

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 105/86

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
2. Oktober 1987
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. Felicitas M [REDACTED] geb. D [REDACTED], F [REDACTED]straße 28, H [REDACTED],
2. Hans-Jürgen M [REDACTED], K [REDACTED]straße 56, H [REDACTED],
3. Winfried M [REDACTED], K [REDACTED] Straße 34-36, K [REDACTED],

Beklagte, Widerkläger und
Revisionskläger,

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

g e g e n

1. Heinz W [REDACTED], H [REDACTED]-v[REDACTED]-S [REDACTED]-Straße 6, L [REDACTED],

Kläger, Widerbeklagter und
Revisionsbeklagter,

2. ...

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

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Mai 1987 durch die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 2. April 1986 aufgehoben, soweit zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 4. September 1985 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens, sowie die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen, soweit letztere nicht bereits rechtskräftig der früheren Widerbeklagten zu 2 auferlegt worden sind.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Die Beklagten, eine Erbengemeinschaft, verkauften durch notariellen Vertrag vom 27. November 1979 dem Kläger und seiner Ehefrau das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück L [REDACTED] Straße 170 in S [REDACTED] zum Preise von 800 000 DM.

In Abschnitt III Nr. 4 des Vertrages heißt es u. a.:

"Besitz und Gefahr, Nutzungen und Lasten, einschließlich der Verpflichtungen aus etwa bestehenden Versicherungen - unbeschadet gesetzlicher Kündigungsrechte - gehen auf den Käufer über am 1. Januar 1980.

Die bestehenden Miet- und Pachtrechte Dritter gelten als bekannt und werden vom Käufer übernommen."

Das in dem Haus befindliche Ladenlokal mit Nebenräumen war seit März 1970 zur Führung eines Tanzcafes an eine Frau J [REDACTED] verpachtet. Durch "Nachtrag zum Pachtvertrag vom 9. März 1970" wurde am 1. Juli 1971 u. a. eine Laufzeit des Vertrages bis 1. Juli 1981 - mit Verlängerungsklausel - vereinbart. Am 1. Mai 1979 unterzeichnete die Beklagte zu 1 als "Verpächterin", Frau J [REDACTED] als Pächterin und als "Darlehensgeber" ein Herr W [REDACTED] einen weiteren "Nachtrag zum Pachtvertrag ... vom 9. März 1970"; darin ist u.a. bestimmt:

"Die Laufzeit des Vertrages vom 9.3.1970 wird beginnend am 1.5.79 auf 10 Jahre verlängert, sodaß das Pachtverhältnis am 30.4.1989 endet ...".



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Parteien streiten darum, ob die Beklagten den Käufern zugesichert haben, daß die Pachtzeit am 1. Juli 1981 ablaufe.

Der Kläger, dem seine Ehefrau alle aus dem Kauf des Hauses entstehenden Ansprüche abgetreten hat, verlangt mit der Klage 8 400 DM nebst Zinsen als Schadensersatz für die Zeit von Juli bis Dezember 1981. Er habe die Räume ab Juli 1981 selbst gewerblich nutzen oder zu einem um 1.400 DM höheren monatlichen Zins vermieten wollen. Die Beklagten haben Widerklage erhoben, mit der sie die Feststellung begehren, daß dem Kläger auch ein weiterer als der mit der Klage geforderte Betrag hinsichtlich des Pachtverhältnisses mit Ursula J. nicht zustehe. Soweit die Widerklage zunächst auch gegen die Ehefrau des Klägers erhoben worden ist, ist die Sache rechtskräftig erledigt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung des Klägers die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und den Rechtsstreit zur Entscheidung über die Höhe der Klageforderung und wegen eines Teiles der Kosten an das Landgericht zurückverwiesen; die Widerklage hat es abgewiesen.

