

18

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 72/94

Verkündet am:
15. November 1995
Riegel
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Peter Wilhelm C [REDACTED], K[REDACTED] Straße [REDACTED],
N[REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Christian Walter C [REDACTED] - W [REDACTED],
M[REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

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

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. November 1995 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 3. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 8. Februar 1994 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit Vertrag vom 13. Juli 1967 pachteten der Kläger und seine Ehefrau für die Zeit vom 1. Juli 1967 bis zum 30. Juni 1979 von der Stiftung Heiligen-Geist-Hospital in L. (im folgenden: Stiftung) das Stiftsgut K. in S. zur landwirtschaftlichen Nutzung. Das Vertragsverhältnis wurde später bis zum 30. Juni 1991 verlängert. Während der Pachtzeit nahmen die Pächter verschiedene Investitionen vor, die auch den baulichen Bestand des Gutes betrafen. Im Juni 1990 bot die Stiftung dem Kläger den Abschluß eines neuen Pachtver-

- 3 -

trages an. Dieser gab dem Kläger in § 23 - ohne Rechtsanspruch gegenüber der Stiftung - das Recht, einen Rechtsnachfolger zu benennen, mit dem die Stiftung über eine Pachtnachfolge verhandeln würde.

Im August 1990 bekundete der Beklagte gegenüber dem Kläger Interesse an einer Übernahme des Pachtverhältnisses. Daraufhin schlossen die Parteien am 5. September 1990 privatschriftlich einen "Pächterübergabevertrag", in dem sie - unter näherer Ausgestaltung der Einzelheiten ihrer Abmachungen - u.a. vereinbarten:

Herr C.-W. übernimmt mit sofortiger Wirkung die Bewirtschaftung des K. Hofes. Das gesamte nachstehend aufgeführte tote Inventar, die pächtereigenen Baulichkeiten und Drainagen werden im heutigen Zustand zum Preis von 500.000 DM käuflich erworben.

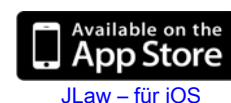
Als Wert der "Baulichkeiten", bestehend aus "Pächteranteil Bullenstall ..., Drainagen plus Flurbereinigung ..., Maschinenschuppen ..., Grundverbesserungen Acker, Pächterhaus, alte Scheune - Pferdestall, Hof- und Wegebefestigung" sowie des toten Inventars wurde die "Su(mme) Gesamtentschädigung: 500.000 DM" angegeben. Nach der Regelung weiterer Einzelheiten enthält der Vertrag die abschließende Klausel:

Die vereinbarten Zahlungen haben erst Gültigkeit nach Abschluß der Verhandlungen zwischen der Verpächterin und Herrn C.-W.. Dieser Vertrag wurde am 5.9.1990 geschlossen und paraphiert, er ist die Grundlage und im Inhalt

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
[\(mobile App\)](#)



die Unterlage für den notariellen Vertrag durch Herrn L. (Notar) in E.

Der Beklagte begann in der Folgezeit mit der Bewirtschaftung des Hofes. Er wurde der Stiftung als Pachtnachfolger vorgestellt und erhielt von ihr am 17. Oktober 1990 ein Angebot zum Abschluß eines Pachtvertrages. Der Kläger forderte ihn unter Übergabe eines Vertragsentwurfs auf, am 25. Oktober 1990 zur Beurkundung des notariellen Übergabevertrages bei dem Notar L. in E. zu erscheinen. Mit Schreiben vom 23. Oktober 1990 erklärte der Beklagte die Anfechtung des Vertrages vom 5. September 1990 wegen arglistiger Täuschung. Den Notartermin nahm er nicht wahr. Daraufhin wurde in diesem Termin der vorgesehene notarielle Übergabevertrag als Vertragsangebot des Klägers beurkundet und dieses dem Beklagten zugeleitet. Der Beklagte nahm das Angebot nicht an. Es kam auch nicht zum Abschluß eines Pachtvertrages zwischen ihm und der Stiftung. Das Stiftsgut wurde im April 1991 (nach Klageerhebung im vorliegenden Rechtsstreit) an einen Dritten verpachtet, ohne daß der Kläger mit diesem eine Übernahmeregung treffen konnte.

