

BUNDESGERICHTSHOF

V BLw 11/82

BESCHLUSS

in der Landwirtschaftssache

betreffend die Geltendmachung von Pachtzins

Beteiligte:

1. Klaus R[REDACTED], D[REDACTED]straße [REDACTED], U[REDACTED]/L[REDACTED],

Antragsgegner und Rechtsbeschwerdeführer,

- vertreten durch die Rechtsanwälte [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED] -

2. Lothar H[REDACTED], G[REDACTED]straße [REDACTED], I[REDACTED],

Antragsteller und Rechtsbeschwerdegegner,

- vertreten durch Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED],
[REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes als Senat für Landwirtschaftssachen hat am 20. Januar 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm sowie die Richter Prof. Dr. Hagen und Linden - gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 LwVG ohne Zuziehung ehrenamtlicher Richter -

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Celle vom 15. März 1982 wird auf Kosten des Beteiligten zu 1, der dem Beteiligten zu 2 die außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu erstatten hat, als unzulässig verworfen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 42 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Der Beteiligte zu 2 ist Eigentümer eines bebauten Hofgrundstückes mit Weideland in U[REDACTED]/L[REDACTED]. Auf dem Grundstück befindet sich eine Gaststätte. Der Beteiligte zu 1 hat das Grundstück mit Gaststätte seit 1978 gepachtet. Er hat dort eine Reiterpension eingerichtet.

- 3 -

Am 3. Mai 1979 schlossen die Beteiligten privatschriftlich eine "Vereinbarung", in der es u.a. heißt:

- "1. Herr H. [REDACTED]" (der Beteiligte zu 2)
"... verpflichtet sich, Herrn R. [REDACTED]"
(der Beteiligte zu 1) "als Pächter das ...
Hofgrundstück ... zum Kaufpreis von 365 000 DM
... im Jahre 1980 zu verkaufen und Herr
R. [REDACTED] ist bereit das Grundstück für
diesen Kaufpreis zu erwerben.

Der notarielle Kaufvertrag kann nur geschlossen werden, wenn das noch bestehende Inventar mit DM 160 000 ... vor Abschluß des Vertrages in bar bezahlt wird.

...

4. Für die weiteren Gebäude auf dem Hofgrundstück" (das sind: zwei Scheunen, eine Remise, ein Schweinestall, ein Geflügelturm und ein baufälliger Speicher) "ist ab 1. Mai 1979 eine monatliche Pacht von DM 1 500 zu zahlen. Die Pachtzahlung wird ausgesetzt unter der Voraussetzung, das im Jahre 1980 das Hofgrundstück zu den vorgenannten Bedingungen verkauft bzw. erworben wird. Sollte es nicht zum Abschluß des notariellen Vertrages kommen, ist die Pacht ab 1. Mai 1979 mit monatlich DM 1 500 ... nachzuzahlen..."

Die "weiteren Gebäude" mit Ausnahme des Geflügelturmes und des Speichers hatte der Beteiligte zu 1 bereits etwa ein Jahr vor der Vereinbarung vom 3. Mai 1979 in den Betrieb der Reiterpension einbezogen, ohne dafür ein Entgelt zu zahlen.

Der Beteiligte zu 1 hat das Pachtobjekt nicht käuflich erworben, weil er den Kaufpreis nicht finanzieren konnte. Den in der Vereinbarung vom 3. Mai 1979 geregelten Pachtzins von monatlich 1 500 DM hat er nicht gezahlt, er nutzt aber



zumindest die beiden Scheunen, die Remise und den Schweinestall weiter.

Der Beteiligte zu 2 verlangt vom Beteiligten zu 1 die Zahlung von Pachtzins gemäß der Vereinbarung vom 3. Mai 1979 für die Zeit vom 1. Mai 1979 bis zum 31. August 1981 in Höhe von insgesamt 42 000 DM nebst Zinsen.

