



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

III ZR 376/02

Verkündet am:  
6. November 2003  
K i e f e r  
Justizangestellter  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja

---

BGB § 779 Abs. 1

Ein Vergleich kann nach § 779 Abs. 1 BGB unwirksam sein, wenn sich die von den Parteien bei Abschluß des Vergleichs als feststehend zugrunde gelegte Auslegung einer Vertragsklausel - hier: Entschädigungsregelung in einem Pachtvertrag - als unrichtig erweist.

BGH, Urteil vom 6. November 2003 - III ZR 376/02 - OLG Rostock

LG Rostock

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. November 2003 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Streck, Schlick, Dr. Kapsa und Dörr

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Rostock vom 21. Oktober 2002 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

#### Tatbestand

Im Dezember 1993 überließ die W. , Wohnen in R. , Wohnungsgesellschaft mbH (im folgenden: W. ) G. eine auf dem Grundstück R. /C. , Flurstück 58/6 gelegene Parzelle zur kleingärtnerischen Nutzung. In § 6 des Nutzungsvertrags ist bestimmt:

"(1) Der vorliegende Nutzungsvertrag kann im gegenseitigen Einvernehmen durch Vereinbarung zwischen dem Nutzungsberechtigten und der W. ganz oder teilweise beendet werden.

- (2) Die W. kann das Nutzungsverhältnis durch Kündigung vorzeitig beenden, wenn ...
- (3) Bei Beendigung des Nutzungsvertrages kann eine ordnungsgemäße Räumung gefordert werden. Liegt eine neue Bewerbung für die Fläche vor, kann die Parzelle durch einen neuen Vertrag übertragen werden. Ansprüche auf Entschädigung bezüglich vorhandener Baulichkeiten und Anpflanzungen sind dem Übernehmenden in Rechnung zu stellen. Wird eine Einigung über die Höhe des Anspruchs nicht erreicht, erfolgt die Feststellung durch einen Bausachverständigen, der von der W. benannt wird.
- (4) ..."

Im Oktober 1996 erklärte sich die beklagte Stadt, die mittlerweile anstelle der W. in die an dem kleingärtnerisch genutzten Grundstück bestehenden Pachtverträge eingetreten war, damit einverstanden, daß der Kläger den von dem Nutzungsberechtigten G. abgeschlossenen Nutzungsvertrag übernahm.

Im Januar 1999 teilte der Kläger der Beklagten mit, daß er sich wegen einer schweren Erkrankung nicht mehr imstande sehe, die ihm überlassene Parzelle zu pflegen und den darauf befindlichen Bungalow instand zu setzen; er bot die Rückgabe der Pachtfläche an und bat um Mitteilung der "diesbezüglichen Modalitäten". Die Beklagte bekundete daraufhin mit Schreiben vom 1. Februar 1999 ihre Bereitschaft, die Parzelle zurückzunehmen, und machte zugleich deutlich, daß eine Entschädigung erst im Jahre 2000 ausgezahlt werden könne. Sie wies weiter darauf hin, daß für die Ermittlung der Entschädigungssumme eine Schätzung der Laube und des Aufwuchses erforderlich sei

und daß nach erfolgter Schätzung die vorhandenen Baulichkeiten von der Pachtfläche entfernt werden müßten.

Nach Einholung eines Schätzgutachtens durch den Kläger wurden zwischen den Parteien am 22. Juni und am 1. Juli 1999 Gespräche über die Höhe der Entschädigungssumme geführt. Mit Schreiben vom 1. Juli 1999 teilte die Beklagte unter Bezugnahme auf das am selben Tag geführte Gespräch mit, daß sie bereit sei, eine Entschädigungssumme von 31.000 DM zu zahlen; im Falle des Einverständnisses möge der Kläger dies auf einer beigefügten Zweitschrift des Anschreibens bestätigen. Am 7. Juli 1999 schickte der Kläger die von ihm unterzeichnete Zweitschrift mit dem Zusatz zurück, daß er mit einer Entschädigung in Höhe von 31.000 DM einverstanden sei. Anschließend ließ der Kläger die auf der Pachtparzelle befindliche Baulichkeit abreißen und gab die geräumte Parzelle Ende Juli 1999 an die Beklagte heraus.