Mit der Klage hat der Kläger den Beklagten zunächst auf Annahme des notariellen Vertragsangebots in Anspruch genommen. Er hat dazu vorgetragen: Das Vertragsangebot entspreche in allen wesentlichen Einzelheiten der schriftlichen Vereinbarung vom 5. September 1990. Der Beklagte sei zudem über alle im Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis gegenüber der Stiftung bedeutsamen Fragen informiert gewesen. Er habe allein durch die Verweigerung seiner Unterschrift den Abschluß des Pachtvertrages mit der Stiftung verhindert. Dem-

gegenüber hat der Beklagte geltend gemacht: Das notarielle Vertragsangebot vom 25. Oktober 1990 habe nicht in allen Einzelheiten dem Inhalt des Vorvertrages vom 5. September 1990 entsprochen. Darüber hinaus habe der ihm von der Stiftung vorgelegte Entwurf des Pachtvertrages eine Passage enthalten, die ihm vom Kläger zuvor nicht mitgeteilt worden sei; danach hätte er sich bei Abschluß des Vertrages verpflichten müssen, ein Darlehen des Pachtvorgängers in Höhe von 60.000 DM zu übernehmen. Aus diesem Grund habe er den Übergabevertrag vom 5. September 1990 angefochten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen mit der Begründung: Das Vertragsangebot vom 25. Oktober 1990 habe nicht in allen wesentlichen Punkten dem Vorvertrag entsprochen; daher habe der Kläger keinen Anspruch auf Annahme des Angebots. Ob die von dem Beklagten erklärte Anfechtung des Vertrages vom 5. September 1990 durchgreife, könne unter diesen Umständen dahingestellt bleiben.

Mit der Berufung gegen dieses Urteil hat der Kläger zunächst vorrangig die Verurteilung des Beklagten zum Abschluß eines Übergabevertrages verfolgt, hilfsweise die Feststellung einer Schadensersatzverpflichtung des Beklagten wegen Nichtabschlusses der Vereinbarung.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Oberlandesgericht hat der Kläger nach Erörterung den Feststellungsantrag als Hauptantrag im Umfang bis zu 100.000 DM unter Vorbehalt der Antragserweiterung gestellt. Darauf hat das Oberlandesgericht auf Antrag des Beklagten die Berufung gegen das landgerichtliche Urteil (in vollem Umfang) durch Versäumnisur-

teil zurückgewiesen. Mit dem Einspruch hat der Kläger beantragt, das Versäumnisurteil aufzuheben, das landgerichtliche Urteil abzuändern und festzustellen, daß der Beklagte verpflichtet sei, ihm (dem Kläger) den Schaden zu ersetzen, der aus der Nichterfüllung des Vertrages vom 5. September 1990 entstanden sei und noch entstehen werde. Durch das angefochtene Urteil hat das Oberlandesgericht das Versäumnisurteil (uneingeschränkt) aufrechterhalten.

Hiergegen richtet sich die Revision des Klägers, mit der er das zweitinstanzliche Feststellungsbegehren weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Oberlandesgericht.

I.

Das Oberlandesgericht hat einen Schadensersatzanspruch des Klägers wegen Nichterfüllung des Vertrages vom 5. September 1990 daran scheitern lassen, daß dieser Vertrag gemäß §§ 125, 313 Satz 1 BGB nichtig sei. Dazu hat das Gericht ausgeführt: Nach § 313 Satz 1 BGB bedürfe ein Vertrag, durch den sich eine Partei verpflichte, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der notariellen Beurkundung. Einem Grundstück i.S. von § 313

Satz 1 BGB stünden wesentliche Grundstücksbestandteile gemäß § 94 BGB gleich. Etwas anderes gelte nur, wenn die Übereignungsverpflichtung lediglich für den Fall der späteren Trennung der wesentlichen Bestandteile getroffen worden sei.

