OLG München, Endurteil v. 26.01.2023 – 14 U 766/19

Titel:

Anspruch des Verpächters auf Rückgabe der Pachtsache gegen Dritten bei Gebrauchsüberlassung durch Unterpächter

Normenkette:

BGB § 546 Abs. 2, § 581

Leitsätze:

1. Auch wenn die Gebrauchsüberlassung an den Dritten nicht unmittelbar durch den Pächterin sondern durch dessen Unterpächter erfolgt ist, liegt ein Überlassen der Pachtsache durch den Pächter an einen Dritten im Sinne von § 546 Abs. 2 BGB vor. Der Anspruch richtet sich gegen jeden Dritten, der die Miet-/Pachtsache (dauerhaft) nutzt und sein Besitzrecht vom Mieter/Pächter ableitet. (Rn. 70) (redaktioneller Leitsatz)

2. Nach Sinn und Zweck des § 546 Abs. 2 BGB, dem Vermieter einen unmittelbar Zugriff auf einen besitzenden Dritten zu ermöglichen, ist ein Anspruch auch anzuerkennen, wenn mehrere Untermietverhältnisse hintereinander geschaltet sind. Gleiches gilt, wenn der Unterpächter die Sache einem Dritten zur Nutzung überlässt, ohne eine diesbezügliche vertragliche Regelung zu treffen. (Rn. 70) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Pachtvertrag, Beendigung des Pachtverhältnis, Rückgabepflicht des Pächters, Herausgabeanspruch gegen Dritten, Gebrauchsüberlassung durch Unterpächter

Vorinstanz:

LG Kempten, Endurteil vom 18.01.2019 – 13 O 1293/17

Fundstelle:

BeckRS 2023, 636

Tenor

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Kempten (Allgäu) vom 18.01.2019, Az. 13 O 1293/17, aufgehoben, soweit die Klägerin und Widerbeklagte gemäß Ziffer 4. des Tenors des angefochtenen Endurteils dazu verurteilt worden ist,

a) die Mängel des Dachfensters im Appartement im Dachgeschoss zu beseitigen,

b) die Auflagen des Bescheids des Gewerbeaufsichtsamts der Regierung von Schwaben vom 24.08.2017 zu erfüllen, soweit diese auf Mängel am Pachtobjekt gem. § 1 des nach Ziff. 2 des angefochtenen Urteils geschlossenen Vertrags zurückzuführen sind.

2. Im Übrigen, wird das Urteil des Landgerichts Kempten (Allgäu) vom 18.01.2019, Az. 13 O 1293/17, auf die Berufung der Klägerin abgeändert:

2.1 Die Beklagte und Widerklägerin wird verurteilt, die auf dem Grundstück … in … gelegenen Räumlichkeiten des „…“ bestehend aus

- Erdgeschoss:

Gastraum mit Theke, Gast-Nebenraum (West), Küche mit dahinterliegenden 2 Lagerräumen, WC-Anlage, Eingangsbereich, Treppenhaus, 3 voll automatische Kegelbahnen mit Vorraum

- Kellergeschoss:

Lagerraum 1, Lagerraum 2, Lagerraum 3, Vorraum, Flur 2, Kühlraum, Vorraum mit Garderobe

- 1. OG:

Komplette Räumlichkeiten

- Dachgeschoss:

Apartment, Flur, Treppenhaus, südlicher Bereich Dachboden

- Umgriff:

Garage, Biergarten,

wie auf den auf Seiten 4 bis 7 dieses Urteils folgenden Lageplänen farbig umrandet, zu räumen und an die Klägerin und Widerbeklagte herauszugeben.

2.2 Die Widerklage wird abgewiesen

3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits und die der Nebenintervention zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Hinsichtlich der Kosten kann die Beklagte die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin bzw. der Nebenintervenient vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Im Übrigen – bezüglich der unter Ziffer 2.1 ausgesprochenen Verurteilung zur Räumung und Herausgabe – kann die Beklagte die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 125.000,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 125.000,00 € leistet.

Entscheidungsgründe

I.

1
Die Berufung der Klägerin und Widerbeklagten (im Folgenden nur noch: Klägerin) wendet sich gegen die Abweisung ihrer Klage auf Räumung und Herausgabe des auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück … belegenen Gaststätten- und Beherbergungsbetriebs „…“ (im Folgenden: Schützenhaus) und gegen die vom Landgericht ausgesprochene Verurteilung der Klägerin,

- das von der Beklagten und Widerklägerin (im Folgenden nur noch: Beklagte) unterbreitete Angebot auf Abschluss eines Pachtvertrags mit dem unter Ziffer 2 des Tenors des angefochtenen Endurteils wiedergegebenen Inhalt anzunehmen,

- die Mängel des Dachfensters im Appartement im Dachgeschoss zu beseitigen und bestimmte Auflagen des Bescheids des Gewerbeaufsichtsamtes der Regierung von Schwaben vom 24.08.2017 zu erfüllen,

- die Beklagte von den außergerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren ihrer Prozessbevollmächtigten in Höhe von 1.474,89 € freizustellen

sowie gegen die vom Landgericht ausgesprochene Feststellung, dass die Klägerin verpflichtet sei, der Beklagten den Schaden zu ersetzen, der der Beklagten dadurch entstanden sei und entstehen werde, dass die Klägerin seit März 2016 ihre Verpflichtung zur Verhandlung über den Abschluss eines schriftlichen Pachtvertrages nicht erfüllt habe, ihre Treue- und Fürsorgeverpflichtung aus Pachtvorvertrag vom 04.03.2016 verletzt und die Ausübung des Gewerbebetriebs der Beklagten behindert habe.

2

Die Parteien streiten insbesondere darüber, ob zwischen ihnen ein mündlicher Vorvertrag über den Abschluss eines Pachtvertrages über das Schützenhaus zustande gekommen ist, und ob aufgrund eines solchen Vorvertrags die Beklagte berechtigt ist, dessen Räumung und Herausgabe zu verweigern, und die Klägerin verpflichtet war und ist, das beklagtenseits unterbreitete Vertragsangebot anzunehmen. Darüber hinaus macht die Beklagte im Wege der Feststellungsklage Schadensersatz gegen die Klägerin wegen der Verletzung der Pflichten aus dem nach ihrem Dafürhalten zwischen den Parteien zustande gekommenen Vorvertrag geltend.

3
Hilfsweise für den Fall, dass dem Antrag auf Verurteilung der Klägerin zur Annahme des von der Beklagten unterbreiteten Vertragsangebots nicht stattgegeben werde, beantragt die Beklagte die Feststellung, dass die Klägerin verpflichtet sei, ihr denjenigen Schaden zu ersetzen, der ihr bis einschließlich März 2017 wegen ihres Vertrauens auf das Zustandekommen eines langfristigen Pachtvertrags zwischen den Parteien entstanden sei und noch entstehen werde.

4
Wegen des Wortlauts der zum Schluss der mündlichen Verhandlung in erster Instanz von den Parteien gestellten Anträge wird auf die Wiedergabe der Anträge im Tatbestand des angefochtenen Endurteils (S. 11 unten bis 20, Bl. 386 unten bis 395 der Akten) verwiesen.

5
Im Jahr 2016 (und auch davor) war das Schützenhaus aufgrund Nachtrags vom 31.07.2008 zum Pachtvertrag der Klägerin vom 03.10./04.10.1974 (s. Anlage K44) an die S… GmbH verpachtet, die das Pachtobjekt bis zum 31.12.2015 an die Vorpächterin Sto… (vgl. den in Kopie als Anlage K34 vorgelegten Pachtvertrag) verpachtet hatte. Das Pachtverhältnis der Klägerin mit der S… GmbH konnte von beiden Seiten mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum 31.03. des Jahrs gekündigt werden.

6
Der (damalige) erste Schützenmeister der Klägerin (wegen deren Satzung wird auf Anlage K9 verwiesen), der Zeuge … sowie später auch der (damalige) zweite Schützenmeister und der Schatzmeister der Klägerin, die Zeugen … und der Geschäftsführer der Beklagten sowie deren Angestellte … (die Zeugin heißt inzwischen … da sie in allen Schriftsätzen und auch im angefochtenen Urteil als Zeugin … bezeichnet wird, wird diese Bezeichnung auch im vorliegenden Urteil beibehalten) verhandelten ab Anfang des Jahres 2016 über den Abschluss eines Pachtvertrags, zu dem es nicht gekommen ist. Der genaue Inhalt der Gespräche und insbesondere, ob in deren Rahmen vom Zeugen namens der Klägerin Zusagen hinsichtlich des künftigen Abschlusses eines Pachtvertrags mit der Beklagten gemacht wurden, ist zwischen den Parteien streitig. Unstreitig kam es zu folgenden Vorgängen:

- Anfang 2016: Telefonische Kontaktaufnahme seitens der Beklagten (durch ihren Geschäftsführer oder die Zeugin …) aufgrund einer Anzeige der Klägerin, dass das Schützenhaus zu verpachten sei (s. Anlage B7)

- 12.02.2016: Treffen des Zeugen … mit dem Geschäftsführer der Beklagten und der Zeugin … am Pachtobjekt Schützenhaus und Besichtigung des Pachtobjekts

- 22.02.2016: Treffen der eben genannten drei Personen in den Räumen des Zeugen … in bei dem der Zeuge … den (zu diesem Zeitpunkt bereits beendeten) Unterpachtvertrag zwischen der Pächterin S… GmbH und deren Unterpächterin St… zeigte.

