



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

LwZR 6/21

Verkündet am:
25. November 2022
Weschenfelder
Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. November 2022 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp sowie die ehrenamtlichen Richter Karle und Wichert

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 20. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 5. Juli 2021 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die klagende Stadt (im Folgenden: Klägerin) schloss unter dem 5. Mai 2008 mit dem im Jahre 2018 verstorbenen R. H. (im Folgenden: Voreigentümer) einen notariellen Kaufvertrag über das streitgegenständliche Grundstück (Flurstück 8) zu einem Preis von 20.212,50 €. Am 9. Dezember 2008 wurde sie als neue Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das die Klägerin einen Bebauungsplan aufgestellt hatte, über dessen wirksame Bekanntmachung die Parteien streiten. Die Klägerin beabsichtigte, sämtliche in dem Plangebiet liegende Grundstücke zu erwerben, um die Bebauungsplanung umzusetzen. Hierzu gehörte neben dem hier im Streit stehenden Flurstück 8 ein benachbartes Grundstück, das im Eigentum des Beklagten stand und dessen Herausgabe die Klägerin von dem Sohn

des Beklagten in dem Parallelverfahren LwZR 5/21 verlangt. Die Klägerin übersandte dem Beklagten am 1. September 2009 und am 2. Dezember 2010 jeweils Pachtvertragsentwürfe mit der Bitte um Unterzeichnung und Rückgabe, weil eine Bebauung des Grundstücks zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorgesehen war und sie mit einer weiteren Bewirtschaftung durch den Beklagten grundsätzlich einverstanden war. Der Beklagte unterzeichnete die Vertragsentwürfe nicht. Erst am 9. Januar 2011 legte er der Klägerin einen auf den 31. Oktober 2007 datierenden Pachtvertrag vor. Vertragsparteien waren der Beklagte und der Voreigentümer; die Pachtdauer sollte bei einem Pachtpreis von 30 € pro Jahr 30 Jahre betragen und für den Zeitraum vom 1. November 2007 bis zum 31. Oktober 2037 gelten. Der Beklagte hatte den Pachtvertrag am 10. September 2009 dem Amt für den ländlichen Raum angezeigt. Mit Schreiben vom 11. September 2014 sprach die Klägerin die Kündigung des Pachtverhältnisses zum 31. Dezember 2014 aus. Unter dem 13. Dezember 2017 kündigte sie das Pachtverhältnis erneut zum 31. Dezember 2017.

- 2 Unter anderem mit der Behauptung, der Pachtvertrag vom 31. Oktober 2007 sei rückdatiert und nach ihrem Eigentumserwerb geschlossen worden, verlangt die Klägerin das Grundstück von dem Beklagten heraus. Der Beklagte hat hilfsweise für den Fall, dass die Klägerin mit ihrer Klage durchdringen sollte, Widerklage mit dem Ziel erhoben, die Klägerin zur Zahlung einer Pachtaufhebungsentschädigung von 4.168,20 € zu verurteilen. Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat der Klage stattgegeben und die Hilfswiderklage abgewiesen. Die Berufung des Beklagten ist vor dem Oberlandesgericht - Senat für Landwirtschaftssachen - erfolglos geblieben. Hiergegen wendet sich der Beklagte mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt.

Entscheidungsgründe:

I.

3

Das Berufungsgericht lässt dahinstehen, ob das Landwirtschaftsgericht vorschriftsmäßig besetzt war, da sich das Urteil jedenfalls als im Ergebnis richtig darstelle. Die Klägerin könne von dem Beklagten nach § 985 BGB Herausgabe des Grundstücks verlangen. Ein Recht zum Besitz stehe dem Beklagten nicht zu. Hierbei werde zugunsten des Beklagten unterstellt, dass der auf den 31. Oktober 2007 datierende schriftliche Pachtvertrag an diesem Tag zustande gekommen sei. Wenn es sich so verhielte, sei die Klägerin mit dem Eigentumserwerb anstelle des bisherigen Verpächters - des Voreigentümers - in den Pachtvertrag mit dem Beklagten eingetreten. Dieser könne sich aber auf die vereinbarte Laufzeit von 30 Jahren nicht berufen, weil dies gegen § 242 BGB verstoße. Das Gesamtverhalten des Beklagten stelle sich als widersprüchlich und damit rechtsmissbräuchlich dar. Insoweit müssten auch die Vorgänge in die Beurteilung einbezogen werden, die das benachbarte, früher im Eigentum des Beklagten stehende Grundstück betreffen, das Gegenstand des Parallelverfahrens LwZR 5/21 sei. Der Beklagte habe gewusst, dass die Klägerin beabsichtigt habe, sämtliche von dem Bebauungsplan erfassten Grundstücke zu erwerben. In Kenntnis dessen habe er - ausweislich des Parallelverfahrens - mit der Klägerin verhandelt und am 2. Oktober 2007 ein Angebot zum Verkauf seines Grundstücks zu einem Preis abgegeben, der deutlich über den Preisen für landwirtschaftliche Flächen gelegen habe. Danach und noch vor der Annahme des Angebots durch die Klägerin habe er mit seinem Sohn ebenfalls einen Pachtvertrag über 30 Jahre geschlossen. Obwohl dieser Umstand für die Annahmeentscheidung der Klägerin von entscheidender Bedeutung gewesen sei, weil sie die Grundstücke ohne den unmittelbaren Besitz hieran nicht für den Zweck der beabsichtigten Bebauung

