

Nachschlagewerk: ja  
Amtliche Sammlung: ja

BGB §§ 126, 566, 581

Ein Miet- oder Pachtverlängerungsvertrag, der auf frühere Verträge zwischen denselben Parteien Bezug nimmt, ohne daß sie beigelegt sind, genügt jedenfalls dann der gesetzlichen Schriftform, wenn die neue Urkunde selbst die wesentlichen Bestandteile eines Miet- oder Pachtvertrages enthält und die in Bezug genommenen Urkunden, für sich allein betrachtet, die Schriftform ebenfalls erfüllen (Abgrenzung zu BGHZ 40, 255). Dasselbe gilt, wenn die früheren Verträge von Gesamtrechtsvorgängern der jetzigen Parteien abgeschlossen sind.

BGB §§ 571, 581

Sind vor der Veräußerung des Grundstücks der Miet- oder Pachtvertrag abgeschlossen und das Grundstück an den Mieter oder Pächter überlassen, so tritt der Grundstückserwerber auch dann in die Rechte und Verpflichtungen aus dem Miet- oder Pachtverhältnis ein, wenn der Miet- oder Pachtzeitraum erst nach dem Grundstückserwerb beginnt.

BGH, Urt. v. 30. Juni 1964 - V ZR 7/63 - OLG Köln  
LG Bonn

V ZR 7/63

Verkündet am 30. Juni 1964  
Hirth, Justizangestellter  
als Urkundsbeamter der Ge-  
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Landwirts Franz Josef L [REDACTED] in S [REDACTED],  
Kreis E [REDACTED], Burg I [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Eheleute Johann H [REDACTED] und Margarete H [REDACTED]  
geb. S [REDACTED] in S [REDACTED], Kreis E [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-  
liche Verhandlung vom 24. Juni 1964 unter Mitwirkung des  
Senatspräsidenten Dr. Augustin sowie der Bundesrichter  
Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Dr. Mattern  
für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil  
des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln  
vom 28. November 1962 aufgehoben. Die Sache wird  
zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch  
über die Kosten der Revision, an das Berufungsge-  
richt zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

### Tatbestand:

Die Parteien streiten um das Recht zum Besitz an einem Grundstück von rund 9,7 ha, das zu dem früher etwa 300 Morgen großen Landgut Burg I [REDACTED] gehört.

Dieses Gut pachtete im Jahr 1934 der inzwischen verstorbene Vater und Rechtsvorgänger des Beklagten bis 23. November 1942 vom damaligen Eigentümer, einer Erbengemeinschaft, an welcher der inzwischen verstorbene Freiherr Max von P [REDACTED]-I [REDACTED] beteiligt war. Der Pachtvertrag wurde im Jahre 1942 bis 1948 und im Jahre 1947 bis 1960 vertraglich verlängert, und zwar teils durch die ursprünglichen Vertragsparteien, teils (nach ihrem Tod) durch ihre Rechtsnachfolger. Inzwischen war der größte Teil des Grundbesitzes durch Erbaueinandersetzung, die 1946 vereinbart und 1948 im Grundbuch vollzogen wurde, unter vier Beteiligte in Natur verteilt worden; dadurch erwarb die Witwe Margarete von P [REDACTED]-I [REDACTED] das Alleineigentum an dem umstrittenen Grundstück.

Im Jahre 1958 wurden wiederum von drei der vier Verpächtererben Pachtverlängerungsverträge mit dem Beklagten bis 1968 geschlossen, und zwar von Margarete von P [REDACTED]-I [REDACTED] der Verlängerungsvertrag vom 11. April/10. Mai 1958 (GA 100). Vom vierten Verpächtererben erwarb der Beklagte den Erbteil selbst.

Durch Vertrag vom 4. Dezember 1958, im Grundbuch vollzogen am 1. Juni 1959, hat Margarete von P [REDACTED]-I [REDACTED] das umstrittene Grundstück an die Kläger verkauft und veräußert.

Die Kläger begehren Räumung und Herausgabe des Grundstücks. Sie berufen sich im wesentlichen auf einen Verkaufsvorbehalt im Pachtvertrag von 1934 (Art. 11), auf ihre frist-

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



lose Kündigung von 1961 wegen angeblicher Vertragsverletzungen des Beklagten sowie auf ihre Anfechtung des Verlängerungsvertrags von 1958 wegen angeblicher Täuschung ihrer Verkäuferin durch den Beklagten.

