

27

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

BGB § 571

Der Erwerber eines Pachtgrundstücks tritt in die Verpflichtungen aus einem Vorpachtrecht ein, das der Veräußerer im Rahmen eines Pachtvertrages dem Pächter zu dem Zweck eingeräumt hat, diesem die Fortsetzung des Gebrauchs und der Nutzung des gepachteten Grundstücks auch nach Beendigung des ursprünglichen Vertrages zu ermöglichen.

BGB § 510 Abs. 2 Satz 1

Sind Gegenstand eines Vorpachtrechtes ein Grundstück oder Räume, so kann der Vorpachtberechtigte bis zum Ablauf von 2 Monaten nach dem Empfang der Mitteilung des Verpflichteten vom Vorpachtfall das Vorpachtrecht ausüben.

BGB §§ 242 Ca, 505 Abs. 1 Satz 2, 566

Übt der Vorpachtberechtigte das Vorpachtrecht in einem Falle aus, in dem der Pachtvertrag des Verpflichteten mit dem Dritten in der Form des § 566 BGB auf bestimmte Zeit geschlossen worden ist, so kann der Verpflichtete den mit dem Berechtigten zustande gekommenen Vertrag auch dann nicht vorzeitig durch Kündigung beenden, wenn dieser Vertrag der Schriftform entbehrt.

BGH, Urt. v. 2. Dezember 1970 - VIII ZR 77/69 - OLG Düsseldorf

LG Mönchengladbach

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 77/69

URTEIL

Verkündet am

2. Dezember 1970

Scheibl

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma L [REDACTED] - B [REDACTED]
Gebr. Le [REDACTED] KG in V [REDACTED], D [REDACTED] Straße [REDACTED],
vertreten durch die persönlich haftenden Gesell-
schafter Theo Le [REDACTED] und Günter Le [REDACTED], ebenda,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Paul M [REDACTED] in E [REDACTED]-Be [REDACTED], Haus Nr. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Dezember
1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten
Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar,
Dr. Mezger, Dr. Messner und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das
Teilurteil des 10. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Düsseldorf vom 28. Fe-
bruar 1969 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung
und Entscheidung, auch über die Kosten
der Revision, an das Berufungsgericht zu-
rückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Brauerei, pachtete mit dem
Recht auf Unterverpachtung durch schriftlichen Ver-
trag vom 30. Juli 1963 von der damaligen Grundstücks-
eigentümerin Else Dü■■■■ die in Br■■■■-G■■■■
Nr. ■■ gelegene Gastwirtschaft einschließlich Inven-
tar nebst Wohnung für monatlich 300 DM auf die Dauer
von 5 Jahren mit jeweiliger Verlängerung um ein Jahr,



falls nicht 6 Monate vor Vertragsablauf schriftlich gekündigt wurde. § 7 Abs. 3 dieses Vertrages lautet:

"Für den Fall der Beendigung des Vertrages räumt die Verpächterin dem Pächter ein Vorpachtrecht ein."

Das Pachtverhältnis begann am 3. August 1963. Die Gastwirtschaft wurde durch eine Unterpächterin betrieben.

Der Beklagte erwarb das Grundstück auf Grund Kaufvertrages vom 18. Oktober 1966 und wurde als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Er baute die Gaststätte um. Die Bauarbeiten dauerten bis Ende 1967. Die Unterpächterin war vorher ausgezogen.

Mit schriftlichem Vertrag vom 27. Dezember 1967 verpachtete der Beklagte die Gastwirtschaft ab 1. Februar 1968 auf die Dauer von 5 Jahren für monatlich 500 DM an die Eheleute Mü[REDACTED]. Den Vertrag mit der Klägerin kündigte er durch Schreiben vom 25. Januar 1968 zum 30. Juli 1968.

Vor dem Landgericht hat die Klägerin beantragt, den Beklagten zur Herausgabe der von ihr gepachteten Räume zu Gebrauch und Nutzung gegen Zahlung von monatlich 300 DM zu verurteilen, hilfsweise festzustellen, daß das in § 7 Abs. 3 des Vertrages vom 30. Juli 1963 vereinbarte Vorpachtrecht rechtsgültig ist. Das Landgericht 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. Sie hat dazu vorgetragen, durch Rechtsanwaltsschreiben vom 31. Juli 1968 habe sie ihr Vorpachtrecht ausgeübt.

Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil 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.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren aus dem Berufungsrechtszuge weiter. Der Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, der Beklagte sei in das der Klägerin von Frau Dü■■■■ eingeräumte Vorpachtrecht nicht nach §§ 581 Abs. 2, 571 BGB eingetreten. Dem kann nicht gefolgt werden.

1. Nach den genannten Bestimmungen tritt der Erwerber eines verpachteten Grundstücks in diejenigen Rechte und Verpflichtungen des Verpächters ein, die sich aus dem Pachtverhältnis ergeben. Dazu gehört alles, was das jeweilige Pachtverhältnis in seiner konkreten Gestaltung auf Grund der getroffenen Vereinbarungen und nach den Vorschriften der §§ 581 ff. BGB ausmacht. Es gilt insbesondere für die Regelung, die in Bezug auf die Beendigung des Vertrages vereinbart ist. Wurde der Vertrag auf bestimmte Zeit geschlossen, so gilt das auch gegenüber dem Grundstückserwerber. Ist eine Verlängerung des Vertrages über die vereinbarte Zeit hinaus im Falle des Unterbleibens einer Kündigung vorgesehen, so bindet das nach § 571 Abs. 1 BGB auch den neuen Grundstückseigentümer. Dieser muß es ferner gegen sich gelten lassen, wenn der (ursprüngliche) Verpächter dem Pächter die Möglichkeit eingeräumt hat, den Pachtvertrag durch einseitige Erklärung (Option) zu verlängern (RGZ 103, 349).

Nicht anders ist es, wenn die Vertragschließenden die Fortdauer des Gebrauchs und der Nutzung des Pachtgegenstandes über die vereinbarte Vertragszeit hinaus statt durch Einräumung eines Optionsrechts des Pächters durch die Begründung eines Vorpachtsrechts gesichert haben. Nicht nur wirtschaftlich, sondern rechtlich zielt eine solche Absprache darauf ab, die pachtvertraglichen Beziehungen zwischen den Vertragschließenden auch über die ursprünglich vereinbarte Zeit hinaus fortzusetzen. Dabei kann nicht entscheidend ins Gewicht fallen, daß im Falle

der Ausübung des Vorpachtrechtes nicht der ursprünglich zwischen den Beteiligten geschlossene Vertrag fortgesetzt wird, wie das bei der Ausübung der Option der Fall ist (Senatsurteil vom 20. Dezember 1967 - VIII ZR 119/65 = WM 1968, 100, 103 = BGHWarn 1967 Nr. 291), sondern daß rein rechtlich gesehen zwischen dem Verpflichteten und dem Berechtigten ein neuer Vertrag zustande kommt (§ 505 Abs. 2 BGB; vgl. BGH Urteil vom 17. Mai 1967 - V ZR 96/64 = WM 1967, 935, 936). Das ist, worauf die Klägerin zutreffend schon im Berufungsverfahren hingewiesen hat, ein rein rechtstechnischer Unterschied, der bei der Beantwortung der Frage der Anwendbarkeit des § 571 Abs. 1 BGB hinter der Erwägung zurückzutreten hat, daß es bei der Einräumung und Ausübung des Vorpachtrechts, das einem Pächter für den Fall der Beendigung seines Vertrages eingeräumt wird, um nichts anderes als um die Sicherung der Fortdauer der pachtvertraglichen Beziehungen hinsichtlich desselben Pachtgegenstandes geht. Dabei wird der Grundstückserwerber auch nicht schlechtergestellt, als wenn eine Option vereinbart wäre. Er wird im Gegenteil bei Abschluß des den Vorpachtfall auslösenden Vertrages mit dem Dritten im allgemeinen Gelegenheit haben, die neuen Vertragsbedingungen zu seinen Gunsten zu beeinflussen. Das wäre bei einer schlichten Fortsetzung des alten Vertrages durch Option nicht möglich. Auch deshalb ist nicht einzusehen, warum ein in einem Pachtvertrag vereinbartes Vorpachtrecht im Rahmen des § 571 Abs. 1 BGB anders behandelt werden soll als eine Option. Jedenfalls dann, wenn der Zweck des Vorpachtrechts darin besteht, dem Pächter die Fortsetzung des Gebrauchs

und der Nutzung desselben Grundstücks oder derselben Räume zu sichern, die Gegenstand des ursprünglichen Vertrages sind, und wenn, wie hier, das Vorpachtrecht noch vor Beendigung des alten Vertrages ausgeübt wird, so daß der neue Vertrag sich zeitlich unmittelbar an den alten anschließt, muß der Grundstückserwerber nach § 571 Abs. 1 BGB das Vorpachtrecht gegen sich gelten lassen (im Ergebnis ebenso Roquette, Das Mietrecht des bürgerlichen Gesetzbuchs, § 571 Nr. 34). Sofern der Entscheidung RG Warn 1941 Nr. 68 mehr zu entnehmen sein sollte als die Auffassung, daß der Grundstückserwerber in selbständige, also außerhalb eines Mietvertrages begründete Vormietrechte nicht eintritt und auch nicht in solche, die sich auf andere Räume als auf die ursprünglich gemieteten beziehen, könnte ihr aus den dargelegten Gründen nicht gefolgt werden.