- Februar oder März 2016: Übergabe eines Schlüssels des Schützenhauses durch den Zeugen … an den Geschäftsführer der Beklagten

- 04.03.2016: Treffen der Zeugen … (Mitglieder des Schützenmeisteramts, s. § 8 der Satzung der Klägerin, K9) mit dem Geschäftsführer der Beklagten sowie der Zeugin … den Räumen des Zeugen …

- 24.03.2016: Treffen des Zeugen … mit dem Geschäftsführer der Beklagten sowie dem Zeugen …, bei dem es zu einer dahingehenden Übereinkunft gekommen ist, dass der Geschäftsführer der Beklagten in

eigenem Namen einen Unterpachtvertrag mit der S… GmbH mit einer Pachtdauer bis zum 31.07.2017 abschließen werde.

- ab April 2016: Durchführung von Renovierungsarbeiten am Schützenhaus durch die Beklagte und Investitionen der Beklagten sowie Aufnahme des Betriebs für Veranstaltungen der Klägerin

- 21.04./25.04.2106: Unterzeichnung des als Anlage K45 vorgelegten Pachtvertrags zwischen der S… GmbH und dem Geschäftsführer in eigenem Namen durch einen Vertreter der S… GmbH und durch den Geschäftsführer der Beklagten

- ab Juli 2016: Nutzung des Schützenhauses durch die Beklagte als Beherbungsbetrieb

- 19.07.2016: Übersendung eines Pachtvertragsentwurfs (Anlage B2) von der Klägerin an die Beklagte per E-Mail, der vom Geschäftsführer der Beklagten mit Korrekturen an die Klägerin zurückgesandt wurde.

7
In der Folgezeit wurden weitere Verhandlungen über den Abschluss und insbesondere die Bedingungen eines Pachtvertrags zwischen den Parteien geführt, die zu keinem Ergebnis führten. Spätestens ab dem 17.03.2017 lehnte die Klägerin weitere Vertragsverhandlungen mit der Beklagten ab.

8
Das Schützenhaus wurde von der Beklagten auch nach dem 31.03.2017, zu dem unstreitig das Pachtverhältnis der Klägerin mit der S… GmbH endete, (insbesondere als Beherbungsbetrieb) genutzt. Auch nach dem 31.03.2017 führte die Beklagte weitere Arbeiten am Schützenhaus durch. Bis zum Schluss der Berufungsverhandlung ist das Schützenhaus weder an die S… GmbH noch an die Klägerin herausgegeben worden.

9
Mit anwaltlichem Schreiben vom 05.05.2017 (K4) erklärte die Klägerin gegenüber der Beklagten vorsorglich (wegen Zahlungsverzugs) die außerordentliche Kündigung. Wegen weiterer Vorgänge nach dem 31.03.2017 wird auf den Tatbestand des angefochtenen Endurteils verwiesen.

10
Die Klägerin behauptet, erst im Sommer 2016 sei überhaupt klar geworden, dass nicht der Beklagte persönlich Partei eines eventuell mit der Klägerin abzuschließenden Pachtvertrags werden sollte. Zu keinem Zeitpunkt sei Einigkeit über die Höhe der Pacht, die Pachtdauer und weitere im Rahmen eines Pachtvertrags zu regelnde Punkte zwischen den Verhandelnden erzielt worden. Im Februar 2016 sei nur über ein Pachtverhältnis des Beklagten persönlich mit der Sp… GmbH gesprochen worden; in diesem Rahmen sei dem Beklagten – im Einvernehmen mit der Sp… GmbH – ein Schlüssel zum Schützenhaus übergeben worden. Wegen der Einzelheiten des klägerischen Vortrags in erster Instanz und der in erster Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils (S. 10/11 und S. 11/20 des Urteils) verwiesen.

11
Die Beklagte behauptet, der Geschäftsführer der Beklagten und der erste Schützenmeister der Klägerin hätten bereits bei einem ersten Treffen Anfang 2016 grundsätzliches Einvernehmen über die wesentlichen Eckpunkte eines künftigen langfristigen Pachtvertrags erzielt. Schon am 22.02.2016 sei ausgehend vom Pachtvertrag der Vorpächterin St… (K34) mit der S… GmbH Einigkeit erzielt worden, dass der Nettopachtzins bei einer Pachtdauer von zehn Jahren 2.190,00 € mtl. betragen solle. Noch im Februar, spätestens aber im Frühjahr 2016 hätten sich die Parteien auf eine Pachtzeit von wenigstens zehn Jahren mit einem anschließenden fünfjährigen Optionsrecht geeinigt.

12
Am 12.03.2016 sei die Schlüsselübergabe von der Klägerin (durch den Zeugen R…) an die Beklagte erfolgt, dies verbunden mit dem Wunsch, dass die Beklagte möglichst rasch mit den anstehenden Renovierungsarbeiten beginnen sollte.

13

Es sei allen Beteiligten klar gewesen, dass der Pachtvertrag des Geschäftsführers der Beklagten mit der S… GmbH nur eine Interimslösung gewesen sei, dass das Pachtobjekt aber von Anfang an von der Beklagten geführt werde.

14
Wegen der Einzelheiten des Beklagtenvortrags in erster Instanz wird auf Seiten 20/22 des angefochtenen Endurteils verwiesen.

15
Das Landgericht hat

- die Klage abgewiesen,

- die Klägerin verurteilt, das unter Ziffer 2 des Tenors des angefochtenen Endurteils wiedergegebene Vertragsangebot der Beklagten auf Abschluss eines Pachtvertrages (s. S. 2 bis 6 des angefochtenen Urteils = Blatt 377/381 der Akten) durch schriftliche Erklärung anzunehmen,

- die Feststellung ausgesprochen, dass die Klägerin verpflichtet sei, der Beklagten denjenigen Schaden zu ersetzen, der ihr dadurch entstanden sei und entstehen werde, dass die Klägerin seit März 2016 ihre Verpflichtung zur Verhandlung über den Abschluss eines schriftlichen Pachtvertrages nicht erfüllt habe, ihre Treue- und Fürsorgepflicht aus Pachtvertrag vom 04.03.2016 verletzt und die Ausübung des Gewerbebetriebs der Beklagten behindert habe,

- die Klägerin verurteilt, die Mängel des Dachfensters im Apartment im Dachgeschoss zu beseitigen und die Auflagen des Bescheids des Gewerbeaufsichtsamts der Regierung von Schwaben. 24.08.2017 zu erfüllen und

- die Klägerin verurteilt, die Beklagte von den außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten ihrer Prozessbevollmächtigten in Höhe von 1.474,89 € freizustellen.

16
Zur Begründung dieser Entscheidung hat das Landgericht zunächst ausgeführt, dass neuer Sachvortrag in den nach Schluss der mündlichen Verhandlung nachgereichten Schriftsätzen der Klägerin nicht berücksichtigt worden sei und insoweit auch kein Anlass zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung bestanden habe.

17
Es sei unter Berücksichtigung des ganzen Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses der Beweisaufnahme zu der Überzeugung gelangt, dass die Parteien am 04.03.2016 in den Räumlichkeiten des ersten Schützenmeisters der Klägerin in R… einen Pachtvorvertrag abgeschlossen hätten. Beide Parteien hätten sich bei einem Treffen am 04.03.2016 darauf festgelegt, künftig einen Pachtvertrag betreffend das streitgegenständliche Objekt zu schließen. Dabei hätten sich die Parteien bereits darauf geeinigt, dass dieser Pachtvertrag im wesentlichen dem Unterpachtvertrag der Vorpächterin St… mit der S… GmbH (s. Anlage K34) nachgebildet werden sollte. Seit diesem Zeitpunkt sei bereits ausreichend fest vereinbart worden, dass ein Pachtzins in Höhe von 2.190,00 € pro Monat zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 400,00 € zu entrichten sei, die im Pachtvertrag der Vorpächterin St… genannten Räumlichkeiten verpachtet werden sollten, und dass die Pachtdauer zumindest fünf Jahre betragen sollte mit einer Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre. Weiter seien sich die Parteien dabei einig gewesen, dass insbesondere die Vereinszwecke der Klägerin insgesamt Berücksichtigung finden sollten.

18
Noch keine Einigung sei dabei hinsichtlich weiterer Punkte erreicht worden, insbesondere dahingehend, ob nicht doch eine festgeschriebene Pachtdauer von zehn Jahren vereinbart werden könnte.

19
Diese Überzeugung gründete das Landgericht vornehmlich auf die seines Erachtens glaubhaften glaubwürdigen Angaben der Zeugin …. Diese habe zur Überzeugung des Gerichts angegeben, dass am 04.03.2016 vereinbart worden sei, dass ein schriftlicher Vertrag noch vom Anwalt aufgesetzt werden und

die bisherigen Absprachen auf Vertrauensbasis gelten sollten, worauf man sich die Hand gegeben habe. Dabei sei vereinbart worden, dass die gleichen Konditionen wie in dem Vertrag der vorigen Unterpächterin Sto… gelten sollten, nur eben nicht hinsichtlich der Brauereibindung und der Laufzeit. Es sei zur Übereinkunft zwischen den Parteien gekommen, wonach bis zum Ablauf des Vertrags der Klägerin mit der Sp… GmbH das Schützenhaus in Unterpacht durch die Beklagte betrieben werden sollte und im Anschluss hieran ein direkter Vertrag zwischen den Parteien geschlossen werden sollte. Hinsichtlich der Pachtdauer habe die Zeugin überzeugend geschildert, dass diese zwar von dem Geschäftsführer der Beklagten aus fix auf zehn Jahre festgelegt werden sollte, jedoch die anwesenden Vertreter der Klägerin sich nur mit einer Bindung von fünf Jahren mit der Option der Verlängerung um fünf Jahre ohne vorherige und weitere Rücksprache mit den weiteren Vereinsmitgliedern einverstanden erklärt hätten.