Der Beteiligte zu 1 hält die Pachtzinsforderung für unbegründet. Sie sei noch nicht fällig, da sie durch eine weitere Vereinbarung bis Ende 1981 ausgesetzt worden sei. Im übrigen sei der Pachtzins angesichts des schlechten Zustandes der Gebäude weit überhöht. Bis zur Instandsetzung der Gebäude mache er ein Zurückbehaltungsrecht an dem Pachtzins geltend. Hilfsweise rechne er mit einer Gegenforderung in Höhe von 15 000 DM (Aufwendungen für die Umzäunung von Wiesen) auf.

Das Landwirtschaftsgericht hat den Beteiligten zu 1 antragsgemäß zur Zahlung verurteilt. Das Oberlandesgericht hat einen Teil des geltend gemachten Zinsanspruches abgewiesen. Mit der Rechtsbeschwerde begehrt der Beteiligte zu 1 in erster Linie Abweisung des Zahlungsantrages in vollem Umfang, hilfsweise Verurteilung zur Zahlung von nur 5 600 DM nebst Zinsen (monatliche Nutzungsentschädigung von 200 DM).

Der Beteiligte zu 2 beantragt, die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

II.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Der Beteiligte zu 1 sei zur Zahlung von Pachtzins gemäß Ziffer 4 der Vereinbarung vom 3. Mai 1979 verpflichtet. Die pachtrechtliche Absprache sei nicht gemäß §§ 313, 125, 139 BGB unwirksam. Zwar bedürfe eine Verkaufsverpflichtung bezüglich des Pachtgrundstückes zu ihrer Rechtswirksamkeit der notariellen Beurkundung. Bei Ziffer 1 der Vereinbarung vom 3. Mai 1979 habe es sich jedoch nur um eine Absichtserklärung beider Beteiligten gehandelt, die nur habe klarstellen sollen, welche Voraussetzungen auf seiten des Beteiligten zu 1 für den Abschluß eines notariellen Vertrages erfüllt sein müßten. Beiden Beteiligten sei bewußt gewesen, daß dieser Teil der Absprache noch keine rechtliche Bindung zur Folge habe. Der pachtrechtliche Teil der Vereinbarung vom 3. Mai 1979 sei trotz der Unverbindlichkeit der Absichtserklärung rechtswirksam, da er nach dem Willen der Vertragspartner gerade Regelungen für den Fall habe treffen sollen, daß der in Aussicht genommene Kaufvertrag nicht zustande komme. Die pachtrechtliche Absprache habe den Beteiligten zu 1 auch nicht zum Erwerb des Pachtobjektes zwingen sollen.

Das Oberlandesgericht hat weiter ausgeführt, die Pachtzinsforderung sei auch in Höhe von 42 000 DM begründet. Eine Pachtzinsminderung komme nicht in Betracht. Gegen die vom Landwirtschaftsgericht zutreffend verneinte Aufrechnung habe der Beteiligte zu 1 in der Beschwerdeinstanz keine Einwendungen erhoben.

III.

Da die Rechtsbeschwerde vom Oberlandesgericht nicht zugelassen ist (§ 24 Abs. 1 LwVG) und es sich außerdem nicht um die Unzulässigkeit der sofortigen Beschwerde handelt (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 LwVG), wäre das Rechtsmittel nur zulässig, wenn das Beschwerdegericht von einer in der Rechtsbeschwerdebegründung angeführten Entscheidung eines der in § 24 Abs. 1 Nr. 1 LwVG bezeichneten Gerichte oder des Bundesverfassungsgerichts abgewichen wäre und der angefochtene Beschluß auf der Abweichung beruhte. Eine Abweichung ist nur dann anzunehmen, wenn das Beschwerdegericht eine bestimmte Rechtsfrage abweichend von einer Entscheidung eines dieser Gerichte beantwortet hat. Der Rechtsbeschwerdeführer muß in der Begründung der Abweichungsrechtsbeschwerde die von der angezogenen und von der angefochtenen Entscheidung verschieden beantwortete Rechtsfrage bezeichnen sowie weiter darlegen, inwieweit beide Entscheidungen die gleiche Rechtsfrage verschieden beantworten und daß die angefochtene Entscheidung auf dieser Abweichung beruht (vgl. BGHZ 15, 5, 9 ff).

