

Nachschlagewerk: ja
Antliche Sammlung: nein

2164 049

BGB § 556 Abs.2, § 581 Abs. 2

Ist ein Pachtvertrag zur Erfüllung einer Schuld aus einem Dienst- oder Werkvertrag abgeschlossen, so steht dem Pächter nach Beendigung des Pachtvertrags gegen den Herausgabean- spruch des Verpächters gemäß §§ 556 Abs. 2, 581 Abs.2 BGB auch dann kein Zurückbehaltungsrecht am Pachtgrundstück zu, wenn die Schuld noch nicht ganz erfüllt ist.

BGH, Urt. v. 9. März 1960 - V ZR 168/58 OLG Köln

V ZR 168/58

Verkündet
am 9. März 1960
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Landwirts Matthias K [REDACTED] in H [REDACTED]-S [REDACTED],
B [REDACTED] Straße, Post K [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt K [REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt K [REDACTED],
dieser vertreten durch den Oberstadtdirektor in K [REDACTED],
Rathaus,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 9. März 1960 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Offterdinger
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Köln vom 24. Sep-
tember 1958 wird auf Kosten des Beklagten zurück-
gewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

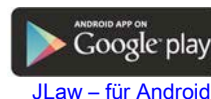
Der Beklagte hat seit 1946 von der Klägerin den Schiffhof gepachtet. Die Nutzfläche dieses Hofes am äußeren Grüngürtel der Stadt K■■■■ beträgt 26,70 ha, während die Wirtschaftsgebäude zur Bewirtschaftung von etwa 150 ha ausreichen und mit dem vom Beklagten bis 1954 angeschafften toten Inventar 200 ha bewirtschaftet werden können. Der Beklagte war seit 1946 bemüht, die Wirtschaftsfläche zu vergrößern. Dies gelang ihm dadurch, daß er seit 1946 in besonders tatkräftiger Weise im südlichen Teil des äußeren Grüngürtels der Stadt K■■■■ Rekultivierungsarbeiten (Beseitigung der Verteidigungsstellungen und Kriegsverwüstungen) auf einer Fläche von über 100 ha für die Klägerin ausführte. Über die Vergütung dieser Arbeiten ist keine bindende Vereinbarung zustandegekommen; die Klägerin kam den Wünschen des Beklagten, ihm dafür Land zur Bewirtschaftung zu überlassen, jedenfalls damals auch im eigenen Interesse nach, da der Beklagte das Gelände auch von betonierten Stellungen räumte, welche die landwirtschaftliche Nutzung an sich nicht beeinträchtigten. Bis zum Jahre 1952 waren ihm schließlich 78,65 ha des Grüngürtellandes zur Bewirtschaftung überlassen worden.

Die Verhandlungen über die Entschädigung des Beklagten in Form von Landüberlassung zogen sich längere Zeit hin. Abgesehen vom Schiffhof, der dem Beklagten auf drei Pachtperioden von je 9 Jahren überlassen wurde, wurde Anfang des Jahres 1953 erst ein "Pflegschaftsvertrag" in Aussicht genommen, nach welchem dem Beklagten die unentgeltliche Nutzung von etwa 75 bis 100 ha für 12 Jahre überlassen, allerdings der Klägerin das Recht vorbehalten bleiben sollte, einzelne Flächen zur Ausgestaltung des Grüngürtels abziehen. Daneben sollten dem Beklagten bestimmte Grüngürtel-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

flächen in Pflege gegeben werden. Schließlich kam am 5. März 1953 eine schriftliche Vereinbarung zustande, nach welcher bestimmte Flächen von insgesamt rund 100 ha zunächst auf 3 Jahre ab 1. Januar 1953 dem Beklagten zur "unentgeltlichen" Nutzung überlassen werden sollten. Zur "Dauer der Gestattung" ist in § 3 weiter bestimmt:

"Sie verlängert sich jeweils um 3 Jahre, wenn sie nicht bis zum 1. Juli des letzten Jahres widerrufen wird. Im Falle des Widerrufs erfolgt die Rückgabe zum 31. Dezember des betreffenden Jahres."

Nach § 9 sollten neben den getroffenen Vereinbarungen andere Abreden nur Geltung haben, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Die Parteien waren sich einig, daß diese Art von Gestattung der Landnutzung die Ansprüche des Beklagten nicht abschließend regeln sollte.

