

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. September 1999 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Gerber, Sprick und Weber-Monecke

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 25. März 1997 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als darin zum Nachteil des Klägers entschieden worden ist.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der Kammer für Handelssachen II des Landgerichts Karlsruhe vom 7. Februar 1996 wird auch hinsichtlich des Feststellungsantrages zurückgewiesen, jedoch mit der Maßgabe, daß festgestellt wird, daß der Pachtvertrag vom 30./31. Oktober 1991 in der Fassung der Zusatzvereinbarung vom 10./17. Juli 1992 bis zum 12. November 2011 fest abgeschlossen und durch die Kündigung der Beklagten vom 28. Juni 1995 nicht beendet worden ist.

Die Anschlußrevision der Beklagten wird nicht angenommen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat den im Revisionsverfahren unterbrochenen Rechtsstreit als Konkursverwalter aufgenommen. Die Gemeinschuldnerin war und ist Eigentümerin des Nordstadtzentrums in Pforzheim, in dem sich das Hotel "Goldene Pforte" befindet und das bis Anfang November 1991 der Zwangsverwaltung unterlag.

Die Beklagte, die eine Hotelkette betreibt, hatte das vorbezeichnete Hotel 1989 vom Zwangsverwalter zunächst für die Dauer eines Jahres und so dann durch Anschlußpachtvertrag für ein weiteres Jahr bis zum 12. November 1991 gepachtet.

Am 30./31. Oktober 1991 schloß die Beklagte mit der jetzigen Gemeinschuldnerin - nachstehend als Verpächterin bezeichnet - einen Pachtvertrag für die Dauer von 20 Jahren, beginnend mit dem 13. November 1991. Die Parteien streiten darüber, ob dieser Vertrag dem Schriftformerfordernis des § 566 BGB genügt.

Die Präambel des aus neun Seiten bestehenden, von den Vertragsparteien unterzeichneten und mit einer Heftmaschine zusammengehefteten Vertrages enthält die Grundbuchbezeichnung des Grundstücks, auf dem sich das Pachtobjekt befindet. Die Vertragsbestimmungen lauten auszugsweise:

"§ 1

Vertragsgegenstand und -zweck

1. Auf dem oben genannten Grundstück ist in der Ebene 1-4 das Hotel Goldene Pforte mit Restaurant untergebracht.

- 4 -

Pachtgegenstand ist:

a) der Hotelkomplex mit 113 Zimmern, Schwimmbad, Sauna, Solarium, Whirlpool sowie die bisher als Büroetagen oder Wohnungen genutzten Räume in den Ebenen 5 bis 7 (siehe die in den als Anlage 1 beiliegenden Bauzeichnungen rot umrandeten Bereiche), - 9 Seiten -

b) die Außenanlagen von der Einfahrt in die Tiefgarage bis zum Hoteleingang, wie sie aus dem als Anlage 2 beiliegenden Lageplan durch rote Umrandung ersichtlich sind.

2. Der vorbezeichnete Pachtgegenstand ist dem Pächter bestens bekannt. Er hat den Pachtgegenstand bereits seit dem 13.11.1989, befristet bis 12.11.1991, gemäß Übergabeprotokoll im kompletten, betriebsfertigen und konzessionsfähigen Zustand ..., inklusive des gesamten am Übernahmetag vorhandenen Inventars (Klein- und Großinventar) sowie der kompletten technischen Betriebseinrichtung übernommen.

3. Gegenstand der Verpachtung ist auch das als Anlage 3 zu diesem Pachtvertrag aufgeführte Inventar.

4. Das Pachtobjekt wird im derzeitigen Zustand übernommen.

Der Verpächter verpflichtet sich, das Pachtobjekt im konzessionsfähigen Zustand zu erhalten und alle behördlichen Auflagen zu erfüllen, ausgenommen die Zimmer und Suiten in der 5. bis 7. Ebene, die der Pächter auszubauen hat.

5. ...

§ 4

...

3. Ersatzbeschaffungen für das Großinventar hat der Verpächter im vollen Umfang auf seine Kosten durchzuführen, wenn die Kosten pro als Ersatz zu beschaffendem Stück den Betrag von DM 300,- + MWSt. überschreiten... .

Ersatzbeschaffungen für das Großinventar, die pro Stück nicht mehr als DM 300,- + MWSt. kosten, übernimmt der Pächter.



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



4. Die Ersatzbeschaffung für abhanden gekommenes oder nicht mehr brauchbares Kleininventar, z.B. Gläser, Geschirr, Bestecke, Tischwäsche, hat der Pächter auf seine Kosten vorzunehmen.

...

11. Für die Gebäudeversicherung (Feuer-, Leitungswasser- und Sturmversicherung) sowie für die Glasversicherung hat der Verpächter zu sorgen. Der Pächter erstattet die anteilige Prämie... . Die Parteien vereinbaren den als Anlage 4 beiliegenden Regreßverzicht.

...

14. Der Pächter wird auf eigene Rechnung in den Geschossen 5 bis 7 Zimmer/Suiten einbauen. Über die beabsichtigte Planung ist der Verpächter rechtzeitig zu informieren. Zur Absicherung der Investition stellt die Verpächterin bei Beginn der Einbauarbeiten eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von DM 1.500.000,00. Die Bankbürgschaft verringert sich ab Ausstellungsdatum jährlich um 1/10, d.h. um DM 150.000,00."

Die im Pachtvertrag erwähnte Anlage 1 besteht aus neun jeweils von den Unterzeichnern des Pachtvertrages paraphierten und als "Anlage 1" gekennzeichneten Grundrißzeichnungen, auf denen jeweils das dargestellte Stockwerk (Basement, Erdgeschoß, 1. bis 7. Obergeschoß) angegeben ist und bestimmte Gebäudeflächen rot umrandet sind.

