

4
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

026

BGB § 313

Hat der Eigentümer eines Grundstücks seinem Pächter in notarieller Urkunde die Einräumung eines Ankaufsrechts mit der Maßgabe angeboten, daß es erst nach Beendigung des Pachtverhältnisses ausgeübt werden dürfe, und vereinbaren die beiden dann vor Annahme des Angebotes, der Pachtvertrag solle früher auslaufen als ursprünglich vorgesehen, so kann auch diese Vereinbarung der Form des § 313 BGB bedürfen.

BGH, Urt. v. 22. Oktober 1971 - V ZR 133/70 - OLG Düsseldorf
LG Wuppertal

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 133/70

URTEIL

Verkündet am

22. Oktober 1971

H i r t h ,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Erna E [REDACTED] geb. W [REDACTED] in T [REDACTED]
(Rheinland), Haus Nr. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. den Landwirt Kurt W e [REDACTED] ,
 2. die Ehefrau Else W e [REDACTED] geb. M [REDACTED]
- beide in H [REDACTED] , B [REDACTED] [REDACTED] ,

Kläger und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Oktober 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Hill und Dr. Grell für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 8. Juli 1970 im Kostenpunkt und insoweit, als zu ihrem Nachteil erkannt worden ist, aufgehoben.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

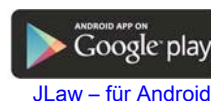
Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Landwirt Emil W. war Eigentümer eines in der Gemarkung N. gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Anwesens von etwas über 33 ha Größe. Davon hatte er am 13. September 1951 die Mehrzahl der landwirtschaftlichen Grundstücke einschließlich der Hofstelle bis zum 31. März 1964 an die klagenden Eheleute verpachtet. In einem Zusatzpachtvertrag vom 15. Juni 1953 hatten die Vertragspartner die Pacht-



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



dauer um 10 Jahre bis zum 31. März 1974 verlängert. Am 16. November 1953 verpflichtete Emil W. sich in einer von dem Vorsteher des Kulturamts Düsseldorf beurkundeten Erklärung, seinen gesamten Grundbesitz "nach Ablauf der Pachtzeit" den Klägern zu verkaufen, und zwar zu einem von dem zuständigen Kulturamtsvorsteher "entsprechend dem Siedlungstaxwert" festzusetzenden Kaufpreis; diese Verpflichtung sollte auch für seine Rechtsnachfolger gelten; zur Sicherung des Anspruchs der Kläger auf Ankauf des Grundbesitzes bewilligte er die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Am 16. Dezember 1959 unterzeichneten der Kläger zu 1 und Emil W. eine privatschriftliche Erklärung, der zufolge sie übereingekommen waren, daß der Zusatzpachtvertrag vom 15. Juni 1953 ab sofort seine Gültigkeit verlieren und die Pachtzeit mit dem 31. März 1964 enden solle.

Nachdem es zwischen den Klägern einerseits und Emil W. und seiner Stief- und Adoptivtochter, der Beklagten, andererseits zu Streitigkeiten gekommen war, schlossen am 13. April 1962 W. und die Beklagte einen notariellen Vertrag, worin sie sich gegenseitig zu Alleinerben einsetzten. Am selben Tage erteilte W. der Beklagten unwiderrufliche Generalvollmacht und räumte ihr das Recht ein, sich seinen gesamten Grundbesitz im Wege vorweggenommener Erbfolge zu übertragen. Die Beklagte ließ in ihrer Eigenschaft als Bevollmächtigte zunächst den Klägern durch Anwaltsschreiben vom 7. Mai 1962 die fristlose Kündigung des Pachtvertrages aussprechen; unter dem 22. Juni 1962 schrieben die Anwälte sodann, von einer Wiederholung

der Kündigung solle vorerst abgesehen werden, und schlugen eine gütliche Einigung dahin vor, daß das Pachtverhältnis ungestört bis zu dem im Vertrag vorgesehenen Termin weiterlaufen und später gegebenenfalls über seine Verlängerung verhandelt werden sollte. Die Kläger verblieben in der Folgezeit weiter im Besitz der verpachteten Grundflächen. Am 4. Februar 1963 erklärten sie zu notariellem Protokoll die Annahme des Vertragsangebotes vom 16. November 1953. Inzwischen hatte W [REDACTED] die Kläger auf Einwilligung in die Löschung der zu ihren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung verklagt (4 O 328/62 LG Wuppertal) mit der Begründung, seine Erklärung vom 16. November 1953 sei wegen Formmangels nichtig und die Kläger hätten sein Angebot auch nicht rechtzeitig angenommen; diese Klage blieb in allen drei Instanzen ohne Erfolg (Urteil des Senats vom 30. September 1964, V ZR 196/63, BGHZ 42, 235, ungekürzt WM 1964, 1297).

