrages 10 000 DM, die sie als pachtvertragliche Leistung gewertet wissen will. In den vier schon genannten Schreiben vom [REDACTED] 1970 focht die Beklagte sodann den Pachtvertrag an, weil der Kläger sie über das Vorliegen der Umbaugenehmigung getäuscht habe, sie erklärte den Rücktritt und behauptete Nichterfüllung des Vertrages durch den Kläger, denn dieser habe angebliche Zusagen, die Umbauarbeiten einzuleiten, zu überwachen und die Räume von Mietern freizumachen, nicht eingehalten. In keinem dieser vier Schreiben zog sie jedoch das formelle Zustandekommen eines Vertrages irgendwie in Zweifel. Selbst in der Klagebeantwortungsschrift vom 19. Mai 1971 heißt es noch:

"Richtig ist, daß zwischen den Parteien unter dem 5.6.1970 ein Pachtvertrag zustande gekommen ist. Der Pachtvertrag ist bereits Gegenstand der Gerichtsakten. Es wird auf diesen Vertrag vollinhaltlich Bezug genommen."

Demnach hat die Beklagte selber - entgegen der Feststellung S. 9 des Berufungsurteils - auch noch nach Beginn des vorliegenden Rechtsstreits das formell ordnungsmäßige Zustandekommen eines Pachtvertrags eingeräumt.

III. Der Verstoß gegen § 151 Satz 1 BGB zwingt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils. Eine Entscheidung in der Sache selbst ist dem Senat nicht möglich, weil zur Frage der materiellen Wirksamkeit des Pachtvertrags und seines rechtlichen Fortbestandes vom Berufungsgericht Feststellungen bisher nicht getroffen sind. Dies ist im erneuten Berufungsverfahren nachzuholen. Dort ist auch über die Kosten der Revision zu befinden, weil die Entscheidung insoweit vom Ausgang des Rechtsstreits abhängt.

Dr. Haidinger

Claßen

Braxmaier

Hoffmann

Wolf