

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB § 281

Falls ein Ankaufsrecht noch nicht ausgeübt ist, steht dem Ankauferberechtigten ein Anspruch auf Herausgabe der Brandversicherungsentschädigung, die für die Zerstörung eines dem Ankaufsrecht unterliegenden Gebäudes an den Eigentümer gezahlt worden ist, nicht zu.

BGH, Urteil vom 12. Januar 1977 - VIII ZR 142/75 OLG Celle
LG Lüneburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 142/75

URTEIL

Verkündet am
12. Januar 1977
Scheibl,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Ehefrau Gisela V. [REDACTED] geb. B. [REDACTED] in Gut O. [REDACTED], Kreis
L. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Ehefrau Elsa Bu. [REDACTED] geb. H. [REDACTED] in Er. [REDACTED], Ad. [REDACTED]-
[REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Januar 1977 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Claßen, Hoffmann, Wolf und Treier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 21. Februar 1975 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beklagte verkaufte der Klägerin mit notariell beurkundetem Vertrag vom 2. März 1970 das zu ihrem landwirtschaftlichen Hof in O Haus Nr. 1 gehörige, 6.13.75 ha große Grundstück Flurstück Nr. 1/1 Flur 1 der Gemarkung Er zum Preis von 46 031,25 DM. Gleichzeitig überließ sie der Klägerin die übrigen Grundstücke ihres Hofes und das dazu gehörige Anwesen mit Nebengebäuden zur Nutzung. Die Klägerin behauptet, mit der Beklagten über den restlichen Grundbesitz einen Pachtvertrag abgeschlossen zu haben. Nach ihrem Vorbringen haben die Parteien vereinbart, daß als Gegenleistung für die



Gewährung der Nutzung der Grundstücke der Betrag der Zinsforderung maßgebend sei, welche die Klägerin gegen die Beklagte aufgrund des von den Parteien am 23. Juni 1970 abgeschlossenen, notariell beurkundeten Darlehensvertrages erworben hat. Nach den Angaben der Klägerin haben die Parteien die Verrechnung der genannten beiderseitigen Forderungen vereinbart. Unstreitig hat die Beklagte keine Darlehenszinsen entrichtet. Die Vereinbarung vom 23. Juni 1970 hat folgenden Wortlaut:

"Frau V. (die Klägerin) gewährt Frau Bu. (der Beklagten) ein Darlehen von 50 000 DM (i.W.: fünfzigtausend Deutsche Mark) unter folgenden Voraussetzungen:

a) Das Darlehen ist verzinslich mit 4 % Jahreszinsen fällig jeweils zum 1. Oktober eines jeden Jahres, beginnend mit dem 1. Oktober 1970. Im übrigen gelten für die Laufzeit und Kündigung die gesetzlichen Bestimmungen.

b) Mit Rücksicht auf die geringe Verzinsung gewährt Frau Bu. Frau V. und ihren gesetzlichen Erben im Nichtlebensfall das Recht, ihren gesamten Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Er. Band 8 Bl. 123, innerhalb von 5 Jahren zu erwerben und zwar für einen Preis von 0,75 DM pro qm zuzüglich 10 000 DM (i.W.: zehntausend Deutsche Mark) für die sämtlichen Gebäude. Auf den Kaufpreis sind die fälligen Belastungen und das oben gewährte Darlehen zu verrechnen, soweit sie valutieren. Etwaige Eigentümergrundschulden sind zu übertragen. Der Rest ist mit der Auflassung fällig."

Bereits am 14. Juni 1970 hatten die Parteien folgende privatschriftliche Vereinbarung getroffen:

"Frau Elsa Bu. erhält von Herrn Dr. Werner V. (Ehemann der Klägerin) ein Darlehen in Höhe von 50 000 DM, an erster Stelle hypothekarisch zu besichern auf dem von Herrn Hü. in

Erbstorf erworbenen Grundbesitz. Darlehensbedingungen sollen etwa denen der "Ri [REDACTED]" C [REDACTED] entsprechen.

Frau Bu [REDACTED] wird Frau Gisela V [REDACTED] ein notarielles Ankaufsrecht für den gesamten landwirtschaftlichen Besitz in Er [REDACTED] einräumen, im übrigen den Betrieb insgesamt an Frau Gisela V [REDACTED] verpachten. Der Kaufpreis im Falle des Ankaufs beträgt DM 0,75 pro qm, zuzüglich DM 10 000 für die Gebäude.