Die Anlage 2 ist als solche gekennzeichnet und in gleicher Weise paraphiert. Sie besteht aus einem Blatt (Lageplan) und weist die in § 1 Abs. 1 b des Pachtvertrages erwähnte Farbmarkierung auf.

Eine Anlage 3 (Inventarverzeichnis) existiert nicht. Die Vertragsparteien haben auch im Nachhinein kein derartiges Verzeichnis aufgenommen.

Die aus einem Blatt bestehende Anlage 4 ist als solche gekennzeichnet und mit gleichem Datum und in gleicher Weise wie der Pachtvertrag unterschrieben. Sie lautet dahin, daß die als Verpächter bzw. Pächter namentlich aufgeführten Vertragsparteien folgenden Regreßverzicht vereinbaren:

"Der Pächter haftet dem Verpächter nicht für Schäden an den gepachteten Sachen, die in Folge leichter Fahrlässigkeit des Pächters, der gesetzlichen Vertreter, Organe, Gesellschafter oder Arbeitnehmer des Pächters während der Pachtzeit entstehen, soweit ein Sachversicherer für die Schäden einsteht.

Diese Haftungsbeschränkungsabrede erstreckt sich auch auf diejenigen nicht verpachteten Gebäude- und Zubehörstücke der Verpächterin, auf die das Schadensereignis von gepachteten Gegenständen oder Zubehörstücken übergreift.

Die Abrede wirkt nicht zugunsten einer bestehenden Haftpflichtversicherung."

Nach Rücksprache mit ihrem Versicherer bestand die Beklagte auf einer Neufassung des Regreßverzichts, die die Parteien Ende 1991/Anfang 1992 unterzeichneten, ohne sie ebenfalls als "Anlage 4" zu kennzeichnen. Sie stimmt mit der Erstfassung bis auf den ersten Absatz der Vereinbarung überein, der nunmehr lautet:

"Der Pächter haftet dem Verpächter, soweit Versicherungsschutz bei der Badischen Gebäudeversicherungsanstalt besteht, nicht für Brand- oder Explosionsschäden, die in Folge leicht fahrlässigen Verhaltens der gesetzlichen Vertreter, Organe, Gesellschafter oder Arbeitnehmer des Pächters während der Pachtzeit an den vermieteten Gebäuden, Bauteilen und Zubehörstücken folgender Anwesen: Hohenstaufenstr. 6 und Zähringer Allee 4 in Pforzheim (M. Hotel Goldene Pforte) entstehen."

Mit einer aus mehreren Blättern bestehenden, bei Unterzeichnung durch die Vertragsparteien am 10./17. Juli 1992 zusammengehefteten "Zusatzvereinbarung zum Pachtvertrag" wurde - ausdrücklich unbeschadet der Fortgeltung des Pachtvertrages im übrigen -

"die im Pachtvertrag vom 30.10./31.10.1991 festgelegte Mietfläche ... wie folgt erweitert:

Als neue Mietfläche wird die Fläche des ehemaligen Juwelierladens hinzugenommen. Diese Mietfläche umfaßt ca. 194,5 qm.

Siehe hierzu den Plan in der Anlage zur Zusatzvereinbarung (farbliche Kennzeichnung)".

Der erwähnte Plan war bei Unterzeichnung der Zusatzvereinbarung noch nicht vorhanden. Er wurde im Nachhinein von der Verpächterin erstellt und von der Beklagten beanstandet, weil ein vereinbarungsgemäß mitvermieteter Nebenraum, dessen Fläche unstreitig in der angegebenen Zahl von 194,5 qm enthalten ist, nicht markiert worden war. Die Verpächterin übersandte der Beklagten daraufhin einen berichtigten Plan mit der Aufforderung, diesen zur Zusatzvereinbarung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 28. Juni 1995 kündigte die Beklagte den Pachtvertrag zum Jahresende 1995 mit der Begründung, dieser wahre nicht die nach § 566 BGB erforderliche Schriftform. Sie vertritt die Auffassung, durch diese Kündigung sei das Pachtverhältnis auch deshalb beendet worden, weil zum einen dessen Geschäftsgrundlage entfallen sei und zum anderen ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung gemäß § 554 a BGB vorgelegen habe:

Zum einen seien die Vertragsparteien bei Abschluß des Pachtvertrages davon ausgegangen, daß das Nordstadtzentrum durch ein Hotel mit dem Stan-

dard der von der Beklagten betriebenen Hotelkette sowie durch Einbindung attraktiver Ladengeschäfte aufgewertet werden könne. Statt dessen hätten zahlreiche Ladengeschäfte entweder gar nicht vermietet werden können oder aber kurzfristig wieder geschlossen werden müssen. Infolgedessen biete das Zentrum insgesamt ein trostloses, dem Ansehen und der Geschäftsentwicklung des Hotels abträgliches Bild. Eine Belebung der Ladenpassage im Erdgeschoß habe die Verpächterin selbst vereitelt, indem sie Teile der Verkaufsflächen als Büroräume abgeteilt und an eine Krankenkasse vermietet habe; im Untergeschoß sei die Passage völlig stillgelegt. Ein früher dort betriebener Lebensmittelmarkt sei nicht mehr vorhanden. Lediglich die Filiale einer Drogeriemarktkette, ein Frisörgeschäft und ein Café würden noch betrieben.

Dem Einwand des Klägers, die Umsatzeinbußen des Hotels seien darauf zurückzuführen, daß die Beklagte es aufgrund von Liquiditätsproblemen habe verkommen lassen, hält die Beklagte entgegen, sämtliche Hotelbetriebe in Pforzheim hätten erhebliche Umsatzeinbußen erlitten, weil dort zahlreiche Betriebe abgewandert oder in Konkurs gefallen seien, zugleich aber seit 1992 drei weitere namhafte Hotels eröffnet worden seien.