Nachdem die Klägerin den Plan gefaßt hatte, sofort den Grüngürtel als Erholungsraum der Stadtbevölkerung einzurichten, legte sie dem Beklagten im Jahre 1954 einen weiteren Vertragsentwurf vor, wonach die Grüngürtelflächen in fünf Abschnitten in den Jahren 1955 bis 1959 zurückgegeben werden, dafür aber das Ackerland des Schiffhos auf 200 Morgen vergrößert werden sollte; dieses Ersatzland sollte 10 Jahre pachtzinsfrei dem Beklagten überlassen bleiben. Dieser Entwurf wurde vom Beklagten zusammen mit einer Abfindungserklärung unterzeichnet; die Klägerin unterzeichnete jedoch ihrerseits diesen Entwurf nicht. Der Beklagte gab in Verfolg dieses Planes die Wiesenflächen zurück, übernahm aber auf Wunsch der Klägerin ihre Pflege unentgeltlich.

Am 7. April 1955 sprach die Klägerin den Widerruf gemäß § 3 des Vertrags vom 5. März 1953 zum 31. Dezember 1955 aus; die Verhandlungen über die Regelung der Restansprüche des Beklagten, der auf Grund früherer mündlicher Zusagen auf pachtzinsfreier Nutzung von Ackerland bestand, führten

zu keinem Erfolg. Mit der vorliegenden Klage verlangt die Klägerin die vom Beklagten noch besessenen Grundstücke im Grüngürtel heraus.

Der Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt, hilfsweise seine Verurteilung nur Zug um Zug gegen Abschluß eines 23jährigen Pachtvertrags über 224 Morgen Ackerland in einer Lage, die eine Beackerung vom Schiffhof aus gestattet, und zwar unentgeltlich für einen vom Gericht zu bestimmenden Zeitraum, mindestens aber für 12 Jahre auszusprechen, hilfsweise in zweiter Linie Zug um Zug gegen Zahlung von 313 769 DM. Auch hat er Widerklage über einen Geldbetrag von 200 000 DM erhoben.

Das Landgericht hat durch Teilurteil den Beklagten zur Herausgabe der verlangten Ländereien zum 31. Dezember 1957 verurteilt. In zweiter Instanz stellte der Beklagte den Hilfsantrag dahin, ihn nur gegen Zahlung einer vom Gericht festzusetzenden Vergütung für seine Rekultivierungsarbeiten, jedenfalls nur gegen Zahlung von 200 000 DM zu verurteilen. Die Berufung des Beklagten blieb erfolglos. Mit der Revision verfolgt er seine Anträge weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht erachtet den Vertrag vom 5. März 1953, obwohl eine entsprechende Kennzeichnung bewußt vermieden worden sei, als einen Pachtvertrag, da er nach dem Willen der Parteien auf die Gewährung des Gebrauchs und der Früchte der Grundstücke gegen Entgelt gerichtet gewesen sei und damit die begriffswesentlichen Voraussetzungen eines Pachtvertrags erfülle (§ 581 BGB). Unwesentlich sei die Art des Pachtzinses sowie seine Vorweg-

leistung; insbesondere könne ein Pachtvertrag auch vorliegen, wenn die bereits vor Vertragsabschluß vom Pächter erbrachte Leistung als Pachtzins gelten solle. Es handle sich - im Gegensatz etwa zu einer Werkswohnung - mit Rücksicht auf das Nutzungsrecht nicht nur um einen nebensächlichen Bestandteil oder bloßen Anhang des vorausgegangenen Dienst- oder Werkvertrags; mindestens für den Beklagten habe der Schwerpunkt der beiderseitigen Rechtsbeziehungen von Anfang an auf der landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke gelegen. Der Vertrag sei zwar wegen seines werkvertraglichen Einschlags nicht typisch, dies schließe aber die Anwendbarkeit der Pachtvorschriften nicht schlechthin aus, nötige vielmehr nur zu der Prüfung, ob die in Betracht kommenden Bestimmungen nach ihrem Sinn und Zweck mit der besonderen Eigenart der vorliegenden Rechtsbeziehungen in Einklang zu bringen seien. Es bestünden keine Bedenken, die §§ 556 Abs. 1, 568, 595 BGB anzuwenden. In der Klagschrift habe eine erneute Kündigung gelegen, die das Pachtverhältnis zum 31. Dezember 1957 zum Erlöschen gebracht habe. Spätestens bis zu diesem Zeitpunkt habe der Beklagte daher die herausverlangten Ländereien herauszugeben.

