

72
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 566, 581

Ist in einem schriftlichen Pachtvorvertrag eine Pacht-
dauer von 10 Jahren festgelegt, so bedarf die Verein-
barung der Vertragschließenden, daß der Vorvertrag
als endgültiger Pachtvertrag von gleicher Dauer gelten
soll, der Schriftform.

BGH, Urt. v. 26. Juni 1970 - V ZR 97/69 - OLG Celle

LG Hildesheim

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_97/69

URTEIL

Verkündet am
26. Juni 1970

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten [REDACTED]
[REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: [REDACTED] -

gegen

die [REDACTED], vertreten durch den
Stadtdirektor [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 26. Juni 1970
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin
und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag,
Offterdinger und Dr. Grell
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Celle vom 19. Mai 1969 wird auf Kosten
des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

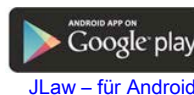
Tatbestand

In notarieller Urkunde vom 15. September 1965
verkaufte die Klägerin ihr Grundstück B-
straße 8 und 10 in P- zum Preis von 114 900 DM
an den Beklagten und ließ es gleichzeitig an ihn auf.

Der Beklagte verpflichtete sich, das Grundstück
bis zum 1. April 1967 (mit Verlängerungsmöglichkeit
bis zum 31. Dezember 1967) mit einem "repräsentativen
Wohn- und Geschäftshaus" zu bebauen; für den Fall
nicht rechtzeitiger Bebauung behielt sich die Klägerin
den Rücktritt von dem Vertrag vor (§ 4).



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



In dem Vertrag wurde weiter darauf hingewiesen, daß das Grundstück teilweise verpachtet sei, die Pachtverhältnisse jedoch durch Kündigung zur Auflösung gelangt seien und lediglich auf unbestimmte Zeit fortgesetzt würden (§ 3).

Am 24. November 1966 wurde der Beklagte als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

In notariellem Ergänzungsvertrag vom 19. Oktober 1967 wurde die Frist zur Bebauung des Grundstücks bis zum 30. Juni 1968 mit der Maßgabe verlängert, daß bis zu diesem Zeitpunkt die Maurerarbeiten bereits in Angriff genommen sein mußten.

Da der Beklagte diese Frist nicht einhielt, erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 11. Juli 1968 den Rücktritt von dem Vertrag.

Sie hat von dem Beklagten die Rückauflassung des Grundstücks begehrt.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

Er hat vorgetragen: Er habe mit der Bebauung des Grundstücks deshalb nicht beginnen können, weil die Klägerin ihrer Verpflichtung, das Grundstück pachtfrei zu machen, nicht nachgekommen sei. Im Jahre 1960 habe nämlich der Fabrikant W. [REDACTED] R. [REDACTED] (ein Voreigentümer des Grundstücks) eine Teilfläche des Grundstücks in Größe von 112,50 qm mit Wirkung

vom 1. Februar 1960 für die Dauer von 10 Jahren an den Kaufmann M. [REDACTED] verpachtet, der dort einen Verkaufskiosk errichtet habe. In dieses Pachtverhältnis sei Fräulein Ma. [REDACTED] T. [REDACTED], später verheiratete Frau Sch. [REDACTED] in notariellem Vertrag vom 19. Januar 1961 (über den Verkauf des Kiosks von dem Kaufmann M. [REDACTED] an Fräulein T. [REDACTED]) eingetreten. Es sei dem Beklagten nicht gelungen, den noch bis zum 1. Februar 1970 laufenden Pachtvertrag vorzeitig zu kündigen.

Die Klägerin hat dem entgegenggehalten, daß die fristgemäße Bebauung des Grundstücks in Wahrheit an finanziellen Schwierigkeiten des Beklagten gescheitert sei.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

In der Berufungsinstanz hat der Beklagte noch vorgetragen, er habe Aufwendungen und Auslagen in Höhe von insgesamt 59 715,70 DM gehabt, und hierwegen hilfsweise ein Zurückbehaltungsrecht mit der Begründung geltend gemacht, die Klägerin sei ihm aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens bei Vertragschluß zur Erstattung dieses Betrages verpflichtet.