20
Diesem Beweisergebnis hätten die Angaben des Geschäftsführers der Beklagten nicht entgegengestanden. Diese seien von der Zeugenaussage … nicht gravierend abgewichen. Die Angabe des Geschäftsführers der Beklagten, dass seiner Erinnerung nach eine vorvertragliche Bindung bereits bei den Gesprächen im Februar eingetreten sei, könne ohne weiteres durch dessen ungenaue Erinnerung oder eine andere Deutung der Angaben des ersten Schützenmeisters … ihm gegenüber erklärt werden. Soweit durch den Geschäftsführer der Beklagten angegeben worden sei, man hätte sich bereits auf eine fixe Dauer des Pachtverhältnisses von 10 Jahren geeinigt, möge die Abweichung zu den Angaben der Zeugin … dadurch zu erklären sein, als diese auch angegeben habe, die von ihr geschilderte Regelung würde nach ihrem Verständnis eine Gesamtlaufzeit von zehn Jahren bedeuten. Die Unterschiede in den einzelnen Daten, insbesondere dazu, wann eine letztlich verbindliche Einigung über den Pachtvertrag zustande gekommen sei, lasse sich durch das vom Geschäftsführer der Beklagten in verschiedenen Schriftsätzen dargestellte Vorgehen bei der Rekonstruktion der Vorgänge anhand seiner Terminlisten und Terminkalender problemlos erklären.

21
Soweit der erste Schützenmeister der Klägerin angegeben habe, er sei jedenfalls bis zum 04.03.2016 stets nur als Vermittler für die S… GmbH aufgetreten, halte das Gericht dessen Angaben nicht für glaubhaft. Vielmehr sei es angesichts der glaubhaften Schilderungen insbesondere der Zeugin … davon überzeugt, dass von Beginn an die beklagtenseits gewünschte Brauereifreiheit thematisiert worden sei. Auch folge das Landgericht den Angaben des ersten Schützenmeisters der Klägerin nicht, soweit dieser angegeben habe, ursprünglich habe der Geschäftsführer der Beklagten persönlich, nicht die Beklagte, Vertragspartei des Pachtvertrages mit der Klägerin werden sollen. Worauf sich eine solche Erwartung der Vertreter der Klägerin habe stützen sollen, wo doch bei sämtlichen Terminen die Zeugin … als Angestellte der Beklagten anwesend gewesen sei und auch nur als Angestellte der Beklagten den Betrieb habe führen sollen, erschließe sich nicht. Dass der erste Schützenmeister der Klägerin oder ein anderer Beteiligter davon ausgegangen sei, die Zeugin … wäre Angestellte des Geschäftsführers der Beklagten persönlich gewesen, erscheine dem Gericht nicht glaubhaft.

22
Soweit der Schatzmeister der Klägerin angegeben habe, dass bei dem Gespräch am 04.03.2016 ausdrücklich durch die Vertreter der Klägerin erklärt worden sei, dass sie nur einen schriftlichen Vertrag abschließen würden und alles andere nicht gelte, folge dem das Landgericht nicht. Es erschließe sich nicht, weshalb die Vertreter der Klägerin eine solch ausdrückliche Aussage zu einem Gespräch getätigt haben sollten, das nach deren eigener Darstellung ohnehin keinen verbindlichen Inhalt oder Eindruck gehabt habe. Auch erscheine es dem Gericht widersinnig, einen Handschlag auf Vereinbarungen abzugeben, die ohnehin nicht gelten sollten.

23
Den Angaben des Zeugen … (Vertreter der S… GmbH) ließen sich nur wenige Rückschlüsse auf das vorherige Verhalten und die vorherigen Äußerungen der jeweiligen Parteivertreter entnehmen; bei diesen sei der Zeuge nicht anwesend gewesen. Allerdings sei bei dem Gespräch mit dem Zeugen … ein eventueller Vertragsschluss zwischen den Parteien nicht nur Thema, sondern gerade Grund für die Befristung des Vertrags zwischen dem Geschäftsführer der Beklagten und der Sp… GmbH bis zum 31.03.2017 gewesen.

24

Auch der nach dem 04.03.2016 erfolgte E-Mail Verkehr stehe dem Beweisergebnis nicht entgegen. Aus diesem könne nämlich nicht darauf geschlossen werden, wann sich die Einstellung welches Beteiligten zu den vorvertraglichen Vereinbarungen geändert habe. Jedenfalls erwüchsen daraus keine Zweifel an den Angaben der Zeugin S….

25
Aufgrund dieses zur Überzeugung des Landgerichts feststehenden Sachverhalts hätten sich die Parteien zum Abschluss eines Pachtvertrages verpflichtet. Ein besonderer Umstand, der darauf schließen lasse, dass die Parteien beabsichtigt hätten, sich ausnahmsweise – durch einen Vorvertrag – zu binden, bevor sie alle Vertragspunkte abschließend geregelt hätten, liege darin, dass das Schützenhaus noch anderweitig und zwar für längere Zeit an die Sp… GmbH verpachtet gewesen sei. Die Auslegungsregel des § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB gelte nur im Zweifel und hindere die Parteien nicht, sich durch den Abschluss eines Vorvertrags zunächst nur hinsichtlich einzelner Punkte zu binden und die Bereinigung der offen gebliebenen Punkte einer späteren Verständigung vorzubehalten. Dieser Bindungswille sei nach der Schilderung der Zeugin … ebenso wie der Inhalt des Pachtvorvertrags ausreichend deutlich zum Ausdruck gekommen.

26
Über die mit Schriftsatz vom 10.01.2019 gestellten Hilfsanträge der Klägerin sei nicht zu befinden gewesen, da diese nicht gemäß § 297 ZPO gestellt worden seien.

27
Antrag 2 der Widerklage sei ebenfalls begründet, da die Beklagte unbestritten vorgetragen habe, dass aufgrund der fehlenden vertraglichen Bindungen erhebliche Schwierigkeiten beim Betrieb insbesondere des Gaststättenbereichs, aber auch des Beherbergungsbereichs aufgetreten seien. Der Antrag sei jedoch nur insoweit zuzusprechen, als der Pachtvorvertrag auf den 04.03.2016 abziele. Der gestellte Antrag sei dementsprechend auszulegen.

28
Auch Antrag 3 der Widerklage sei begründet. Die dort geforderten Leistungen seien Teil der mit Antrag 1 der Widerklage begründeten Vertragspflichten der Klägerin.

29
Wegen der Einzelheiten wird auf die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils (S. 23/39 = Blatt 398/414 der Akten) verwiesen.

30
Gegen dieses Urteil hat die Klägerin in vollem Umfang Berufung mit dem Ziel eingelegt, dass ihrer Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen werde. Zur Begründung der Berufung macht sie im wesentlichen geltend:

31
Das Landgericht habe unbeachtet gelassen, dass eine (unterstellte) Verpflichtung zum Abschluss eines Haupt-Pachtvertrags aufgrund eines (unterstellten) Vorpachtvertrags der Beklagten dennoch kein Besitzrecht am Schützenhaus verschaffen würde.

32
Das Landgericht habe übersehen, dass der Abschluss eines Vorvertrags voraussetzen würde, dass die Parteien nicht nur den Willen zum Abschluss eines Pachtvertrags, sondern auch Rechtsbindungswillen bezüglich des Abschlusses eines weiteren Vertrages, nämlich eines Vor-Pachtvertrages, (neben dem Haupt-Pachtvertrag, über den sie unstreitig verhandelt haben) gehabt haben. Feststellungen zum Vorliegen eines solchen Rechtsbindungswillens habe das Landgericht aber nicht getroffen. Auch die Zeugin …, auf deren Aussage sich das Landgericht in erster Linie stütze, habe über den Abschluss eines derartigen Vor-Vertrags kein Wort verloren. Diese habe stets nur vor dem Abschluss eines Haupt-Pachtvertrages gesprochen und angegeben, dass ein schriftlicher Vertrag von einem Anwalt aufgesetzt werden sollte, nicht aber, dass neben dem beabsichtigten Vertrag noch ein weiterer Vertrag als Vorpachtvertrag abgeschlossen werden sollte. Dies sollte nach deren Aussage gerade nicht erfolgen, sondern die vermeintlichen Absprachen „auf Vertrauensbasis“ gelten.

33

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bedürfe es für das Zustandekommen eines Vorvertrags neben dem hierfür erforderlichen Rechtsbindungswillen auch einer Einigung über die essentialia negotii. Eine solche habe das Landgericht zu Unrecht angenommen. Ausweislich der Feststellungen des Landgerichts auf Seite 25, 2. Absatz des Urteils (Blatt 400 der Akten) habe noch keine Einigung darüber stattgefunden, ob nicht doch eine festgeschriebene Pachtdauer von zehn Jahren vereinbart werden könnte. Zu beachten sei dabei insbesondere, dass die Beklagte nach ihrem eigenen Vortrag zu dem Zeitpunkt, für den das Landgericht den Abschluss eines Vorvertrags annehme, einen Pachtvertrag mit einer Laufzeit, wie sie nach Annahme des Landgerichts durch den Vorvertrag vereinbart worden sei, nicht angenommen hätte.