Gegen die Anwendung des § 556 Abs. 2 BGB bestünden jedenfalls keine Bedenken, wenn die Ansprüche des Pächters gegen den Verpächter auf Leistungen oder sonstigen Aufwendungen beruhten, die mit der Überlassung der Pachtsache an ihn nicht nur in einem sehr engen wirtschaftlichen Zusammenhang, sondern nach dem Parteiwillen wenigstens teilweise sogar im Verhältnis von Leistung und Gegenleistung stünden. Der Beklagte hätte auch kein Zurückbehaltungsrecht, wenn nur ein Werkvertrag vorläge; ebensowenig stünden Sinn und Zweck des § 556 Abs. 2 BGB seiner Anwendung im vorliegenden Fall entgegen. Schließlich ziele

die Zurückhaltung des Beklagten in Wirklichkeit gar nicht auf Sicherung seines Gegenanspruchs, wie es ihrem Zweck entspräche, sondern auf eine Verlängerung der Nutzung. Die Klägerin könne zwar die Zurückhaltung durch Sicherheitsleistung abwenden, an einer solch nutzlosen Kapitalbindung sei der Beklagte in Wirklichkeit aber nicht interessiert.

2. Zweifelhaft könnte sein, ob der vom Beklagten einredeweise erhobene Geldanspruch sich aus demselben Rechtsverhältnis ergibt, auf dem seine Verpflichtung zur Herausgabe der Grundstücke beruht. Diese Frage ist jedoch mit dem Berufungsgericht zu bejahen. Der Beklagte sollte für seine Rekultivierungsarbeiten angemessen entlohnt werden. Der Klaganspruch seinerseits beruht zwar unmittelbar auf dem "Gestattungsvertrag" vom 5. März 1953; beide Parteien waren sich aber darüber einig, daß die Überlassung der Flächen zum Gebrauch und Fruchtgenuß entgegen dem Wortlaut des Vertrags nicht unentgeltlich erfolgen sollte (diese Formulierung wurde nur gewählt, um Einwirkungen der Landwirtschaftsbehörde zu vermeiden und den Pachtschutz auszuschließen), diese Überlassung vielmehr das erwähnte Entgelt für den Beklagten darstellen sollte. Die Überlassung stellt daher wirtschaftlich einen Teil der Erfüllungshandlung der Klägerin dar, so daß der Überlassungsvertrag selbst in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Schuldverhältnis steht, aus dem sich der vom Beklagten erhobene Geldanspruch ergibt.

3. Zu billigen ist auch die rechtliche Würdigung des Berufungsgerichts, daß dem Beklagten nicht die Einrede des nicht erfüllten Vertrags zusteht. Aus dem gesamten Verhalten der Parteien seit 1945 kann ein Werk- oder Dienstvertrag entnommen werden, nach welchem der Beklagte die Rekultivierungsarbeiten der durch die Verteidigungsmaßnahmen und

Kriegseinwirkungen verwüsteten Ländereien übernahm, die Klägerin aber dafür ein angemessenes Entgelt leisten sollte, dessen Bestimmung nach Art und Ausmaß der Beklagte im Vertrauen darauf, daß er seine Leistung einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft erbrachte, der Klägerin überließ. Dieser gegenseitige Vertrag ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts von Seiten des Beklagten ganz erfüllt. Er hat damit vorgeleistet. Nach § 320 BGB kann die der einen Partei obliegende Leistung bis zur Bewirkung der Gegenleistung verweigert werden. Hat eine Partei schon vorgeleistet und erlangt sie nunmehr im Zusammenhang mit der Entlohnung an bestimmten Sachen Besitz, so ist die Herausgabe dieser Sachen nicht eine ihr auf Grund des gegenseitigen Vertrags obliegende Leistung und kann einer solchen auch nicht gleichgestellt werden; diese Herausgabe bestimmt sich vielmehr nach den Vereinbarungen, die über die Erfüllung der Gegenleistung getroffen worden sind.

4. Die Revision tritt in erster Linie der Anwendung des § 556 Abs. 2 BGB entgegen. Sie trägt vor, die Parteien hätten keinen in Leistung und Gegenleistung in sich ausgeglichenen Pachtvertrag gewollt. Die Klägerin habe mit dem Gestattungsvertrag dem Beklagten ein Entgelt besonderer Art gewährt. Sie habe ihm das Land unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Dieser Betrachtungsweise kann nicht gefolgt werden. Das Land wurde dem Beklagten in Anrechnung auf seinen Anspruch und zur Erfüllung dieses Anspruchs überlassen, wobei ein vergleichbarer Maßstab nur durch Bewertung der beiden Sachleistungen in Geld möglich und auch vorgesehen war. Die Vorausleistung des Beklagten galt als Pachtzins.