Nachdem die Beklagte im Januar 2000 dem Kläger noch angekündigt hatte, daß er im April 2000 mit der Auszahlung der Entschädigung rechnen könne, erklärte sie mit Schreiben vom 28. Juli 2000 die "bisherigen Verhandlungen" für gegenstandslos. Zur Begründung führte sie an, eine Überprüfung von mißverständlichen Vereinbarungen in den Pachtverträgen unter Einschaltung der W. habe ergeben, daß § 6 Abs. 3 des Pachtvertrags dem Kläger keinen Anspruch auf Entschädigung gewähre.

Der Kläger hat im Urkundsprozeß Klage auf Zahlung von 31.000 DM nebst Zinsen erhoben. Das Landgericht hat die Beklagte durch Vorbehaltsurteil vom 30. Januar 2001 antragsgemäß zur Zahlung verurteilt und dieses Urteil durch Schlußurteil vom 20. Juli 2001 für vorbehaltlos erklärt. Die dagegen ein-

gelegte Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit der - vom Berufungsgericht zugelassenen - Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag, die Klage unter Aufhebung des Vorbehalturteils abzuweisen, weiter.

#### Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

#### I.

1. Als Anspruchsgrundlage für das klägerische Begehren kommt allein die zwischen den Parteien im Juli 1999 getroffene Vereinbarung über die Zahlung einer Entschädigungssumme von 31.000 DM in Betracht. Gesetzliche Entschädigungsansprüche sind nicht ersichtlich. Auch ein pachtvertraglicher Entschädigungsanspruch scheidet aus.

a) Besondere Entschädigungsvorschriften für den Fall der vorzeitigen Beendigung von Pachtverträgen enthalten sowohl das Bundeskleingartengesetz (§ 11) als auch das Schuldrechtsanpassungsgesetz (§ 12).

aa) Eine Anwendung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes kommt vorliegend schon deshalb nicht in Frage, weil der vom Kläger übernommene Nutzungsvertrag nach Herstellung der deutschen Einheit, nämlich im Dezember 1993, neu abgeschlossen wurde. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz zielt, soweit vorliegend von Interesse, allein darauf ab, noch zu DDR-Zeiten zustande gekommene Verträge über die Nutzung von Grundstücken zu Erholungs-

zwecken (§§ 312 ff DDR-ZGB) mit bestimmten Modifikationen in Miet- und Pachtverhältnisse nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch überzuleiten (§ 6 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 SchuldRAnpG). Nach dem 2. Oktober 1990 abgeschlossene Nutzungsverhältnisse liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Schuldrechtsanpassungsgesetzes (§ 3 SchuldRAnpG); für diese Verträge gilt von vornherein nur das allgemeine Miet- und Pachtrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

bb) Auch die Anspruchsvoraussetzungen des § 11 BKleingG, der ohnehin nur anwendbar wäre, wenn sich - wozu Feststellungen des Berufungsgerechts fehlen - die kleingärtnerisch genutzte Parzelle innerhalb einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG befinden würde, sind nicht erfüllt.

Nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BKleingG hat der Pächter, wenn ein Kleingartenpachtvertrag nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BKleingG gekündigt wird, Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen einer kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Die Vorschrift will sicherstellen, daß der Pächter in den Fällen, in denen er das Nutzungsrecht an der kleingärtnerisch genutzten Fläche im weit verstandenen Allgemeininteresse ohne eigenes Zutun verliert, eine angemessene Entschädigung für den vorzeitigen Verlust seines Nutzungsrechts erhält. Demnach steht einem Pächter kein gesetzlicher Entschädigungsanspruch zu, wenn er selbst kündigt oder durch schuldhaftes Verhalten die Verpächterkündigung veranlaßt oder aber - wie hier - das Pachtverhältnis einvernehmlich durch Vertragsaufhebung beendet wird (Senatsurteil BGHZ 151, 71, 74).

Somit hätte der Kläger auch bei Anwendbarkeit des Bundeskleingartengesetzes von Gesetzes wegen nur das Wegnahmerecht aus § 547a BGB a.F. (§ 539 Abs. 2 BGB n.F.) geltend machen können.

b) Stellt man allein auf den Wortlaut des § 6 Abs. 3 des Pachtvertrags ab, so trifft diese Klausel nur für den Fall eine besondere Regelung, daß sich bei einer Weiterverpachtung nach Beendigung des Nutzungsvertrags Alt- und Neupächter über die zu leistende Entschädigung bezüglich der vorhandenen und vom neuen Pächter zu übernehmenden Baulichkeiten und Anpflanzungen nicht einigen können. Daß auch im Falle einer Vertragsaufhebung ohne anschließende Weiterverpachtung der Verpächter selbst, auch wenn er - wie hier - an einer weiteren kleingärtnerischen Nutzung der Pachtfläche nicht interessiert ist, eine Entschädigung zu zahlen hat, läßt sich demgegenüber dieser Vertragsbestimmung nicht ohne weiteres entnehmen.