Emil W [REDACTED] starb am [REDACTED] 1964. Mit der vorliegenden Klage nehmen die Kläger die Beklagte als seine Alleinerbin auf Abschluß eines Kaufvertrages über den ererbten Grundbesitz in Anspruch. Sie haben eine Bescheinigung des Vorstehers des Amtes für Flurbereinigung und Siedlung in Düsseldorf vorgelegt, worin der Siedlungstaxwert für die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen auf 222 000 DM festgestellt worden war, und sind anfänglich von dieser Summe als Kaufpreis ausgegangen. Nachdem das Landgericht Beweis über Begriff und Berechnung des Siedlungstaxwertes erhoben hatte und die von ihm beauftragten Sachver-

ständigen zu einem Gesamtbetrag von 270 000 DM gelangt waren, haben die Kläger nunmehr diese Summe ihrer Kaufpreisberechnung zugrunde gelegt. Sie wollen davon Verwendungen, die sie während der Pachtzeit zur Erhaltung und Modernisierung des Hofes gemacht haben, in Höhe von 70 332,39 DM in Abzug bringen, sowie weitere 4 856 DM für Pflegeleistungen an W[REDACTED]. Demgemäß haben sie Verurteilung der Beklagten begehrt, ihnen die näher bezeichneten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke nebst aufstehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden lastenfrei zum Preise von 270 000 DM abzüglich 75 188,39 DM zu verkaufen. Die Beklagte, die Klageabweisung beantragt hat, stellt ein wirksames Ankaufsrecht der Kläger aus verschiedenen Gründen in Abrede; auch dürfe der Kaufpreis für den Hof, dessen Verkehrswert eine Million Deutsche Mark übersteige, nicht nach dem niedrigeren Siedlungstaxwert berechnet werden, zumal da dieser allenfalls einen von mehreren Berechnungsmaßstäben darstelle; zu Abzügen wegen ihrer angeblichen Verwendungen und Pflegeleistungen seien die Kläger nicht berechtigt.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, den streitigen Grundbesitz an die Kläger je zur ideellen Hälfte lastenfrei - mit Ausnahme einer für die Deutsche Siedlungsbank eingetragenen Grundschuld von 15 000 DM - zum Preise von 270 000 DM zu verkaufen; die weitergehende Klage hat es abgewiesen. Gegen dieses Urteil ist seitens der Beklagten Berufung eingelegt worden. Das Oberlandesgericht hat, da sich während des zweiten Rechtszuges herausstellte, daß Emil W[REDACTED] eines der Grundstücke erst nach Abgabe seiner Erklärung vom

16. November 1953 erworben hatte, die Klage auch hinsichtlich dieses Grundstücks abgewiesen und im übrigen, unter Herabsetzung des Kaufpreises auf 269 000 DM, die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf vollständige Klageabweisung weiter. Die Kläger beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Das Klagebegehren stützt sich auf die vom Kulturamtsvorsteher beurkundete Erklärung des Emil W. vom 16. November 1953 sowie auf das, was die Kläger am 4. Februar 1963 zu notariellem Protokoll erklärt haben. Durch diese beiden Erklärungen ist nach Ansicht des Berufungsgerichts - das sich insoweit seine früheren, seinerzeit auch vom erkennenden Senat gebilligten Ausführungen in dem Vorprozeß 4 O 328/62 zu eigen gemacht hat - ein Vertrag zwischen W. und den Klägern zustandegekommen, auf Grund dessen nunmehr die Kläger von der Beklagten in ihrer Eigenschaft als Gesamtrechtsnachfolgerin W. (§§ 1922 Abs. 1, 1967 BGB) den Abschluß eines Kaufvertrages über die streitigen Grundstücke verlangen können. Daß ein Ankaufsrecht, um das es sich im vorliegenden Falle handelt, wirksam durch einen solchen Vorvertrag, sofern er dem Formerfordernis des § 313 BGB genügt, begründet werden kann, entspricht der höchstrichterlichen Recht-

sprechung (Urteil des Senats vom 28. September 1962, V ZR 8/61, LM BGB § 433 Nr. 16 = WM 1962, 1399).

