



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

LwZR 5/16

Verkündet am:
24. November 2017
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 307 Abs. 1 Satz 2 Bb, CI

Die in einem Landpachtvertrag von dem Pächter als Allgemeine Geschäftsbedingung gestellte Klausel, wonach ihm „ein Vorpachtrecht eingeräumt“ wird, ohne dass der Inhalt dieses Rechts näher ausgestaltet wird, ist wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam.

BGH, Urteil vom 24. November 2017 - LwZR 5/16 - OLG Naumburg
AG Magdeburg

Der Bundesgerichtshof, Senat für Landwirtschaftssachen, hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. November 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner und den Richter Dr. Göbel sowie die ehrenamtlichen Richter Karle und Kees

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten werden das Urteil des Senats für Landwirtschaftssachen des Oberlandesgerichts Naumburg vom 12. Mai 2016 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts - Landwirtschaftsgericht - Magdeburg vom 29. Juli 2015 geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Auf die Widerklage wird festgestellt, dass zwischen dem Kläger und dem Beklagten im Landpachtvertrag vom 1. März 2001 kein Vorpachtrecht wirksam vereinbart worden ist.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten der Streithelferin.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger pachtete von dem Beklagten mit Landpachtvertrag vom 1. März 2001 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 10 ha für den Zeitraum vom 1. Oktober 2002 bis zum 30. September 2014. Das Vertragsmuster wurde von dem Kläger gestellt; er verwendete es auch in neun weiteren Pachtverträgen. In § 11 („Zusätzliche Vereinbarungen“) heißt es in Absatz 1:

„Dem Pächter wird ein Vorpachtsrecht für die in § 1 aufgeführten Pachtflächen eingeräumt.“

2 Am 8. Januar 2013 schloss der Beklagte über die streitgegenständlichen Flächen für die Dauer von 12 Jahren, beginnend am 1. Oktober 2014, einen Pachtvertrag mit der Streithelferin. Mit Schreiben vom 4. August 2014 forderte der Kläger den Beklagten erfolglos auf, ihm Auskunft über diesen Vertrag zu erteilen.

3 Mit seiner Klage hat der Kläger zunächst Auskunft über den Pachtvertrag sowie den Ersatz von Rechtsverfolgungskosten verlangt. Im Mai 2015 erlangte er in einem Parallelrechtsstreit mit der Streithelferin Kenntnis von dem Inhalt des Landpachtvertrages vom 8. Januar 2013. Im Juni 2015 erklärte der Kläger gegenüber dem Beklagten die Ausübung des Vorpachtrechts. Dem widersprach der Beklagte. Seinen ursprünglichen Auskunftsantrag hat der Kläger in der Hauptsache - einseitig - für erledigt erklärt. Das Amtsgericht - Landwirtschaftsgericht - hat die Erledigung des Auskunftsantrags festgestellt und auf den weiteren Antrag des Klägers festgestellt, dass zwischen den Parteien durch das ausgeübte Vorpachtrecht ein Landpachtvertrag mit dem Inhalt des Landpachtvertrages vom 8. Januar 2013 wirksam zustande gekommen ist. Zudem hat es den Beklagten zum Ersatz dem Kläger entstandener vorgerichtlicher Rechtsan-

waltskosten nebst Zinsen verurteilt. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat ebenso wie die Widerklage, mit der festgestellt werden soll, dass zwischen den Parteien in dem Landpachtvertrag vom 1. März 2001 kein Vorpachtrecht wirksam vereinbart worden ist, keinen Erfolg gehabt. Mit der von dem Oberlandesgericht - Senat für Landwirtschaftssachen - zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seine Berufungsanträge weiter. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts hat das Amtsgericht der Klage zu Recht stattgegeben, während die von dem Beklagten erstmalig in der Berufungsinstanz zulässig erhobene Zwischenfeststellungswiderklage unbegründet ist. Das in § 11 des Landpachtvertrages vom 1. März 2001 enthaltene Vorpachtrecht sei wirksam vereinbart worden. Die als Allgemeine Geschäftsbedingung zu qualifizierende Regelung stelle keine überraschende Klausel im Sinne von § 305c Abs. 1 BGB dar, da sie für einen sorgfältig handelnden Verpächter in der Situation des Beklagten nicht zu übersehen oder misszuverstehen gewesen sei. Die Klausel verstoße nicht gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Grundsätzlich seien die Rechte und Pflichten aus einem Vorpachtrecht den gesetzlichen Regelungen zum schuldrechtlichen Vorkaufrecht zu entnehmen. Werde „ein“ Vorpachtrecht ohne weitere Bestimmungen zum Umfang eingeräumt, bedeute dies, dass der Berechtigte das Vorpachtrecht nur einmal ausüben dürfe. Aus den Gesamtumständen des vorliegenden Landpachtverhältnisses, insbesondere aus dem auch für den Beklagten zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses erkennbaren Interesse des Klägers an einer