34
Zudem habe die Zeugin … – anders als vom Landgericht angenommen – keine Angaben gemacht, die bestätigen würden, dass eine Einigung über die Vertragslaufzeit erzielt worden sei. Die Zeugin habe nämlich gerade bestätigt, dass der Geschäftsführer der Beklagten auf eine fixe Vertragsdauer von zehn Jahren bestanden habe, während die Vertreter der Klägerin bei dem Gespräch am 04.03.2016 nur eine Bindung von fünf Jahren mit einer Option der Verlängerung um fünf Jahre angeboten hätten. Auch das Landgericht selbst habe auf Seite 27 erster Absatz nochmals festgehalten, dass nach der Beweisaufnahme noch keine Einigung über die konkrete Vertragslaufzeit erzielt worden sei. Nur weil der Beklagten nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht der Nachweis der von ihr behaupteten Vereinbarung einer festen Vertragslaufzeit von zehn Jahren gelungen sei, könne das Gericht nicht annehmen, dass es zu einer Einigung über eine Laufzeit von fünf Jahren plus Option von fünf Jahren „als Minus“ gekommen sei. Vielmehr sei es auch nach der Aussage der Zeugin … eben zu keiner Einigung gekommen. Insofern liege neben einer Rechtsverletzung auch eine falsche Tatsachenfeststellung vor.

35
Bei genauer Betrachtung sei das Landgericht auch nicht der Überzeugung gewesen, dass Einigkeit über einen bestimmten Vertragsbeginn bestanden habe.

36
Auch zur Pachthöhe habe nach den vom Landgericht getroffenen Feststellungen keine Einigung stattgefunden: Die Klägerin sei nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt. In dem nach Dafürhalten des Landgerichts maßgeblichen Pachtvertrag der früheren Pächterin St… mit der S… GmbH (s. K34) sei aber eine Nettopacht zzgl. 19 % Mehrwertsteuer ausgewiesen worden. Eine Einigung darüber, wie mit dem Mehrwertsteueranteil von immerhin 342,00 € in dem künftigen Pachtvertrag der Parteien umgegangen werden sollte, habe auch nach den vom Landgericht getroffenen Feststellungen nicht stattgefunden.

37
Ebenso wenig habe eine Einigung über die Pachtfläche stattgefunden. Dies werde bereits durch den diesbezüglich widersprüchlichen Vortrag der Beklagten belegt.

38
Zudem bestünden Anhaltspunkte für unrichtige Tatsachenfeststellungen.

39
Das Landgericht habe nicht berücksichtigt, dass der streitige Vortrag der Beklagten im Hinblick auf eine Einigung über die essentialia negotii eines abzuschließenden Pachtvertrages durch die Vernehmung der Zeugin … gerade nicht bewiesen worden sei. Zum einen habe die Einigung nach deren Aussage an einem anderen Tag als vom der Beklagten behauptet stattgefunden. Es weiche aber auch der nach Aussage der Zeugin … vereinbarte Vertragsinhalt erheblich vom Beklagtenvortrag ab. So habe man nach dem Vortrag der Beklagten aus dem Pachtvertrag St… – Sp… GmbH nur wenige Eckpunkte wie die Pachtfläche und die Pachthöhe entnommen, während es nach der Aussage … nur Abweichungen bezüglich ganz weniger Punkte, nämlich der Pachtdauer und der Brauereibindung, geben sollte.

40
Im Übrigen habe das Landgericht nicht berücksichtigt, dass die Vertreter der Klägerin nach der Aussage der Zeugin S… nicht gewusst hätten, dass ihr (der Zeugin …) und dem Geschäftsführer der Beklagten der Inhalt des Pachtvertrages St… – S… GmbH bekannt gewesen sei. Es könne aber nicht von einem Rechtsbindungswillen der Verhandlungsparteien zum Abschluss eines Vertrags entsprechend dem Pachtvertrag Stoy… – Sp… GmbH ausgegangen werden, wenn den Verhandlungsführern der Beklagten

dessen Inhalt nach dem Kenntnisstand der Vertreter der Klägerin überhaupt nicht bekannt gewesen sei. Bezüglich der Pachtfläche lasse sich dem Klagevortrag noch nicht einmal ein substantiierter Vortrag entnehmen.

41
Im Übrigen stehe der frühere erste Schützenmeister nunmehr als Zeuge zur Verfügung, da er in der Generalversammlung der Klägerin vom 20.02.2019 abberufen und an seiner Stelle Frau … zum ersten Schützenmeister gewählt worden sei. Die Klägerin benenne den Zeugen … in der Berufung neu zum Beweis dafür, dass sich die Parteien zu keinem Zeitpunkt auf eine konkrete Pachthöhe, eine Pachtdauer, einen konkreten Nutzungszweck, die konkrete Pachtfläche und auch nicht bezüglich der konkreten Pächterin (Beklagte oder Geschäftsführer der Beklagten persönlich) geeinigt hätten.

42
Fehlerhaft habe das Landgericht die als Zeugen benannten Herren … (zweiter Schützenmeister der Klägerin) und … (Schatzmeister der Klägerin) nicht als Zeugen vernommen, sondern lediglich angehört.

43
In rechtlicher Hinsicht führte die Klägerin aus, dass der Klägerin ein Herausgabeanspruch zustehe. Die Beklagte habe kein Besitzrecht, insbesondere sei kein Vorpachtvertrag zustande gekommen, aufgrund dessen ein Besitzrecht infrage kommen könnte. Ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten bestehe nicht. Ein solches scheide nach §§ 578 Abs. 1, 581 Abs. 2, 570 BGB (analog) aus, wonach dem Pächter kein Zurückbehaltungsrecht gegen den Rückgabeanspruch des Verpächters zustehe. Gleiches müsse für den vorliegenden Fall eines – unterstellten – Vorpachtvertragsverhältnisses gelten. Irgend ein Zahlungsanspruch gegen die Klägerin stehe der Beklagten nicht zu. Der Beklagtenvortrag sei insofern unsubstantiiert, worauf das Landgericht bereits mit Verfügung vom 22.03.2018 hingewiesen habe. Bestritten werde – wie bereits in erster Instanz –, dass die Beklagte (insbesondere für das Jahr 2016) Aufwendungen für das Pachtobjekt in Höhe von 261.651,93 € getätigt habe.

44
Mangels Zustandekommen eines Vorpachtvertrags bestehe kein Anspruch auf Abschluss eines Pachtvertrages. Zudem habe das Landgericht die Klägerin nicht zum Abschluss eines anderen als dem mit der Widerklage beantragten Pachtvertrag verurteilen dürfen.

45
In der Berufung beantragt die Klägerin:

46
Das Urteil des Landgerichts Kempten vom 18.01.2019, Az: 13 O 1293/17, wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

1. Die Beklagte und Widerklägerin wird verurteilt, die auf dem Grundstück … in … gelegenen Räumlichkeiten des „Schützenhauses …“ bestehend aus

- Erdgeschoss:

Gastraum mit Theke, Gast-Nebenraum (West), Küche mit dahinterliegenden 2 Lagerräumen, WC-Anlage, Eingangsbereich, Treppenhaus, 3 voll automatische Kegelbahnen mit Vorraum

- Kellergeschoss:

Lagerraum 1, Lagerraum 2, Lagerraum 3, Vorraum, Flur 2, Kühlraum, Vorraum mit Garderobe

- 1. OG:

Komplette Räumlichkeiten

- Dachgeschoss:

Apartment, Flur, Treppenhaus, südlicher Bereich Dachboden

- Umgriff:

Garage, Biergarten

wie auf den als Anlage K 33 vorgelegten Lageplänen dick Orange umrandet, in geräumtem Zustand an die Klägerin und Widerbeklagte herauszugeben.

hilfsweise:

Die Beklagte und Widerklägerin wird verurteilt, die auf dem Grundstück in … gelegenen Räumlichkeiten des „Schützenhauses …“, bestehend aus

- Erdgeschoss:

Gastraum mit Theke, Gast-Nebenraum (West), Küche mit dahinterliegenden 2 Lagerräumen, WC-Anlage, Eingangsbereich, Treppenhaus, 3 voll automatische Kegelbahnen mit Vorraum

- Kellergeschoss:

Lagerraum 1, Lagerraum 2, Lagerraum 3, Vorraum, Flur 2, Kühlraum, Vorraum mit Garderobe

- 1. OG:

Komplette Räumlichkeiten

- Dachgeschoss:

Apartment, Flur, Treppenhaus, südlicher Bereich Dachboden

- Umgriff:

Garage, Biergarten

zu räumen und an die Klägerin und Widerbeklagte herauszugeben.