Zum anderen habe die Verpächterin die in § 5 des Pachtvertrages vereinbarte Bankbürgschaft bis zur Kündigung nicht erbracht. Der Wirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung stehe nicht entgegen, daß diese darauf nicht gestützt worden sei.

Der Kläger sieht als unstreitig an, daß die Anlagen 1, 2 und 4 bei Unterzeichnung des Pachtvertrages mit diesem zusammengeheftet gewesen seien; das Bestreiten der Beklagten hält er für verspätet und deshalb unbeachtlich.

Das Landgericht hat auf die Klage der Verpächterin antragsgemäß festgestellt, daß der Pachtvertrag trotz Kündigung bis zum 12. November 2011 fortbestehe, und die auf Rückzahlung (1) infolge Minderung überzahlter Pachtzinsen und (2) nicht amortisierter Investitionen der Beklagten gerichtete Widerklage abgewiesen.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht die angefochtene Entscheidung teilweise abgeändert, die Feststellungsklage abgewiesen und die weitergehende Berufung zurückgewiesen. Dagegen richten sich die Revision des Klägers und die unselbständige Anschlußrevision der Beklagten. Während der Kläger Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils begehrt, verfolgt die Beklagte den mit der Widerklage geltend gemachten Zahlungsanspruch weiter, jedoch nur noch, soweit dieser auf wertsteigernde, infolge vorzeitiger Vertragsbeendigung für die Beklagte nutzlos gewordene Investitionen gestützt wird.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat die Feststellungsklage hinsichtlich des Hauptantrages, der die Feststellung der Fortdauer des Pachtvertrages bis zum 12. November 2011 einschließt, mangels erforderlichen Feststellungsinteresses als unzulässig und hinsichtlich des Hilfsantrages, der sich auf die Feststellung beschränkt, die Kündigung der Beklagten vom 28. Juni 1995 habe den Pachtvertrag nicht beendet, als unbegründet abgewiesen.

Insoweit vertritt das Berufungsgericht die Auffassung, die Vertragsparteien hätten die Erfüllung der gesetzlichen Schriftform als konstitutiv vereinbart, diese aber mangels Beifügung des Inventarverzeichnisses nicht eingehalten. Auf die daraus nach § 125 Satz 2 BGB folgende Nichtigkeit des Pachtvertrages könne die Beklagte sich indes wegen des beiderseits über vier Jahre hinweg erfüllten Pachtvertrages nicht berufen. Der Mangel der Schriftform führe aber dazu, daß der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelte und die Beklagte ihn wie geschehen habe kündigen können, § 566 BGB.

Das hält der rechtlichen Prüfung nicht stand.

1. Die Revision beanstandet zu Recht, daß der als Hauptantrag gestellte Feststellungsantrag als unzulässig abgewiesen wurde. Das Interesse des Klägers an der über den Hilfsantrag hinausgehenden Feststellung kann entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht mit dem Hinweis darauf verneint werden, es sei nicht dargelegt, daß die Beklagte außer der von ihr erklärten Kündigung irgendwelche weiteren Gründe dafür geltend mache, daß der Pachtvertrag beendet sei.

Anders als im arbeitsrechtlichen Kündigungsschutzprozeß nach § 4 KSchG (vgl. dazu BAG NJW 1994, 2780, 2782) kann bei einem Streit wegen der Kündigung eines Miet- oder Pachtverhältnisses im Rahmen einer Feststellungsklage nach § 256 ZPO nur dessen (Fort-) Bestand zum Gegenstand der begehrten Feststellung gemacht werden, nicht aber die Wirksamkeit der Kündigung, die bloße Vorfrage hierzu ist (vgl. BGHZ 22, 43, 47 f.; OLG Düsseldorf NJW 1970, 2027; Fischer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. Kap. VIII Rdn. 35; Stornel, Mietrecht 3. Aufl. Kap. V Rdn. 31). Auch wenn die Parteien nur darüber streiten, ob eine bestimmte Kündigung das Pachtverhältnis beendet hat, begründet dies ein ausreichendes

Interesse an der (umfassenderen) Feststellung, daß das Pachtverhältnis noch bestehe. Soweit ein Feststellungsantrag sich seinem Wortlaut nach auf die Unwirksamkeit einer bestimmten Kündigung beschränkt, ist er in diesem Sinne umzudeuten (vgl. BGH, Urteil vom 2. Mai 1991 - I ZR 184/89 - BGHR ZPO § 256 Rechtshandlung 1; OLG Düsseldorf aaO; Fischer aaO; Sternel aaO).

Soweit der Kläger nach dem Wortlaut des Hauptantrages darüber hinaus die Feststellung begehrt, daß der Pachtvertrag bis zum 12. November 2011 fortdaure, ist dem Berufungsgericht zwar einzuräumen, daß derzeit nicht festgestellt werden kann, das Pachtverhältnis werde bis zu diesem Zeitpunkt auch künftig nicht enden. Da jedoch die Verpächterin und nunmehr der Kläger im Zweifel einen zulässigen Antrag stellen wollten, ist ihr Antrag in den Grenzen des Wortsinns so auszulegen, daß er einem zulässigen Rechtsschutzziel entspricht. Da der Antrag eine Prozeßerklärung darstellt, kann das Revisionsgericht diese Auslegung selbst vornehmen:

Soweit der Hauptantrag über den Hilfsantrag hinausgeht, wird damit ersichtlich die Feststellung begehrt, daß der Pachtvertrag entgegen der Auffassung der Beklagten nicht als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt (§ 566 Satz 2 BGB), sondern einen wirksam auf bestimmte Zeit, nämlich bis zum 12. November 2011, geschlossenen Pachtvertrag darstellt. Auch die Revision will den Antrag in diesem Sinne verstanden wissen.