dauerhaften eigenen Bewirtschaftung der gepachteten Flächen, seien auch die Modalitäten der Ausübung des Vorpachtrechts erkennbar gewesen. Die Einräumung eines einmaligen Vorpachtrechts könne hier nur so verstanden werden, dass es den Vertragsparteien um denjenigen Vorpachtfall gegangen sei, der zeitlich unmittelbar im Anschluss an die Beendigung des soeben vereinbarten befristeten Pachtverhältnisses eintrete. Eine unangemessene Benachteiligung des Beklagten im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BGB lasse sich nicht feststellen. Insbesondere seien wirtschaftliche oder finanzielle Nachteile des Beklagten durch die Begründung des Vorpachtrechts nicht zu besorgen gewesen, weil es aus seiner Sicht nicht bedeutsam gewesen sei, von welchem Pächter der am Markt erzielbare Pachtpreis gezahlt werde.

II.

5 Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand. Die Entscheidung über Klage und Widerklage hängt davon ab, ob zwischen den Parteien ein Vorpachtrecht wirksam vereinbart worden ist. Die von dem Berufungsgericht insoweit vorgenommene Auslegung ist bereits deshalb rechtsfehlerhaft, weil es von einem falschen rechtlichen Maßstab ausgeht.

6 1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind Allgemeine Geschäftsbedingungen - um solche handelt es sich hier - nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden. Dabei sind die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners zugrunde zu legen, und es kommt nicht auf die individuelle Interessenlage im Einzelfall an,

sondern auf die typisierten Interessen des Verwenders und seiner Vertragspartner (Senat, Urteil vom 8. November 2002 - V ZR 78/02, ZfIR 2003, 198, 199; Urteil vom 12. Oktober 2007 - V ZR 283/06, NJW-RR 2008, 251 Rn. 8; BGH, Urteil vom 12. Dezember 2012 - VIII ZR 14/12, NJW 2013, 926 Rn. 13).

- 7 2. Demgegenüber stellt das Berufungsgericht zur Begründung seiner Auffassung, die Vorpachtklausel genüge dem Transparenzgebot, wesentlich auf die Gesamtumstände des zwischen den Parteien konkret geschlossenen Landpachtvertrages ab. Dies widerspricht der gebotenen objektiven, nicht am Willen der konkreten Vertragspartner zu orientierenden Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

III.

- 8 Das Berufungsurteil kann hiernach keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da Allgemeine Geschäftsbedingungen nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs einer uneingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung unterliegen (BGH, Urteil vom 9. Juni 2010 - VIII ZR 294/08, NJW 2010, 2877 Rn. 11 mwN; Urteil vom 12. Dezember 2014 - V ZR 109/14, NJW-RR 2015, 1008 Rn. 12), kann der Senat die Klausel selbst prüfen. Da es auch keiner weiteren Feststellungen mehr bedarf, ist die Sache entscheidungsreif (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Prüfung führt zu dem Ergebnis, dass die - wie hier - in einem Landpachtvertrag von dem Pächter als Allgemeine Geschäftsbedingung gestellte Klausel, wonach ihm „ein Vorpachtrecht eingeräumt“ wird, ohne dass der Inhalt dieses Rechts näher ausgestaltet wird, wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam ist.