Mit ihrer Revision erstreben die Beklagten Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hält den Zahlungsanspruch nach den §§ 440, 434, 325 BGB dem Grunde nach für gerechtfertigt. Wegen des über den 1. Juli 1981 hinaus bis zum 30. April 1989 verlängerten Pachtvertrages sei die Kaufsache mit einem Rechtsmangel behaftet. Die Verlängerung sei, obwohl sie nur von der Beklagten zu 1 mit der Pächterin vereinbart worden sei, wirksam, da die übrigen Miterben ihr zugestimmt hätten; sie sei nach übereinstimmendem Vortrag der Parteien auch nicht rückgängig gemacht worden. Den Käufern sei zwar das Bestehen des Pachtvertrages bekannt gewesen, die Kenntnis von der Verlängerung über den 1. Juli 1981 hinaus stehe aber nicht fest. Es sei nicht widerlegt, daß seitens der Beklagten erklärt worden sei, der Nachtrag sei "ungültig und zurückgenommen", und daß die Käufer dies geglaubt hätten. Zur Höhe des Schadens bedürfe es weiterer Feststellungen. Da die Klage sonach dem Grunde nach gerechtfertigt sei, sei die Widerklage unbegründet.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Richtig und von der Revision nicht angegriffen ist der Ausgangspunkt der Erwägungen des Berufungsgerichts, daß es hier um einen Mangel im Recht geht. Die Beklagten hatten den Käufern das Grundstück frei von Rechten zu verschaffen, die von Dritten gegen die Käufer geltend gemacht werden

konnten (§ 434 BGB). Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf Miet- und Pachtrechte, auf die sich Mieter oder Pächter nach §§ 571, 581 BGB dem Käufer gegenüber berufen können (Senatsurt. v. 25. Februar 1972, V ZR 74/69, WM 1972, 556 ff m.w.N. - auch zum folgenden). Sie entfällt, wenn der Mangel dem Käufer bei Kaufabschluß bekannt war (§ 439 BGB), wofür der Verkäufer die Darlegungs- und Beweislast hat.

Daß ein Pachtverhältnis mit Frau J. [REDACTED] bestand, war den Käufern schon nach dem eigenen Vortrag des Klägers bekannt; strittig ist aber, ob die Käufer wußten, daß dieses Pachtverhältnis über den 1. Juli 1981 hinaus bis zum 30. April 1989 verlängert worden war. Eine Einstandspflicht der Beklagten wegen Rechtsmangels kommt daher im Hinblick auf einen Fortbestand dieses Pachtverhältnisses über den 1. Juli 1981 hinaus in Betracht.

2. Das Bestehen eines Pachtverhältnisses ist allerdings grundsätzlich ein behebbarer Rechtsmangel; deshalb könnte der Kläger, der das Haus behalten will, Schadensersatz wegen Nichterfüllung gemäß §§ 434, 440 Abs. 1 BGB nur unter den Voraussetzungen des § 326 BGB (i.V.m. § 325 Abs. 1 Satz 2 BGB) verlangen (Senatsurt. v. 28. Oktober 1983, V ZR 235/82, WM 1984, 214, 215 unter II. 1. b m.w.N.). Dazu sind bisher keine Feststellungen getroffen. Aus den nachfolgend unter 3. dargelegten Gründen kommt es im vorliegenden Fall darauf aber auch nicht an; desgleichen kann aus diesen Gründen auf sich beruhen, ob das Berufungsgericht die Verlängerung des Pachtvertrages bis zum 30. April 1989 zu Recht als wirksam angesehen hat.

3. a) Die Revision rügt zutreffend, das Berufungsgericht habe sich rechtsfehlerhaft nicht damit befaßt, welche Bedeutung der Klausel in Abschnitt III. 4. des Kaufvertrages zukomme, daß die bestehenden Miet- und Pachtrechte Dritter als bekannt gelten und vom Käufer übernommen werden.

Wie der Senat in dem bereits zitierten Urteil vom 25. Februar 1972, V ZR 74/69, WM 1972, 556, 557 unter I. 2. a ausgeführt hat (mit weiteren Nachweisen), muß ein Käufer, der erklärt, die Mängel im Recht zu kennen, sich so behandeln lassen, als sei dies richtig, auch wenn er die Kenntnis in Wirklichkeit nicht hat; als Beispiel für eine so zu verstehende, auf die Übernahme des darin liegenden Risikos durch den Käufer hinauslaufende Erklärung werde im Schrifttum im Anschluß an ein Urteil des Reichsgerichts die Klausel bezeichnet "Dem Käufer sind die Mietverträge bekannt". Der Senat hat eine Auslegung in diesem Sinn aber jedenfalls dann für nicht zwingend gehalten, wenn in dem Vertrag nur von Kenntnis der Mietverhältnisse - nicht also der die Einzelheiten regelnden Mietverträge - die Rede sei; eine solche Klausel sei in Anwendung der allgemeinen Grundsätze nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte und des Gesamtbildes der vertraglichen Beziehungen der Vertragspartner auszulegen.