Diese Feststellung, daß zwischen den Parteien ein auf bestimmte Zeit geschlossener Pachtvertrag bestehe, ist ein nach § 256 Abs. 1 ZPO zulässiges Klageziel, da die Feststellung des Bestehens eines Rechtsverhältnisses dieses Inhalts begehrt wird. Das erforderliche Feststellungsinteresse des Klägers steht schon deshalb außer Zweifel, weil er an dem Pachtvertrag festhalten möchte, jedoch aufgrund der von der Beklagten im Verfahren vertretenen Auf-

fassung, der Vertrag gelte als auf unbestimmte Zeit geschlossen, mit erneuten Kündigungserklärungen rechnen muß.

2. Die im vorstehenden Sinne zu verstehende Feststellungsklage ist auch begründet.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts scheitert die Wahrung der Schriftform des Pachtvertrages nicht daran, daß die in ihm erwähnte Anlage 3 (Inventarverzeichnis) nicht existiert.

a) Es erscheint fragwürdig, ob die Auffassung des Berufungsgerichts zutrifft, die Vertragsparteien hätten die Wahrung der gesetzlichen Schriftform als konstitutiv vereinbart, mit der Folge, daß die Nichterfüllung ihrer Anforderungen entsprechend der Vermutung des § 125 Satz 2 BGB zur Nichtigkeit des Vertrages führe, ohne daß der Verpächterin ein Anspruch auf Nachholung der Form zustehe.

Hiergegen spricht bereits der Umstand, daß die Vertragsparteien zwar der erforderlichen gesetzlichen Schriftform des § 566 BGB genügen wollten, aber ersichtlich davon ausgingen, diese Form mit Unterzeichnung des Vertrages zu wahren, so daß aus ihrer Sicht kein Anlaß bestand, die Einhaltung der gesetzlichen Form als Wirksamkeitsvoraussetzung zu vereinbaren.

Aber auch wenn gesetzliche und gewillkürte Form zusammentreffen, weil die Parteien die Schriftform eines ohnehin nach § 566 BGB formbedürftigen Vertrages als konstitutiv vereinbart haben (vgl. Palandt/Putzo 58. Aufl. § 566 Rdn. 14; Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 7. Aufl. Rdn. 136; Emmerich Miete 6. Aufl. § 566 Rdn. 16; Stornel aaO Rdn. I 202; Schmidt-Futterer/Lammel Mietrecht 7. Aufl. § 566 Rdn. 60), kommt der Vertrag mit Unterzeichnung der Vertragsurkunde regelmäßig zustande, und

zwar selbst dann, wenn diese die Form des § 566 BGB nicht wahrt. Sofern keine gegenteiligen Anhaltspunkte ersichtlich sind, ist dem nachträglichen Verhalten der Vertragsparteien nämlich zu entnehmen, daß sie unter der als konstitutiv vereinbarten Schriftform nur diejenige Form verstanden, die sie anschließend durch die Vertragsunterzeichnung verwirklicht haben. Somit bleibt die Anwendung der §§ 125 Satz 2, 154 Abs. 2 BGB regelmäßig auf Fälle nur mündlicher Einigung beschränkt (vgl. auch BGH, Urteil vom 15. Juni 1966 - VIII ZR 48/64 - WM 1966, 979, 980), während nach Vertragsunterzeichnung allein § 566 BGB gilt.

Inwieweit diese Grundsätze hier eingreifen, kann jedoch offen bleiben, weil die gesetzliche Schriftform erfüllt ist.

b) Dem steht nicht entgegen, daß die im Pachtvertrag erwähnte Anlage 3 nicht existiert. Denn dieser Umstand läßt nicht den Schluß zu, daß der Pachtvertrag mangels Erstellung des Inventarverzeichnisses nicht zustande gekommen sei.

aa) Selbst wenn die Vertragsparteien sich bei Vertragsunterzeichnung über das mitverpachtete Inventar im einzelnen noch nicht einig gewesen wären, würde dies das Zustandekommen des Vertrages nicht in Frage stellen. Denn die Auslegungsregel des § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB, derzufolge ein Vertrag im Zweifel nicht geschlossen ist, solange die Parteien sich noch nicht über alle Punkte geeinigt haben, über die nach der Erklärung auch nur einer Partei eine Vereinbarung getroffen werden soll, ist angesichts der feststehenden Umstände der tatsächlichen Durchführung des Vertrages hier nicht anwendbar (vgl. BGH, Urteil vom 24. Februar 1983 - I ZR 14/81 - NJW 1983, 1727, 1728).

Die Vertragsparteien sahen den Vertrag nämlich als abgeschlossen an und setzten ihn in Vollzug; die Beklagte entrichtete den Pachtzins und baute die oberen Stockwerke um; mit der Zusatzvereinbarung vom Juli 1992 bekräftigten die Vertragsparteien die Fortgeltung des Vertrages ungeachtet des noch immer nicht erstellten Inventarverzeichnisses; noch 1995 sah die Beklagte den Vertrag, wie ihrem Kündigungsschreiben zu entnehmen ist, lediglich als kündbar und nicht etwa als nicht geschlossen an. Auch die salvatorische Klausel des § 6 Abs. 3 des Pachtvertrages, derzufolge im Falle der Unwirksamkeit einer seiner Bestimmungen der übrige Vertrag unberührt bleiben und eine dem Willen und den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am besten entsprechende Regelung an die Stelle der unwirksamen Bestimmung treten soll, spricht für den Willen der Vertragsparteien, das Zustandekommen des Vertrages nicht von den vorgesehenen Abreden über das Inventar abhängig zu machen.

bb) Hier ist indessen davon auszugehen, daß sich die Vertragsparteien bei der Vertragsunterzeichnung darüber einig waren, daß sämtliches am Tage des Vertragsschlusses vorhandene Inventar mitverpachtet wurde.