2. Die Widerklage wird abgewiesen.

hilfsweise:

Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, das Angebot der Beklagten und Widerklägerin auf Abschluss eines Pachtvertrages in der Form des als Anlage B2 vorgelegten Rohentwurfs vom 19.07.2016 mit der Maßgabe schriftlich anzunehmen, dass dieser Vertrag zwischen der Klägerin und Widerbeklagten als Verpächterin und der Beklagten und Widerklägerin als Pächterin zustande kommt.

hilfsweise:

Die Klägerin und Widerbeklagte wird verurteilt, das Angebot der Beklagten und Widerklägerin auf Abschluss eines Pachtvertrages zu den Konditionen des als Anlage K 34 vorgelegten Pachtvertrages schriftlich anzunehmen, welcher zwischen der Firma Sp… GmbH als Verpächterin und Frau … St… als Pächterin abgeschlossen worden ist, dies mit der Maßgabe, dass eine monatliche Gesamtpacht von € 3.500,00 gilt, welche sich aus einer Grundpacht vor € 3.100,00 und einer Betriebskostenvorauszahlung von € 400,00 – hilfsweise eine monatliche Gesamtpacht von € 2.590,00 gilt, welche sich aus einer Grundpacht von € 2.190,00 und einer Betriebskostenvorauszahlung von € 400,00 zusammensetzt –, das Pachtverhältnis am 01.04.2017 zu laufen begann und mit Ablauf des 31.10.2022 endet und die unter Ziffer 6) enthaltene Getränkebezugsverpflichtung nicht gilt, sowie mit der Maßgabe, dass dieser Vertrag zwischen der Klägerin und der Widerbeklagten als Verpächterin und der Beklagten und Widerklägerin als Pächterin zustande kommt.

hilfsweise:

Die Beklagte/Widerklägerin wird verurteilt, das folgende, sich aus dem Rohentwurf des Pachtvertrages vom 19.07.2016 – Anlage B2 – des Schriftsatzes der Beklagten/Widerklägerin vom 04.10.2017 ergebende Angebot der Klägerin/Widerbeklagten auf Abschluss eines Pachtvertrages zu den dortigen Bedingungen rückwirkend zum 01.04.2017, durch schriftliche Erklärung anzunehmen.

47

Die Beklagte beantragt in der Berufung:

1. Die Berufung wird unter Aufrechterhaltung des angefochtenen Urteils kostenpflichtig zurückgewiesen.

2. Hilfsweise für den Fall, dass das Berufungsgericht das angefochtene Urteil aufheben sollte, werden folgende Anträge gestellt:

2.1 Die Räumungsklage wird abgewiesen.

2.2 Die Herausgabe erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung eines Geldbetrages in Höhe von 497.193,06 €.

48
Zur Begründung der von ihr in der Berufung gestellten Anträge macht die Beklagte im Wesentlichen geltend:

49
Die Berufungsbegründung zeige nicht auf, dass das angefochtene Urteil auf einer Rechtsverletzung beruhe.

50
Auch im Bereich der Tatsachenfeststellungen könne die Berufung keine konkreten Anhaltspunkte aufzeigen, die Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Tatsachenfeststellung des Landgerichts begründen würden. Soweit die Klägerin die Würdigung der Aussage der Zeugin … angreife, sei sie bereits unzulässig, weil keine schlüssige Darlegung konkreter Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit der Tatsachenfeststellung dargestellt würden. Das Landgericht habe die Aussage der Zeugin … auch im Vergleich zu den Ergebnissen der durchgeführten Parteianhörungen gewichtet, die inhaltlichen Abweichungen erkannt und im Ergebnis nachvollziehbar die Aussage der Zeugin … für glaubwürdig und inhaltlich zutreffend angesehen. Das Berufungsgericht sei an das Ergebnis der erstrichterlichen Beweiswürdigung gebunden, weil die Berufung keine konkreten Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit der Beweiswürdigung aufzeige.

51
Es sei bemerkenswert, dass die Berufung die erstrichterlichen Feststellungen nicht angreife, soweit das Landgericht die Angaben des ersten Schützenmeisters … als nicht glaubhaft einstufe, dass dieser nunmehr aber dennoch zum Beweis der Tatsachen als Zeuge angeboten werde, die er in erster Instanz im Rahmen seiner Anhörung angegeben habe. Gleiches gelte bezüglich der Aussagen des zweiten Schützenmeisters … und des Schatzmeisters … Bezüglich aller Verfahrensrügen, die Vorgänge vor Schluss der mündlichen Verhandlung beträfen, berufe sich die Beklagte auf eine Heilung nach § 295 ZPO.

52
Die Berufung zeige nicht auf, dass die Feststellung des Landgerichts, dass am 04.03.2016 ein wirksamer Pachtvertrag [sic] geschlossen worden sei, auf Rechtsfehlern beruhe. Die angegriffene Entscheidung beruhe auf einer nicht angreifbaren Tatsachenfeststellung. Entgegen dem Dafürhalten der Klägerin habe die Zeugin … sehr wohl eine grundsätzliche Einigung über eine Vertragsdauer von fünf Jahren mit zusätzlicher Fünfjahresoption bestätigt. Es sollte lediglich noch vereinsinternen abgeklärt werden, ob man abweichend hiervon dem weitergehenden Wunsch der Beklagten nach einer festen Vertragslaufzeit von zehn Jahren entgegenkommen werde.

53
Die Ausführungen der Berufungsklägerin zum Vertragsbeginn seien unbeachtlich, weil falsch. Auch bezüglich der Pachthöhe liege eine bindende Tatsachenfeststellung des Landgerichts vor. Die Klägerin habe in der Berufungsbegründung keine ausreichenden Gründe dargelegt, die eine Berücksichtigung der neuen Angriffs- und Verteidigungsmittel rechtfertigen würden.

54
Wegen der Einzelheiten der Berufungserwiderung wird auf den Schriftsatz der Beklagten vom 29.04.2019 (Blatt 498/559 der Akten) verwiesen.

55
Das Berufungsgericht hat den Geschäftsführer der Beklagten angehört und Beweis erhoben durch Einvernahme der Zeugen …. Wegen des Ergebnisses der Anhörung und der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 13.01.2022 (Blatt 813/835 der Akten) verwiesen.

II.

56

Die zulässige Berufung der Klägerin ist begründet, da die Klage nach den der Berufung zugrunde zu legenden Feststellungen begründet und die Widerklage unbegründet ist. Es bestanden bereits deswegen Zweifel an der Richtigkeit der vom Landgericht getroffenen Feststellungen, weil die Zeugen … nur angehört, aber nicht als Zeugen vernommen worden sind, obwohl sie keine gesetzlichen Vertreter der Klägerin waren, und somit, wie klageseits angeboten, als Zeugen zu vernehmen gewesen wäre. Angesicht der vom Senat nach Anhörung des Geschäftsführers der Beklagten und der von ihm durchgeführten Beweisaufnahme getroffenen Feststellungen erweist sich die Klage als begründet und die Widerklage als unbegründet.

57
Zur Klage:

58
Die Beklagte ist der Klägerin gegenüber zur Herausgabe und Räumung des Schützenhauses verpflichtet. Es bedarf keiner näheren Erörterung, ob ein Pachtvorvertrag der Parteien dem Herausgabeverlangen der Klägerin entgegen gehalten werden könnte, weil der Beklagten nicht der Nachweis gelungen ist, dass ein solcher zwischen den Parteien zustande gekommen ist. Ein Zurückbehaltungsrecht, das der Beklagten eventuell wegen Verwendungen auf die Pachtsache, gegenüber dem Rückgabeanspruch der Klägerin nach §§ 273, 274 BGB grundsätzlich zustehen könnte, ist nach §§ 581 Abs. 2, 570, 578 Abs. 1 BGB ausgeschlossen (vgl. MüKoBGB/Bieber, 9. Aufl. 2023, BGB § 546 Rn. 19 wie auch Schmidt-Futterer/Streyl, 15. Aufl. 2021, BGB § 546 Rn. 107).

59
Soweit die Formulierung des Tenors unter Ziffer 2.1 weitgehend dem „Hilfsantrag“ der Klägerin entspricht, ist die Klage nicht zum Teil abzuweisen. Der klageseits gestellte Haupt – und Hilfsantrag sind inhaltlich identisch und nur in ihrer Formulierung leicht unterschiedlich. Mit beiden wird das exakt identische Rechtsschutzziel (Räumung und Herausgabe des Schützenhauses verfolgt). Es liegt kein Haupt- und Hilfsantrag, sondern zweimal derselbe Antrag, nur verschieden formuliert, vor.

A.

60
Die Klägerin hat gemäß § 546 Abs. 2 BGB Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Schützenhauses gegen die Beklagte, da der Beklagten von ihrem Geschäftsführer, der in eigener Person das Schützenhaus als Unterpächter der S… GmbH in Besitz genommen hatte, der Besitz am Schützenhaus eingeräumt worden ist. Die S… GmbH hatte das Schützenhaus von der Klägerin gepachtet. Nachdem der Pachtvertrag der Klägerin mit der S… GmbH unstreitig zum 31.03.2017 beendet worden ist, hat die Klägerin gegenüber der Beklagten, die unstreitig Besitzerin des Schützenhauses ist, gemäß §§ 581 Abs. 2, 546 Abs. 2 BGB Anspruch auf Herausgabe und Räumung. Alle Pflichten, bei deren Verletzung durch den Mieter von einer Nichterfüllung der Rückgabepflicht auszugehen ist, hat auch der Dritte gegenüber dem Vermieter zu erbringen, um seinen Rückgabepflichten aus § 546 Abs. 2 BGB nachzukommen. Deshalb hat die Beklagte die Pachtsache sowohl an die Klägerin herauszugeben wie auch zu räumen (s. Schmidt-Futterer/Streyl, 15. Aufl. 2021, BGB § 546 Rn. 105).

61
1. Unstreitig hatte die Klägerin das Schützenhaus an die S… GmbH verpachtet (s. in Kopie als Anlage K44 vorgelegten Pachtvertrag vom 03./10.08.1974 samt mehrerer Nachträge, zuletzt vom 09.07/31.07.2008). Diese wiederum hat das Schützenhaus ebenfalls unstreitig mit dem in Kopie als Anlage K45 vorgelegten Pachtvertrag vom 21./25.04.2016 an den Geschäftsführer der Beklagten (unter-)verpachtet.