Die Höhe des Kaufpreises sollte von dem zuständigen Kulturamtsvorsteher entsprechend dem Siedlungstaxwert festgesetzt werden; damit haben die Vertragspartner im Sinne von § 317 BGB die Bestimmung der den zukünftigen Käufern obliegenden Leistung einem Dritten übertragen, der hierbei als sogenannter Schiedsgutachter tätig werden sollte (vgl. Urteil des Senats vom 14. Juli 1971, V ZR 54/70, WM 1971, 1018, 1019). Die vorgesehene Leistungsbestimmung hat der Leiter des Amtes für Flurbereinigung und Siedlung (dieses war inzwischen an die Stelle des Kulturamts getreten) auf Veranlassung der Kläger vorgenommen. Sein Schiedsgutachten erwies sich jedoch nach übereinstimmender Auffassung beider Vorinstanzen, der auch die Kläger nicht widersprochen haben, als offenbar unbillig, weil es, wie im landgerichtlichen Urteil näher dargelegt wird, wesentliche Berechnungsfaktoren außer acht ließ. Das hatte gemäß § 319 BGB zur Folge, daß das Schiedsgutachten für die Vertragsbeteiligten nicht verbindlich war und die Leistungsbestimmung unmittelbar durch das Gericht zu geschehen hatte.

Gegen diese rechtlichen Ausgangspunkte erhebt auch die Revision keine Beanstandungen. Sie wendet sich aber gegen die Rechtswirksamkeit des auf Begründung eines Ankaufsrechts gerichteten Vorvertrages sowie gegen die Folgerungen, die das Berufungsgericht daraus gezogen hat.

2. Daß die vom Rechtsvorgänger der Beklagten eingegangene Verpflichtung, seinen Grundbesitz zum Siedlungstaxwert zu verkaufen, gegen die guten Sitten verstoßen habe und nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig gewesen sei, kann der Revision nicht zugegeben werden. Wenn der nach der Beleihungsgrenze eines landwirtschaftlichen Betriebs ausgerichtete Siedlungstaxwert (vgl. über diesen Begriff das Gutachten des Sachverständigen R. [REDACTED] vom 19. Juli 1966) niedriger ist als der Verkehrswert des betreffenden Anwesens und in der Regel den Ertragswert nicht wesentlich übersteigt (aaO S. 6), so bedeutet das zum mindesten unter den besonderen Umständen des vorliegenden Falles kein auffälliges Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im Sinne der reichsgerichtlichen Rechtsprechung (RGZ 150, 1). Dahinstehen mag, inwieweit die Meinung der Revision zutrifft, Emil W. [REDACTED] habe, indem er den Kaufpreis nach dem Siedlungstaxwert bestimmte, seine Grundstücke "zum größten Teil verschenkt". Denn auch abgesehen von den verwandtschaftlichen Beziehungen der Vertragsbeteiligten - die klagende Ehefrau ist W. [REDACTED] Nichte (Schriftsatz der Beklagten vom 6. März 1967, S. 2) - hatte eine für die Erwerber günstige Preisbemessung, wie das angefochtene Urteil einleuchtend und rechtsirrtumsfrei darlegt, durchaus einen vernünftigen Sinn: der Kläger zu 1, Heimatvertriebener aus Schlesien, und seine Frau sollten in die Lage versetzt werden, nach dem Ende der Pachtzeit das Gut für denjenigen Preis zu Eigentum zu übernehmen, den sie aus den Erträgen des Gutes unter Berücksichtigung der aufgenommenen und auf-

zunehmenden Belastungen tatsächlich erwirtschaften konnten.

Damit erledigen sich zugleich die in diesem Zusammenhang erhobenen verfahrensrechtlichen Revisionsrügen, insbesondere soweit sie den Verkehrswert betreffen (§ 286 ZPO). Der Wert der Investitionen ist den Klägern weder vom Landgericht noch vom Oberlandesgericht gutgebracht worden, so daß alles, was die Revision hierzu unter Wiederholung erstinstanzlichen Vorbringens der Beklagten und unter Hinweis auf das Sachverständigengutachten Schepers geltend macht, neben der Sache liegt. Mit den Einwendungen der Beklagten gegen das Gutachten R [REDACTED] hat sich das Berufungsgericht, nachdem es den Sachverständigen dazu gehört hat (vgl. seine Stellungnahme vom 13. März 1970), auseinandergesetzt und sie ohne Rechtsverstoß für nicht durchgreifend erachtet. Der mit Schriftsatz vom 6. März 1967 erbetene "Erörterungstermin" hat am 13. April 1967 stattgefunden (auf Grund richterlicher Verfügung vom 10. März 1967). § 411 ZPO ist nicht verletzt.