Die Beklagte hat sich - nach mehrmaliger Rücksprache mit der W. - schließlich auf den Standpunkt gestellt, daß sich aus § 6 Abs. 3 des Pachtvertrags kein vertraglicher Entschädigungsanspruch des Klägers herleiten läßt. Der Kläger hält diese - naheliegende - Vertragsauslegung ausdrücklich für richtig.

2. Nach Auffassung des Berufungsgerichts stellt die Vereinbarung der Parteien vom Juli 1999 über die Zahlung einer Entschädigungssumme von 31.000 DM einen Vergleich dar, durch den die Parteien die Ungewißheit über die Höhe einer von der Beklagten zu leistenden Entschädigung beseitigen wollten.

Das Vorbringen der Beklagten, diese Vereinbarung sei unwirksam, weil sich aufgrund des von ihr mit der W. geführten Schriftverkehrs im Juli 2000 herausgestellt habe, daß die von beiden Parteien bei Abschluß dieses Vertrags als feststehend angenommene Zahlungsverpflichtung nicht bestehe, hält das Berufungsgericht für nicht durchgreifend; hiermit werde lediglich ein reiner Rechtsirrtum geltend gemacht, der von dem in § 779 Abs. 1 BGB verwendeten Begriff "Sachverhalt" nicht erfaßt werde.

Dem ist auf der Grundlage der vom Berufungsgericht vorgenommenen Qualifizierung der Abrede vom 1./7. Juli 1999 nicht zu folgen.

a) Nach der älteren höchstrichterlichen Rechtsprechung führt ein bloßer Rechtsirrtum nicht zur Unwirksamkeit eines Vergleichs nach § 779 Abs. 1 BGB (RGZ 157, 266, 269 ff; BGH, Urteile vom 7. Juni 1961 - VIII ZR 69/60 - NJW 1961, 1460 und vom 24. September 1959 - VIII ZR 189/58 - NJW 1959, 2109; vgl. auch BGHZ 25, 390, 394). Diese Rechtsprechung wird im Schrifttum mit der Begründung angegriffen, auch die gemeinsame irrige Beurteilung einer Rechtsfrage könne zur Grundlage eines Vergleichs geworden sein; im übrigen sei die Abgrenzung eines reinen Rechtsirrtums vom Tatsachenirrtum häufig nicht praktikabel. Deshalb seien zum Sachverhalt alle Verhältnisse tatsächlicher und rechtlicher Art zu rechnen, die die Parteien als feststehend zugrunde gelegt hätten (MünchKomm-BGB/Pecher, 3. Aufl., § 779 Rn. 64; Palandt/Sprau, BGB, 62. Aufl., § 779 Rn. 14; Erman/Terlau, BGB, 10. Aufl., § 779 Rn. 24; Soergel/Lorentz, BGB, 11. Aufl., § 779 Rn. 20).



b) Der Rechtsstandpunkt des Berufungsgerichts, in Anwendung der von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze sei von einem bloßen - im Rahmen des § 779 BGB unbeachtlichen - Rechtsirrtum auszugehen, ist unzutreffend. Es kann daher dahinstehen, ob - wie die Revision für richtig hält - diese Rechtsprechung im Hinblick auf die von der Literatur vorgebrachten Argumente aufzugeben oder aber - wofür sich die Revisionserwiderung ausspricht - an ihr festzuhalten ist. Denn die maßgeblich durch Auslegung des zwischen den Rechtsvorgängern der Parteien zustande gekommenen Nutzungsvertrags zu beantwortende Frage, ob vorliegend dem Pächter auch bei einvernehmlicher Vertragsaufhebung ein Entschädigungsanspruch für eine auf der Pachtfläche befindliche Baulichkeit zustehen soll, ist keine reine Rechtsfrage, sondern verlangt eine umfassende Wertung, für die auch tatsächliche Umstände von entscheidender Bedeutung sind oder sein können. Jedenfalls unter solchen Voraussetzungen geht es um einen Sachverhalt im Sinne des § 779 BGB (vgl. BGH, Urteile vom 30. Januar 1997 - IX ZR 133/96 - NJW-RR 1997, 684 und vom 8. Juli 2003 - VI ZR 274/02 - zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen, S. 12 UA).