Für diese Annahme spricht hier insbesondere die Bestimmung in § 1 Nr. 4 des Pachtvertrages, das Pachtobjekt werde im derzeitigen Zustand übernommen, in Verbindung mit der Bestätigung in § 1 Abs. 2 des Pachtvertrages, die Beklagte habe den Pachtgegenstand bereits am 13. November 1989 "inklusive des gesamten am Übernahmetag vorhandenen Inventars" übernommen. Letzteres entsprach den Vereinbarungen des am 12. November 1989 zwischen der Beklagten und dem Zwangsverwalter geschlossenen Pachtvertrages, dessen § 1 Abs. 3 bestimmte, daß Gegenstand der Verpachtung (auch) das "als Anlage 1 zu diesem Pachtvertrag noch aufzuführende vorhandene Inventar"

sei. Der vorgenannten Bestätigung ist mangels gegenteiliger Anhaltspunkte zu entnehmen, daß die Beklagte den vorausgegangenen Pachtvertrag mit dem Zwangsverwalter insoweit als erfüllt ansah, auch wenn die vorgesehene Anlage nicht erstellt worden war. An diesen 1989 geschlossenen Vertrag lehnt sich der hier zu beurteilende Pachtvertrag in Aufbau und Inhalt weitgehend an. Damit ergibt sich, daß das im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung vorhandene Inventar mitverpachtet sein sollte.

Dafür spricht auch § 314 BGB, der auf Miet- und Pachtverträge entsprechend anzuwenden ist (vgl. BGHZ 65, 86, 88), und dort bewirkt, daß im Zweifel auch das im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhandene Zubehör des Pachtobjektes mitverpachtet ist, mithin auch das Hotelinventar (vgl. Palandt/Heinrichs aaO § 97 Rdn. 11 f., § 98 Rdn. 3, jeweils m.N.). Anhaltspunkte dafür, daß eine der Vertragsparteien nunmehr eine von der Auslegungsregel des § 314 BGB abweichende Regelung anstrebte, sind nicht ersichtlich.

Haben die Parteien sich aber in dieser Weise über die Mitverpachtung des Inventars geeinigt, ist die Form des § 566 BGB ebenfalls gewahrt. Denn nach dieser Vorschrift ist nur formbedürftig, was nicht von Gesetzes wegen ohnehin gelten würde. So erleichtert § 314 BGB etwa auch die Vertragsgestaltung nach § 313 BGB beurkundungsbedürftiger Grundstücksgeschäfte: Zubehör muß in der Urkunde nur aufgeführt werden, soweit es nicht mitveräußert wird, denn nur von der Auslegungsregel des § 314 BGB abweichende Vereinbarungen unterliegen dem Formerfordernis des § 313 BGB (vgl. Staudinger/Wufka, BGB [1994] § 314 Rdn. 1). Auch die Sollvorschrift des § 585 b BGB zeigt, daß der Gesetzgeber bei längerfristigen und deshalb formbedürftigen Landpachtverträgen die Aufnahme eines Inventarverzeichnisses lediglich der Beweisfunktion wegen empfiehlt, nicht aber zur Voraussetzung der Formwahrung ma-

chen wollte. Damit ist die gegenteilige Auffassung des Berufungsgerichts, die darauf hinausläuft, daß Hotel- und Gaststättenpachtverträge nur bei Aufnahme eines Inventarverzeichnisses der Schriftform genügen, nicht vereinbar.

Auch der Schutz eines künftigen Grundstückserwerbers, den § 566 BGB bezweckt, rechtfertigt keine weitergehenden Anforderungen an die Schriftform. Denn auch ein Erwerber, der keine gegenteiligen Abreden vorfindet, muß davon ausgehen, daß das bei Abschluß des Pachtvertrages vorhandene Inventar mitverpachtet ist.

cc) Dies gilt selbst dann, wenn dem im Pachtvertrag enthaltenen Hinweis auf eine (noch nicht erstellte) Anlage 3 eine Beurkundungsabrede im Sinne des § 154 Abs. 2 BGB zu entnehmen wäre. Soweit diese hier nach dem Willen der Vertragsparteien nicht ohnehin nur Beweiszwecken dienen sollte, weil Inventarverzeichnisse regelmäßig nur Beweisurkunden sind (vgl. Palandt/Putzo aaO § 582 Rdn. 2), ist sie jedenfalls mit der einverständlichen Durchführung des Vertrages stillschweigend wieder aufgehoben worden (vgl. BGH, Urteil vom 27. Januar 1997 - II ZR 213/95 - NJW-RR 1997, 669, 670). In beiden Fällen ist § 154 Abs. 2 BGB nicht anzuwenden (vgl. Palandt/Heinrichs aaO § 154 Rdn. 5 m.N.).

3. Mit der gegebenen Begründung kann das angefochtene Urteil somit keinen Bestand haben. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig:

a) Das Berufungsgericht hat - aus seiner Sicht konsequent - keine Feststellungen zu der Frage getroffen, ob die vorhandenen Anlagen 1, 2 und 4 bei Unterzeichnung des Vertrages mit diesem zusammengeheftet waren oder

nicht. Darauf kommt es auch nicht an, weil die Schriftform des Vertragswerks auch ohne eine solche körperliche Verbindung gewahrt ist.

aa) Einer körperlichen Verbindung der Anlage 1 mit dem Hauptvertrag bedurfte es zum einen nicht, weil sich die Einheit von Urkunde und Anlage insoweit aus anderen Umständen zweifelsfrei ergibt, und zum anderen nicht, weil die Grundrißzeichnungen mit farbiger Markierung, aus denen diese Anlage besteht, einen bloßen Orientierungsbehelf ohne eigenen rechtsgeschäftlichen Erklärungswert darstellen.

