

36. Übernimmt die Stadtgemeinde durch Gewährung eines Pachtzinsnachlasses eine Verpflichtung?

Preuß. Städte-Ordnung vom 30. Mai 1858 § 56 Nr. 8.

III. Zivilsenat. Ur. v. 5. Februar 1918 i. S. W. (Kl.) w. Stadtgemeinde B. (Bekl.). Rep. III. 375/17.

I. Landgericht Naumburg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger hat durch Vertrag vom 1./19. März 1914 von der Beklagten deren Schützenhauswirtschaft auf die Zeit vom 1. Juni 1917 bis 30. September 1920 um den Jahrespachtzins von 2570 *M* gepachtet. Auf seine nach Kriegsbeginn wiederholt gestellten Bitten um entsprechenden Pachtzinsnachlaß erhielt er das nur vom Bürgermeister der Beklagten unterzeichnete Schreiben vom 1. Februar 1915, lautend:

„Auf Ihren Antrag vom 7. Januar d. J. teilen wir Ihnen ergebenst mit, daß wir Ihren weitergehenden Forderungen nicht entsprechen können. Wir haben indes beschlossen, vom 1. Oktober 1914 ab den Pachtpreis bis auf weiteres für den Monat auf 100 *M* festzusetzen. Der Beschluß soll aufgehoben werden, sobald Ihre Verhältnisse eine Besserung erfahren. Für den Monat Juni verbleibt es bei dem Beschluß eines Pachtnachlasses von 100 *M*.

Wir ersuchen nunmehr, die rückständigen und fälligen Pachtbeträge umgehend entrichten zu wollen. Daß der geschlossene Pachtvertrag in seinen sonstigen Bestimmungen in Kraft bleibt, ist selbstverständlich.“

Die Klage fordert die Feststellung, daß der Kläger nicht verpflichtet ist, vom 1. Oktober 1915 ab den Jahrespachtzins von 2570 *M* zu zahlen, sondern lediglich einen monatlichen Pachtzins von 100 *M*, bis eine Besserung seiner Verhältnisse eintritt. Der Berufungsrichter wies unter Abänderung des zusprechenden landgerichtlichen Urteils die Klage ab, und zwar schon und allein aus dem Grunde, weil die Urkunde vom 1. Februar 1915 mangels der in § 56 Nr. 8 der Städte-Ordnung vom 30. Mai 1853 vorgeschriebenen Form unwirksam sei.

Die Revision des Klägers hatte Erfolg.

#### Gründe:

„Der Berufungsrichter hält dafür, daß in der strittigen Urkunde vom 1. Februar 1915 Verpflichtungen der Beklagten übernommen werden. Eine bloße Aufgabe bereits erworbener Rechte habe nur für die Vergangenheit, also für die Zeit vom 1. Oktober 1914 bis 1. Februar 1915, für welche die Beklagte ihre Verpflichtung zur pachtweisen Überlassung des Schützenhauses bereits erfüllt hatte, für welche ihr also an sich der volle ursprünglich verabredete Pachtzins zustand, in Frage kommen können; insoweit liege wirklich nur ein teilweiser Erlaß einer bestehenden Forderung vor. Für die Zukunft

aber, vom 1. Februar 1915 ab, bedeute das Schreiben den Abschluß eines neuen Vertrags mit der neuen, in dem ursprünglichen Pachtvertrage nicht begründeten Verpflichtung der Beklagten, dem Kläger die Wirtschaft für monatlich 100 *M.* zu überlassen.

Diese Darlegung muß für rechtsirrig erachtet werden.