Nach dem Inhalt des Vorvertrages vom 5. September 1990 habe der Beklagte das tote Inventar der Pachtsache und die pächtereigenen Baulichkeiten und Drainagen zum Preis von 500.000 DM käuflich erwerben sollen. Das Gericht sei davon überzeugt, daß die Vertragsparteien mit den gewählten Formulierungen übereinstimmend einen käuflichen Erwerb des im einzelnen aufgeführten Inventars und der gegenständlich vorhandenen Baulichkeiten gemeint und gewollt hätten. So seien die Baulichkeiten von den Vertragsparteien, die als Landwirte durchaus geschäftserfahren gewesen seien, ausdrücklich als pächtereigen bezeichnet worden. Dem stehe nicht entgegen, daß mit einem Teilbetrag des Entgelts auch Wertverbesserungen am Acker, Pächterhaus u.ä. hätten abgegolten werden sollen. Der Kläger könne sich deshalb nicht darauf berufen, die Parteien hätten insgesamt lediglich an einen Ausgleich für die von ihm getätigten Investitionen gedacht; auch aus dem notariellen Vertragsangebot vom 25. Oktober 1990 ergebe sich nichts anderes.

Bei dem Maschinenschuppen, dem Bullenstall, den Drainagen sowie Hof- und Wegebefestigungen handele es sich um wesentliche Bestandteile i.S. von § 94 BGB. Eine Verpflichtung zur Übertragung bzw. zum Erwerb des Eigentums hieran hätte gemäß § 313 Satz 1 BGB nur dann privatschriftlich begründet werden können, wenn die Bestandteile ausnahmsweise

als sonderrechtsfähige Scheinbestandteile zu qualifizieren wären. Das sei jedoch nicht der Fall. Denn die Bestandteile seien nach dem Inhalt der maßgeblichen vertraglichen Abmachungen nicht zu einem nur vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden fest verbunden worden. Aus den dargelegten Gründen wäre zur Rechtswirksamkeit des Vorvertrages vom 5. September 1990 notarielle Beurkundung erforderlich gewesen. Da es hieran fehle, brauche auf die weiteren im Verlauf des Rechtsstreits behandelten Fragen nicht eingegangen zu werden.

II.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Der Kläger leitet den geltend gemachten Schadensersatzanspruch aus der Nichterfüllung des Vertrages vom 5. September 1990 durch den Beklagten her.

1. Bei diesem Vertrag handelt es sich nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien um einen Vorvertrag, der die inhaltliche Grundlage für den beabsichtigten notariellen Hauptvertrag bilden sollte. Als solchen hat ihn auch das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei beurteilt.

Ein Vorvertrag verpflichtet an sich dazu, auf den Abschluß des Hauptvertrages hinzuwirken und im Rahmen der hierauf zielenden Verhandlungen die näheren Vertragsbedingungen auszugestalten und festzulegen. Verweigert eine Par-

tei den Abschluß des geschuldeten Hauptvertrages, dann kann der andere Teil in der Regel Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Vorvertrages verlangen (vgl. Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 7. Aufl. Rdn. 77 bis 80; BGH Urteil vom 18. Januar 1989 - VIII ZR 311/87 = NJW 1990, 1233), wenn der Inanspruchgenommene die Nichterfüllung zu vertreten hat (§ 326 BGB). Das hat der Kläger hier substantiiert behauptet. Denn er hat geltend gemacht: Der Beklagte habe grundlos den notariellen Termin zur Beurkundung des Hauptvertrages nicht wahrgenommen und das ihm unterbreitete Vertragsangebot ohne Verhandlungsbereitschaft abgelehnt. Darüber hinaus habe er den Abschluß des ihm von der Stiftung angebotenen Pachtvertrages abgelehnt und auf diese Weise die "Bedingung" für das Zustandekommen des Hauptvertrages (letzter Absatz des Vertrages vom 5. September 1990) zwischen den Parteien vereitelt (§ 162 BGB), nachdem ihn die Stiftung als Nachpächter akzeptiert gehabt und ihm am 17. Oktober 1990 ein bereits von ihr unterzeichnetes Vertragsexemplar habe zukommen lassen.

