

je

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 317, 535

Eine Vereinbarung in einem Mietvertrage, nach der bei Nichtzustandekommen einer Einigung der Parteien ein Sachverständiger darüber zu entscheiden hat, für welche Zeit und zu welchen Bedingungen das Vertragsverhältnis verlängert werden soll, ist jedenfalls dann unwirksam, wenn es an jeder Regelung darüber fehlt, nach welchen Gesichtspunkten der Sachverständige die ihm überlassene Bestimmung treffen soll.

BGH, Urt. v. 27. Januar 1971 - VIII ZR 151/69

OLG Frankfurt/Main
LG Wiesbaden

ju

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 151/69

URTEIL

Verkündet am
27. Januar 1971
Scheibl,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der W [REDACTED] Filmtheaterbetriebe Hubertus Wa [REDACTED],
Inhaber Hubertus Wa [REDACTED], in F [REDACTED] / [REDACTED], Am S [REDACTED] [REDACTED].

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Ludwig B [REDACTED] in Wi [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

8

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Januar 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 21. Mai 1969 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch schriftlichen Vertrag vom 9. Juni 1953 verpachteten die damaligen Eigentümer des Grundstücks W[REDACTED], K[REDACTED]straße [REDACTED] an die Firma H[REDACTED] und Co. GmbH eine Teilfläche dieses Grundstücks zur Errichtung und zum Betrieb eines Filmtheaters. Die Kosten des Neubaus hatte die Pächterin zu tragen. Sie verzichtete auf die Geltendmachung von Bereicherungsansprüchen aus der



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Errichtung und Einrichtung des Filmtheaters. Das Pachtverhältnis begann am 1. September 1953 und lief zunächst auf 3 Jahre, jedoch stand der Pächterin das Recht zu, die Verlängerung für weitere 13 Jahre zu denselben Bedingungen zu verlangen. § 5 Abs. 2 Satz 1 des Pachtvertrages lautet wörtlich:

"Nach Ablauf der 16 Jahre werden neue Pachtverhandlungen geführt. Kommt eine Einigung nicht zustande, so wird die Industrie- und Handelskammer Wiesbaden ersucht, einen Sachverständigen zu bestellen, dessen Entscheidung bindend ist."

Die Pächterin machte von ihrem Recht, die Verlängerung des Vertrages auf insgesamt 16 Jahre zu verlangen, Gebrauch.

In der Zwischenzeit erwarb der Beklagte das Eigentum an dem Grundstück. Die Klägerin, die mit Hilfe des Beklagten die Räumung des Kinos durch den damaligen Unterpächter auf ihre Kosten durchgesetzt hatte, trat mit Einverständnis des Beklagten Ende 1967 in den Pachtvertrag ein. Im Sommer 1968 verhandelten die Parteien über die Fortsetzung des Pachtverhältnisses für die Zeit nach dem 31. August 1969. Mit Schreiben vom 10. Juli 1968 lehnte der Beklagte weitere Verhandlungen ab und teilte mit, daß er sich zur Vermietung des Kinos an einen anderen Interessenten entschlossen habe. Außerdem kündigte er gleichzeitig das Pachtverhältnis zum 31. August 1969.

Die Klägerin ist der Ansicht, daß der Beklagte aufgrund einer ihr mündlich erteilten Zusage und aufgrund von § 5 Abs. 2 des Pachtvertrages verpflichtet sei, das Pachtverhältnis zu verlängern. Sie hat Klage erhoben und mit dieser die Fortsetzung des Pachtverhältnisses über den 31. August 1969 hinaus zu Bedingungen und für einen Zeitraum verlangt, die ein von der Industrie- und Handelskammer Wiesbaden zu bestimmender Sachverständiger festsetzen werde. Hilfsweise hat sie die Feststellung einer derartigen Verpflichtung des Beklagten begehrt.

Das Landgericht hat dem Hauptantrag der Klage stattgegeben, das Berufungsgericht hat sie dagegen abgewiesen.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung der Beklagte erstrebt, verfolgt die Klägerin ihren Antrag weiter, die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts zurückzuweisen, gegebenenfalls den Beklagten wenigstens entsprechend dem Hilfsantrag zu verurteilen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist nicht begründet.