Das Berufungsgericht hat die Berufung des Beklagten ohne Gewährung eines Zurückbehaltungsrechts zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Beklagte den Klageabweisungsantrag und hilfsweise die Gewährung eines Zurückbehaltungsrechts weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht ist zwar dem Beklagten darin beigetreten, daß das Pachtverhältnis mit Frau Sch. über das Grundstück bis zum 1. Februar 1970 andauerte. Es ist jedoch der Auffassung, daß dieser Umstand den Einwand des Beklagten, die Ausübung des Rücktrittsrechts durch die Klägerin verstoße gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), nicht rechtfertige. Zur Begründung führt es aus: In § 3 des Kaufvertrags habe zwar die Klägerin zum Ausdruck gebracht, daß die vorhandenen Pachtverhältnisse gekündigt seien und nur noch auf unbestimmte Zeit fortgesetzt würden. Gleichwohl habe für den Beklagten das Risiko bestanden, daß die Pächter einer Räumungsaufforderung vor Baubeginn nicht ohne weiteres Folge leisten würden. Durch eine dann notwendige Räumungsklage hätte zwangsläufig ein Zeitverlust eintreten müssen, der sich schon für das Verfahren vor dem Amtsgericht auf mindestens 6 - 8 Wochen belaufen und im Falle der Berufung über Monate erstreckt hätte. Wenn der Beklagte daher zunächst keinerlei Erkundigungen über die Pachtverhältnisse eingezogen habe und erstmals am 22. April 1968, d.h. rund zwei Monate vor Ablauf

der verlängerten Bebauungsfrist an die Pächter in Form eines Kündigungsschreibens herantreten sei, so sei das sein Risiko gewesen. An diesem habe er die Klägerin noch nicht einmal zu dieser Zeit beteiligt, obwohl er gewußt habe, daß die Klägerin auf die baldige Bebauung großen Wert legte. Wenn der Beklagte darauf vertraut habe, daß keine Verzögerung eintreten und die Freimachung des Grundstücks ohne Schwierigkeiten verlaufen werde, so sei das seine Sache gewesen und ergebe keinen Verstoß gegen § 242 BGB zu Lasten der Klägerin. Der Beklagte könne sich daher nicht darauf berufen, daß nach seinem Vortrag vier der fünf Pächter seinem Räumungsverlangen vom 22. April 1968 entsprochen hätten; denn schon die Weigerung eines Pächters habe genügt, um den rechtzeitigen Beginn der Bebauung und damit die Einhaltung der Vertragsverpflichtung gegenüber der Klägerin zu vereiteln. Das sei für den Beklagten durchaus erkennbar gewesen und gehe nicht zu Lasten der Klägerin. Der Beklagte habe die Klägerin auch nicht unterrichtet, als Frau Schrader mit Schreiben vom 26. April 1968 der Kündigung unter Hinweis auf ihren zehnjährigen Pachtvertrag widersprochen habe. Er habe sogar erst nach rund 6 Wochen mit Schreiben vom 14. Juni 1968 den Räumungsschriftwechsel mit Frau Sch[redacted] fortgesetzt. Selbst zu diesem Zeitpunkt sei er nicht an die Klägerin herantreten. Im übrigen lege das gesamte Verhalten des Beklagten die Annahme nahe, daß der wahre Grund für die Nichtbebauung des Grundstücks in Finanzierungsschwierigkeiten des Beklagten zu sehen sei.

Das von dem Beklagten in der Berufungsinstanz geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht hat das Berufungsgericht mit der Begründung verneint, die von ihm behaupteten Aufwendungen und Auslagen seien ihm in Vorbereitung der Bebauung, zu der er vertraglich verpflichtet gewesen sei, entstanden; es seien also notwendige Kosten gewesen, die nicht von der Klägerin zu vertreten seien.