Das Landgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen, weil der Verkaufsvorbehalt nicht einschlägig und die Kündigungs- und Anfechtungsgründe nicht substantiiert seien. Das Oberlandesgericht hat der Klage stattgegeben.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag weiter; die Kläger bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hält den vertraglichen Verkaufsvorbehalt sowie Kündigung und Anfechtung für unerheblich und die Klage schon deshalb aus Eigentum für unbegründet, weil es am Eintritt der Kläger in ein Pachtverhältnis über den 23. November 1960 hinaus im Sinne von § 571 BGB fehle, der Beklagte daher mindestens seit diesem Zeitpunkt im Verhältnis zu den Klägern kein Recht zum Besitz mehr habe (§§ 985, 986 BGB). Der Pachtvertrag 1934/42/47 sei an jenem Tag abgelaufen. Der Verlängerungsvertrag von 1958, für sich allein betrachtet, habe nach seinem ausdrücklichen Wortlaut erst von jenem Tag (23. November 1960) an Wirkung äußern sollen und habe daher an dem nach § 571 BGB maßgebenden Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung (Grundbuchumschreibung auf die Kläger am 1. Juni 1959) noch nicht in Kraft gestanden; daß der Verlängerungsvertrag 1958 den Pachtzins schon mit sofortiger Wirkung erhöht habe, stehe nicht entgegen, da hierin nur eine Abänderung des bis 1960 laufenden Pachtvertrages 1934/42/4

liege. Auch eine Gesamtbetrachtung ergebe nichts anderes; denn ein Verlängerungsvertrag wie der von 1958 setze nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht das alte Pachtverhältnis fort, sondern begründe ein neues, jedenfalls im Fall eines Personenwechsels wie hier auf der Verpächterseite, wo 1958 Margarete von P. - I. allein an die Stelle der bisherigen Erbengemeinschaft getreten und damit erstmals den gänzlich veränderten wirtschaftlichen Gegebenheiten Rechnung getragen worden sei. Ein Vertragsschluß zwischen den Prozeßparteien unmittelbar habe trotz Entgegennahme von Pachtzins durch die Kläger nicht stattgefunden; mindestens fehle es an der Schriftform, so daß ein etwa doch anzunehmender derartiger Pachtvertrag nach § 566 BGB frei kündbar gewesen und daher 1960 wirksam gekündigt worden sei.

Die Revision ist begründet.

Es kann dahingestellt bleiben, ob ein tragender sachlicher Entscheidungsgrund des Berufungsgerichts nicht schon dadurch entfällt, daß der von ihm erst für 1958 angenommene Personenwechsel auf Verpächterseite (Margarete von P. - I. allein statt der bisherigen Erbengemeinschaft) ebenso wie die ihm zugrunde liegende Veränderung der wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht bereits durch den mit der Erbaueinandersetzung 1946/1948 erfolgten Erwerb des umstrittenen Grundstücks durch Margarete von P. - I. allein eingetreten sind (der Erbaueinandersetzungsvertrag sieht den Eintritt der "einzelnen Erwerber" in die bestehenden Pachtverträge vor; vgl. dazu RGZ 124, 195, wo zwar die Gesamtbeteiligung der bisherigen Gesamthänder auf Verpächterseite erwogen wird, aber der Schutz des Pächters gerade im Hinblick auf § 571 BGB im Mittelpunkt steht).

Denn auch abgesehen hiervon sind rechtlich verfehlt die getrennte Betrachtung der Verträge von 1934/42/47 einerseits und des Verlängerungsvertrags von 1958 andererseits sowie die Annahme, die höchstichterliche Rechtsprechung über die Entstehung eines neuen Miet- oder Pachtverhältnisses im Verlängerungsfalle stehe einer Anwendung des § 571 i.V.m. § 581 Abs. 2 BGB im vorliegenden Fall entgegen.