hätte verwenden können, habe der Beklagte der Klägerin den Abschluss des Pachtvertrages nicht mitgeteilt. In unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Abgabe des Verkaufsangebots vom 2. Oktober 2007 für das Grundstück, das Gegenstand des Parallelverfahrens ist, habe der Beklagte am 31. Oktober 2007 mit dem Voreigentümer des hier streitgegenständlichen Grundstücks ebenfalls einen Pachtvertrag über eine Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen, ohne dies der Klägerin mitzuteilen. Dieses Gesamtverhalten des Beklagten sei unredlich. Die Klägerin habe darauf vertrauen dürfen, dass der Beklagte nicht durch zielgerichtetes, verdecktes Vorgehen eine Vertragslage schaffen würde, die unter Missachtung der Interessen der Klägerin ausschließlich seinem eigenen Vorteil diene. Auf die Geltendmachung etwaiger Ansprüche gegen den Voreigentümer bzw. dessen Erben könne die Klägerin nicht verwiesen werden, da sie hiermit den Zweck, den sie mit Abschluss der beiden Kaufverträge verfolgt habe und der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben diene, nicht mehr erreichen könne.

- 4 Ein Recht des Beklagten zum Besitz ergebe sich auch nicht aus einem mit der Klägerin als neuer Eigentümerin konkludent geschlossenen Landpachtvertrag. Dieses Pachtverhältnis sei spätestens durch die Kündigung der Klägerin vom 13. Dezember 2017 mit Ablauf der Kündigungsfrist des § 594a BGB (31. Dezember 2019) beendet worden. Die von dem Beklagten zulässigerweise erhobene Eventualwiderklage sei unbegründet. Die Voraussetzungen des § 596a BGB lägen nicht vor.

II.

- 5 Das hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

6 1. Unbegründet sind die Rügen des Beklagten, sowohl das Landwirtschaftsgericht als auch das Berufungsgericht seien nicht vorschriftsmäßig besetzt gewesen, so dass bereits aus diesem Grund das Berufungsurteil keinen Bestand haben könne. Insoweit gelten die Ausführungen des Senats in dem Urteil vom heutigen Tag in dem Parallelverfahren LwZR 5/21 (zur Veröffentlichung bestimmt) entsprechend. Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt der Senat auf die Gründe dieses Urteils Bezug.

7 2. In der Sache erachtet das Berufungsgericht die auf § 985 BGB gestützte Klage zutreffend als begründet, weil der Beklagte kein Recht zum Besitz (§ 986 Abs. 1 Satz 1 BGB) hat. Ein Pachtvertrag besteht zwischen den Parteien nicht (mehr).

8 a) Richtig geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Klägerin gemäß § 566 Abs. 1 in Verbindung mit § 593b BGB in die Rechte und Pflichten des zwischen dem Voreigentümer und dem Beklagten geschlossenen Pachtvertrag eingetreten wäre, wenn der auf den 31. Oktober 2007 datierende Vertrag an jenem Tage und nicht erst nach Erwerb des Eigentums - hierauf kommt es an (vgl. nur BGH, Urteil vom 4. April 2007 - VIII ZR 219/06, NJW 2007, 1818) - geschlossen worden wäre. Hierdurch wäre zunächst ein Recht zum Besitz für den Beklagten begründet worden. Da das Berufungsgericht dies zugunsten des Beklagten als richtig unterstellt und dem Vortrag der Klägerin zu einer Rückdatierung des Vertrages nicht nachgegangen ist, ist hiervon auch im Revisionsverfahren auszugehen.

9 b) Ein durch den Eigentumsübergang zwischen den Parteien möglicherweise zustande gekommenes Pachtverhältnis ist aber jedenfalls durch die Kün-

digungserklärung der Klägerin vom 11. September 2014 wirksam beendet worden. Die Klägerin konnte den Vertrag innerhalb der Kündigungsfristen des § 594a Abs. 1 BGB ordentlich kündigen, weil der Beklagte sich nach § 242 BGB auf die Laufzeit von 30 Jahren nicht berufen kann; vielmehr muss er sich so behandeln lassen, als wenn die Pachtzeit nicht bestimmt wäre.

10 aa) Die tatrichterliche Wertung, ein Verhalten stelle eine unzulässige Rechtsausübung im Sinne des § 242 BGB dar, unterliegt im Revisionsverfahren nur einer eingeschränkten Überprüfung. Das Revisionsgericht prüft lediglich, ob der Tatrichter den unbestimmten Rechtsbegriff des Rechtsmissbrauchs richtig erfasst hat, seine Entscheidung auf eine zutreffende und zureichende Tatsachengrundlage gestützt, nicht widersprüchlich geurteilt und nicht gegen Denkgesetze und Erfahrungssätze verstoßen hat (vgl. BGH, Urteil vom 16. März 2017 - I ZR 39/15, WRP 2017, 962 Rn. 99 mwN).