Das Darlehen von Dr. V [REDACTED] soll möglichst als Teilzahlung für den Kaufpreis verrechnet werden. Mit den erforderlichen notariellen Verträgen soll Herr Rechtsanwalt von M [REDACTED], L [REDACTED], betraut werden."

Zu dem Grundbesitz, den die Beklagte der Klägerin zur Nutzung überlassen hat, gehört das Grundstück Flurstück [REDACTED] / [REDACTED] Flur [REDACTED] der Gemarkung Erbstorf. Auf diesem stand eine Scheune. Sie brannte in der Nacht zum 7. Januar 1972 bis auf die Grundmauern nieder. Die landschaftliche Brandkasse hat als Feuerversicherer des Gebäudes an die Beklagte eine Zeitwertentschädigung von 35 704 DM gezahlt und mit Schreiben vom 7. April 1972 mitgeteilt, die Entschädigung erhöhe sich um den Neuwertanteil von 20 112 DM, wenn die Beklagte die Scheune binnen 2 Jahren nach dem Schadenstag an der alten Stelle wieder errichte. Das hat die Beklagte nicht getan.

Mit der Klage begehrt die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zum Wiederaufbau der Scheune. Sie meint, die Beklagte sei zur Wiedererrichtung der Scheune aufgrund des Pachtvertrages und deshalb verpflichtet, weil die Beklagte ihr durch den Vertrag vom 23. Juni 1970 eine Rechtsstellung eingeräumt habe, die der eines Eigentümers gleichzusetzen sei. Hilfsweise beantragt sie, die

Beklagte zu verurteilen, an sie zum Wiederaufbau der Scheune 55 816 DM (gezahlte Zeitwertentschädigung und Neuwertanteil) nebst Zinsen zu zahlen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der Revision, um deren Zurückweisung die Beklagte bittet, begehrt die Klägerin die Verurteilung der Beklagten entsprechend dem Klageantrag.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht führt aus: Auf die Einräumung des Ankaufsrechtes in der Vereinbarung vom 23. Juni 1970 könne die Klägerin das Klagebegehren nicht stützen. Sie könne den Wiederaufbau der Scheune vielmehr nur unter der Voraussetzung verlangen, daß die Parteien einen Pachtvertrag über das Grundstück, auf dem die Scheune errichtet war, abgeschlossen haben. Das Zustandekommen eines Pachtvertrages könne aber nicht festgestellt werden. Beweis hierfür habe die Klägerin nicht angetreten. Durch schlüssiges Verhalten hätten die Parteien einen Pachtvertrag nicht abgeschlossen. Aus der Vereinbarung vom 14. Juni 1970 ergebe sich, daß die Beklagte der Klägerin die Nutzung jedenfalls bis dorthin ohne Vereinbarung eines Rechtsgrundes überlassen habe. Es sei deshalb denkbar, daß auch in der Folgezeit eine entsprechende Abrede nicht getroffen worden sei. Der Umstand, daß die Beklagte für das ihr später gewährte Darlehen die vereinbarten Zinsen nicht entrichtet habe,

könne mit der Erwägung erklärt werden, daß die Klägerin möglicherweise ausschließlich mit Rücksicht auf die Übereignung des am 2. März 1970 verkauften Grundstücks und die Vereinbarung eines Ankaufsrechtes für den restlichen Grundbesitz ihre Zinsforderung nicht geltend gemacht habe.

2. Diese Erwägungen sind nicht frei von Rechtsirrtum.

a) Keinen Erfolg hat die Revision allerdings, soweit sie rügt, daß das Berufungsgericht dem Hauptantrag nicht bereits aufgrund des in dem Vertrag vom 23. Juni 1970 vereinbarten Ankaufsrechtes stattgegeben hat. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist nämlich kein Anhalt für die Annahme gegeben, daß die Parteien der Klägerin aufgrund des genannten Vertrages das Recht einräumen wollten, den Wiederaufbau der Scheune zu verlangen.