Diesen Anforderungen wird die Begründung der Rechtsbeschwerde nicht gerecht.

Die Rechtsbeschwerde meint, das Beschwerdegericht sei sowohl bei der Frage nach der Formbedürftigkeit der Vereinbarung vom 3. Mai 1979 nach § 313 Satz 1 BGB als auch hinsichtlich der Darlegungs- und Beweislast für die Kenntnis von Mängeln der Pachtsache im Rahmen der §§ 581 Abs. 2, 539 BGB von Entscheidungen des Bundesgerichtshofes, die in

der Begründung des Rechtsmittels im einzelnen angegeben sind, abgewichen. Hierzu ist folgendes zu bemerken:

1. a) Das Berufungsgericht hat Ziffer 1 der Vereinbarung vom 3. Mai 1979 tatrichterlich dahin ausgelegt, sie enthalte keine bindend gewollte Verkaufs- oder Erwerbsverpflichtung bezüglich des Pachtgrundstückes, sondern nur eine rechtlich unverbindliche Absichtserklärung der Vertragspartner. Mit dieser Auslegung weicht das Berufungsgericht nicht von Rechtssätzen ab, die in den vom Rechtsbeschwerdeführer aufgezeigten Entscheidungen aufgestellt sein sollen. In keiner der Entscheidungen ist eine derartige Auslegung für unmöglich angesehen worden. Daß Vertragspartner in Bezug auf ein Grundstück bindend gewollte Vorverträge, Ankaufsrechte oder Optionen vereinbaren können, die dem Formzwang des § 313 BGB unterliegen (vgl. BGH Urteil vom 1. Juli 1970, IV ZR 1178/68, NJW 1970, 1915 und Urteil vom 28. September 1962, V ZR 8/61, LM BGB § 433 Nr. 16), ist vom Beschwerdegericht nicht in Abrede gestellt worden. Es ist lediglich im Wege tatrichterlicher Auslegung zu einer als nicht bindend gewollten Absichtserklärung gelangt. Es hat damit keinen Rechtssatz aufgestellt, der von den o.a. Entscheidungen abweicht.

b) Soweit das Beschwerdegericht Ziffer 4 der Vereinbarung vom 3. Mai 1979 dahin ausgelegt hat, sie sei gerade für den Fall getroffen worden, daß ein notarieller Kaufvertrag nicht zustande kommen sollte, liegt keine Abweichung zur Senatsentscheidung vom 31. Mai 1974, V ZR 111/72, DNotZ 1975, 87 vor. Der dort aufgestellte Rechtssatz, bei Grundstücksveräußerungen unterliege der gesamte schuldrecht-

liche Vertrag dem Beurkundungszwang, Abreden, die lediglich aus Anlaß eines Grundstückskaufvertrages getroffen und weder mit der Eigentumsübertragungspflicht des Verkäufers noch mit der entsprechenden Gegenleistung des Käufers rechtlich zusammenhängen, seien dagegen formfrei, ist vom Beschwerdegericht nicht in Frage gestellt worden. Die Anwendung des Rechtssatzes setzt gerade voraus, daß im Rahmen eines Grundstücksveräußerungsgeschäfts eine - für sich allein betrachtete - formfreie Vereinbarung mit einer formbedürftigen Absprache in einem rechtlichen Zusammenhang steht. Vorliegend hat das Beschwerdegericht aber gerade die Ziffer 1 der Vereinbarung vom 3. Mai 1979 als bloße Absichtserklärung angesehen, die keiner Form bedurfte, so daß der angefochtene Beschluß auf den möglicherweise teilweise mißverständlichen weiteren Ausführungen zur Formbedürftigkeit nicht beruht.