2. Die Revision erhebt hiergegen eine Reihe von Rügen teils materiellrechtlicher, teils verfahrensrechtlicher Art. Eines Eingehens hierauf bedarf es indessen nicht, weil schon die von Amts wegen gebotene Nachprüfung der Nichtanwendung des § 242 BGB durch das Berufungsgericht ergibt, daß dessen Urteil mit der aufgeführten Begründung nicht aufrechterhalten werden kann. Das Berufungsgericht hat nämlich nicht beachtet, daß das nach seiner Auffassung noch bis zum 1. Februar 1970 andauernde Pachtverhältnis mit Frau Sch. auch bei rechtzeitigen Bemühungen des Beklagten dann nicht vor diesem Zeitpunkt beendet werden konnte, wenn Frau Sch. an der vereinbarten Vertragsdauer festhielt. In diesem Falle wäre aber das Unterlassen rechtzeitiger Bemühungen des Beklagten nicht ursächlich dafür gewesen, daß das Grundstück nicht bis zum 30. Juni 1968 zur Bebauung zur Verfügung stand. Nun hat zwar die Klägerin in der Revisionserwiderung auf den unter Beweis gestellten Vortrag in ihrem Schriftsatz vom 14. April 1969 verwiesen, daß Frau Sch. bei einem entsprechenden Angebot des Beklagten bereit gewesen wäre, das Grundstück

vor dem Ablauf der Pachtzeit zu räumen, und daß für den auf dem Pachtgelände stehenden Verkaufskiosk von der Klägerin im Jahre 1949 nur eine bis 1951 befristete Baugenehmigung erteilt worden sei, so daß die Klägerin seitdem den jederzeitigen Abbruch des Verkaufskiosks hätte fordern und notfalls erzwingen können. Dieser Vortrag kann aber nicht berücksichtigt werden, da es insoweit an Feststellungen des Berufungsgerichts fehlt.

3. Von der Aufhebung des angefochtenen Urteils unter Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht kann aber abgesehen werden, weil die Entscheidung sich aus einem anderen Grund als richtig darstellt (§ 563 ZPO). Wie in der Revisionserwiderung mit Recht hervorgehoben wird, hält nämlich die Auffassung des Berufungsgerichts, daß das Pachtverhältnis mit Frau Sch. noch bis zum 1. Februar 1970 andauerte, der Nachprüfung nicht stand.

Gegen die Wirksamkeit des Pachtvertrags spricht allerdings nicht der Umstand, daß im Zeitpunkt des Abschlusses des Pachtvertrags nicht mehr der Fabrikant R., sondern bereits seine Ehefrau Eigentümerin des Grundstücks war und der Ehemann deshalb insoweit als Nichtberechtigter handelte. Dieser Mangel ist dadurch geheilt worden, daß, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum ausführt, die Ehefrau Rump in Kenntnis der Verpachtung bis zur Veräußerung des Grundstücks an die Klägerin im Jahre 1963 laufend den Pachtzins entgegengenommen und damit den Pachtvertrag genehmigt

hat. Was den Eintritt der Frau Sch. in den Pachtvertrag als neue Pächterin im Jahre 1961 anbetrifft, so konnte er nach allgemeiner, wenn auch zum Teil bestrittener Meinung entweder durch dreiseitigen, der Form des § 566 BGB bedürftigen Vertrag zwischen dem Verpächter, dem Pächter und Frau Sch. oder dadurch erfolgen, daß diese mit dem bisherigen Pächter in der Form des § 566 BGB einen Vertrag abschloß und dieser von dem Verpächter genehmigt wurde (vgl. Erman, BGB 4. Aufl. § 566 Anm. 1; Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 566 Anm. 16; Palandt, BGB 28. Aufl. § 566 Anm. 2; Bettermann, MDR 1958, 90). Eines näheren Eingehens hierauf bedarf es indessen nicht, weil Frau Schrader durch notariellen Vertrag vom 19. Januar 1961 in den Vertrag eingetreten ist und Frau R. den Eintritt, was nach § 182 Abs. 2 BGB keiner Form bedurfte, nach den rechtsirrtumsfreien Ausführungen des Berufungsgerichts dadurch genehmigte, daß sie, solange sie Eigentümerin des Grundstücks war, auch von Frau Sch. die Pachtzinszahlung entgegengenommen hat.