b) Auch soweit die Revision geltend macht, in der privatschriftlichen Vereinbarung der Parteien vom 14. Juni 1970 sei ein Pachtvorvertrag zu sehen, aus dem die Verpflichtung der Beklagten zum Wiederaufbau der Scheune folge, hat sie keinen Erfolg. Ein Vorvertrag muß nämlich so vollständig sein, daß der Inhalt des demnächst abzuschließenden Hauptvertrages hinreichend bestimmt oder doch mindestens bestimmbar ist (BGH Urteil vom 3. Juli 1958 - I ZR 83/57 = LM BGB § 154 Nr. 4). Hieran fehlt es hier. Außer der Bezeichnung des Pachtgegenstandes und der Erklärung, daß der Abschluß eines Pachtvertrages hierüber beabsichtigt sei, enthält die Vereinbarung keine Angaben über den Inhalt des abzuschließenden Hauptvertrages.

c) Die Revision rügt aber mit Recht, das Berufungsgericht habe bei Entscheidung der Frage, ob die Parteien einen Pachtvertrag abgeschlossen haben, die Vorschrift des § 286 ZPO verletzt. Das Oberlandesgericht hatte bei seiner Würdigung den gesamten Streitstoff zu erschöpfen. Das hat es aber nicht getan. Die Bindung des Revisionsgerichts an die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts (§ 561 Abs. 2 ZPO) gilt deshalb nicht (vgl. OGHZ 1, 161, 166 und Stein/Jonas/Grunsky, ZPO, 19. Aufl. § 561 Anm. III).

Die Beklagte hat nicht bestritten, Darlehenszinsen nicht entrichtet zu haben. Einen Grund hierfür hat sie nicht angegeben, obwohl es nahelag und von der Klägerin auch behauptet wurde, daß solche Zahlungen im Hinblick auf die Nutzung der nicht verkauften Grundstücke unterblieben sind. Bereits diesen Gesichtspunkt hätte das Berufungsgericht als Beweisanzeichen für das Zustandekommen der von der Klägerin behaupteten Verrechnungsvereinbarung beachten müssen. Außerdem hat das Berufungsgericht nicht berücksichtigt, daß die Beklagte in der Berufungserwidern (GA Bl. 106) eingeräumt hat, es habe "eine Überlassung zur Nutzung als Gegenleistung für Zinsen" stattgefunden. Das spricht dafür, daß die Beklagte der Klägerin die Nutzung des restlichen Grundbesitzes nicht unentgeltlich, sondern gegen eine Vergütung überlassen hat und daß ihr Vergütungsanspruch dadurch beglichen worden ist, daß er mit der Forderung der Klägerin auf Zahlung von Darlehenszinsen aus dem Vertrag vom 23. Juni 1970 verrechnet wurde. Daß die Beklagte gleichwohl das Zustandekommen eines Pachtvertrages bestreitet, ist unerheblich. Die Nutzung eines Gegenstandes gegen Entgelt ist der typische Inhalt eines Pachtvertrages (§ 581 Abs. 1 BGB). Auf die Bezeichnung durch die Parteien kommt es nicht an.

3. Schon deshalb, weil das Berufungsgericht die dargelegten Gesichtspunkte nicht berücksichtigt hat, konnte das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Weil dem Senat eine eigene Sachentscheidung nicht möglich ist, mußte die Sache zu anderweiter Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Revision - an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Dieses wird folgendes zu beachten haben:

a) Zum Hauptantrag:

Ist ein Pachtvertrag zustandegekommen, so steht damit noch nicht fest, daß die Beklagte zum Wiederaufbau der Scheune verpflichtet ist. Zwar hat der Verpächter die Pachtsache in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (§§ 581 Abs. 2, 536 BGB). Er hat aber keine Verpflichtung, die ohne sein Verschulden zerstörte Pachtsache wiederherzustellen: § 275 BGB (Senatsurteil vom 14. April 1976 - VIII ZR 291/74 = WM 1976, 640). Hier ist allerdings lediglich ein Teil der Pachtsache zerstört worden. Gleichwohl kann die Beklagte nach § 275 BGB von der Verpflichtung zur Leistung frei geworden sein. Daß von der genannten Vorschrift auch die teilweise Unmöglichkeit erfaßt wird, ist in der Rechtsprechung und im Schrifttum nicht bestritten. Die Annahme teilweiser Unmöglichkeit (hier: hinsichtlich der Überlassung der Scheune) setzt aber voraus, daß die Leistung teilbar ist (vgl. Soergel/Reimer-Schmidt, BGB, 10. Aufl., § 323 Rdn. 2 und § 280 Rdn. 3). Teilbarkeit kann hier nur dann nicht angenommen werden, wenn ohne die Scheune die Bewirtschaftung des zur Nutzung überlassenen landwirtschaftlichen Anwesens nicht möglich war. Hierzu liegen einander widersprechende Parteibehauptungen vor, deren Richtigkeit erst geklärt