62
Auch wenn die Beklagte Zweifel daran andeutet, ob der Geschäftsführer der Beklagten persönlich Pächter wurde, so hat dieser unstreitig bewusst in eigenem Namen den als Anlage K45 in Kopie vorgelegten Pachtvertrag mit der S… GmbH abgeschlossen, auch wenn sein Ziel ein Betrieb des Schützenhauses durch die Beklagte war. In seiner Anhörung hat der Geschäftsführer der Beklagten auch bestätigt, dass ihm klar war, in eigener Person einen Pachtvertrag mit der S… GmbH abgeschlossen zu haben.

63
2. Zunächst ist der Geschäftsführer der Beklagten nach Abschluss des Pachtvertrags mit der S… GmbH auch Besitzer des Schützenhauses geworden.

64
Unstreitig war der Geschäftsführer der Beklagten spätestens ab dem 12.03.2016 im Besitz eines Schlüssels zum Pachtobjekt. Streitig ist zwischen den Parteien nur, ob der Schlüssel dem Geschäftsführer der Beklagten persönlich oder für die Beklagte übergeben worden ist, und ob – eventuell bereits vor dem Abschluss des Pachtvertrags zwischen ihm persönlich und der S… GmbH – eine Inbesitznahme durch die Beklagte erfolgt sei, deren Geschäftsführer persönlich aber niemals Besitzer des Schützenhauses geworden sei, da dessen Interesse niemals auf einen Betrieb des Schützenhauses in eigener Person gerichtet gewesen sei und er dementsprechend auch keinen Besitzwillen in eigener Person gehabt habe (so die Argumentation der Beklagten).

65
Es kann offenbleiben, ob vor dem Abschluss des Pachtvertrags vom 21./25.04.2016 eine Inbesitznahme durch die Beklagte aufgrund Schlüsselübergabe durch den ersten Schützenmeister der Klägerin erfolgt ist. Für die Beurteilung des Besitzes ist nämlich die Verkehrsanschauung maßgeblich (s. BeckOGK/Götz, 1.1.2023, BGB § 854 Rn. 55). Bei der Beurteilung der Frage, wer Besitzer einer Sache ist, ist weder auf das Selbstverständnis des (angehenden) Besitzers noch auf den Wortlaut irgendwelcher Vorschriften oder Vereinbarungen abzustellen, sondern darauf, wie ein (fiktiver) redlich handelnder und denkender Dritter die sich ihm darbietende faktische Situation von außen beurteilen würde (s. BeckOGK/Götz, 1.1.2023, BGB § 854 Rn. 56).

66
Nach diesem Maßstab hatte der Geschäftsführer der Beklagten persönlich ab dem Abschluss des Pachtvertrags persönlich Besitz am Schützenhaus erlangt. Der Geschäftsführer der Beklagten hat durch den Abschluss des Pachtvertrags in eigenem Namen, nach dessen Bedingungen ihm auch eine Unterverpachtung oder Untervermietung nicht erlaubt war, nach außen erkennbar zum Ausdruck gebracht, dass er eine eventuell bereits bestehende Sachherrschaft über das Schützenhaus, unabhängig davon, ob er diese bis dahin für sich selbst oder die Beklagte ausgeübt hatte, jedenfalls ab diesem Zeitpunkt für sich selbst ausübte. Aus der Sicht eines redlich handelnden und denkenden Dritten stellte sich die Sachlage nämlich so dar, dass der Geschäftsführer der Beklagten persönlich und nicht die Beklagte, das Schützenhaus gepachtet und damit ein – jedenfalls ab Inkrafttreten des Vertrags – ein Besitzrecht hatte. Selbst wenn der Geschäftsführer der Beklagten bis zum Abschluss des Pachtvertrags in eigener Person Sachherrschaft und Besitzwillen für die Beklagte gehabt haben sollte, hat er – aus Sicht eines redlich denkenden Dritten – durch den Abschluss des Pachtvertrags in eigener Person zum Ausdruck gebracht, dass er ab diesem Zeitpunkt die Sachherrschaft nicht mehr für die Beklagte (für die zum damaligen Zeitraum kein eigenes Besitzrecht im Raum stand), sondern für sich selbst ausübt.

67
3. Jedenfalls ab dem 01.04.2017, spätestens aber ab dem 11.04.2017 hat eine Inbesitznahme durch die Beklagte stattgefunden, wobei ihr der Besitz vom Geschäftsführer der Beklagten überlassen worden ist.

68
Es ist unerheblich, wann genau es zu einer Überlassung des Besitzes am Schützenhaus vom Geschäftsführer der Beklagten persönlich auf die Beklagte gekommen ist. Spätestens mit Anwaltsschreiben vom 11.04.2017 (K3) ist der Besitzwille für die Beklagte nach außen hervorgetreten, so dass sich spätestens ab dem 11.04.2017 die Sachlage aus der Sicht eines redlich handelnden und denkenden Dritten so darstellte, dass der Geschäftsführer der Beklagten die Sachherrschaft über das Schützenhaus nicht mehr für sich persönlich, sondern für die Beklagte ausübte und auch nicht mehr für sich persönlich, sondern für die Beklagte Besitzwillen hatte.

69
4. Da der Pachtvertrag der Klägerin mit der S… GmbH unstreitig zum 31.03.2017 beendet worden ist, hat die Klägerin gegenüber der Beklagten gemäß §§ 581 Abs. 2, 546 Abs. 2 BGB Anspruch auf Herausgabe und Räumung. Die Beklagte ist wie dargestellt (unstreitig) Besitzerin des Schützenhauses. §§ 581, 546 Abs. 2 BGB gewähren dem Verpächter einen vertraglichen Rückforderungsanspruch gegen einen Dritten, dem der Pächter den Gebrauch befugt oder unbefugt überlassen hat (s. MüKoBGB/Bieber, 9. Aufl. 2023, BGB § 546 Rn. 22).

70

Auch wenn die Gebrauchsüberlassung an die Beklagte nicht unmittelbar durch die Pächterin im Verhältnis zur Klägerin (S… AG), sondern durch deren Unterpächter (den Geschäftsführer der Beklagten) erfolgt ist, liegt ein Überlassen der Pachtsache durch den Pächter an einen Dritten, die Beklagte, i.s.d. § 546 Abs. 2 BGB vor. Der Anspruch richtet sich gegen jeden Dritten, der die Mietsache (dauerhaft) nutzt und sein Besitzrecht vom Mieter ableitet (Lützenkirchen in: Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl. 2021, § 546 BGB, Rn. 139), was die Beklagte tut. Nach Sinn und Zweck des § 546 Abs. 2 BGB, dem Vermieter einen unmittelbar Zugriff auf einen besitzenden Dritten zu ermöglichen, ist ein Anspruch auch anzuerkennen, wenn mehrere Untermietverhältnisse hintereinander geschaltet sind (s. Staudinger/Rolfs (2021) BGB § 546, Rn. 91). Gleiches gilt nach Ansicht des Senats, wenn der Unterpächter die Sache einem Dritten zur Nutzung überlässt, ohne eine diesbezügliche vertragliche Regelung zu treffen.

71
Dieser Anspruch besteht auch unabhängig davon, ob die Besitzerlangung durch die Beklagte erst nach Beendigung des Vertrags zwischen der Klägerin und der S… GmbH erfolgt ist. § 546 Abs. 2 BGB gibt dem Vermieter und über § 581 BGB dem Verpächter nach der Beendigung des Mietverhältnisses oder Pachtverhältnisses einen eigenständigen gesetzlichen Rückgabeanspruch gegen jeden Dritten, dem der Mieter/Pächter die Miet-/Pachtsache überlassen hat, weil ein Räumungstitel gegen den Mieter/Pächter keine Vollstreckung gegen besitzende Dritte zulässt (BeckOGK/Zehelein, 1.1.2023, BGB § 546 Rn. 156). Dieser Zweck gebietet es, einen solchen Anspruch auch gegen einen Dritten zu gewähren, dem erst nach Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses der Gebrauch an der Sache überlassen worden ist.

72
5. Es kann offen bleiben, ob ein Herausgabeverlangen Anspruchsvoraussetzung ist (s. hierzu BeckOGK/Zehelein, 1.1.2023, BGB § 546 Rn. 167). Die Klägerin hat auch gegenüber der Beklagten die Räumung und Herausgabe der Pachtsache verlangt (s. als Anlage K4 vorgelegtes Anwaltsschreiben vom 05.05.2017).

B.

73
Es bedarf keiner näheren Erörterung, ob ein Pachtvorvertrag zwischen den Parteien dem Herausgabeverlangen der Klägerin entgegen gehalten werden könnte, weil der Beklagten nicht der Nachweis gelungen ist, dass ein solcher zwischen den Parteien zustande gekommen ist.

74
Der Senat ist auch nach Anhörung des Geschäftsführers der Beklagten und Einvernahme der Zeugin … anders als das Landgericht – nicht zu der Überzeugung gelangt, dass zwischen den Parteien ein (mündlicher) Vorvertrag zustande gekommen ist, mit dem sich die Klägerin zum Abschluss eines Pachtvertrags mit der Beklagten verpflichtet hätte. Weder nach den Angaben des Geschäftsführers der Beklagten noch nach der Aussage der Zeugin … hat eine Einigung der Vertreter der Vertragsparteien auf einen hinreichend bestimmten Inhalt eines abzuschließenden Vertrags stattgefunden.

75
Keiner der anderen vom Senat vernommenen Zeugen hat Angaben gemacht, die auf den Abschluss eines Pachtvorvertrags hindeuten würden.