Bei der nach §§ 133, 157 BGB vorzunehmenden Auslegung von Willenserklärungen und Verträgen ist nicht nur auf den Wortlaut der Erklärung abzustellen; auch außerhalb des Erklärungsakts liegende Begleitumstände sind in die Auslegung einzubeziehen, soweit sie einen Schluß auf den Sinngehalt der Erklärung zulassen (vgl. BGH, Urteil vom 19. Januar 2000 - VIII ZR 275/98 - NJW-RR 2000, 1002, 1003). Auch das nachträgliche Verhalten von Vertragsparteien und - insbesondere bei Dauerschuldverhältnissen - eine feststehende Vertragspraxis können für die Auslegung bedeutsam sein, falls sich hieraus Anhaltspunkte für den tatsächlichen Vertragswillen ergeben können

(vgl. BGH, Urteil vom 16. Oktober 1997 - IX ZR 164/96 - NJW-RR 1998, 259 m.w.N.).

Aufgrund dessen ist jedenfalls bei Willenserklärungen und Verträgen, deren Wortlaut nicht völlig eindeutig ist, die Ermittlung des von den Vertragsschließenden wirklich Gewollten keine reine Rechtsfrage. Dies wird vorliegend durch den von der Beklagten mit der W. geführten Schriftverkehr belegt, aus dem sich ergibt, daß die Beklagte wegen bei ihr entstandener Unsicherheiten über die Vertragsauslegung nachfragte, wie die W. in der Vergangenheit § 6 Abs. 3 des Pachtvertrags gehandhabt habe, insbesondere, ob auch bei einer Rücknahme des Grundstücks durch den Verpächter eine Entschädigung bezahlt worden sei.

Demgemäß kann die Fehlvorstellung darüber, § 6 Abs. 3 des Pachtvertrags enthalte eine eigenständige Entschädigungsregelung, die zu Lasten des Verpächters auch dann greife, wenn eine Weiterverpachtung der zurückzugebenden Pachtfläche nicht erfolgen solle, durchaus zur Unwirksamkeit eines über die Höhe der Entschädigung geschlossenen Vergleichs führen.

## II.

Das Berufungsurteil ist aufzuheben. Eine abschließende Entscheidung des Senats ist nicht möglich.

1. Der Kläger hat vorgetragen, bei den mit der Beklagten geführten mündlichen Verhandlungen habe diese die Zahlung einer Entschädigung von sich

aus angeboten, weil sie ihrerseits wegen der beabsichtigten Aufnahme der Pachtfläche in das Landschaftsschutzgebiet "R. Wiese" an der vorzeitigen Aufhebung des Pachtverhältnisses ein erhebliches Eigeninteresse gehabt habe und eine - unmittelbar zur Anwendbarkeit des § 6 Abs. 3 des Pachtvertrags führende - Weiterverpachtung der Parzelle habe verhindern wollen.

Wäre dieses - von der Beklagten unter Beweisantritt bestrittene - Vorbringen, das das Berufungsgericht als richtig unterstellt hat, zutreffend, so könnte entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts von einem Vergleichsabschluß über die Höhe der Entschädigung nicht mehr gesprochen werden. Vielmehr hätten sich dann die Vertragsschließenden im Verhandlungswege über die Höhe der Gegenleistung geeinigt, die der Kläger für die vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses ohne abschließende Weiterverpachtung erhalten sollte (Abstandszahlung und nicht Entschädigungszahlung im Sinne des § 6 Abs. 3 des Pachtvertrags).

2. Bei der neuen Verhandlung haben die Parteien Gelegenheit, zur rechtlichen Einordnung der Vereinbarung vom Juli 1999 weiter vorzutragen. Dabei ist es Sache der Beklagten, darzulegen und zu beweisen, daß sie die in der Abrede festgesetzte Geldsumme nicht zu zahlen verpflichtet ist.

Rinne

Streck

Schlick

Kapsa

Dörr