1. Einer Stellungnahme zu dieser Rechtsprechung bedarf es nicht. In den vom Berufungsgericht angeführten Entscheidungen war über Fragen zu befinden, die mit dem heutigen Entscheidungsgegenstand nichts zu tun haben: ob ein ausgeschiedener Gesellschafter einer offenen Handelsgesellschaft noch für die Mietzinsschuld der Gesellschaft aus einer nach seinem Ausscheiden eingetretenen Mietverlängerung hafte (RGZ 86, 60); ob eine vom Mieteinigungsamt angeordnete Mietverlängerung auch den im bisherigen Mietvertrag festgesetzten Zeitraum für die Ausübung eines darin bestellten Ankaufs rechts verlängere (RGZ 107, 300); ob zum Ausschluß der Verlängerung die Kündigung eines von mehreren Vermietern genüge (RGZ 97, 79); ob es für die Pachtschutzantragsfrist nach dem Landpachtgesetz auf die Gesamtdauer der Pacht oder nur auf die Dauer der Pachtverlängerung ankomme (Beschluß des erkennenden Senats vom 20. Oktober 1953, V BLw 48/53, RdL 1954, 11). Wie die zuletzt genannte Entscheidung deutlich zeigt, ist für die jeweils zur Beurteilung stehende Einzelfrage nicht schlechthin die rechtliche Konstruktion der Verlängerung (ein oder mehrere Miet- oder Pachtverhältnisse?) maßgebend; sondern es kommt auch und insbesondere auf die Tragbarkeit des Ergebnisses an. Das vom Berufungsgericht gefundene Ergebnis ist wenig sinnvoll und steht nach der Lebenserfahrung mit dem seinerzeitigen rechtsgeschäftli-

chen Willen beider Parteien des Verlängerungsvertrages von 1958 in deutlichem Widerspruch; auch die Kläger haben sich hierauf erst nach einem Hinweis des Oberlandesgerichts berufen. Das Ergebnis ist aber auch rechtskonstruktiv fehlerhaft. Denn all die genannten höchstrichterlichen Entscheidungen betreffen Fälle, wo eine ohne neuerliches Zutun der Vertragsparteien eingetretene Miet- oder Pachtverlängerung in Frage stand (sei es auf Grund der bereits im alten Vertrag enthaltenen Vereinbarung automatischer Verlängerung bei Nichtkündigung, sei es auf Grund obrigkeitlichen Eingriffs in das Vertragsverhältnis); sie stehen daher nicht der Möglichkeit entgegen, daß die Vertragsparteien neuerdings, nämlich angesichts des bevorstehenden Ablaufs der im bisherigen Vertrag festgesetzten Miet- oder Pachtdauer, eine Vereinbarung über die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses derart treffen, daß nicht ein neues Miet- oder Pachtverhältnis begründet, sondern das bisherige zeitlich erstreckt werden soll (§ 305 BGB).

Eine derartige Möglichkeit hat das Berufungsgericht bei der Auslegung des Verlängerungsvertrags von 1958 nicht erwogen. Schon hierin liegt ein Rechtsverstoß (§§ 133, 157 BGB), auf dem es möglicherweise beruht. Damit entfällt zugleich der Einwand der Revisionsbeklagten, das Revisionsgericht sei an die tatrichterliche Auslegung des Vertrags gebunden.

2. Aber auch wenn von einer zeitlich aufeinanderfolgenden Mehrheit von Pachtverhältnissen auszugehen sein sollte, war im Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung von Margarete von P- I- an die Kläger (1. Juni 1959) das bis 1968 laufende Pachtverhältnis (als neues) bereits begründet; denn der Verlängerungsvertrag zwischen Margarete von P- I- und dem Beklagten war schon vorher (am 11. April/10. Mai 1958) abgeschlossen worden.

Bedenken gegen die Formgültigkeit dieses Verlängerungsvertrags bestehen nicht, obwohl sein Text auf die bisherigen vertraglichen Abmachungen zwischen den Parteien Bezug nimmt und nicht ersichtlich ist, daß diese früheren Verträge als Anlagen dem Verlängerungsvertrag beigelegt worden wären. Der Vertrag bedurfte allerdings nach §§ 566, 581 BGB der Schriftform, da es sich um die rechtsgeschäftliche Verlängerung eines ohne die Klausel stillschweigender Verlängerung geschlossenen Pachtvertrags handelte (vgl. Art. 2 Satz 2 des notariellen Pachtvertrags vom 23. Februar 1934 i.V.m. Nr. 1 des Verlängerungsvertrags vom 15. Februar 1947, Abschriften in Beilagemappe). Dieser Form müssen alle Einzelpunkte genügen, aus denen sich nach dem Willen der Parteien der Vertrag zusammensetzen soll; eine Bezugnahme auf andere Urkunden, die nicht mit der neuerichteten Urkunde körperlich verbunden sind, reicht in der Regel nicht aus (Senatsurteil BGHZ 40, 255, 262, mit Anm. Schuster bei LM BGB § 566 Nr. 10). Aber von diesem Bezugnahmeverbot ist eine Ausnahme geboten für den Fall, daß die in Bezug genommenen Urkunden von denselben Parteien wie die neue unterzeichnet sind, jedenfalls dann, wenn die (in sich formgerechte) neue Urkunde ihrerseits die zeitliche Verlängerung eines früheren (hier sogar noch bestehenden) gleichartigen Vertragsverhältnisses regelt (Verlängerungsvertrag) und die für das Zustandekommen eines derartigen Vertragsverhältnisses wesentlichen Geschäftsbestandteile (*essentialia negotii*) selbst enthält. Hier kann zur Vereinbarung der weiteren Einzelpunkte (auch soweit sie von den Parteien im Einzelfall ebenfalls als maßgeblich gewollt und daher formbedürftig sind, vgl. die Urteile BGH NJW 1954, 425 und LM BGB § 566 Nr. 6) auch ohne körperliche Beifügung auf Urkunden über den früheren Vertrag Bezug genommen werden, wenn sie von denselben Parteien (nicht etwa nur von Dritten oder überhaupt nicht) in einer dem § 126 BGB entsprechenden Weise hergestellt sind. Die Zulassung einer solchen Ausnahme vom Bezugnahmeverbot steht

nicht im Widerspruch zu bisherigen höchstrichterlichen Entscheidungen: das Senatsurteil BGHZ 40 (aaO S. 264 Mitte) läßt die Frage ausdrücklich offen; die von ihm angeführten Entscheidungen, soweit sie Formgültigkeit verneinen, erörtern teils Fälle, wo die neue Urkunde für sich allein nicht einmal die rechtliche Natur der Willenserklärung - als Bürgschaft oder Vollmacht - erkennen ließ (RGZ 57, 258; ferner RGZ 76, 303 und RGZ 105, 289 sowie BGHZ 26, 142, wo die in Bezug genommenen Erklärungen zudem von dritten Personen stammten) oder doch nicht "das Wesentliche", nämlich alle wesentlichen Geschäftsbestandteile - bei Grundschuldverpfändung auch die zu sichernde Forderung - enthielt (RGZ 136, 422; vgl. RGZ 131, 1). Die Bejahung der Formgültigkeit von Verlängerungsverträgen unter den genannten Voraussetzungen entspricht einem praktischen Bedürfnis. Von den Zwecken der Formvorschriften im allgemeinen und des § 566 BGB im besonderen wird dadurch weder die Beweisfunktion noch die Warnfunktion beeinträchtigt (RGZ 136 aaO, S. 425/6 unterscheidet gleichfalls hinsichtlich der Notwendigkeit strenger Anforderungen an die Bezugnahme ausdrücklich zwischen Erklärungen derselben Personen und Erklärungen Dritter). Auch Sinn und Zweck des § 571 BGB stehen nicht entgegen; denn die wesentlichen Geschäftsbestandteile müssen für den Grundstückserwerber aus der neuen Urkunde selbst ersichtlich sein.

Die genannten Wirksamkeitsvoraussetzungen sind im vorliegenden Fall bei dem Verlängerungsvertrag von 1958 gegeben. Er bezeichnet als Verpächterin Margarete von P. - I. (Einleitung) und als Pächter den Beklagten (Einleitung Nr. 2), als Pachtgegenstand das Ackergut Burg I. (Nr. 1), als Pachtzeit den Zeitraum bis 23. November 1968 (Nr. 1), als Pachtzins (mit Wirkung vom 1. Februar 1958 ab) 2 500 DM, zahlbar mit jeweils 1 250 DM am 1. Dezember und 1. Februar