76
1. Der Beklagten ist nicht der Nachweis gelungen, dass die Parteien zu irgendeinem Zeitpunkt einen dahingehenden Rechtsbindungswillen hatten, sich zum Abschluss eines Hauptvertrags zu verpflichten.

77
Nach der Auslegungsregel von § 154 Abs. 1 S. 1 BGB kommt ein bindender Vertrag grundsätzlich erst zustande, wenn sich die Parteien über alle nach ihrer Vorstellung regelungsbedürftigen Punkte geeinigt haben. Die Regel gilt jedoch nur im Zweifel und hindert die Parteien nicht, sich durch den Abschluss eines Vorvertrags zunächst nur hinsichtlich einzelner Punkte zu binden und die Bereinigung der offen gebliebenen Punkte einer späteren Verständigung vorzubehalten (BGH, Urteil vom 12. Mai 2006 – V ZR 97/05 –, Rn. 10, juris). Voraussetzung ist allerdings ein Rechtsbindungswille der Beteiligten, der auf den Abschluss eines Hauptvertrages gerichtet ist (MüKoBGB, BGB vor § 145 Rn. 61, beck-online).

78

1.1 Dass beide Parteien einen solchen Rechtsbindungswillen gehabt hätten, war bereits nicht den Angaben des Geschäftsführers der Beklagten im Rahmen seiner Anhörung zu entnehmen.

79
Der Geschäftsführer der Beklagten hat keine wechselseitigen Erklärungen oder Vorgänge beschrieben, die gemäß §§ 133, 157 BGB als ausdrückliche oder konkludente Willenserklärungen dahingehend ausgelegt werden könnten, dass die Vertreter der Parteien, für die Klägerin damals der Zeuge … und für die Beklagte ihr Geschäftsführer, sich zum Abschluss eines künftigen Pachtvertrages verpflichten wollten. Fehlgeschlagene Vertragsverhandlungen können nicht in einen Vorvertrag umgedeutet werden, auch nicht in einen dahingehenden Vorvertrag, dass die Parteien sich zum Abschluss eines Vertrags unter Vereinbarung der Punkte verpflichten wollten, zu denen bereits Einigkeit erzielt wurde. Erforderlich ist vielmehr ein Rechtsbindungswille der Beteiligten, der auf den Abschluss eines Hauptvertrages gerichtet ist (s. MüKoBGB, BGB vor § 145 Rn. 61, beck-online). Dass solche Erklärungen stattgefunden hätten, hat der Geschäftsführer der Beklagten in seiner Anhörung nicht beschrieben.

80
Soweit nach Angabe des Geschäftsführers der Beklagten der Zeuge … am 04.03.2016 bei einem Treffen mit dem Gesamtvorstand in formeller, fast feierlichen Art gesagt hat: „Sie sind der Pächter“, hat er damit auch aus Sicht der Beklagten nur zum Ausdruck gebracht, dass die Beklagte oder ihr Geschäftsführer (dies kann hier offenbleiben) von der Klägerin als Pächter akzeptiert, ja sogar gewünscht werde. Damit ist aber in keiner Weise zum Ausdruck gebracht worden, dass die Klägerin sich – vor dem Abschluss des eigentlichen Hauptvertrags – bereits zum Abschluss eines Vertrags verpflichten wolle.

81
Auch dass man sich nach diesem Treffen mit Handschlag verabschiedet hat, und es sich nach dem Eindruck des Geschäftsführers der Beklagten dabei um einen Handschlag handelte, der ein Geschäft besiegelte, führt zu keinem anderen Ergebnis. Damit mag der Wille und die Zuversicht zum Ausdruck gebracht worden sein, mit der Beklagten oder deren Geschäftsführer (auch hier kann dies offenbleiben) zu einem Vertragsabschluss zu kommen. Dass damit eine rechtsverbindliche Verpflichtung zur Eingehung eines Vertrags eingegangen werden solle, kam damit aber nicht zum Ausdruck.

82
Auch wenn der Zeuge … gegenüber dem Geschäftsführer der Beklagten tatsächlich ausdrücklich sein Ehrenwort auf die Aussage: „Sie kriegen den Vertrag so, wie wir es vereinbart haben“ gegeben haben sollte, was bestritten und nicht zur Überzeugung des Senats nachgewiesen ist, nachdem der Zeuge … dem widersprochen hat, ist auch dies nicht als Erklärung mit Rechtsbindungswillen aufzufassen. Das (an dieser Stelle unterstellte) „Ehrenwort“ war vielmehr ersichtlich für beide Gesprächspartner Ausfluss dessen, dass bezüglich des mit der Klägerin beabsichtigten Pachtverhältnisses noch keine rechtlichen Verpflichtungen bestanden, es deswegen Ehrensache war, ob sich der Zeuge … an das bisher Besprochene (welchen Inhalt dies hatte, kann hier offen bleiben) halten werde.

83
1.2 Auch nach der Aussage der Zeugin … sind keine auf den Abschluss eines Vorvertrags gerichteten Willenserklärungen mit Rechtsbindungswillen erfolgt.

84
Nach deren Aussage wurden im Rahmen der Vertragsverhandlungen, insbesondere bei dem Treffen am 04.03.2016 verschiedene Vorstellungen zur Vertragslaufzeit besprochen, bezüglich derer seitens der Verhandlungsführer der Klägerin schließlich ein Kompromiss dahingehend in den Raum gestellt worden sei, dass für die Klägerin eine Vertragsdauer von fünf Jahren und eine anschließende Verlängerungsoption (für die Beklagte) von weiteren fünf Jahren akzeptabel sei. Sie hat aber erstens nicht von einem Verhalten der Verhandlungsführer der Klägerin berichtet, das dahingehend ausgelegt werden könnte, dass die Klägerin nicht nur ein Kompromissangebot im Rahmen von Vertragsverhandlungen in den Raum stellen, sondern ein Angebot auf Abschluss eines Vorvertrags mit Rechtsbindungswillen abgeben und sich bereits zu diesem Zeitpunkt zum Abschluss eines Pachtvertrags mit der Beklagten verpflichten wollte. Zweitens hat nach ihren Angaben der Geschäftsführer der Beklagten dem Kompromissvorschlag der Klägerin nicht zugestimmt, sondern wollte weiter unbedingt 10 Jahre feste Vertragslaufzeit haben.

85

2. Unabhängig von dem eben zum Rechtsbindungswillen Gesagten hatten die Parteien nach den Angaben der Zeugin … inhaltlich keine Einigung zur Vertragslaufzeit gefunden. Allein die – sehr pauschalen – Angaben des Geschäftsführers der Beklagten, der nach seinen Angaben bereits am 22.02.2016 von einem sicheren Vertragsschluss ausgegangen ist (wie man so sagt, war „der Käs scho' 'gessn“), weil er von Herrn … an diesem Tag den Generalschlüssel erhalten habe (anders der schriftsätzliche Vortrag der Beklagten) und zum Loslegen aufgefordert worden sei, führen beim Senat nicht zur Überzeugung, dass zu irgendeinem Zeitpunkt eine Einigung zur Vertragslaufzeit stattgefunden habe.

C.

86
Der Beklagten steht kein Zurückbehaltungsrecht bezüglich etwaiger Investitionen ihrerseits gegenüber dem Räumungs- und Herausgabeanspruch der Klägerin zu. Ein Zurückbehaltungsrecht, das der Beklagten eventuell wegen Verwendungen auf die Pachtsache, gegenüber dem Rückgabeanspruch der Klägerin nach §§ 273, 274 BGB grundsätzlich zustehen könnte, ist nach §§ 581 Abs. 2, 570, 578 Abs. 1 BGB ausgeschlossen (vgl. MüKoBGB/Bieber, 9. Aufl. 2023, BGB § 546 Rn. 19 wie auch Schmidt-Futterer/Streyl, 15. Aufl. 2021, BGB § 546 Rn. 107). Zweck der Bestimmung des § 546 Abs. 2 BGB ist eine rasche und unproblematische Durchsetzung des Herausgabeanspruchs; dieser würde unterlaufen, wenn zwar dem Hauptmieter, nicht aber den Untermietern die Ausübung des Zurückbehaltungsrechtes verwehrt wäre (vgl. OLG Hamm, NJW-RR 1992, 783, beck-online).

87
Zur Widerklage:

A.

88
Da, wie oben unter Punkt B. zur Klage ausgeführt, kein Vorvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen ist, aufgrund dessen die Klägerin gegenüber der Beklagten zum Abschluss (irgend-) eines Pachtvertrags verpflichtet wäre, ist die vom Landgericht unter Punkt 2 des Tenors des angefochtenen Endurteils ausgesprochene Entscheidung dahingehend abzuändern, dass die Widerklage insoweit (Widerklageantrag 1) abzuweisen ist.

89
Da kein Vorvertrag zustande gekommen ist, sind auch die ab dem letzten Absatz auf S. 19 und Seite 20 des angefochtenen Endurteils wiedergegeben Hilfsanträge abzuweisen.

B.

90
Der als Ziffer 3. der Widerklage gestellte Antrag, aufgrund dessen die Verurteilung der Klägerin gemäß Ziffer 4. des Tenors des angefochtenen Endurteils erfolgt ist, ist unter der Bedingung gestellt worden, dass dem Widerklageantrag zu 1) stattgegeben wird. Da das Berufungsgericht diesem nicht stattgibt, ist die Bedingung für diesen Antrag nicht eingetreten. Die erfolgte Verurteilung ist aufzuheben. Über den Antrag ist aber mangels Eintritt der (zulässigen innerprozessualen) Bedingung, unter der der Antrag gestellt ist, nicht zu befinden.