1. Nach Ansicht des Berufungsgerichts liegt es nahe, aus § 5 Abs. 2 des Pachtvertrages zu entnehmen,

daß die Vertragspartner bei Abschluß des Pachtvertrages zwar von einer über 16 Jahre hinausgehenden Pachtzeit ausgegangen seien, daß sie aber deren Einzelheiten nicht sogleich hätten festlegen wollen, um den Weg zu einer Anpassung an die nach 16 Jahren maßgeblichen wirtschaftlichen Verhältnisse unter Wahrung der beiderseitigen Interessen freizuhalten.

Diese der Klägerin günstige Auslegung der Vertragsbestimmung, zu der das Berufungsgericht neigt, wenn es auch nicht abschließend Stellung genommen hat, muß auch der erkennende Senat seiner tatsächlichen Würdigung zugrunde legen. Er hat deshalb davon auszugehen, daß der Beklagte verpflichtet sein sollte, auf Wunsch des Pächters den Vertrag zu verlängern, daß aber die Dauer einer Verlängerung und die von dem Pächter als Pachtzins in der Verlängerungszeit zu erbringenden Leistungen von einem Sachverständigen zu bestimmen waren, wenn die Parteien sich nicht einigten.

2. Das Berufungsgericht scheint - ebenso wie das Landgericht - davon auszugehen, daß eine solche Vereinbarung ausreichend bestimmt und wirksam ist, denn es begründet die Klageabweisung lediglich damit, daß die von ihm angenommene Bindung nicht auch die Klägerin als Pachtnachfolgerin erfaßt habe und daß außerdem die erforderliche Schriftform für den Eintrittsvertrag nicht gewahrt sei. Ob die von dem Berufungsgericht angeführten Gründe seine Entscheidung rechtfertigen könnten, braucht

indes nicht geprüft zu werden, weil sie sich schon aus einem anderen Grunde als richtig erweist.

Nach § 535 BGB muß ein Miet- oder Pachtvertrag die Bezeichnung des Miet- oder Pachtgegenstandes, die Angabe der Miet- oder Pachtzeit und eine Vereinbarung über den Miet- oder Pachtzins enthalten (Roquette, Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches 1966 § 535 Nr. 27). Nichts anderes gilt auch für eine Vereinbarung über die Verlängerung eines laufenden Miet- oder Pachtverhältnisses, wie sie nach Ansicht des Berufungsgerichts in § 5 Abs. 2 Satz 1 des Vertrages der Parteien enthalten ist. Für die Zeit nach Ablauf von 16 Jahren, für die in dem Vertrage eine eingehende Regelung niedergelegt ist, steht indes lediglich der Mietgegenstand fest, die sonstigen für einen Miet- oder Pachtvertrag notwendigen Vereinbarungen über die Miet- oder Pachtzeit und die Höhe des Zinses fehlen. Allerdings ist anerkannt, daß nicht notwendigerweise eine genaue und ins einzelne gehende einschlägige Regelung vereinbart zu sein braucht, sondern daß es genügt, wenn Gegenstand und Dauer der geschuldeten Leistung bestimmbar sind. Es fehlt indes an einer wirksamen Bindung, wenn zwar ein Weg angegeben ist, um den Gegenstand der geschuldeten Leistung zu bestimmen, auf diese Weise in Wirklichkeit der Inhalt aber doch nicht bestimmt werden kann (Enneccerus/Lehmann, Schuldrecht 15. Bearb. § 5 S. 25). Erforderlich ist demgemäß, daß die grundlegenden Voraussetzungen für eine vertragliche Bindung erfüllt

sind. Ob dies der Fall ist, unterliegt der unbeschränkten Nachprüfung des Revisionsgerichts, weil es sich nicht um eine reine Auslegungsfrage handelt (RGZ 85, 289, 291). Hier sind die Lücken der vertraglichen Bindung der Parteien in der Zeit nach Ablauf der 16 Jahre derart groß, daß sie auf dem vorgesehenen Wege durch die Bestimmung eines Sachverständigen schlechterdings nicht ausgefüllt werden können (vgl. RG WarnRspr 1913 Nr. 221 = JW 1913, 541; RGZ 85, 289, 291).