werden muß. Sollte sich ergeben, daß ohne die Scheune die Bewirtschaftung des Hofes nicht möglich ist, so entfällt eine zur Leistungsfreiheit führende Teilunmöglichkeit. Dann aber ist zu beachten, daß eine Verpflichtung zum Wiederaufbau auch dann nicht besteht, wenn die dem Verpächter nach Treu und Glauben zumutbare Opfergrenze überschritten wird (vgl. Senatsurteil vom 13. Oktober 1959 - VIII ZR 139/58 = NJW 1959, 2300 und Soergel/Siebert/Mezger, BGB, 10. Aufl., §§ 535, 536 Rdn. 75).

Falls die Klägerin, wie sie behauptet, die Brandversicherungsbeiträge für den Hof entrichtet haben sollte, folgt hieraus entgegen der Annahme der Revision nicht ohne weiteres ein Anspruch auf den Wiederaufbau der Scheune. Im allgemeinen ist in der Zahlung solcher Beiträge durch den Pächter nicht mehr zu sehen als die Entrichtung eines Teiles des Pachtzinses. Durch Auslegung kann sich allerdings ausnahmsweise auch der Wille der Vertragspartner ergeben, dem Pächter das Recht einzuräumen, den Wiederaufbau eines durch Brand zerstörten Gebäudes zu verlangen. Die Auslegung ist aber Aufgabe des Tatrichters.

b) Zum Hilfsantrag:

Dem Pächter steht aus dem Pachtvertrag ein Anspruch auf Herausgabe der dem Verpächter als Ersatz für die zerstörte Pachtsache gezahlten Versicherungssumme nach § 281 BGB nicht zu (BGHZ 25, 1, 8 bis 10 und Staudinger/Werner BGB, 11. Aufl., § 281 Rdn. 10).

Auch aufgrund des am 23. Juni 1970 vereinbarten Ankaufsrechtes kann die Klägerin die Herausgabe der Versicherungssumme nicht fordern. Ein solches Recht läßt sich sowohl

vertraglich - mittels durch Ausübung einer "Option" bedingten Kaufvertrages oder Vorvertrages - als auch einseitig durch befristetes Vertragsangebot einräumen (vgl. BGH Urteil vom 28. September 1962 - V ZR 8/61 = LM BGB § 433 Nr. 16). Welche dieser Möglichkeiten hier in Betracht kommt, kann dahingestellt bleiben. Selbst wenn anzunehmen ist, daß die Parteien einen bedingten Kaufvertrag oder einen Kaufvorvertrag abgeschlossen haben, steht der Klägerin ein Anspruch auf die Versicherungssumme gemäß § 281 BGB nach dem bisherigen Akteninhalt nicht zu. Zwar bestehen jedenfalls bei Annahme eines bedingten Kaufvertrages keine Bedenken dagegen, die Vorschriften über die nachträgliche Unmöglichkeit anzuwenden, wenn, wie hier, die Leistung nach Abschluß des Vertrages teilweise unmöglich wird (vgl. Staudinger/Werner BGB, 11. Aufl., § 275 Rdn. 13 m.w.Nachw.). Der Gläubiger hat aber nach § 281 BGB Anspruch nur auf die Ersatzleistung, die für den geschuldeten Gegenstand gewährt worden ist. Solange er von dem Ankaufsrecht keinen Gebrauch macht, ist die Übereignung des Gebäudes, für das die Entschädigung gezahlt wird, nicht geschuldet. Nach dem bisherigen Akteninhalt ist kein Anhalt für die Annahme gegeben, die Klägerin habe das Ankaufsrecht bereits vor der Zerstörung der Scheune ausgeübt. Ausdehnend ausgelegt werden darf § 281 BGB nicht (vgl. BGHZ 25, 1, 10).

11

Auch für den Hilfsantrag kann es von Bedeutung sein, ob die Klägerin die Brandversicherungsbeiträge für den Hof der Beklagten bezahlt hat. Für diesen Fall kann nämlich die Auslegung des Vertrages einen Anspruch der Klägerin auf Herausgabe der Versicherungssumme ergeben. Bisher liegen hierfür allerdings keine Anhaltspunkte vor. Auch insoweit obliegt die Entscheidung dem Tatrichter.

Braxmaier

Claßen

Hoffmann

Wolf

Treier