- 9 1. Gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB kann sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners, die gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB die Unwirksamkeit der betreffenden Bestimmung zur Folge hat, auch daraus ergeben, dass diese nicht klar und verständlich ist. Das Transparenzgebot verpflichtet den Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, den Regelungsgehalt einer Klausel möglichst klar und überschaubar darzustellen. Zudem verlangt das aus dem Transparenzgebot abgeleitete Bestimmtheitsgebot, dass die Klausel die wirtschaftlichen Nachteile und Belastungen so weit erkennen lässt, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteil vom 14. Januar 2014 - XI ZR 355/12, BGHZ 199, 355 Rn. 23 mwN). Der Verwender muss die tatbestandlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen so genau beschreiben, dass für ihn keine ungerechtfertigten Beurteilungsspielräume entstehen (vgl. BGH, Urteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 104/14, ZVertriebsR 2015, 243 Rn. 16; Urteil vom 5. Dezember 2012 - I ZR 23/11, GRUR 2013, 375 Rn. 35 - Missbrauch des Verteilungsplans; Urteil vom 6. Dezember 2007 - VII ZR 28/07, NJW-RR 2008, 615 Rn. 12 mwN; Urteil vom 3. Dezember 2015 - VII ZR 100/15, NJW 2016, 401 Rn. 22).
- 10 2. Wird bei der Überprüfung der Vorpachtklausel - wie geboten - auf die Erwartungen und Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders abgestellt, erweist sie sich als intransparent.
- 11 a) Ob sich die Unklarheit bereits daraus ergibt, dass einem durchschnittlichen Vertragspartner eines Landpachtvertrages nicht bewusst ist, was unter einem Vorpachtrecht zu verstehen ist, kann dahinstehen. Richtig ist allerdings, dass das Vorpachtrecht, obwohl es im Gesetz nicht geregelt ist, als Ausdruck der in § 311 Abs. 1 BGB normierten Vertragsfreiheit (BGH, Urteil vom 25. November 1987 - VIII ZR 283/86, BGHZ 102, 237, 240) allgemein anerkannt ist.

Vergleichbar mit einem schuldrechtlichen Vorkaufsrecht, dessen Regeln (§§ 463 ff. BGB) grundsätzlich entsprechend anwendbar sind, kann der Vorpachtberechtigte durch einseitige bedingungsfeindliche Gestaltungserklärung bewirken, dass zwischen ihm und dem Verpächter als Vorpachtverpflichteten ein Pachtvertrag mit dem Inhalt zustande kommt, den der Verpächter mit dem Dritten vereinbart hat (vgl. nur BGH, Urteil vom 2. Dezember 1970 - VIII ZR 77/69, BGHZ 55, 71, 75; BGH, Urteil vom 25. November 1987 - VIII ZR 283/86, BGHZ 102, 237, 240 - jeweils zur entsprechenden Anwendung von §§ 504 ff. BGB aF; BGH, Urteil vom 3. Juli 2002 - XII ZR 39/00, NJW 2002, 3016, 3019 zu einem Vormietrecht; Staudinger/Schaub, BGB [2013], § 581 Rn. 200; MüKoBGB/Westermann, 7. Aufl., § 463 Rn. 6). Für einen Landpachtvertrag, den die Parteien hier geschlossen haben, gilt entgegen der von der Revision aufgeworfenen Bedenken nichts anderes. Es ist kein Grund ersichtlich, warum bei der Verpachtung eines überwiegend zur Landwirtschaft genutzten Grundstücks im Sinne des § 585 Abs. 1 BGB die Vertragsautonomie der Vertragsbeteiligten eingeschränkt sein sollte.

- 12 b) Die Intransparenz folgt jedoch jedenfalls daraus, dass bei einem Vorpachtrecht, das einem Pächter ohne weitere Konkretisierung eingeräumt wird, unklar bleibt, für wie viele Fälle es gelten soll und auf welchen Zeitraum es sich erstreckt. Diese Unklarheit wird durch die grundsätzlich entsprechende Anwendung der Regeln des schuldrechtlichen Vorkaufsrechts nicht behoben. Für den Verpächter sind deshalb die wirtschaftlichen Nachteile und Belastungen, die aus der Klausel folgen, nicht hinreichend zu erkennen.
- 13 aa) Ob das dem Pächter eingeräumte Vorpachtrecht nur für einen Fall oder für mehrere Fälle gelten soll, lässt sich der Klausel nicht entnehmen.