Zutreffend geht das Berufungsgericht auch davon aus, daß die Vereinbarung vom 5. März 1953 damit alle begriffs-

wesentlichen Merkmale eines Pachtvertrags nach dem wirklichen Willen der Parteien enthält. Die Revision macht aber dagegen weiter geltend, es handle sich insofern um einen Vertrag eigener Art, als er das dem Beklagten aus dem Dienst- oder Werkvertrag zustehende Teilentgelt bestimme und konkretisiere; auf eine solche Vereinbarung sei § 556 Abs. 2 BGB als eng auszulegende und nur dem Pachtrecht angehörige Ausnahmegesetz nicht anwendbar. § 273 BGB, der der allgemeinen Pflicht zur Erfüllung schuldrechtlicher Verhältnisse nach Treu und Glauben Ausdruck gebe, könne unter diesen Umständen nicht zurücktreten.

Der Revision ist zuzugeben, daß § 556 Abs. 2 BGB nur auf Miet- und Pachtverträge (§ 581 Abs. 2 BGB) anzuwenden und bei der Abgrenzung seines Anwendungsbereichs keiner ausdehnenden Auslegung fähig ist. Diese Bestimmung ist erst durch die zweite Kommission eingefügt worden, weil ein Zurückbehaltungsrecht wegen der meist unbedeutenden Ansprüche, hinsichtlich deren auch der Grundbesitz des Vermieters genügend Sicherheit gewähre, vom Mieter schikanös mißbraucht werden könne; bei der Pacht könne die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts auch die rechtzeitige Bestellung des verpachteten Grundstücks unmöglich machen (Protokolle zum BGB Band 2 S. 189). Auch mit diesem rechtlichen Gesichtspunkt vermag die Revision letztlich jedoch nicht durchzudringen. Allerdings kann dem Berufungsgericht darin nicht gefolgt werden, daß die dem § 556 Abs. 2 BGB zu Grunde liegenden Grundgedanken, wie sie in den Protokollen zum Ausdruck kommen, in der von ihm gekennzeichneten Art und Weise hier in besonderem Maße zuträfen. Es handelt sich bei dem Anspruch des Beklagten weder um einen unbedeutenden Anspruch noch wäre die wirtschaftliche Nutzung, nämlich die rechtzeitige Be-

stellung der Grundstücke gefährdet. Es wäre allenfalls ein besonderer, im öffentlichen Interesse vorgesehener Zweck zeitweise in Frage gestellt. Es ist auch nicht überzeugend, § 556 Abs. 2 BGB im Zweifel jedenfalls dann anzuwenden, "wenn die Ansprüche des Pächters auf Leistungen beruhen, die mit der Überlassung der Pachtsache an ihn nicht nur in einem sehr engen wirtschaftlichen Zusammenhang, sondern nach dem Parteiwillen sogar im Verhältnis von Leistung und Gegenleistung stehen." Umgekehrt spräche im Sinne der Revision gerade die Verknüpfung der Landhingabe mit der Erfüllung des Werk- und Dienstvertrages gegen eine Einschränkung der Regel und damit gegen die Anwendung des § 556 Abs. 2 BGB, der von den gewöhnlich geringerwertigen Gegenforderungen des Pächters aus dem Pachtvertrag ausgeht. Gleichwohl besteht kein Anlaß, von der Anwendung des § 556 Abs. 2 BGB etwa deshalb abzusehen, weil der Gebrauch der Grundstücke und der Genuß der Früchte zur Abgeltung eines Anspruchs gewährt wurde, der aus einem Werk- oder Dienstvertrag schon entstanden war und weil aus diesem Grund kein Geld als Pachtzins zu entrichten war. Dieser Umstand berührt das pachtrechtliche Verhältnis zwischen den Parteien nicht entscheidend und macht es insbesondere nicht zu einem Vertrag besonderer Art. Das Besondere im vorliegenden Falle besteht allein in der Veranlassung des Pachtvertrags; er war nämlich dadurch veranlaßt, daß der Beklagte bei einem anderen Vertrag vorausgeleistet hat, um dadurch als Gegenleistung eine möglichst lange Zeit Gebrauch und Fruchtgenuß von Ackerland zu erhalten. Zieht man nun in Betracht, daß das Zurückbehaltungsrecht im Sinne des § 273 BGB nur der Sicherung von Gegenforderungen dient (vgl. § 273 Abs. 3 BGB), nicht aber - wie die Einrede des nicht erfüllten Vertrags in Anbetracht des besonderen Zusammenhangs von Leistung und Gegenleistung - den Schuldner zur Verweigerung seiner Leistung berechtigt,