(1) Die Einheit der Vertragsurkunde ergibt sich zweifelsfrei aus der Verweisung auf eine aus neun Seiten bestehende "Anlage 1" in § 1 Nr. 1 a des Hauptvertrages in Verbindung mit der entsprechenden Bezeichnung als Anlage 1 und den Paraphen der Vertragsparteien auf jeder der neun Seiten der Anlage, zumal auch die einzelnen Seiten des Hauptvertrages in gleicher Weise paraphiert sind.

Während die Entscheidung BGHZ 40, 255, 264 noch ausdrücklich offenließ, ob eine Ausnahme zur grundsätzlich erforderlichen körperlichen Verbindung mit in Bezug genommenen anderen Urkunden zu machen ist, wenn diese ebenfalls von den Vertragsparteien unterzeichnet sind, hat der Bundesgerichtshof diese Frage inzwischen für den Fall eindeutiger Verweisung und Unterzeichnung auf jedem Blatt der Urkunde bejaht (Urteil vom 21. Januar 1999 - VII ZR 93/97 - MDR 1999, 473). Dem schließt der Senat sich an.

Der Eindeutigkeit der Verweisung steht hier nicht entgegen, daß die als solche bezeichnete Anlage 1 keine ausdrückliche Rückverweisung auf den Pachtvertrag enthält, aus ihr allein also nicht zu entnehmen ist, welchen Vertrag sie ergänzt. Für den Schutzzweck des § 566 BGB reicht es nämlich aus,

daß ein späterer Grundstückserwerber durch die Verweisung im Hauptvertrag auf die Existenz einer solchen Anlage hingewiesen wird und angesichts des Hinweises, sie enthalte neun das Pachtobjekt zeichnerisch darstellende Seiten, eine sichere gedankliche Verbindung mit dieser Anlage herstellen kann, deren aufsteigende Stockwerkszählung unter namentlicher Angabe der drei das Grundstück umschließenden Straßen keinen Zweifel daran läßt, daß es sich um die Darstellung dieses und nicht etwa eines anderen Objekts handelt.

Es macht im Ergebnis auch keinen Unterschied, daß die einzelnen Seiten der Anlage hier von den Vertragsparteien nur paraphiert, nicht aber unterschrieben wurden. Zumindest bei Anlagen, die - anders als in dem Fall, der der Entscheidung BGHZ 40, 255 zugrunde lag - keine aus der Haupturkunde "ausgelagerten" rechtsgeschäftlichen Erklärungen enthalten, reicht es aus, daß Paraphen nahezu in gleicher Weise wie Unterschriften die zweifelsfreie Identifizierung der Anlage ermöglichen und deren Zusammengehörigkeit mit der Haupturkunde verdeutlichen, zumal wenn die einzelnen Seiten des Hauptvertrages - wie hier - ebenso paraphiert sind. Aber auch bei Anlagen, die rechtsgeschäftliche Erklärungen enthalten, können Paraphen die Einheit zwischen Haupturkunde und Anlage grundsätzlich ebenso dokumentieren wie Unterschriften. Soweit nämlich der vollständigen Unterschrift im Rahmen der gesetzlichen Schriftform auch die Funktion der Dokumentation und Bekräftigung des rechtsgeschäftlichen Erklärungswillens ("Endgültigkeit", vgl. Schmidt-Futterer/Lammel aaO § 566 BGB Rdn. 23) beigemessen wird, ist diesem Erfordernis bereits durch Unterzeichnung des Hauptvertrages genügt, der die Anlage durch Verweisung zum Vertragsbestandteil macht.

Erweist sich somit die Urkundeneinheit zwischen den einzelnen Blättern der Anlage 1 und dem Hauptvertrag als gewahrt, kommt es auch nicht mehr

darauf an, ob die einzelnen Blätter der Anlage untereinander durch Heftung oder auf andere Weise körperlich verbunden waren.

(2) Hinzu kommt, daß das Pachtobjekt bereits durch die Angaben in § 1 Abs. 1 des Vertrages, insbesondere durch die Bezeichnung des Grundstücks und die Aufzählung der Stockwerke des aufstehenden Gebäudes, hinreichend konkret, zumindest aber hinreichend bestimmbar bezeichnet ist, so daß es auch einem Dritten im maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses möglich war, das Pachtobjekt zu identifizieren und seinen Umfang festzustellen. Etwaige Zweifel an der exakten Lage des Pachtgegenstandes ließen sich jedenfalls auch ohne Zuhilfenahme der Anlage 1 beseitigen, nicht zuletzt auch anhand des Umfangs der tatsächlichen, bis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses währenden Nutzung durch die Beklagte im Rahmen des vorausgegangenen Pachtverhältnisses, auf das der Hauptvertrag hinweist (vgl. Senatsurteil vom 7. Juli 1999 - XII ZR 15/97 - ZIP 1999, 1635, 1637).