2. Das angefochtene Urteil kann daher nicht aufrechterhalten werden. Andererseits ist eine abschließende Entscheidung zugunsten der Klägerin nicht möglich; denn das Berufungsgericht hat zu Lasten des Beklagten, der auf Grund der nicht haltbaren Begründung des Berufungsurteils im zweiten Rechtszuge obsiegt hat, ohne nähere Prüfung angenommen, daß die Klägerin ihr Vorpachtrecht rechtzeitig ausgeübt hat. Das ist, wie der Beklagte mit Recht geltend macht, indessen zweifelhaft.

a) Auf das im Gesetz nicht geregelte Vorpachtrecht sind nach allgemeiner Meinung die Vorschriften

über das Vorkaufsrecht entsprechend anzuwenden. Nach § 510 Abs. 2 Satz 1 BGB muß der Berechtigte das Vorkaufsrecht binnen einer Ausschußfrist nach Mitteilung des Vorkaufsfalles (§ 510 Abs. 1 BGB) geltend machen, und zwar grundsätzlich innerhalb einer Woche, bei Grundstücken jedoch innerhalb von zwei Monaten. Die erheblich längere Frist bei einem Vorkaufsrecht, das ein Grundstück betrifft, hängt nicht damit zusammen, daß der Verkäufer nach Möglichkeit vor übereilten Schritten bewahrt werden soll, wie das bei der Formvorschrift des § 313 BGB der Fall ist; denn § 510 Abs. 2 Satz 1 BGB gewährt nicht dem Verkäufer, sondern dem Käufer (Vorkaufsberechtigten) eine Überlegungsfrist. Ersichtlich handelt es sich vielmehr darum, daß der Gesetzgeber Rechtsgeschäften, die mit Grundstücken zusammenhängen, überhaupt eine besondere Bedeutung beimißt. Dem entsprechen im Bereich des Mietrechts die Vorschriften des § 571 BGB und des damit zusammenhängenden § 566 BGB sowie etwa die Sonderregelung der Kündigungsfristen (§§ 565 BGB). Angesichts der einschneidenden Wirkung, die langfristige Überlassungsverträge bei Grundstücken oder Räumen regelmäßig für die Beteiligten haben, ist deshalb bei der entsprechenden Anwendbarkeit des § 510 BGB auf das Vorpachtrecht dem Berechtigten für die Ausübung seines Rechts eine Frist von zwei Monaten zu gewähren, wenn Gegenstand des Vorpachtrechts Grundstücke oder Räume sind.

b) Bislang sind keine Feststellungen darüber getroffen, wann die Klägerin eine Mitteilung des Be-

klagten nach § 510 Abs. 1 BGB erhalten hat. Die Frist des Absatz 2 dieser Vorschrift wird nur in Lauf gesetzt, wenn die Anzeige vollständig ist, wenn sie also den gesamten Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrages enthält. Dem würde es gleichstehen, wenn der Klägerin der Inhalt des mit den Eheleuten Mü[REDACTED] geschlossenen Pachtvertrages auf sonstige Weise vollständig bekanntgeworden wäre.

c) Das Berufungsgericht nimmt ohne nähere Begründung an, das Schreiben des Rechtsanwalts der Klägerin vom 23. Februar 1968 enthalte eine Ausübung des Vorpachtrechts. Da der Vertrag zwischen dem Beklagten und den Eheleuten Mü[REDACTED] am 27. Dezember 1967 geschlossen worden ist, wäre das nach dem vorstehend Ausgeführten in jedem Falle rechtzeitig. Das Berufungsgericht wird daher zu prüfen haben, ob, wie der Beklagte geltend macht, das genannte Schreiben lediglich eine Ankündigung der Ausübung des Vorpachtrechts, nicht aber die Ausübung selbst enthält. Der Annahme, die Klägerin habe durch das Schreiben vom 23. Februar 1968 ihr Vorpachtrecht ausgeübt, könnte entgegenstehen, daß diese Ausübung nach ihrem eigenen Vortrag erst mit Schreiben vom 31. Juli 1968 erfolgt ist.