Soweit die Revision in Abrede stellt, daß W [REDACTED] die Tragweite seines Angebots gekannt habe und darüber belehrt worden sei, zumal da der Begriff des Siedlungstaxwertes erst im Laufe des gegenwärtigen Prozesses geklärt wurde, setzt sie sich in Widerspruch zu den Urteilsfeststellungen. Ihnen zufolge wollte der Rechtsvorgänger der Beklagten die Bewertung des Hofes nach den Maßstäben ausrichten, die in Siedlungssachen allgemein angewendet werden; er ließ deshalb auch sein

Angebot von einem Beamten des für solche Sachen zuständigen Amtes beurkunden; nach seinem Willen sollte der Kaufpreis mit dem Siedlungstaxwert übereinstimmen, ohne daß zusätzlich der Verkehrswert der Grundstücke als weitere Bezugsgröße in Betracht kam. Angesichts dieser festgestellten Willensrichtung fehlt auch jede tatsächliche Grundlage für den Vorwurf der Revision, der Kulturamtsvorsteher habe bei seinem Bestreben, "dem Neulandwirt einen entsprechenden Wert zuzuwenden auf Kosten des Altlandwirts", gegen Art. 14 GG verstoßen. Was die angebliche "Erschleichung" der Erklärung vom 16. November 1953 durch die Kläger anbetrifft, so hat das Berufungsgericht eine Beweiserhebung über spätere diesbezügliche Äußerungen W. [REDACTED] mit der Begründung abgelehnt, daß es sich dabei um bloße "Zeugen vom Hörensagen" handle, während die Beklagte es unterlassen habe, sich auf den hierfür in erster Linie als Zeuge in Betracht kommenden Kulturamtsvorsteher Dr. B. [REDACTED] zu berufen; die Revisionsrüge, dies entspreche nicht dem deutschen Prozeßrecht, verkennt den vom Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung vertretenen Grundsatz, wonach der Tatrichter Beweisanträgen über Indizien, denen er für seine Überzeugungsbildung keine Bedeutung beimißt, nicht stattzugeben braucht (Urteil des Senats vom 15. Januar 1971, V ZR 92/68, S. 11). Da W. [REDACTED] feststelltermaßen über Inhalt und Bedeutung seines Vertragsangebots im klaren war, liegt entgegen der Ansicht der Revision weder offener noch versteckter Einigungsmangel vor (§§ 154, 155 BGB).

Wieso der Kaufpreis vom Beklagten (gemeint ist wohl: von den Klägern) "nicht wirkungsmäßig angeboten worden" sei und infolgedessen die Rechtsprechung des III. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs in Ent-eignungssachen entsprechend angewendet werden müsse, hat die Revision nicht dargetan. Die von der Beklag-ten am 7. Mai 1962 erklärte fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses erachtet das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum für nicht ausschlaggebend, weil sie in dem späteren Anwaltschreiben vom 22. Juni 1962 wieder zurückgenommen wurde (BU S. 20 f); daß es dabei, wie die Revision behauptet, auf ein früheres Verfahren ver-wiesen habe, in dessen Rahmen aber die Kündigung ge-rade nicht erörtert worden sei, trifft nicht zu, so daß die Rüge, die §§ 551 Nr. 7 und 286 ZPO seien ver-letzt, ins Leere geht. Gleiches gilt für die gerügte Verletzung der §§ 557 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB; denn auf die weitere Entgegennahme von Pachtzins stellt das angefochtene Urteil (S. 19 f) lediglich im Zusammen-hang mit der Frage ab, ob Wirth, als ihm die Annahme-erklärung der Kläger vom 4. Februar 1963 zuging, etwa geschäftsunfähig gewesen sei, während es aus dieser Tatsache keine Schlüsse hinsichtlich der Wirksamkeit der Kündigung zieht.