- 14 (1) Wie die Revision zutreffend ausführt, kann alleine aus der Verwendung des Wortes „ein“ nicht zwingend - im Sinne eines Zahlworts - auf die Anzahl der möglichen Ausübungsfälle geschlossen werden, da sich das Wort grammatikalisch ebenso als unbestimmter Artikel zu dem Hauptwort „Vorpachtrecht“ verstehen lässt, ohne dessen Inhalt zu präjudizieren.
- 15 (2) Die für die nähere Ausgestaltung des Vorpachtrechts im Zweifel heranzuziehenden Regelungen des schuldrechtlichen Vorkaufrechts sind für eine weitere Konkretisierung ungeeignet, weil es insoweit einen entscheidenden Unterschied zu dem Vorpachtrecht gibt. Ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht besteht grundsätzlich - ohne Weitergabe der Vorkaufsverpflichtung an den Erwerber - allein gegenüber dem Vertragspartner und kann folglich nicht mehr ausgeübt werden, wenn die Sache, die Gegenstand des Vorkaufsrechts ist, an einen Dritten verkauft wurde, ohne dass das Vorkaufsrecht ausgeübt worden ist (vgl. BayObLGZ 1965, 153, 157; Staudinger/Schermeier, BGB [2013], § 463 Rn. 54). Während deshalb bei einem Vorkaufsrecht die Ausübung von vorneherein auf einen Fall beschränkt ist, liegt es bei der Vereinbarung eines Vorpachtrechts anders. Der Verpflichtete kann nach Ende des Pachtvertrages jeweils einen neuen Pachtvertrag über die Sache abschließen, auf die sich das Vorpachtrecht bezieht (so auch Brandenburgisches Oberlandesgericht, RdL 2016, 155 mit zustimmender Anmerkung Schuhmacher, jurisPR-AgrarR 6/2015 Anm. 2 sowie Urteil vom 4. Mai 2017 - 5 U (Lw) 117/15, juris Rn. 27). Für wie viele Pachtverträge dem Pächter das Vorpachtrecht eingeräumt werden soll, ergibt sich aus der Klausel nicht.
- 16 bb) Nicht hinreichend bestimmt ist zudem, für welchen Zeitraum das Vorpachtrecht bestehen soll, also der Verpächter mit der Ausübung des Vorpachtrechts rechnen muss. Hier kommen verschiedene Möglichkeiten in Be-

tracht. So ist es denkbar, dass das Vorpachtrecht nur solche Verträge des Verpächters mit Dritten erfasst, deren Pachtzeit unmittelbar im Anschluss an den Pachtvertrag mit dem vorpachtberechtigten Pächter beginnt. Ob das Vorpachtrecht noch ausgeübt werden kann, wenn sich an den Pachtvertrag zunächst ein Zeitraum der Eigennutzung oder der fehlenden Verpachtung aus anderen Gründen anschließt und erst später wieder ein Pachtvertrag mit einem Dritten abgeschlossen wird, bleibt in der Klausel offen (vgl. auch Brandenburgisches Oberlandesgericht, RdL 2016, 155 mit zustimmender Anmerkung Schuhmacher, jurisPR-AgrarR 6/2015 Anm. 2 sowie Urteil vom 4. Mai 2017 - 5 U (Lw) 117/15, juris Rn. 27). Ein solches Verständnis ist nicht ausgeschlossen. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Hinweis des Klägers in der Revisionserwiderung, Landpachtverträge schlossen sich „nahtlos“ aneinander an, weil sie üblicherweise, beginnend jeweils am 1. Oktober, für 12 Jahre geschlossen würden und es praktisch auszuschließen sei, dass sich für Ackerland kein Nutzer finde. Dass der Verpächter die Pachtsache nach Auslaufen des Pachtvertrages möglicherweise selbst nutzen möchte, wird bei dieser Überlegung ausgeblendet. Unklar bleibt dann aber, wie lange nach Auslaufen des Pachtvertrages das Vorpachtrecht bestehen bleiben, und ob es sich möglicherweise um ein unbefristetes Recht des Pächters handeln soll. Die insoweit erforderliche Konkretisierung ergibt sich auch nicht aus den entsprechend heranzuziehenden Vorschriften des schuldrechtlichen Vorkaufsrechts. Insbesondere hilft der Verweis der Revisionserwiderung auf § 469 Abs. 1 und Abs. 2 BGB nicht weiter, da in dieser Vorschrift nur die Mitteilungspflichten und die Ausübungsfrist bei einem tatsächlich bestehenden Vorkaufsrecht geregelt sind.

IV.

17 Die Klage ist deshalb einschließlich des Antrags auf Zahlung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten, für den es an einer Anspruchsgrundlage fehlt, abzuweisen, und der Widerklage ist stattzugeben.

18 Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1, § 101 Abs. 1 Halbs. 1 ZPO.

Stresemann

Brückner

Göbel

Vorinstanzen:

AG Magdeburg, Entscheidung vom 29.07.2015 - 12 Lw 10/15 -
OLG Naumburg, Entscheidung vom 12.05.2016 - 2 U 59/15 (Lw) -