C.

91
Da zwischen den Parteien kein auf den Abschluss eines Pachtvertrags gerichteter Vorvertrag zustande gekommen ist, traf die Klägerin weder eine Verpflichtung zur Verhandlung über den Abschluss eines schriftlichen Pachtvertrags noch eine Treue- und Fürsorgepflicht aus einem Pachtvorvertrag, weswegen der unter Punkt 2. gestellte Feststellungsantrag abzuweisen ist.

D.

92
Der als Widerklageantrag zu 4. hilfsweise für den Fall der Abweisung des Widerklageantrags zu 1. gestellte Antrag auf Feststellung, dass die Klägerin und Widerbeklagte verpflichtet sei, der Beklagten und Widerklägerin denjenigen Schaden zu ersetzen, der ihr bis einschließlich März 2017 wegen ihres

Vertrauens auf das Zustandekommen eines langfristigen Pachtvertrags zwischen den Parteien entstanden ist und noch entstehen wird, ist abzuweisen.

93
1. Da die (zulässige innerprozessuale) Bedingung, unter der der Antrag bereits in erster Instanz gestellt war, eingetreten ist, ist über diesen Antrag zu befinden. Dieser Antrag ist zwar von der Beklagtenseite im Rahmen ihrer Antragstellung in der Berufungsinstanz nicht ausdrücklich wiederholt worden. Nachdem aber beklagtenseits keine dahingehende Erklärung erfolgt ist, dass an den erstinstanzlich gestellten Hilfsanträgen, soweit über sie mangels Bedingungseintritt nicht befunden worden ist, nicht festgehalten werde, ist davon auszugehen, dass diese weiter aufrechterhalten werden.

94
2. Unabhängig von der Frage seiner Zulässigkeit ist der Feststellungsantrag abzuweisen, da er unbegründet ist. Im Falle einer unbegründeten Feststellungsklage ist das Bestehen eines Feststellungsinteresses keine echte Prozessvoraussetzung.

95
Die Widerklage ist unbegründet, weil die Klägerin die mit diesem Antrag geltend gemachte Schadensersatzpflicht nicht trifft. Weder hat die Klägerin bei der Beklagten besonderes Vertrauen auf das sichere Zustandekommen eines langfristigen Pachtvertrags hervorgerufen, noch hat sie die weiteren Vertragsverhandlungen mit der Beklagten ohne triftigen Grund abgebrochen.

96
2.1 Die Klägerin hat der Beklagten keinen Anlass zu dem berechtigten Vertrauen gegeben, ein Pachtvertrag zwischen den Parteien werde mit Sicherheit zustande kommen. Zu keinem Zeitpunkt ist zwischen den Parteien so weitgehende Einigkeit erzielt worden, dass die Beklagte berechtigt auf einen sicheren Vertragsschluss hätte vertrauen dürfen.

97
Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (s. BGH, NJW-RR 2001, 381, beck-online) kann ein Verhandlungspartner sich grundsätzlich auch nach länger andauernden Verhandlungen zu einem umfangreicheren Vertrag ohne rechtliche Nachteile von den Verhandlungen zurückziehen. Ein Schadensersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragsschluss, der wegen Abbruch von Vertragsverhandlungen geltend gemacht wird, kommt erst dann in Betracht, wenn ein Verhandlungspartner bei der Gegenseite zurechenbar das aus deren Sicht berechtigte Vertrauen erweckt hat, der Vertrag werde mit Sicherheit zustande kommen, dann aber die Vertragsverhandlungen ohne triftigen Grund abbricht. Die Haftung wegen Abbruchs von Vertragsverhandlungen gemäß §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB mag zwar nicht voraussetzen, dass sich die Parteien bereits über sämtliche Punkte des zukünftigen Vertrags geeinigt hatten. Ein berechtigtes Vertrauen in den sicheren Vertragsabschluss und damit eine Haftung kommt aber naturgemäß umso weniger in Betracht kommt, je weniger die Verhandlungen gediehen sind.

98
2.1.1 Zwar mag die Beklagte auf einen Vertragsschluss mit der Klägerin vertraut haben. Hierfür spricht, dass sie Investitionen getätigt (die Beklagte trägt vor, dass von Beginn an das Schützenhaus von ihr und nicht von ihrem Geschäftsführer betrieben worden sei, und auch sie und nicht ihr Geschäftsführer Investitionen in das Pachtverhältnis getätigt habe) und ein Konzept für die Betriebsführung entwickelt hat. Unabhängig von der tatsächlichen Höhe der Investitionen in das Pachtobjekt, erscheint es dem Senat durchaus plausibel, dass die Beklagte diese im Vertrauen darauf vorgenommen hat, es werde zwischen ihr und der Klägerin zu einem langfristigen Pachtvertrag kommen. Hierfür spricht auch, dass ihr Geschäftsführer persönlich einen nur sehr kurz andauernden Unterpachtvertrag mit der S… AG abgeschlossen hat. Dieser Vertragsschluss dürfte nur vor diesem Hintergrund der Fortführung in einem Pachtverhältnis mit der Klägerin für den Geschäftsführer der Beklagten, der auch deren Alleingesellschafter war, sinnvoll gewesen sein.

99
2.1.2 Die Klägerin hat der Beklagten aber keinen Anlass zu einem berechtigten Vertrauen gegeben, dass es sicher zu einem Vertragsschluss kommen werde. Zu keinem Zeitpunkt, auch nicht zum 04.03.2016, ist zwischen den Parteien so weitgehende Einigkeit erzielt worden, dass die Beklagte auf den sicheren Vertragsschluss hätte vertrauen dürfen.

100
Wie oben dargestellt, ist es – so die Überzeugung des Senats – auch bei dem Gespräch mit mehreren Mitgliedern des Schützenamts der Klägerin am 04.03.2016 zu keiner Einigung über die Pachtdauer gekommen. Für jeden Teilnehmer am Wirtschaftsleben ist zudem offensichtlich, dass von der Pachtdauer auch die Vereinbarungen zur Pachthöhe abhängen werden, da es zumindest höchst fraglich, wenn nicht kaum vorstellbar ist, dass ein Verpächter sich über 15 Jahre hinweg an den aktuell im Raum stehenden Pachtzins binden wird. Dass der Pachtzins – so der Vortrag der Beklagten und die Angabe der Zeugin … – entsprechend dem Pachtvertrag der Vorpächterin S… der S… AG festgelegt werden sollte, schaffte auch für die Beklagte ersichtlich keine hinreichende Klarheit zur Pachtzinsvereinbarung, da dieser keine längerfristige Bindung vorgesehen hatte und darüber hinaus die Möglichkeit vorsah, Änderungen des Pachtzinses im Pachtverhältnis Klägerin – S… AG an die Vorpächterin S… weiterzugeben (Zusatzvereinbarung zum Pachtvertrag, Bestandteil der Anlage K34).

101
2.1.3 Auch nach dem Vortrag der Beklagten ist es in der Folgezeit zu keiner maßgeblichen Annäherung der Parteien gekommen, aufgrund derer die Beklagte berechtigterweise und von der Klägerin veranlasst sicher auf einen Vertragsschluss hätte vertrauen dürfen. Den ihr im Frühsommer vorgelegten Vertragsentwurf der Klägerin (s. Schriftsatz vom 26.10.2018 S. 13/14 = Bl. 224/225 der Akten) hat die Beklagte nicht akzeptiert. Von irgendeiner inhaltlichen Annäherung der Parteien berichtet auch die Beklagte nicht.

102
2.1.4 Nachdem bei der Beklagten kein von der Klägerin veranlasstes berechtigtes Vertrauen, dass es mit Sicherheit zum Vertragsschluss kommen werde, entstehen konnte, stand es der Klägerin frei, sich von den Vertragsverhandlungen zurückzuziehen (vgl. BGH, NJW-RR 2001, 381, beck-online), zumal sie dies erst nach einem längeren Zeitraum tat, in welchem den Parteien eine Einigung nicht gelungen ist.

103
2.2 Selbst wenn man davon ausginge, die Klägerin hätte ein berechtigtes Vertrauen bei der Beklagten in einen Vertragsschluss hervorgerufen, wäre das Nichtzustandekommen einer Einigung zur Vertragsdauer (und auch zu den übrigen Vertragskonditionen, insbesondere zum Pachtzins) trotz Vertragsverhandlungen vom Anfang 2016 bis zum März 2017 ein triftiger Grund für die Abstandnahme von weiteren Verhandlungen.

104
3. Die Beklagte hat keinen Anspruch gegen die Klägerin auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

105
Zu der Nebenentscheidungen:

106
Gemäß § 91 ZPO hat die Beklagte die Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen zu tragen. Gemäß § 101 ZPO trifft sie auch die Verpflichtung, die Kosten der Nebenintervention zu tragen.

107
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

108
Bezüglich der Kostenentscheidung wurde die Sicherheitsleistung nach §§ 709 S. 2, 711 S. 2 ZPO festgesetzt.

109
Bezüglich der Verurteilung zur Räumung und Herausgabe hat der Senat entsprechend § 9 S. 1 die Sicherheitsleistung in etwa in Höhe des geschätzten, angemessenen monatlichen Pachtzinses von ca. 3.000,00 € festgesetzt.

110
Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. Im Zentrum des Rechtsstreits stehen tatsächliche Fragen.