solange der andere Vertragsteil nicht gerade die ihm obliegende Leistung vollbringt, so gibt der vorliegende Fall keinen Anlaß, von der Anwendung des § 556 Abs. 2 BGB abzu-
sehen. Nach dieser Vorschrift steht dem Pächter eines Grundstücks wegen seiner Ansprüche gegen den Verpächter ein Zurückbehaltungsrecht nicht zu, das heißt der Pächter soll gegenüber dem Anspruch auf Rückgabe der Pachtsache diese nicht als Sicherheit zurückbehalten dürfen, weil diese Zurückhaltung auf Seiten des Verpächters einen großen und nicht leicht wieder gutzumachenden Schaden auslösen kann, der zu dem Sicherungsbedürfnis des Schuldners - nicht zu seinem Befriedigungsbedürfnis, dem das Zurückbehaltungsrecht nicht in erster Linie dient - in keinem Verhältnis steht. Diese Interessenlage trifft auf den vorliegenden Fall, wie auf jeden anderen beendigten Pachtvertrag zu. Das Berufungsgericht hat sogar festgestellt, daß der Beklagte selbst zu verstehen gegeben habe, mit einer Sicherheitsleistung sei ihm - verständlicherweise - gar nicht gedient. Es hat auch festgestellt, daß der Beklagte mit seiner Zurückhaltung gar nicht die Sicherung seiner Gegenforderung anstrebe, sondern auf ihre Anerkennung und auf den weiteren Fruchtgenuß an den herausverlangten Grundstücken abziele. § 556 Abs. 2 BGB will aber die Ausnutzung des auf Sicherung abzielenden Zurückbehaltungsrechts zur tatsächlichen Verlängerung des Pachtverhältnisses verhindern. Dieser Zweck tritt um so mehr in Erscheinung, als die rechtskräftige Feststellung des Gegenanspruchs erhebliche Zeit in Anspruch zu nehmen droht.

Soweit die Revision das Zurückbehaltungsrecht des Beklagten aber unmittelbar aus dem Grundsatz von Treu und Glauben ableiten will, beachtet sie nicht diese gegenüber der Einrede des nicht erfüllten Vertrags nur beschränkte Tragweite des allgemeinen Zurückbehaltungsrechts bei konnexen Forderungen. Daß die Klagforderung mit der Gegenforderung

des Beklagten nicht in dem bevorzugten Verhältnis von Leistung und Gegenleistung eines gegenseitigen Vertrags steht, ist oben schon dargetan. Es kommt daher im vorliegenden Fall hinsichtlich des Anwendungsbereichs des § 556 Abs. 2 BGB keine ausdehnende Auslegung in Betracht, der gegebene Sachverhalt fällt vielmehr ohne weiteres unter den von dieser Vorschrift erfaßten Tatbestand. Das Berufungsgericht hat gegenüber dem beachtlichen Interesse des Beklagten an der Vergütung für seine umfangreichen, wertvollen und unter ungünstigen Zeitverhältnissen vorausgeleisteten Dienste zutreffend darauf hingewiesen, daß die Zurückbehaltung von Pachtgrundstücken nach Beendigung des Pachtvertrags nicht der gesetzlich vorgesehene Weg ist, diese Regelung durchzusetzen.

5. Keiner weiteren Erörterung bedarf unter diesen Umständen die Frage, wie die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts zu beurteilen ist, bei dem auf Seiten des Zurückhaltenden ein Sicherheitsbedürfnis überhaupt nicht vorliegt, diesem es in Wirklichkeit vielmehr um die Anerkennung einer der Höhe oder auch der Art nach bestrittenen Forderung und letztlich vor allem um eine Verlängerung der Nutzung und des Fruchtgenusses an den herausverlangten Grundstücken geht. Ebenso bedarf es keiner Prüfung, ob die Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts in Anbetracht des Vertrags vom 5. März 1953 sich nicht als unzulässige Rechtsausübung darstellte.

Da sich die Revision als unbegründet erweist, war sie mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger