

ten hat es die Kläger verurteilt, die von ihnen benutzte Teilfläche, einschließlich des darauf befindlichen Wochenendhauses, zu räumen und an die Verklagten herauszugeben.

Gegen dieses Urteil haben die Kläger Berufung eingelegt. Das Bezirksgericht hat auf die Berufung, die es im übrigen zurückgewiesen hat, das Urteil des Kreisgerichts dahingehend abgeändert, daß die Kläger die von ihnen genutzte Teilfläche — einschließlich Wochenendhaus — zu räumen und Zug um Zug gegen Zahlung von 37 360 M herauszugeben haben.

Gegen das Urteil des Bezirksgerichts richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

Aus den G r ü n d e n :

Wenn der Rat des Kreises, wie das Bezirksgericht annimmt, die Genehmigung der Vereinbarung eines Pachtverhältnisses versagt hätte, dann wäre, weil ein Pachtvertrag über ein zu bebauendes landwirtschaftliches Grundstück die staatliche Genehmigung zur Wirksamkeitsvoraussetzung hat (§ 2 der GrundstücksverkehrsVO vom 11. Januar 1963 [GBl. II S. 159] i. d. F. der 2. VO vom 16. März 1965 [GBl. II S. 273]), die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung allerdings schon aus diesem Grunde rechtsunwirksam. Indessen ist über die Erteilung der Genehmigung bisher nicht entschieden worden. Der Rat des Kreises sah sich angesichts dessen, daß die Parteien in Ermangelung eines schriftlich fixierten Pachtvertrages beglaubigte Abschriften dieses Vertrages nicht vorzulegen vermochten, außerstande, über den Antrag auf Genehmigung zu befinden. Die Entscheidung über den Antrag auf Genehmigung steht demzufolge noch aus. Die Parteien sind aufgefordert, das Versäumte nachzuholen und dem Rat Gelegenheit zu geben, einen der Gesetzlichkeit entsprechenden Zustand herzustellen.

Das Bezirksgericht geht in der Annahme fehl, daß die Verklagten zur Vornahme der das Genehmigungsverfahren ermöglichenden Handlungen nicht verpflichtet seien. Es wäre ihm zuzustimmen, wenn — wovon es ausgeht — die mündliche Vereinbarung selbst nichtig wäre und keine weiteren Rechtswirkungen hätte erzeugen können. Das ist aber nicht der Fall.

Die Parteien haben es zunächst zwar leichtfertig unterlassen, ihre konkreten Vorstellungen über den räumlichen und zeitlichen Umfang des Nutzungs- bzw. Pachtverhältnisses erkennbar zum Ausdruck zu bringen. Sie haben aber in Verwirklichung der Vereinbarung Tatsachen geschaffen, die ihre übereinstimmenden und zum Vertragsinhalt gemachten Absichten zu wesentlichen Punkten erkennen lassen (§ 133 BGB). So macht besonders die in beiderseitigem Einverständnis erfolgte Errichtung des massiven Wochenendhauses durch die Kläger, an der sich die Verklagten beteiligt haben, deutlich, daß es den Klägern von vornherein darum ging, eine angemessene Grundstücksfläche von den Verklagten zur Bebauung, zum Aufenthalt und zur Erholung zur Verfügung gestellt zu bekommen und daß die Verklagten willens waren, einen Teil ihrer Parzelle zu diesem Zweck zur Verfügung zu stellen. Es kann somit davon ausgegangen werden, daß sich die Parteien über den Gegenstand und die Dauer des Pachtverhältnisses einig waren.

