

16
Nachschlagewerk: ja

BGHZ-----: nein

BGB § 510

Die Frist des § 510 Abs. 2 BGB wird nicht in Lauf gesetzt, wenn der aus einem Vorkaufsrecht Verpflichtete nur den mit dem Dritten geschlossenen ursprünglichen Vertrag mitteilt, nicht aber eine vor dieser Mitteilung erfolgte Vertragsänderung.

BGH, Urt. v. 23. Mai 1973 - VIII ZR 57/72 - OLG Düsseldorf

LG Mönchengladbach

16

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 57/72

URTEIL

Verkündet am

23. Mai 1973,
Scheibl,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Paul M [REDACTED] in E [REDACTED],
Haus Nr. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma L [REDACTED] - B [REDACTED] Gebr. L [REDACTED] KG.
in V [REDACTED], D [REDACTED] Straße [REDACTED], vertreten durch die per-
sönlich haftenden Gesellschafter Theo L [REDACTED] und Günter
L [REDACTED], ebenda,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

16

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Mai 1973 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Haidinger und die Richter Claßen, Braxmaier, Dr. Hiddemann und Hoffmann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 17. Februar 1972 wird auf Kosten des Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß es in der Formel des genannten Urteils statt 3. August 1969 heißen muß: 3. August 1968.

Von Rechts wegen

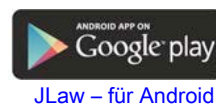
Tatbestand:

Die Klägerin, eine Brauerei, pachtete mit dem Recht auf Unterverpachtung durch schriftlichen Vertrag vom 30. Juli 1963 von der damaligen Grundstückseigentümerin Else D. die in B.-G. Nr. ge- legene Gastwirtschaft einschließlich Inventar nebst Wohnung für monatlich 300 DM auf die Dauer von 5 Jahren. § 7 Abs. 3 dieses Vertrages lautet:

"Für den Fall der Beendigung des Vertrages räumt die Verpächterin dem Pächter ein Vor- pachtrecht ein."



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



richt hat unter Zurückweisung des Hauptantrages dem Hilfsantrag stattgegeben. Der Beklagte hat Berufung eingelegt. Mit der Anschlußberufung hat die Klägerin beantragt festzustellen, daß der Beklagte verpflichtet ist, ihr allen Schaden zu ersetzen, der ihr durch die Vorenthaltung des Pachtbesitzes in der Zeit vom 1. Februar 1968 bis 31. Januar 1973 insbesondere durch die Vereitelung des Bierausschankes entstanden ist und entsteht.

Das Oberlandesgericht hat die Klage auf Feststellung des Vorpachtrechtes ganz und im übrigen die Klage insoweit abgewiesen, als die Klägerin Feststellung der Schadenersatzpflicht des Beklagten für die Zeit ab 3. August 1968 begehrt. Dieses Urteil wurde durch Entscheidung des erkennenden Senats vom 2. Dezember 1970 - VIII ZR 77/69 (BGHZ 55, 71) aufgehoben und der Rechtsstreit an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Die Klägerin hat ihre Klage hinsichtlich des auf die Zeit vom 1. Februar 1968 bis 3. August 1968 entfallenden Schadens zurückgenommen.

Das Berufungsgericht hat nach Beweisaufnahme die Berufung des Beklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung der Klägerin die Verpflichtung des Beklagten festgestellt, den der Klägerin in der Zeit vom 3. August 1968 bis 31. Mai 1973 entstandenen und noch entstehenden Schaden zu ersetzen.

Mit der Revision strebt der Beklagte die völlige Abweisung der Klage an. Die Klägerin hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht geht in Übereinstimmung mit dem ersten Revisionsurteil (§ 565 Abs. 2 ZPO) davon aus, daß das Vorpachtrecht der Klägerin nach § 571 BGB auch im Verhältnis zum Beklagten wirksam ist. Es nimmt an, die Klägerin habe durch ihr Schreiben vom 31. Juli 1968 dieses Recht wirksam ausgeübt; den dadurch zwischen den Parteien zustande gekommenen Pachtvertrag habe der Beklagte verletzt, weil er der Klägerin den Pachtbesitz nicht eingeräumt habe; daraus folge die festgestellte Schadenersatzpflicht.

Die Revision greift das Berufungsurteil in zwei Richtungen an.

I. Bestehen des Vorpachtrechts

Sie zieht zwar nicht mehr in Zweifel, daß der Klägerin grundsätzlich ein Vorpachtrecht zusteht. Sie meint aber, die Klägerin habe dieses Recht verwirkt oder sei jedenfalls nach Treu und Glauben daran gehindert gewesen, es am 31. Juli 1968 noch auszuüben.

Dem kann nicht gefolgt werden.

1. Daß die Klägerin nach dem Erwerb des Grundstücks durch den Beklagten keine Pacht mehr zahlte, war nach § 537 Abs. 1 BGB gerechtfertigt, weil die Gaststätte, wie der Beklagte selbst vorträgt, abbruchreif war und in der Folgezeit umgebaut wurde. Diese Arbeiten zogen

sich bis Dezember 1967 hin. Bis zu diesem Zeitpunkt war das Pachtobjekt unbenutzbar. In der Zeit danach hat der Beklagte der Klägerin den Pachtbesitz ebenfalls nicht gewährt, sondern unter Verletzung des mit der Klägerin noch bestehenden Vertrages mit den Eheleuten M. abgeschlossen und diesen schließlich die Gaststätte überlassen.