11 bb) Einer solchen Überprüfung hält das Berufungsurteil stand. Hierzu verweist der Senat zunächst zur Vermeidung von Wiederholungen auf das Urteil vom heutigen Tag in dem Parallelverfahren LwZR 5/21. Das Berufungsgericht stützt sich nämlich zur Begründung des Verstoßes des Beklagten gegen § 242 BGB ganz maßgeblich auf dessen in dem Parallelverfahren zu beurteilendes Verhalten. Dass die Würdigung des Berufungsgerichts, das Verhalten des Beklagten sei in der Gesamtschau rechtsmissbräuchlich, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist, hat der Senat in dem Parallelverfahren ausgeführt.

12 cc) Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe die Vorgänge aus dem Parallelverfahren, die den Kaufvertrag über das eigene Grundstück des Beklagten betreffen, in die Würdigung des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens in dem vorliegenden Verfahren nicht einbeziehen dürfen, ist unbegründet.

13 (1) Nicht nur im Fall des widersprüchlichen Verhaltens (vgl. BGH, Urteil vom 13. Dezember 1996 - V ZR 42/96, MDR 1997, 543; Urteil vom 20. September 1995 - VIII ZR 52/94, BGHZ 130, 371, 375) ist anerkannt, dass ein Verhalten in einem Rechtsverhältnis für ein anderes Rechtsverhältnis von Bedeutung sein kann. Auch wenn die Rechtsverhältnisse miteinander verbunden sind oder eine künstliche Aufspaltung in mehrere Rechtsverhältnisse vorgenommen wurde, muss das Verhalten insgesamt auf Rechtsmissbrauch überprüft werden (vgl. MüKoBGB/Schubert, 9. Aufl., § 242 Rn. 252 ff.). Selbst eine tatsächliche Verbindung kann - je nach den Umständen des Einzelfalles - eine Gesamtbetrachtung erfordern.

14 (2) Eine solche Gesamtbetrachtung ist hier schon deshalb vorzunehmen, weil der Beklagte - nach der Würdigung des Berufungsgerichts einem Gesamtplan folgend - als Verkäufer einen Vorteil aus dem Umstand ziehen konnte, der sich nur daraus ergab, dass die Klägerin an dem Abschluss beider Verträge ein Interesse hatte. Die Klägerin beabsichtigte, sämtliche Grundstücke zur Umsetzung der Bebauungsplanung zu erwerben. Nur so konnte der Beklagte für sein eigenes Grundstück einen Kaufpreis erzielen, der über dem Marktpreis landwirtschaftlich genutzter Grundstücke lag; zugleich erreichte er mit den heimlich geschlossenen Pachtverträgen, dass er die beiden benachbarten Grundstücke unverändert selbst bewirtschaften und der geplanten Bebauung entziehen konnte. Bis zu der Annahme seines Angebots durch die Klägerin zeigte er ihr weder den einen noch den anderen Pachtvertrag an. Rechtsfehlerfrei ist daher die Würdigung des Berufungsgerichts, dass der Beklagte einen auf beide Grundstücke bezogenen rechtsmissbräuchlichen Gesamtplan zum Nachteil der Klägerin als seiner Vertragspartnerin in beiden Verfahren verfolgt hat; seine Berufung auf die langjährige Pachtdauer ist mit dem vorherigen Verhalten, einen Preis für sein

Grundstück vorzuschlagen, der für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nicht zu erzielen gewesen wäre, unvereinbar.

- 15 c) Wie in dem Parallelverfahren ausgeführt, führt das rechtsmissbräuchliche Verhalten dazu, dass das Vertragsverhältnis anzupassen ist. Das Gleiche hat in dem hiesigen Verfahren zu gelten. Das Pachtverhältnis konnte daher nach § 594a Abs. 1 BGB durch die Klägerin spätestens zum dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres ordentlich gekündigt werden. Dies ist durch das Schreiben vom 11. September 2014 geschehen. Da ausweislich des von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen Pachtvertrags zwischen dem Beklagten und dem Voreigentümer vom 31. Oktober 2007 das Pachtjahr vom 1. November bis zum 31. Oktober lief, entfaltete die Kündigung somit Wirksamkeit spätestens mit Ablauf des 31. Oktober 2016.
- 16 d) Ein Recht des Beklagten zum Besitz folgt ebenso wenig aus der Fortsetzung des alten Pachtvertrages oder aus einem nach dem vorgenannten Datum geschlossenen Pachtvertrag. Auch insoweit gelten die Ausführungen in dem Parallelverfahren LwZR 5/21 entsprechend.

17 3. Schließlich hat die Revision auch in Bezug auf die erhobene Eventualwiderklage keinen Erfolg. Auf die Ausführungen in dem Parallelverfahren wird verwiesen.

III.

18 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Alsfeld, Entscheidung vom 01.07.2020 - 31 Lw 9/18 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 05.07.2021 - 20 U 5/20 -