c) Entgegen der Meinung der Rechtsbeschwerde ist das Beschwerdegericht auch nicht von Rechtssätzen in den Urteilen des Bundesgerichtshofs vom 3. November 1978, V ZR 30/77, NJW 1979, 307 und 6. Dezember 1979, VII ZR 313/78, BGHZ 76, 43, 46 abgewichen. In beiden Entscheidungen wird zum Ausdruck gebracht, daß Verträge, mit denen über die Vereinbarung eines empfindlichen Nachteils ein indirekter Zwang zum Abschluß eines Grundstückskaufvertrages ausgeübt werden soll, formbedürftig sein können. Dies wird vom Beschwerdegericht nicht in Abrede gestellt. Es hat vielmehr auf den Seiten 8/9 des angefochtenen Beschlusses nur einen durch Ziffer 4 der Vereinbarung vom 3. Mai 1979 ausgeübten indirekten Zwang zum Abschluß eines Grundstückskaufvertrages verneint.

d) Das Beschwerdegericht ist bei der Prüfung der Voraussetzungen des § 139 BGB nicht von der Senatsentscheidung vom 29. Juni 1966, V ZR 68/65, BGHZ 45, 376 ff abgewichen. Dort ist ausgeführt: In Fällen, in denen die Vertragspartner in ein Rechtsgeschäft einzelne Regelungen in Kenntnis ihrer Unwirksamkeit aufgenommen haben, könne insoweit nicht von rechtsgeschäftlichen Erklärungen und damit auch nicht von einer Nichtigkeit dieser Bestimmungen im Sinne von § 139 BGB gesprochen werden. Die Folge sei, daß eine Nichtigkeit des übrigen, von den Vertragspartnern gewollten Teils des Rechtsgeschäftes im Sinne von § 139 BGB ausscheide.

Von diesem Rechtssatz ist das Beschwerdegericht nicht abgewichen. Es hat ihn vielmehr ausdrücklich bestätigt.

e) Aus der Nichtanwendung des § 139 BGB auf einen Fall der vorliegenden Art folgt im übrigen, daß die Beschwerdeentscheidung nicht von den zur Anwendung des § 139 BGB ergangenen Senatsurteilen vom 3. Juli 1974, V ZB 15/72, DNotZ 1975, 152 und 22. Mai 1970, V ZR 130/67, BGHZ 54, 71, 72 abweicht.

2. Die Rechtsbeschwerde meint, der angefochtene Beschluß sei zur Frage der Beweislast für die Kenntnis oder grobfahrlässige Unkenntnis des Pächters von Mängeln der Pachtsache im Zeitpunkt des Vertragsschlusses (§ 539 BGB) von der Entscheidung des BGH vom 7. November 1962, VIII ZR 190/61, WM 1962, 1379, 1380 abgewichen. In dieser Entscheidung wird zum Ausdruck gebracht, daß der Vermieter die Tatsachen beweisen müsse, aus denen sich die Kenntnis oder grobfahrlässige Unkenntnis des Mieters bei Vertrags-

schluß ergebe. Hiervon ist das Beschwerdegericht nicht abgewichen. Die Ausführungen auf Seite 10 des angefochtenen Beschlusses zu den §§ 539 Satz 2, 464 BGB lassen klar erkennen, daß das Beschwerdegericht ebenfalls von der den Beteiligten zu 2 treffenden Beweislast für die Kenntnis ausgeht. Die Ausführungen des Beschwerdegerichts zu angeblich erst nach Vertragsschluß (3. Mai 1979) eingetretenen Mängeln haben mit der im Urteil vom 7. November 1952, aaO, zu § 539 BGB behandelten Beweislast für die Kenntnis oder grobfahrlässige Unkenntnis im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nichts zu tun. Sie können daher auch nicht zu einer Abweichung führen.

IV.

Sind damit Abweichungen im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 1 LwVG nicht dargelegt, so muß die Rechtsbeschwerde ohne sachliche Überprüfung der angefochtenen Entscheidung als unzulässig verworfen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 44 und 45 LwVG.

Dr. Thumm

Hagen

Linden