Die Grundrißzeichnungen, aus denen die Anlage 1 besteht, sind daher ein bloßer Orientierungsbehelf, dem kein rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zukommt, der sich nicht ohnehin schon aus dem Hauptvertrag ergibt. Ihre Existenz und die Art ihrer Verbindung mit dem Hauptvertrag ist daher für die Wahrung der Schriftform ohne Belang (vgl. Senatsurteil vom 30. Juni 1999 - XII ZR 55/97 - ZIP 1999, 1311, 1313 f = NZM 1999, 761, 762).

bb) Die gleichen Erwägungen gelten auch für die Anlage 2, die ebenfalls als solche gekennzeichnet ist und aus einem Blatt besteht, das von den Vertragsparteien paraphiert wurde. Der mitverpachtete Bereich der Außenanlagen, der in diesem ebenfalls die Namen der umgebenden Straßen ausweisenden Lageplan farblich gekennzeichnet ist, ist in § 1 Nr. 1 b des Hauptvertrages an-

hand feststehender örtlicher Merkmale ("von der Einfahrt in die Tiefgarage bis zum Hoteleingang") ebenfalls hinreichend bestimmbar bezeichnet.

cc) Nach den vorstehend erörterten Grundsätzen gibt die Anlage 4 (Regreßverzicht) in ihrer ursprünglichen Form erst recht keinen Anlaß zu Bedenken gegen die Wahrung der Schriftform. Unterzeichnung und eindeutige wechselseitige Bezugnahme schließen jeden Zweifel an der Urkundeneinheit zwischen Hauptvertrag und Anlage aus (vgl. BGH, Urteil vom 21. Januar 1999 aaO).

Auch der Umstand, daß die Vertragsparteien unter dem 3. Dezember 1991/7. Februar 1992 eine Neufassung des Regreßverzichts unterzeichneten, diese ihrerseits nicht als "Anlage 4" oder als Nachtrag hierzu gekennzeichnet wurde und der Hauptvertrag - naturgemäß - keine Verweisung auf diese Neufassung enthält, steht der Wahrung der Schriftform nicht entgegen. Insoweit bedarf es keiner Entscheidung, ob die namentliche Nennung der Vertragsparteien und ihre Bezeichnung als Verpächter bzw. Pächter in dieser Neufassung gleichwohl ausreicht, die Urkundeneinheit zwischen ihr und dem Hauptvertrag zu wahren. Jedenfalls handelt es sich um eine nur geringfügige Änderung gegenüber der ursprünglichen Fassung, da lediglich die allgemeine Bezeichnung "Sachversicherer" durch die konkrete Angabe der Versicherungsgesellschaft und der von ihr versicherten Sachgefahr ersetzt wurde. Dem Vortrag der Parteien ist jedenfalls nicht zu entnehmen, daß weitere Sachversicherungen bestanden hätten mit der Folge, daß die Neufassung eine Einschränkung des ursprünglichen Regreßverzichts auf bestimmte Versicherer oder Schadensarten bedeutet hätte. Unwesentliche Änderungen bedürfen der Schriftform aber ebensowenig wie Abmachungen, die zwar nur mündlich getroffen sind, aber

lediglich unwesentliche Punkte des Ursprungsvertrages betreffen (vgl. Senatsurteile vom 30. Juni 1999 aaO S. 1312 f. und vom 7. Juli 1999 aaO S. 1636).

b) Nach den Grundsätzen der sogenannten Auflockerungsrechtsprechung (vgl. Palandt/Putzo aaO § 566 Rdn. 17 m.N.) wahrt auch die Zusatzvereinbarung vom 10./17. Juli 1992 die Schriftform, ohne daß es einer körperlichen Verbindung mit dem ursprünglichen Pachtvertrag bedurfte. Sie war bei Unterzeichnung durch die Vertragsparteien geheftet und enthält sämtliche Essentialia eines Miet- bzw. Pachtvertrages, indem sie die Vertragsparteien aufführt, Beginn und Umfang des Mietgebrauchs an dem zusätzlich einbezogenen Ladengeschäft regelt, das neue aus Pacht- und Mietzins zusammengesetzte Gesamtentgelt ausweist, auf den ursprünglichen Pachtvertrag verweist und bestimmt, daß es im übrigen bei den darin getroffenen Vereinbarungen verbleiben solle.

Unschädlich ist auch, daß der in der Zusatzvereinbarung erwähnte Lageplan nicht als Anlage bezeichnet und paraphiert oder unterschrieben ist und erst nach der Unterzeichnung der Zusatzvereinbarung durch die Beklagte und nach einverständlicher Änderung der Flächenmarkierung von der Klägerin beigefügt, aber nicht mit der Zusatzvereinbarung zusammengeheftet wurde. Auch dieser Plan erweist sich nämlich als bloßer Orientierungsbehelf, der als solcher nach den vorstehenden Ausführungen nicht dem Erfordernis der Schriftform unterliegt. Auch ohne Zuhilfenahme des Plans ist nämlich die Einigung der Vertragsparteien darüber, daß der Juwelierladen einschließlich der zugehörigen Nebenräume (Tresor- und Abstellraum) vermietet wurde, bereits im Text der Zusatzvereinbarung hinreichend bestimmbar beurkundet. Als Mietobjekt bezeichnet die Zusatzvereinbarung nämlich nicht etwa eine Mietfläche, "wie sie in der Anlage gekennzeichnet ist", sondern den "ehemaligen Juwelierladen" mit

einer Fläche von "ca. 194,5 qm", die - unstreitig - die zugehörigen Nebenräume umfaßt.

c) Der Pachtvertrag ist somit entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts formwirksam auf bestimmte Zeit, nämlich bis zum 12. November 2011, geschlossen und konnte durch ordentliche Kündigung nicht vorzeitig beendet werden.

Er ist auch nicht durch außerordentliche Kündigung beendet worden. Es bedarf insoweit keiner Entscheidung, ob die Kündigung der Beklagten vom 28. Juni 1995 auch als außerordentliche Kündigung gelten könnte. Es fehlen jedenfalls Gründe, die eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen.

aa) Ohne Erfolg beruft die Beklagte sich darauf, die Verpächterin habe die in § 4 Nr. 14 des Pachtvertrages vereinbarte Bürgschaft bis zur Kündigung nicht geleistet, obwohl sie 1992 vom Beginn der Bauarbeiten in Kenntnis gesetzt und fernmündlich zur Beibringung der Bürgschaft aufgefordert worden sei.