2. Voraussetzung für einen auf dieses Verhalten des Beklagten gestützten Schadensersatzanspruch ist zunächst die Wirksamkeit des Vorvertrages vom 5. September 1990. Diese kann entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts mit der in dem angefochtenen Urteil dargelegten Begründung nicht mit Erfolg verneint werden.

a) Dagegen, daß der Vorvertrag inhaltlich hinreichend bestimmt, zumindest bestimmbar ist und die notwendige Einigung über die wesentlichen Punkte der geplanten Pachtüber-

nahmeregelung enthält (vgl. Wolf/Eckert aaO Rdn. 77), bestehen keine durchgreifenden Bedenken. Auch die Parteien ziehen dies nicht in Zweifel.

b) Die Beurteilung, daß der Vertrag wegen Verstoßes gegen die Formvorschrift des § 313 Satz 1 BGB unwirksam sei, unterliegt durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Denn es erscheint fraglich, ob der Vertrag dieser Bestimmung, die grundsätzlich auch für Vereinbarungen in der Form eines Vorvertrages gilt (vgl. BGB-RGRK/Ballhaus, 12. Aufl. § 313 Rdn. 42 m.w.N.), tatsächlich unterfällt. Insoweit hält die von dem Berufungsgericht vorgenommene Auslegung des Vertrages vom 5. September 1990 dahin, daß die Parteien mit der Pächterübergaberegeln einen "käuflichen Erwerb" wesentlicher Grundstücksbestandteile i.S. von § 94 BGB "gemeint und gewollt" hätten, der revisionsgerichtlichen Nachprüfung nicht stand.

Zwar ist die Auslegung einer Individualvereinbarung, wie hier des Pächterübergabevertrages, in erster Linie dem Tatrichter vorbehalten und vom Revisionsgericht nur beschränkt überprüfbar. Eine tatrichterliche Vertragsauslegung bindet das Revisionsgericht aber dann nicht, wenn sie unter Verletzung der gesetzlichen Auslegungsregeln (in §§ 133 und 157 BGB) und der aus ihnen entwickelten allgemeinen Auslegungsgrundsätze vorgenommen worden ist, wenn sie gegen die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verstößt und den unterbreiteten Sachverhalt nicht erschöpfend gewürdigt hat (st.Rspr., vgl. BGH Urteil vom 21. Oktober 1992 - VIII ZR 99/91 = BGHR ZPO § 550 Vertragsausle-

gung 4 m.w.N.). Wie die Revision zu Recht geltend macht, liegen hier derartige Auslegungsfehler vor.

Nach § 133 BGB ist bei der Auslegung einer Willenserklärung der wirkliche Wille des Erklärenden zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinn des verwendeten Ausdrucks zu haften. Dementsprechend ist für den Inhalt eines Vertrages der übereinstimmende Wille der Beteiligten maßgebend, selbst wenn die Erklärungen objektiv eine andere Bedeutung haben sollten. Der übereinstimmende Wille der Vertragsparteien hat mithin Vorrang vor dem Vertragswortlaut und geht jeder anderen Interpretation vor (ständige Rechtsprechung, vgl. Senatsurteil vom 24. Juni 1987 - IVb ZR 48/86, BGH Urteile vom 20. November 1987 - V ZR 171/86 -, vom 20. Januar 1994 - VII ZR 174/92 = BGHR BGB § 133 Wille 2, 3, 13 m.w.N.). Dem hat das Berufungsgericht, was die Revision zutreffend rügt, nicht hinreichend Rechnung getragen.