3. Sollte nach erneuter Prüfung die rechtzeitige Ausübung des Vorpachtrechts festgestellt werden können, so wären Schadenersatzansprüche der Klägerin dem Grunde nach für die gesamte Laufzeit des zwischen dem Beklagten und den Eheleuten Mü[REDACTED] ge-

schlossenen Vertrages gegeben. Der gemäß § 505 Abs. 2 BGB bis 31. Januar 1973 zwischen den Parteien abgeschlossene Vertrag ist nicht etwa wegen Nichteinhaltung der Formvorschrift des § 566 BGB seitens des Beklagten vorzeitig kündbar (§ 566 Satz 2 BGB).

a) Der Vertrag zwischen dem Beklagten und den Eheleuten Mü[REDACTED] ist in der Form der §§ 566, 126 BGB abgeschlossen. Damit steht zwar fest, daß dieser Vertrag nicht nach § 566 Satz 2 BGB vorzeitig gekündigt werden kann. Das genügt aber nicht ohne weiteres für den Vertrag der Klägerin; denn diese ist durch die Ausübung des Vorpachtrechts nicht etwa in den Vertrag der Eheleute Mü[REDACTED] eingetreten. Vielmehr ist nach § 505 Abs. 2 BGB ein neuer selbständiger Vertrag zwischen den Parteien zustande gekommen mit dem Inhalt des zwischen dem Beklagten und den Eheleuten Mü[REDACTED] geschlossenen Vertrages.

b) Die Ausübung des Vorpachtrechts bedurfte nach § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht der Schriftform. Dieser Vorschrift, die auf das Vorpachtrecht nur entsprechend anwendbar ist, kann jedoch nicht mehr entnommen werden, als daß ein wirksamer Pachtvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen ist. Die ganz andere Frage, ob dieser Pachtvertrag vorzeitig kündbar ist (§ 566 Satz 2 BGB), weil eine den Bestimmungen der §§ 566 Satz 1, 126 BGB entsprechende Urkunde über die pachtvertraglichen Beziehungen der Parteien nicht vorhanden ist, läßt sich aus § 505 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht beantworten. Denn diese Regelung beruht darauf, daß be-

reits die Vereinbarung des Vorkaufsrechts in der Form erfolgen muß, die für den Kauf selbst vorgeschrieben ist (z.B. § 313 BGB, § 15 GmbHG). Eine Wiederholung der Form ist daher beim Vorkaufsrecht entbehrlich. Dagegen dient § 566 Satz 1 BGB dem Zweck, dem Erwerber die Unterrichtung über den Inhalt des Miet- oder Pachtvertrages zu erleichtern. Bei der nur entsprechenden Anwendung der Regeln über das Vorkaufsrecht läßt sich daher dem § 505 Abs. 1 Satz 2 nicht entnehmen, daß es dann, wenn ein Pachtvertrag durch Ausübung eines Vorpachtrechts zustande kommt, der Erfüllung der Schriftform nicht bedarf, um die vorzeitige Kündbarkeit nach § 566 Satz 2 BGB auszuschließen.

c) Es braucht nicht abschließend geprüft zu werden, ob aus diesem Grunde der Berechtigte ungeachtet des wirksamen Zustandekommens des Vertrages vom Verpflichteten eine schriftliche Niederlegung des gesamten Vertragsinhaltes nach §§ 566 Satz 1, 126 BGB verlangen kann. Da das Vorpachtrecht dazu dient, dem Berechtigten die Rechtsposition, die der Verpflichtete dem Dritten eingeräumt hat, voll, insbesondere also auch hinsichtlich der Dauer des Vertrages und dessen Unkündbarkeit zugute kommen zu lassen, ist der Verpflichtete als Verpächter auf jeden Fall daran gehindert, vor dem Zeitpunkt, in welchem der Vertrag mit dem Dritten hätte aufgelöst werden können, seine Verpflichtung aus dem Vorpachtvertrag durch Kündigung zu

beenden (§ 242 BGB; vgl. auch die BGH-Urteile vom
15. April 1955 - V ZR 118/53 = LM BGB § 242 (Ca)
Nr. 1 und vom 27. November 1963 - VIII ZR 116/62
= MDR 1964, 229 = BGHWarn 1963 Nr. 249).

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Dr. Messner

Braxmaier