Ob eine Pflichtverletzung das Vertrauensverhältnis der Vertragsparteien so nachhaltig beeinträchtigt, daß die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist (§ 554 a BGB), hängt auch davon ab, wie lange der andere Vertragsteil die Pflichtwidrigkeit bereits hinnimmt, ohne sie zum Anlaß einer Kündigung zu nehmen. Allgemein gilt, daß in Dauerschuldverhältnissen ein vertragswidriges Verhalten des anderen innerhalb angemessener Frist zum Anlaß einer Kündigung genommen werden muß (vgl. BGH, Urteil vom 3. Oktober 1984 - VIII ZR 118/83 - NJW 1985, 1894, 1895: zehn Monate zu lang). Allzu langes Zuwarten mit der Kündigung ist ein Indiz, daß die Fortsetzung des Mietverhältnisses noch zumutbar ist (vgl. BGH, Urteil vom 23. März 1983 - VIII ZR 336/81 - WM 1983, 660, 661: fünf Monate).

Hier hat die Beklagte es drei Jahre lang hingenommen, daß die Verpächterin die Bürgschaft trotz Fälligkeit und entsprechender Aufforderung nicht beibrachte. Sie hat zwischenzeitlich mit der Verpächterin auch über eine einverständliche Vertragsaufhebung verhandelt. Ihre Kündigung hat sie zunächst nur auf mangelnde Schriftform des Pachtvertrages gestützt und ist erst im vorliegenden Verfahren auf die Bürgschaft zurückgekommen. Hat die Beklagte aber die Pflichtverletzung der Verpächterin derart lange unbeanstandet hingenommen, kann eine nachhaltige Störung des wechselseitigen Vertrauens infolge dieser Pflichtverletzung nicht angenommen werden.

bb) Zur außerordentlichen Kündigung des Pachtvertrages war die Beklagte auch nicht aus dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage berechtigt.

Schon dem eigenen Vortrag der Beklagten, aufgrund der örtlichen Entwicklungen hätten sämtliche Hotels in Pforzheim Umsatzeinbrüche erlitten, ist zu entnehmen, daß die unbefriedigende Geschäftsentwicklung ihres Hotels nicht allein darauf zurückgeführt werden kann, daß sich das Nordstadtzentrum nicht zu einem attraktiven Geschäftszentrum mit Ladenpassage entwickelt hatte.

Aber selbst wenn dies die Hauptursache gewesen sein sollte und die Vertragsparteien ursprünglich übereinstimmend eine positive Entwicklung des Nordstadtzentrums erwartet hätten, kann die Beklagte sich insoweit nicht auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen. Denn die Erwartung, auf einem zu gewerblichen Zwecken überlassenen Grundstück gewinnbringende Geschäfte zu machen, fällt grundsätzlich in den Risikobereich des Pächters bzw. Mieters, auch wenn beiden Vertragsparteien bewußt ist, daß der wirtschaftliche Erfolg von der Entwicklung bestimmter Faktoren abhängt (vgl. BGH, Urteil vom

1. Juli 1981 - VIII ZR 192/80 - NJW 1981, 2405, 2406; Wolf/Eckert aaO Rdn. 168). Dies rechtfertigt es grundsätzlich nicht, das mit der langfristigen Anpachtung verbundene Verwertungs- und Rentabilitätsrisiko auf den Verpächter zu verlagern.

Auch die Umstände des Einzelfalles vermögen hier zu keinem anderen Ergebnis zu führen. Ohne Rechtsverstoß hat das Berufungsgericht Fehler des Pachtobjekts, die seine Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch mindern, verneint. Es ist auch nicht ersichtlich, daß die Beklagte durch eine Vielzahl vertraglicher Pflichten in den Gesamtbetrieb des Nordstadtzentrums eingebunden war oder durch Anpreisungen, die eine bestimmte Branchenzusammensetzung und Entwicklung des Zentrums erwarten ließen, zum Abschluß des Vertrages bewogen wurde, so daß offen bleiben kann, ob derartige Umstände im Einzelfall eine abweichende Risikoverteilung rechtfertigen können. Soweit die Beklagte sich darauf beruft, durch Abtrennung eines Teils der Geschäftsräume und deren Vermietung als Büroräume habe die Verpächterin selbst eine positive Entwicklung des Nordstadtzentrums vereitelt, ist dem entgegenzuhalten, daß damit ein langfristiger Leerstand beendet wurde, dessen Fortdauer dem Gesamteindruck des Nordstadtzentrums mindestens ebenso abträglich gewesen wäre.

Nach alledem erweist sich das Feststellungsbegehren des Klägers als begründet.

4. Die Annahme der unselbständigen Anschlußrevision der Beklagten war abzulehnen. Sie hat weder grundsätzliche Bedeutung noch - mangels Beendigung des Pachtvertrages - Aussicht auf Erfolg (§ 554 b ZPO in der Auslegung des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79 - BVerfGE 54, 277).

Prozeßrechtliche Bedenken gegen die Ablehnung der Annahme der Anschlußrevision bestehen nicht. Diese Entscheidung muß auch nicht in einem vorgeschalteten Beschlußverfahren getroffen, sondern kann auch nach mündlicher Verhandlung durch Urteil ausgesprochen werden (vgl. Senatsurteil vom 30. November 1994 - XII ZR 59/93 - BGHR ZPO § 556 Nichtannahme 1 und BGH, Urteil vom 29. September 1992 - XI ZR 265/91 - ZIP 1992, 1534, 1536).

Blumenröhr

Krohn

Gerber

Sprick

Weber-Monecke