Schon der Wortlaut des Vertrages vom 5. September 1990 läßt - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung - nicht eindeutig auf eine Absicht der Parteien schließen, die als pächtereigen bezeichneten Baulichkeiten und sonstige wesentliche Grundstücksbestandteile zu verkaufen bzw. käuflich zu erwerben. Denn die Parteien haben die für die Übergabe vereinbarte Gegenleistung nicht als "Kaufpreis", sondern als "Gesamtentschädigung" bezeichnet und auch in anderem Zusammenhang, im Hinblick auf den Umbau des ehemaligen Melkerhauses, den Begriff "entschädigen" verwendet.

Abgesehen hiervon trifft auch die weitere Rüge der Revision zu, daß es das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft unterlassen habe, die näheren Umstände der Übergaberegung vor dem Hintergrund des bisherigen Pachtverhältnisses - für welches der Beklagte als Nachfolger des Klägers vorgesehen war - daraufhin zu prüfen, welchen Willen die Parteien mit der Vereinbarung vom 5. September 1990 erkennbar verfolgten. Soweit das Berufungsgericht dazu ohne nähere Begründung ausgeführt hat, es sei "davon überzeugt, daß die Parteien mit den gewählten Formulierungen übereinstimmend einen käuflichen Erwerb der im einzelnen aufgeführten Inventarien und gegenständlich vorhandenen Baulichkeiten gemeint und gewollt haben", hält diese im Ergebnis zur Unwirksamkeit der Vereinbarung führende Vertragsauslegung der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Sie verstößt gegen den allgemeinen Grundsatz, daß im Zweifel derjenigen Auslegung der Vorzug gebührt, die die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts vermeidet (vgl. BGH Urteil vom 3. März 1971 - VIII ZR 55/70 = NJW 1971, 1034, 1035; Palandt/Heinrichs BGB 54. Aufl. § 133 Rdn. 24). Damit enthält die Auslegung zugleich eine Verletzung der Regel, daß die Parteien im Zweifel dasjenige wollen, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig, also jedenfalls rechtswirksam ist und der wohlverstandenen Interessenlage entspricht (vgl. BGH Urteil vom 10. Dezember 1992 - VII ZR 241/91 = BGHR BGB § 157 Wille 3; Palandt/Heinrichs aaO).

Mit der sich hiernach grundsätzlich stellenden Frage, ob der Vorvertrag vom 5. September 1990 angesichts des mit ihm von den Parteien verfolgten Zwecks eine Auslegung zuließ, die zur Rechtswirksamkeit der Vereinbarung führt, hat

sich das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft nicht befaßt. Es hat sich auch nicht näher mit dem Sachvortrag des Klägers auseinandergesetzt, der, wie die Revision zutreffend hervorhebt, mehrfach - und insoweit unbestritten - geltend gemacht hat: Zweck der Vereinbarung vom 5. September 1990 sei es (in dem hier streitigen Punkt) gewesen, einen Ausgleich für die von ihm als bisherigem Pächter getätigten Investitionen festzulegen, die dem Beklagten als neuem Pächter zugute kommen sollten, wobei die von ihm, dem Kläger, erworbenen Ansprüche gegenüber der Stiftung als Verpächterin auf den Beklagten übergehen sollten; hingegen seien weder er selbst noch auch der Beklagte davon ausgegangen, daß der Beklagte durch einen Kaufvertrag Eigentum an den baulichen Anlagen erwerben sollte (vgl. zuletzt Schriftsatz des Klägers vom 13. September 1993, sowie Schriftsatz des Beklagten vom 12. Oktober 1993. Soweit das Berufungsgericht diesem Vortrag lediglich entgegenhält, der Kläger könne sich hierauf nicht berufen, zumal auch das notarielle Vertragsangebot vom 25. Oktober 1990 nach seinem klaren Wortlaut (in § 11) von Pächtereigentum an den Baulichkeiten und einem darauf bezüglichen Kaufvertrag ausgehe, genügt dieser Hinweis nicht den Anforderungen an eine Vertragsauslegung, die das Ziel zu verfolgen hat, den von den Parteien gewollten Erklärungsinhalt nach dem Sinn und Zweck der getroffenen Regelung zu ermitteln, auch wenn dieser sich nicht unzweideutig aus den gewählten Formulierungen ergibt. In einem solchen Fall sind in die Auslegung die erkennbar gewordenen Begleit- und Nebenumstände einzubeziehen, die geeignet sind, den in der Erklärung selbst nur unvollkommen zum Ausdruck gelangten Parteiwillen aufzuhellen und zu ergänzen (vgl. BGB-RGRK/Piper aaO § 157 Rdn. 2, 3, 19 m.w.N.). In