Der Sachverständige soll nach Wortlaut und Sinn der Vereinbarung nicht nur die Höhe des Pachtzinses festlegen, sondern er soll auch die Dauer der Verlängerung bestimmen. Da der Vertrag 16 Jahre gelaufen war, hätte es der Sachverständige in der Hand, ihn um weitere 14 Jahre zu verlängern, ohne daß eine der Parteien sich durch Kündigung von dem Vertrage lösen könnte (vgl. § 567 BGB). Der Sachverständige hätte aber auch die Möglichkeit, nur eine kurzfristige Verlängerung des Mietvertrages, beispielsweise um 1 Jahr, anzuordnen, obwohl die Klägerin an einer solchen Regelung nicht interessiert wäre (BU 11). Die Revision meint allerdings, daß das Vertragsverhältnis jedenfalls um 9 Jahre habe verlängert werden müssen, weil bei Miet- und Aufbauverträgen über Filmtheater eine mindestens 25-jährige Vertragsdauer üblich sei. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, daß die Vertragsparteien bei dem Abschluß des Vertrages vom 9. Juni 1953 gerade nicht eine 25-jährige Laufzeit vereinbart, sondern es in die Entscheidung des Sachverständigen gestellt haben, auf

welche Zeit die Vertragsdauer ausgedehnt werden sollte. Da es an jedem Hinweis darüber fehlt, welche Gesichtspunkte von dem zur Entscheidung berufenen Sachverständigen berücksichtigt werden sollen, und die Interessen der Parteien notwendigerweise nicht gleichlaufend sind, ist nicht nur der Sachverständige überfordert, der die Bestimmung der Dauer der weiteren Mietzeit nach billigem Ermessen zu treffen hätte (§ 317 Abs. 1 BGB), sondern auch das Gericht, das gegebenenfalls die Entscheidung des Sachverständigen daraufhin zu überprüfen hätte, ob sie offenbar unbillig oder offenbar unrichtig ist (§ 319 Abs. 1 BGB - vgl. Wedemeyer, Betrieb 1969, 1925, 1930 und Gelhaar, Betrieb 1968, 743).

Dieselben Bedenken bestehen auch hinsichtlich der Bestimmung der Höhe des Pachtzinses. Die Klägerin ist ersichtlich der Auffassung, hierbei müsse dem Umstand Rechnung getragen werden, daß sie erhebliche Aufwendungen gemacht hatte, um den Vorpächter abzufinden, den Unterpächter zur Räumung des Kinogebäudes zu veranlassen und dieses instandzusetzen. Der Vertrag enthält indes überhaupt keine Anhaltspunkte dafür, nach welchen Grundsätzen der Sachverständige den Pachtzins festlegen soll. Ist aber nicht ersichtlich, wie die Bestimmung vorgenommen werden soll, so liegt mangels Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit der Leistung keine rechtswirksame Vereinbarung vor (Larenz, Schuldrecht, 1. Bd. 10. Aufl. § 6 II S. 63).

Angesichts der aufgezeigten Lücken der vertraglichen Gestaltung kann somit die Bestimmung des § 5 Abs. 2 des Vertrages vom 9. Juni 1953 nicht als wirksam angesehen werden.

3. Die Klage läßt sich auch nicht auf die von der Klägerin in deren Schriftsatz vom 9. Mai 1969 S. 4 behauptete und unter Beweis gestellte Erklärung des Beklagten stützen, er sei bereit, mit der Klägerin einen langfristigen Vertrag zu schließen. Die Bereitschaft einer Partei zum Abschluß eines Vertrages reicht nicht aus, um diesen zustande zu bringen. Der Vortrag der Klägerin ergibt indes nicht, daß es zwischen den Parteien zu einer Einigung dahin gekommen ist, einen Verlängerungsvertrag für eine bestimmte Zeit und zu festgelegten Bedingungen abzuschließen. Ob der Klägerin wegen des Verhaltens des Beklagten Schadensersatzansprüche zustehen, ist in diesem Rechtsstreit nicht zu entscheiden, weil derartige Ansprüche mit der Klage nicht geltend gemacht worden sind.

Das Berufungsgericht hat daher mit Recht sowohl den Haupt- als auch den Hilfsantrag der Klage nicht als begründet angesehen. Die Revision gegen das jedenfalls im Ergebnis richtige Urteil des Berufungsgerichts muß somit zurückgewiesen werden.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner

Mormann