Dem Berufungsgericht kann jedoch darin nicht gefolgt werden, daß der im Jahr 1960 zwischen dem Fabrikanten R. und dem Kaufmann M. geschlossene Pachtvertrag zwar nur ein Vorvertrag gewesen, dieser aber nach der Erklärung der Ehefrau R. vom 3. Februar 1966 dadurch zum endgültigen Pachtvertrag geworden sei, daß die Vertragsparteien ihn einverständlich als solchen behandelt hätten. War nämlich der Vertrag vom Jahre 1960 nach den Feststellungen des Berufungsgerichts noch nicht als end-

gültiger Pachtvertrag gewollt, so konnte ein solcher, wenn er eine Dauer von 10 Jahren haben sollte, nur in der Form der §§ 566, 581 BGB geschlossen werden. Die aus der Erklärung der Ehefrau R. vom 3. Februar 1966 sich ergebende, bereits im Lauf des Jahres 1960 getroffene Übereinkunft der Vertragschließenden, daß der Vorvertrag als der endgültige Pachtvertrag gelten sollte, vermag diese Form nicht zu ersetzen. Das widerspräche auch dem Zweck der Vorschrift des § 566 BGB, bei einer Veräußerung des Grundstücks dem Erwerber zu ermöglichen, sich rasch und zuverlässig darüber zu unterrichten, in welche Rechte und Verpflichtungen er kraft Gesetzes eintritt (Soergel/Siebert aaO § 566 Anm. 1; vgl. ferner Urteil des Senats vom 13. November 1963 - V ZR 8/62, BGHZ 40, 255, 261 sowie IM § 566 BGB Nr. 16 Anmerkung von Braxmaier).

An dem Ergebnis, daß der Vorvertrag vom Jahre 1960 nicht schon durch formlose Übereinkunft der Vertragschließenden zu einem entsprechenden Hauptvertrag werden konnte, vermag auch nichts zu ändern, daß der Vorvertrag, der als solcher auch formlos gültig gewesen wäre (Palandt aaO § 566 Anm. 3 d), in der Form des § 566 BGB abgeschlossen wurde und alle wesentlichen Bestandteile eines Pachtvertrags enthält; denn dem Beklagten gegenüber als Erwerber des Grundstücks hatte ein Vorvertrag nicht die in den §§ 571, 581 BGB festgelegte Wirkung (RGZ 86, 30, 32 f).

4. Da bei dieser Sachlage durch die formlose Übereinkunft, daß der Vorvertrag vom Jahre 1960 als endgültiger Pachtvertrag gelten sollte, allenfalls ein Pachtvertrag auf unbestimmte Dauer zustande gekommen ist (§ 566 Satz 2 BGB), stellt sich die Erklärung der Klägerin in § 3 des Kaufvertrags, daß die gekündigten Pachtverhältnisse als solche auf unbestimmte Dauer fortgesetzt würden, als richtig dar, so daß die Berufung der Klägerin auf den von ihr erklärten Rücktritt von dem Kaufvertrag keinen Verstoß gegen § 242 BGB darstellt. Aus den von dem Berufungsgericht im einzelnen aufgeführten Gründen hat es der Beklagte vielmehr selbst verschuldet, daß er das Grundstück nicht rechtzeitig freimachen und deshalb die ihm bis 30. Juni 1968 gesetzte Frist zur Bebauung des Grundstücks nicht einhalten konnte.

Damit erweist sich auch die Rüge der Revision als unbegründet, die von dem Beklagten geltend gemachten Aufwendungen und Auslagen in Höhe von insgesamt 59 715,70 DM stünden diesem sowohl unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes als auch nach § 273 BGB zu.

5. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten enthalten, war dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger

Dr. Grell