diesem Sinn kam hier eine Heranziehung der Regelungen des Pachtverhältnisses zwischen der Stiftung und dem Kläger in Betracht, für welches der Beklagte - nach Abschluß eines eigenen Vertrages mit der Stiftung - als Nachfolger des Klägers vorgesehen war. Der insoweit maßgebliche Vertrag vom 13. Juli 1967 enthielt in den §§ 19 und 20 Vereinbarungen über Bauten und Bauwerke auf dem Pachtgrundstück. Danach war u.a. vorgesehen, daß der Kläger als Pächter nach vorheriger schriftlicher Einwilligung der Verpächterin bauliche Anlagen errichten durfte, die nach Ablauf der Pachtzeit nach Wahl der Verpächterin entweder unter Wiederherstellung des vorherigen Zustandes zu beseitigen oder - gegen Werterstattung - "auf der Pachtung" zurückzulassen waren. Die Verpächterin behielt sich vor, in geeigneten Fällen auf Antrag des Pachtnachfolgers, statt die Beseitigung der Anlagen durch die abziehenden Pächter zu fordern, ihre "Übernahme" durch den Pachtnachfolger zu gestatten. Hatten die Pächter vertragswidrig ohne schriftliche Einwilligung der Verpächterin Bauwerke oder bauliche Anlagen errichtet, so sollten sie diese bei Ablauf der Pachtzeit wieder zu entfernen haben, "es sei denn, daß ein Pacht- oder Wirtschaftsnachfolger die Anlagen übernimmt". Der Vertrag zwischen der Stiftung und dem Kläger sah mithin ausdrücklich vor, daß schuldrechtliche Ansprüche der Pächter hinsichtlich solcher Bauwerke, die sie auf dem Pachtgrundstück errichtet hatten, bei Beendigung des Pachtverhältnisses von einem Nachfolger übernommen, d.h. aber zugleich von den Pächtern auf den Nachfolger übertragen werden konnten. Über die Rechtsform, in der eine solche "Übernahme" auch wesentlicher Grundstücksbestandteile zu geschehen hatte, läßt sich der Pachtvertrag von 1967 nicht aus. Auf der Grundlage

der in ihm enthaltenen Regelungen dürften gewichtige Anhaltspunkte für die Annahme sprechen, daß der Kläger bei Abschluß des Pächterübergabevertrages vom 5. September 1990 mit dem Beklagten eine Vereinbarung i.S. einer derartigen "Übernahme" der von ihm errichteten und in diesem Sinn laienhaft als "pächtereigen" bezeichneten Baulichkeiten treffen wollte und daß der Beklagte dies - entsprechend allgemeinen Gebräuchen in Landwirtschaftskreisen - auch so verstanden und gebilligt hat. Die Parteien hätten auf diese Weise mit dem Vorvertrag die Beziehungen zwischen abziehendem und aufziehendem Pächter geregelt, wobei der Kläger seine Ansprüche gegenüber der Stiftung hinsichtlich seiner Investitionen auf den Beklagten übertragen und diesem gegen entsprechende "Entschädigung" (d.h. Abstands- bzw. Ausgleichssumme) das Recht zur Nutzung der von ihm (dem Kläger) errichteten Anlagen und Baulichkeiten einräumen wollte.