b) Das Berufungsgericht hat die Klausel in Abschnitt III. 4. des Kaufvertrags zwar als einen Beleg dafür angeführt, daß der Kläger und seine Ehefrau Kenntnis von dem Bestehen des Pachtverhältnisses mit Frau J. hatten, was ohnehin unstreitig ist; eine Auslegung der Klausel hat das Berufungsgericht aber nicht vorgenommen. Der erkennende

Senat kann daher, da weitere tatrichterliche Feststellungen hierzu nicht in Betracht kommen, selbst auslegen (BGHZ 65, 107, 112 m.w.N.).

Schon die Formulierung, daß Miet- und Pachtrechte Dritter als bekannt gelten (und vom Käufer übernommen werden), spricht dafür, daß hierunter nicht lediglich eine Kenntnis der Käufer davon zu verstehen sein sollte, daß Räumlichkeiten des Kaufgrundstücks teils vermietet, teils verpachtet waren, sondern auch eine Kenntnis von dem Inhalt dieser Miet- und Pachtrechte. Entscheidend kommt hinzu, daß der Kläger in der Berufungsinstanz nicht mehr bestritten hat, alle bestehenden Miet- und Pachtverträge - einschließlich der strittigen Verlängerungsvereinbarung zu dem Pachtverhältnis Jung - vor Abschluß des Kaufvertrages zumindest eingesehen zu haben. Wenn somit die Käufer alle aus diesen Verträgen ersichtlichen Einzelheiten der bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse gekannt haben, so ist die zur Erörterung stehende Vertragsbestimmung jedenfalls nicht in dem Sinn zu verstehen und konnte auch von den Käufern nicht so verstanden werden, daß sie sich nur auf die Existenz von Miet- und Pachtrechten, nicht aber auch auf deren Inhalt beziehe. Im übrigen ist auch aus dem Vortrag der Parteien Gegenteiliges nicht zu entnehmen.

Damit aber kann die Frage, ob diese Klausel möglicherweise darüber hinaus auch im Sinn einer Risikoübernahme hinsichtlich nicht bekannter Rechte zu verstehen ist - wofür die Wortwahl "gelten" sprechen könnte -, auf sich beruhen. Denn wenn in einem Grundstückskaufvertrag erklärt wird, daß die bestehenden Miet- und Pachtrechte ihrem konkreten Inhalt

nach als bekannt gelten und übernommen werden, und überdies die strittige Rechtseinzelheit - hier: Verlängerungsvereinbarung über den 1. Juli 1981 hinaus - dem Käufer auch tatsächlich bekannt war, so muß dies jedenfalls zu einer Umkehr der für eine Kenntnis von Rechtsmängeln an sich dem Verkäufer obliegenden Beweislast führen, wenn der Käufer sich nicht an seiner vertraglichen Erklärung festhalten lassen will; es ist daher unter diesen Umständen Sache des Käufers, eine Nichtkenntnis des Rechtsmangels zu beweisen, die er auf die Behauptung stützt, es sei ihm bei den Vertragsverhandlungen von Verkäuferseite gesagt worden, die ihm zur Kenntnis gebrachte Verlängerungsvereinbarung "sei ungültig und zurückgenommen".

Diesen Beweis hat der Kläger nicht geführt; nach den Ausführungen des Berufungsgerichts ist aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme und in Ermangelung weiterer Beweismittel ungeklärt geblieben, ob die Beklagten die vom Kläger behauptete Erklärung abgegeben haben.

4. Nach alledem ist davon auszugehen, daß der Kläger und seine Ehefrau den strittigen Mangel im Recht bei Abschluß des Kaufvertrags gekannt haben und die Beklagten daher nicht dafür einzustehen haben, § 439 BGB. Die auf den Rechtsmangel gestützte Klage auf Schadensersatz ist daher, ohne daß es noch auf die weiteren Rügen der Revision ankäme, unbegründet. Hieraus folgt zugleich, daß die Feststellungswiderklage begründet ist.

Dies muß zur Aufhebung des angefochtenen Urteils in dem im Tenor genannten Umfang und zur Zurückweisung der Berufung des Klägers führen.

5. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 97 ZPO.

Dr. Eckstein

Hagen

Linden

Vogt

Lambert-Lang