3. Erweisen sich mithin sämtliche bisher erörter-ten Rügen als nicht stichhaltig, so bemängelt jedoch die Revision mit Recht die Urteilsausführungen über den Zeitpunkt, von dem ab die Kläger den Abschluß eines Grundstückskaufvertrages verlangen können. Das Be-rufungsgericht meint (BU S. 21), sie seien nicht ver-

pflichtet, mit dem Ankauf des Hofes bis zum Jahre 1974 zu warten: die Pacht habe bis zum 31. März 1964 gedauert, und bereits vor diesem Termin hätten die Kläger W. Angebot ordnungsgemäß in notarieller Urkunde angenommen; zwar hätten sie und W. am 15. Juni 1953 die Pachtdauer bis zum 31. März 1974 verlängert, aber letztere Abrede - deren Genehmigung durch die Landwirtschaftskammer zudem nicht feststehe - sei am 16. Dezember 1959 wieder aufgehoben worden.

Diese Erwägungen können - was die Revision zutreffend rügt - auf einem Verstoß gegen § 313 BGB beruhen. Wie bereits erwähnt (oben zu Nr. 1), bedurfte der Vorvertrag, den W. und die Kläger zwecks Begründung eines Ankaufsrechts abgeschlossen haben, zu seiner Wirksamkeit der in jener Gesetzesvorschrift bestimmten Form. Dem Formerfordernis entsprachen sowohl das Vertragsangebot vom 16. November 1953 (vgl. dazu das frühere Revisionsurteil, insbesondere die dortigen, zwar nicht BGHZ 42, 235, aber WM 1964, 1297, 1300 abgedruckten Ausführungen unter Nr. II) als auch die Annahmeerklärung vom 4. Februar 1963. Nicht gerichtlich oder notariell beurkundet wurde dagegen die Vereinbarung zwischen dem Erstkläger und W. vom 16. Dezember 1959, bei der es um die Aufhebung des Zusatzpachtvertrages vom 15. Juni 1953 ging. Durch sie kann das Vertragsangebot W. eine inhaltliche Abwandlung erfahren haben.

In dem Angebot vom 16. November 1953, mit dem er sich zum Abschluß eines Kaufvertrages "nach Ablauf der Pachtzeit" verpflichtete, war nämlich einleitend

nicht nur auf den Pachtvertrag vom 13. September 1951, sondern zugleich auf dessen Ergänzung und Verlängerung durch den Vertrag vom 15. Juni 1953 Bezug genommen worden. W[] ging damals also möglicherweise davon aus, daß das Pachtverhältnis, nach dessen Beendigung das Ankaufsrecht ausgeübt werden dürfe, bis zum 31. März 1974 dauern werde. Wenn man indessen später, durch privatschriftliche Vereinbarung vom 16. Dezember 1959, den Ergänzungs- und Verlängerungsvertrag aufheben und damit die ursprüngliche Regelung in § 2 des Hauptpachtvertrages, wonach das Pachtverhältnis schon am 31. März 1964 endete, wieder in Kraft setzen wollte, dann würde sich hierdurch - die Rechtsgültigkeit einer solchen Vereinbarung vorausgesetzt - zugleich das Vertragsangebot vom 16. November 1953 in einem wesentlichen Punkte geändert haben: der Termin für die Ausübung des Ankaufsrechts wäre um zehn Jahre vorverlegt worden.

Diese Vorverlegung hätte, um wirksam zu sein, nach Maßgabe von § 313 BGB beurkundet werden müssen. Dem Beurkundungszwang unterliegen sämtliche Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Beteiligten das Rechtsgeschäft zusammensetzt. Im Rahmen eines Vorvertrages der hier vorliegenden Art, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an Grundstücken zu übertragen, stellt die Festsetzung der Zeit, zu welcher die Übertragung erfolgen soll, keine bloße Nebenabrede dar; sie hängt eng mit der Veräußerung zusammen und bildet einen wesentlichen Teil des Grundstücksgeschäfts (RGZ 76, 33; RG JW 1936, 800; BGH Urteile vom 12. Dezember 1962, V ZR 111/61, WM 1963, 407,