Die Frage, ob „Verpflichtungen der Stadtgemeinde übernommen werden“, kann nur von der bereits bestehenden Rechtslage aus geprüft werden. Der Miet- und Pachtvertrag verpflichtet den Vermieter und Verpächter zur Gebrauchsgewährung oder zur Fruchtgenussgewährung, (BGB. § 535 Satz 1, § 581 Satz 1), während der Mieter und Pächter den Miet- oder Pachtzins zu entrichten hat (§§ 535, 581 je Satz 2). Die Beklagte war schon nach dem ursprünglichen Pachtvertrage verpflichtet, dem Kläger die Wirtschaft bis zum 30. September 1920 zu überlassen; dagegen hatte sie nach diesem Vertrage für diese Zeit den Anspruch auf den vollen Jahrespachtzins von 2570 *M.* Dieser Anspruch war ihr bereits für die ganze Zeit erwachsen und bei vertragsmäßiger dauernder Überlassung nur noch vom Ablaufe der Zeit abhängig; sie konnte über ihn als über einen rechtlich schon bestehenden wie vorausverfügen (§ 573), so auch durch Nachlaß, durch teilweisen Erlaß verfügen. Die Formel des Berufungsrichters, die Verpflichtung zur Überlassung für nur 100 *M.* monatlich sei eine andere, ungünstigere als die ursprünglich übernommene, also eine neu übernommene, schiebt als schon beantwortet, und zwar als mit Bejahung des Vorliegens einer Verpflichtungsübernahme schon beantwortet, in die Fragestellung hinein, was gerade erst geprüft und beantwortet werden soll. Die Frage muß richtig so gestellt werden, ob die bereits vertragsmäßig zur Überlassung bis zum 30. September 1920 verpflichtete Beklagte durch den Zinsnachlaß eine Verpflichtung übernommen hat. Das ist zu verneinen. Die neue Rechtslage entstand lediglich dadurch, daß die Beklagte den ihr zustehenden Pachtzinsanspruch ermäßigte. Nur so kam es dazu, daß sie für ihre von Anfang an bestehende und unverändert fortdauernde Überlassungsverpflichtung bis zur Besserung der Verhältnisse des Klägers ein geringeres Entgelt, als ihr nach dem ursprünglichen Vertrage zulang, anzusprechen hatte.

Eben darum liegt auch ein neuer Vertragschluß für die Zeit ab 1. Februar 1915 keineswegs vor. Würde der alltägliche Vor-

gang, daß bei zweiseitigen Verträgen der rechtlich schon begründete Anspruch auf die erst zukünftige Gegenleistung um beliebig große oder kleine Beträge erhöht oder ermäßigt wird, immer ohne weiteres als neuer Vertragsschluß angesehen, so würden sich Zweifel und Streitigkeiten ohne Ende ergeben; das wäre, wie die Motive zum B.G.B. Bd. 2 S. 78, 79 betonen, die Folge, auch wenn wirklich die Parteien unzweideutig damit einen Neuabschluß beabsichtigen und vollziehen, was ihnen in Gemäßheit der Prinzipien der Vertragsfreiheit und der Formfreiheit der Verträge allerdings offen gelassen ist. Hier kann von einem derartigen besonderen Willen der Parteien keine Rede sein. Die Urkunde vom 1. Februar 1915 selbst erklärt es für selbstverständlich, daß der ursprünglich geschlossene Pachtvertrag in seinen sonstigen Bestimmungen, also insbesondere in betreff der Überlassungsverpflichtung der Beklagten, in Kraft bleibt. Die Auffassung des Berufungsrichters, daß durch die Urkunde vom 1. Februar 1915 ein neuer Vertrag begründet werden sollte, zerreißt die einheitliche Rechtsbeziehung in mehrere und selbständige Abschnitte; die Wiedererhöhung des Pachtzinses auf die ursprünglichen 2570 *M* infolge einer Besserung der Verhältnisse des Klägers wäre wiederum ein neuer Abschluß, so daß im ganzen drei selbständige Verträge vorlägen. Eine solche Auffassung müßte beim Vorliegen akzessorischer Rechte oder beim Vorliegen von Einreden gegen den einen oder den andern dieser drei angeblichen selbständigen Verträge zu einer gefährlichen, der Absicht der Parteien völlig fernliegenden Verwirrung und Rechtsunsicherheit führen.

Der Tatbestand der Formvorschrift des § 56 Nr. 8 der Städteordnung liegt demnach nicht vor. Durch die streitige Urkunde sollte eine Verpflichtung der Beklagten nicht übernommen werden.“