2. Gleichwohl hat die Klägerin sich auch danach noch darum bemüht, mit den Eheleuten M. zu einer Vereinbarung über die Bierlieferungen, gegebenenfalls unter Abschluß eines Unterpachtvertrages zu kommen.

3. Da sich die Klägerin überdies im Schreiben ihres Rechtsanwalts vom 23. Februar 1968 ausdrücklich auf ihr Vorpachtrecht berufen und den Beklagten aufgefordert hat, dieses Recht anzuerkennen, kann weder von einer Verwirkung dieses Rechts noch davon die Rede sein, die Klägerin sei nach § 242 BGB rechtlich daran gehindert gewesen, ihr Vorpachtrecht auszuüben.

II. Rechtzeitigkeit der Ausübung des Vorpachtrechts

Die Revision meint, weil der Klägerin unstreitig mit Schreiben des Rechtsanwalts des Beklagten vom 15. Februar 1968 der Text des PV I zugesandt worden sei, habe die Frist zur Ausübung des Vorpachtrechts zu diesem Zeitpunkt zu laufen begonnen und sei deshalb am 31. Juli 1968 längst beendet gewesen. Darauf, daß der PV I durch den PV II ersetzt worden sei, komme es nicht an.

Das ist nicht richtig.

1. Der Revision ist zwar darin Recht zu geben, daß der aus der Vereinbarung eines Vorpachtrechts Verpflichtete nicht daran gehindert ist, nach Abschluß des Vertrages mit einem Dritten den Vertragsinhalt zu ändern. Er kann das sogar dann noch tun, wenn er den ursprünglichen Vertragsinhalt dem Berechtigten bereits nach § 510 Abs. 1 BGB mitgeteilt hat.

2. Der Verpflichtete muß den Inhalt seines mit dem Dritten geschlossenen Vertrages jedoch richtig und vollständig mitteilen. Andernfalls wird die Frist des § 510 Abs. 2 BGB nicht in Lauf gesetzt. Daraus folgt nicht nur, daß eine nachträgliche Änderung des Vereinbarten dem Berechtigten jedenfalls dann mitzuteilen ist, wenn sie wie hier schon vor der Mitteilung des ursprünglichen Vertrages erfolgt ist, sondern daß ohne eine derartige Mitteilung die Ausschlußfrist des § 510 Abs. 2 nicht zu laufen beginnt (RGZ 118, 8; Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 510 Nr. 7). Durch die Mitteilung des PV I mit Rechtsanwaltschreiben vom 15. Februar 1968 wurde deshalb die Frist des § 510 Abs. 2 BGB nicht in Lauf gesetzt, wenn, wie das Berufungsgericht annimmt, der bereits Mitte Januar 1968 geschlossene PV II sich inhaltlich von PV I unterschied.

3. Ein solcher Unterschied war, was auch die Revision nicht in Zweifel zieht, schon deshalb gegeben, weil im PV I die Pächter (Eheleute M██████) keine Bierbezugsverpflichtung gegenüber dem Beklagten eingingen. Vielmehr verpflichtete umgekehrt sich dieser,

neben einer weiteren Biersorte Biere der Brauerei T- zuzulassen. Diese Vertragsbestimmung hing damit zusammen, daß die Eheleute M- sich bereits am 22. November 1967 gegenüber der T-Brauerei zum 5-jährigen Bierbezug für den Fall verpflichtet hatten, daß diese Brauerei ihr eine Gaststätte zur Pachtung vermittelte. Unstreitig ist der Pachtvertrag zwischen dem Beklagten und den Eheleuten M- unter Vermittlung der T-Brauerei zustande gekommen.

Im PV II war demgegenüber bestimmt, daß die Pächter die Verpflichtung übernahmen, Biere der Brauerei T- und daneben Königs-Pilsener zu führen.

Auf die weiteren Abweichungen des PV I vom PV II kommt es angesichts der Bedeutung, die gerade diese Neuregelung für die Klägerin hatte, nicht an.

4. Nach dem unter Nr. II 2. Ausgeführten mußte der Beklagte der Klägerin den Inhalt des PV II mitteilen. Erst dann begann die Frist des § 510 Abs. 2 BGB zu laufen.

Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt deshalb davon ab, wann der Klägerin der Inhalt des PV II mitgeteilt worden ist.

Das Berufungsgericht führt aus, der bei der Klägerin angestellte Zeuge J- habe den PV II erst Juni/Juli 1968 erhalten. Angriffe gegen diese Tatsachenfeststellung hat die Revision nicht erhoben.

Da nach dem Urteil des erkennenden Senats vom 2. Dezember 1970 (aa0) bei einem Vorpachtrecht, das hinsichtlich eines Grundstücks besteht, die Frist zur Ausübung des Vorpachtrechts zwei Monate beträgt, hat die Klägerin mit ihrem Brief vom 31. Juli 1968 das Vorpachtrecht rechtzeitig geltend gemacht.

III. Die Revision war deshalb zurückzuweisen. Wegen der Kostenentscheidung wird auf § 97 ZPO verwiesen.

Dr. Haidinger

Claßen

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Hoffmann