408, und vom 1. Februar 1966, V ZR 120/63, LM BGB § 313 Nr. 27 = WM 1966, 251, 252 f; Palandt/Heinrichs, BGB 30. Aufl. § 313 Anm. 10, S. 302 unten; vgl. auch RG Recht 1924 Nr. 619). Durch den Umstand, daß die Kläger, als die Vorverlegung der Ankaufsrechts-Ausübung vereinbart wurde, W [REDACTED] Vertragsangebot noch nicht angenommen hatten, die Annahme vielmehr noch bevorstand, wäre das Formerfordernis nicht entfallen; denn das Angebot konnte nur mit dem vorschriftsmäßig beurkundeten, nicht dagegen mit einem durch formloses Übereinkommen geänderten Inhalt angenommen werden (RGZ 65, 390, 393 f). Bei ihrem Einwand in der Revisionsbeantwortung, auch ein formbedürftiges Rechtsgeschäft lasse sich durch einfache privatschriftliche Erklärung aufheben (unter Bezugnahme auf RGZ aaO, RGZ 137, 294 und BGH WM 1964, 509, sowie auf Soergel/Siebert/Schmidt, BGB 10. Aufl. § 313 Anm. 21), übersehen die Kläger, daß es sich hier nicht um Aufhebung eines Grundstücksveräußerungsvertrages, sondern um inhaltliche Änderung eines formbedürftigen, noch schwebenden Vertragsangebots handeln würde. Etwas Abweichendes ergibt schließlich auch nicht die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs für die Britische Zone vom 31. März 1950 (DNotZ 1951, 124 m. krit. Anm. Hense), wonach unter bestimmten Voraussetzungen ein dem Grundstückspächter eingeräumtes Ankaufsrecht formlos über die zunächst vereinbarte Pachtzeit hinaus aufrechterhalten bleibt; denn dort hatte sich das Pachtverhältnis gemäß §§ 568, 581 BGB automatisch verlängert (kraft Gesetzes), während der vorliegende Fall eine Änderung (Verkürzung) der Pachtdauer durch vertragliche Vereinbarung zum Gegenstand hat.

Das Berufungsgericht hätte daher prüfen müssen, welche Bedeutung den Worten "nach Ablauf der Pachtzeit" in dem Vertragsangebot vom 16. November 1953 zukam. Damit war, wie bereits hervorgehoben, möglicherweise erst die Zeit nach dem 31. März 1974 gemeint, so daß die Kläger das Ankaufsrecht nicht früher ausüben könnten und infolgedessen die Klage verfrüht erhoben worden wäre. Es besteht jedoch auch die andere Möglichkeit, daß der zeitliche Beginn der Ausübungsbefugnis an das jeweilige Ende des Pachtverhältnisses (etwa im Falle einer vorzeitigen Kündigung) angeknüpft werden sollte. Was beabsichtigt war, ist eine Auslegungsfrage, deren Beantwortung dem Tatrichter obliegt. Maßgebend für die Auslegung des Vertragsangebots ist der Wille des Anbietenden, wie ihn der Angebotsempfänger verstehen mußte.

Ferner wird gegebenenfalls noch zu klären sein, ob zur Wirksamkeit der privatschriftlichen Erklärung vom 16. Dezember 1959, durch die der Kläger zu 1 und Wirth das Ende der Pachtzeit vorverlegten, nicht auch die Beteiligung der Klägerin zu 2, die ebenfalls Pächterin war, erforderlich gewesen wäre. Die im angefochtenen Urteil (S. 21) angedeutete Möglichkeit, daß der Zusatzpachtvertrag vom 15. Juni 1953 mangels Genehmigung durch die Landwirtschaftskammer unwirksam sei, kommt nicht ernstlich in Betracht; denn Landpachtverträge bedürfen laut § 6 Abs. 2 LPG - in Kraft seit 1. Juli 1952 (§ 20 Abs. 1 aaO) - keiner landwirtschaftsbehördlichen Genehmigung mehr; einer der Ausnahmefälle des § 20 Abs. 3 LPG - insbesondere daselbst Buchst. b - liegt hier ersichtlich nicht vor (vgl. dazu Fischer/

Wöhrmann, LPG 2. Aufl. § 20 Anm. 6, sowie das Gesetz über die Durchführung der Bodenreform und Siedlung in Nordrhein-Westfalen - Bodenreformgesetz - vom 16. Mai 1949, GVBl S. 84, auszugsweise abgedruckt bei Lange/Wulff, Landpachtrecht 2. Aufl. S. 162 ff).

4. Die angefochtene Entscheidung läßt sich sonach mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten. Sie muß, soweit sie zum Nachteil der Beklagten ergangen ist, aufgehoben und die Sache, da sie weiterer Klärung in tatsächlicher Hinsicht bedarf, an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden (§§ 564, 565 Abs. 1 ZPO). Diesem ist auch die vom endgültigen Ausgang des Rechtsstreits abhängige Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen.

Dr. Augustin

Rothe

Mattern

Hill

Dr. Grell