und in bestimmter Weise abänderbar (Nr. 4), und enthält damit selbst die für einen Pachtvertrag wesentlichen Bestandteile (§ 581 BGB). Er nimmt Bezug auf "die bisherigen vertraglichen Abmachungen zwischen den Parteien" als bestehen bleibend (Nr. 3) und nennt als solche den Vertrag vom 3./4. April/12. Juni 1942, der seinerseits auf die Bedingungen des Vertrages von 1934 Bezug nimmt, und den Verlängerungsvertrag vom 15. Februar 1947 (Nr. 1). Gegen die Formgültigkeit dieser früheren Verträge (für sich allein betrachtet) sind Bedenken bisher ebenfalls nicht ersichtlich. Diese Verträge sind nach dem Tatbestand des Berufungsurteils allerdings nicht von den Unterzeichnern des Verlängerungsvertrags von 1958 selbst abgeschlossen, sondern von ihren Gesamtrechtsvorgängern, nämlich auf Verpächterseite vom Freiherrn Max von P-I, der von Margarete von P-I beerbt wurde, und auf Pächterseite von des Beklagten Vater Johann L, dessen Rechtsstellung bei seinem Tod auf die Witwe und den Sohn und beim nachfolgenden Tod der Witwe ganz auf den Sohn (Beklagten) übergegangen ist. Aber die Unterzeichnung der in Bezug genommenen Urkunden durch die Gesamtrechtsvorgänger der jetzigen Unterzeichner muß der Unterzeichnung durch diese selbst für die Frage der Formgültigkeit des neuen Vertrags gleichstehen.

Ist hiernach von der Formgültigkeit des Verlängerungsvertrags von 1958 auszugehen, so wurde mit seinem Abschluß für die damalige Verpächterin (Margarete von P-I) die Verpflichtung begründet, kraft des (entweder neuen oder fortgeführten alten) Pachtverhältnisses dem Beklagten das Pachtgrundstück bis 23. November 1968 zu überlassen. Daß der Vertragswortlaut von einer Verlängerung "vom 23. November 1960 an" um acht Jahre spricht, ist unerheblich; er kann entgegen der Meinung des Berufungsgerichts jedenfalls im Sinne des § 571 BGB nicht zu einer Aufspaltung der Über-

lassungspflicht derart zu führen, daß diese bis 23. November 1960 noch auf dem alten Vertrag beruht und daß für die darüber hinausgehenden acht Jahre vor dem 23. November 1960 und damit im Veräußerungszeitpunkt (1. Juni 1959) überhaupt noch keine Überlassungspflicht "sich ergeben" hätte. Für § 571 BGB kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Fälligkeit (Beginns des Miet- oder Pachtzeitraums), sondern auf den der Begründung der Rechte und Pflichten aus dem Miet- oder Pachtverhältnis an; begründet wurde aber die Pflicht der Verpächterin zur Überlassung des Grundstücks an den Beklagten auch für die Zeit nach 1960 bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Verlängerungsvertrags von 1958 (vgl. RGZ 103, 349 für den von der Revision mit Recht als vergleichbar herangezogenen Fall eines einseitigen Verlängerungsrechts des Mieters).

3. Da auch die Überlassung des Grundstücks an den Beklagten bzw. seine Rechtsvorgänger als Pächter unstreitig lange vor der Grundstücksveräußerung an die Kläger stattgefunden hat (vgl. auch hierzu RGZ 103, 349, 350/51), liegen entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts die Voraussetzungen des § 571 BGB vor. Infolgedessen sind, falls nicht der vertragliche Verkaufsvorbehalt entgegensteht, die Kläger mit dem Eigentumserwerb (1. Juni 1959) in die Verpflichtung der Verpächterin eingetreten, das umstrittene Grundstück bis 21. November 1968 an den Beklagten zum Gebrauch und deshalb zum Besitz zu überlassen (§§ 571, 581 BGB). Mit der Begründung des Berufungsgerichts kann also ein Recht des Beklagten zum Besitz (§ 986 BGB) nicht verneint werden. Es kommt vielmehr darauf an, ob die Anwendung des § 571 BGB für das umstrittene Grundstück durch den vertraglichen Verkaufsvorbehalt ausgeschlossen oder das Pachtverhältnis aus den von den Klägern geltend gemachten Gründen (Kündigung, Anfechtung) vorzeitig beendet worden ist.

Damit der Tatrichter die Prüfung dieser Fragen nach-  
holen kann, war das Berufungsurteil aufzuheben und die  
Sache wie geschehen zurückzuverweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Mattern