Diese Vereinbarung der Parteien ist nicht etwa deshalb nichtig, weil sie nicht schriftlich abgeschlossen wurde. Zwar bedarf ein Pachtvertrag über ein Grundstück, der für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen wird, der Schriftform (§ 581 Abs. 2 in Verbindung mit § 566 BGB). Es ist im allgemeinen auch streng darauf zu achten, daß dieses Formerfordernis gewahrt wird. Das ermöglicht die rechtzeitige Durchführung des Genehmigungsverfahrens seitens des Rates des Kreises

für die Sicherung einer den gesellschaftlichen Erfordernissen entsprechenden sozialistischen Bodennutzung landwirtschaftlicher Grundstücke (§ 2 GrundstücksverkehrsVO). Es bietet den Parteien Schutz vor möglicherweise übereilten Handlungen und trägt dazu bei, daß der konkrete Vertragsinhalt leichter zu erkennen und zu beweisen ist. Über diese grundlegenden Erfordernisse hätten sich die Parteien nicht hinwegsetzen dürfen. Sie hätten vielmehr bei Vertragsabschluß, jedoch spätestens vor der Bebauung des Grundstücks, den Vertrag schriftlich formulieren und beglaubigte Abschriften dem Rat zur Genehmigung vorlegen müssen.

Das bedeutet allerdings nicht, daß eine mündlich getroffene Vereinbarung schlechthin rechtsunwirksam wäre und keine Rechtsfolgen auslösen könnte. Es ist vielmehr § 566 BGB zu beachten, wonach ein Pachtvertrag, der ohne Beachtung der Formvorschrift geschlossen wird, als für unbestimmte Zeit geschlossen gilt. In einem solchen Falle kann es, wenn dem anderweitige gewichtige Gründe nicht entgegenstehen, allein dem Rat des Kreises vorbehalten sein, darüber zu befinden, ob der Vertrag einer den gesellschaftlichen Erfordernissen entsprechenden sozialistischen Bodennutzung entspricht und Rechtswirksamkeit entfaltet. Bis zur Entscheidung darüber sind die Parteien an ihre Vereinbarung, die zunächst schwebend wirksam ist, gebunden und gehalten, ihrerseits die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß der Rat über den Antrag auf Genehmigung befinden kann (§ 184 BGB). Andernfalls könnte eine Partei bewirken, daß unter Ausschaltung des zuständigen staatlichen Organs ein Rechtszustand herbeigeführt oder aufrechterhalten wird, der gesellschaftlichen Erfordernissen entgegensteht. Den Verklagten oblag es mithin, an der schriftlichen Fixierung der mündlichen Vereinbarung mitzuwirken (§ 242 BGB).

Um den Rechtsstreit alsbald zum Abschluß zu bringen und damit die rechtlichen Voraussetzungen zur Beilegung des Konflikts und eine sichere Grundlage für die Gestaltung vernünftiger Beziehungen zwischen den Parteien zu schaffen, ohne die eine wirkliche Befriedigung der mit der Grundstücksnutzung zusammenhängenden Bedürfnisse nur schwerlich möglich wäre, sollte in der erneuten Verhandlung folgendermaßen vorgegangen werden:

Zunächst sollte der Rat des Kreises um Auskunft darüber ersucht werden, ob einer Genehmigung des Pachtverhältnisses etwa grundsätzliche Bedenken entgegenstehen und ob es im Falle der Verneinung dieser Frage genügt, wenn ein gerichtliches Urteil vorgelegt wird, in dem das Bestehen des Pachtverhältnisses festgestellt wird. In diesem Falle würde bei entsprechender Änderung des Klagantrages durch Teilurteil festzustellen sein, daß zwischen den Parteien ein Pachtvertrag über den von den Klägern bebauten Grundstücksteil — einschließlich einer in ihrer Größe und ihrem Verlauf näher zu bestimmenden Freifläche — besteht und daß die Kläger als Gegenleistung für die Überlassung dieser Fläche für unbestimmte Zeit die von der Preisstelle vorgeschlagene Pachtgebühr zu entrichten haben.

Für den Fall, daß der Rat des Kreises der Auffassung sein sollte, lediglich nach Vorlegen von beglaubigten Abschriften eines schriftlich abgefaßten Pachtvertrages befinden zu können, wären die Kläger gehalten, einen Antrag des Inhalts zu stellen, daß die Verklagten u. a. verpflichtet werden, an der schriftlichen Abfassung des näher zu bezeichnenden Vertrages mitzuwirken, insbesondere ihn zu unterschreiben und, sofern die Genehmigung davon abhängig gemacht werden