Formvorschriften stünden der Wirksamkeit eines so verstandenen Vertrages nicht entgegen.

Da das Berufungsgericht bei der von ihm vorgenommenen Auslegung des Vertrages die aufgezeigten, sich für dessen Verständnis anbietenden Gesichtspunkte nicht in seine Überlegungen einbezogen hat, kann das angefochtene Urteil mit der gegebenen Begründung nicht bestehen bleiben.

3. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig, § 563 ZPO.

a) Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, ist der Vertrag vom 5. September 1990 entgegen der bisherigen Auslegung durch das Berufungsgericht - nach derzeitigem Sachstand - nicht auf eine unmögliche Leistung gerichtet, § 306 BGB.

b) Bedenken gegen die Wirksamkeit des Vorvertrages ergeben sich entgegen der Auffassung des Beklagten auch nicht daraus, daß der Vertrag nur von dem Kläger und nicht auch von seiner Ehefrau und seinem Sohn abgeschlossen wurde. Die Ehefrau des Klägers hatte ihm am 1. August 1990 umfassende Vollmacht erteilt. Sein Sohn war im Jahre 1990 seinerseits noch nicht Mit-Pächter, sondern erst für den Folgevertrag als solcher vorgesehen.

c) Der Vorvertrag ist weiterhin nicht mangels güterrechtlicher Einwilligung der Ehefrau des Klägers gemäß § 1365 BGB unwirksam. Denn die Einwilligung der Ehefrau lag nach dem Vortrag des Klägers vor.

d) Für eine Beurteilung der Frage, ob der Pächterübergabevertrag wegen Nichteintritts der in ihm enthaltenen Bedingung - Vertragsabschluß zwischen dem Beklagten und der Stiftung - wirkungslos geworden ist (vgl. § 158 BGB), oder ob die Bedingung nach Maßgabe des § 162 BGB als eingetreten gilt, fehlt es an tatsächlichen Feststellungen.

e) Über die Berechtigung der von dem Beklagten erklärten Anfechtung des Vorvertrages wegen arglistiger Täuschung - über das mit zu übernehmende Darlehen des Bundes von ursprünglich 60.000 DM, von dem nach dem Vortrag des Klägers

noch rund 39.000 DM offen waren - sind bisher ebenfalls keine tatrichterlichen Feststellungen getroffen. Insoweit kann es darauf ankommen, ob dem Beklagten bei den vor dem 5. September 1990 geführten Vertragsverhandlungen die Einzelheiten der Darlehensverbindlichkeit des Pachtvorgängers gemäß Schuldurkunde vom 16. April 1973 und die darauf bezüglichen Vereinbarungen vom 21. Februar 1973 und vom 21. Oktober 1987 mitgeteilt und erläutert wurden (Behauptung des Klägers), oder ob der Beklagte hiervon erst nach Abschluß des Vorvertrages Kenntnis erhielt (Behauptung des Beklagten).

Zur Nachholung der nach alledem erforderlichen Feststellungen, auch im Hinblick auf die gebotene erneute tatrichterliche Auslegung des Vorvertrages, sowie zur weiteren Verhandlung und Entscheidung ist der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dieses erhält damit Gelegenheit, auch den weiteren verfahrensrechtlichen Rügen der Revision im Zusammenhang mit dem Erlaß und der Aufrechterhaltung des Versäumnisurteils Rechnung zu tragen.

Blumenröhr

Krohn

Gerber

Sprick

Weber-Monecke