

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

ZPO § 304; BGB § 319

Soll die Höhe des mit der Klage geltend gemachten
Anspruchs vereinbarungsgemäß durch einen Schieds-
gutachter festgestellt werden, dann darf ein
Grundurteil nicht erlassen werden, bevor das
Schiedsgutachten dem Gericht vorliegt.

BGH, Urt. v. 8. Juni 1988 - VIII ZR 105/87 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 105/87

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
8. Juni 1988
Kühn
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Leo H [REDACTED], G [REDACTED] L [REDACTED] in S [REDACTED],

Kläger, Erstrevisionskläger
und Zweitrevisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und [REDACTED] -

gegen

1. Hedwig Sch [REDACTED], G [REDACTED] H [REDACTED] in Lo [REDACTED]-U [REDACTED]-
[REDACTED],

Beklagte zu 1, Erstrevisions-
beklagte und Zweitrevisions-
klägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Maria F [REDACTED], Gl [REDACTED]straße [REDACTED] in V [REDACTED],
3. Karlheinz F [REDACTED], ebenda,
4. Johann F [REDACTED], ebenda,

Beklagte,

- Prozeßbevollmächtigte zu 2 bis 4
II. Instanz: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED], [REDACTED] in
[REDACTED] -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juni 1988 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Dr. Skibbe, Treier, Dr. Paulusch und Groß

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen des Klägers und der Beklagten zu 1 wird das Urteil des 21. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 20. Februar 1987 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger pachtete durch Vertrag vom 1. April 1969 von dem damaligen, inzwischen verstorbenen und von den Beklagten zu 2 bis 4 beerbten Eigentümer bis zum 31. März 1984 den in N. gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb "Unterhof". Dabei wurde das vom Bayerischen Bauernverband herausgegebene Einheitsvertragsmuster verwendet. Statt dessen § 12 Abs. 2 bis 5, der die Überschrift "Bauarbeiten" trägt und eine differenzierende Kostenregelung für solche Arbeiten enthält,



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

vereinbarten die Vertragsschließenden als "Ergänzung zu § 12 Abs. 2 bis 5" u.a., daß Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Gebäuden und baulichen Anlagen nicht bestehen sollten. In § 13 Abs. 1 ist unter der Überschrift "Verbesserungen" bestimmt, der Pächter dürfe Einrichtungen und Verbesserungen vornehmen, die nach den anerkannten Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zweckmäßig seien und deren Vornahme der Verpächter nach vorheriger schriftlicher Anzeige des Pächters schriftlich zustimme. Gestrichen wurde § 13 Abs. 2 des Vertragsmusters, der vorsah, daß der Verpächter dem Pächter bei Pachtende die Aufwendungen zu ersetzen habe, wenn die Maßnahmen nach dem Schiedsgutachten des "Schätzungsausschusses" den wirtschaftlichen Wert des Hofes bei Pachtende noch erhöhten oder wenn der Eintritt einer Werterhöhung noch nach Pachtende zu erwarten sei.

Am 31. Mai 1975 setzten die Vertragsparteien den jährlichen Pachtzins um 5.000 DM auf 30.000 DM herauf und trafen im Anschluß daran u.a. folgende weitere Abmachung:

"1.) Ergänzung zu § 12 Abs. 2 bis 5

Es wird vereinbart, daß alle baulichen, sowie sonstigen, den Betrieb fördernden Maßnahmen am Tag der Übergabe des Betriebes vom Übernehmenden zum Schätzpreis zu übernehmen sind. Maßnahmen, die nach dem 1. 4. 1981 ausgeführt werden, bleiben unberücksichtigt."

Die Parteien sind sich darüber einig, daß dieser Schätzpreis durch den Schätzungsausschuß bestimmt werden sollte, der nach § 7 Abs. 1 des Pachtvertrages von Fall zu Fall zu bilden ist und sich aus je einem von jeder Partei als Schätzer bestimmten Sachverständigen und einem von der

landwirtschaftlichen Berufsvertretung bestellten Obmann zusammensetzt. Die Anrufung des Schätzungsausschusses ist in § 7 Abs. 2 des Pachtvertrages wie folgt geregelt:

"Will eine Partei den Schätzungsausschuß anrufen, so hat sie ihren Schätzer der anderen Partei schriftlich zu benennen mit der Aufforderung, binnen zwei Wochen den anderen Schätzer zu benennen. Die betreibende Partei hat alsdann unter Namhaftmachung der beiden Schätzer die landwirtschaftliche Berufsvertretung ... um Bestellung des Obmannes zu bitten. Wenn die andere Partei nicht fristgemäß einen geeigneten Schätzer benennt, so ist die landwirtschaftliche Berufsvertretung ... zu bitten, auch für die andere Partei einen Schätzer zu bestellen."

Mit Vertrag vom 13. Dezember 1976 verkaufte der Verpächter den "Unterhof" an die Beklagte zu 1, die am 3. März 1978 als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen wurde. In Nr. 3 des Kaufvertrages ist bestimmt:

"Den Besitz sowie die Gefahr eines zufälligen Schadens am Vertragsobjekt übernimmt der Käufer mit Wirkung ab 1. Januar 1977.

Vom gleichen Tage an gehen die Nutzungen sowie die öffentlichen Lasten und Abgaben auf den Käufer über. Auch in das bestehende Pachtverhältnis tritt der Käufer ab diesem Termin anstelle des Verkäufers nach Rechten und Pflichten ein. Der Inhalt des Pachtvertrages samt Zusatzvereinbarung vom 31.5.1975 ist dem Käufer genau bekannt. Dies gilt insbesondere auch für die gegenüber dem Pächter bestehende Übernahme- und Entschädigungsverpflichtung bezüglich seiner wertsteigernden Aufwendungen auf das Anwesen und des von ihm zur Anwesensbewirtschaftung angeschafften Maschinenparks."

Am 23. März 1984 übergab der Kläger den Hof an die Beklagte zu 1. In dem Übergabeprotokoll erklärten die Parteien, daß sie aus dem bisherigen Pachtverhältnis keine gegenseitigen Forderungen mehr hätten mit Ausnahme der Ansprüche, die der Kläger aus dem Bausuperinventar stelle, hinsichtlich derer er sich alle Rechte vorbehalte. Mit "Bausuperinventar" waren die in der Vereinbarung vom 31. Mai 1975 genannten "baulichen und sonstigen, den Betrieb fördernden Maßnahmen" gemeint.

Gestützt auf ein vom Kläger einseitig eingeholtes Gutachten des Bauingenieurs H. vom 13./19. März 1984, der das vom Kläger benannte Bausuperinventar mit 184.850 DM bewertete, hat der Kläger die Beklagten als Gesamtschuldner auf Zahlung dieses Betrages zuzüglich 14 % Mehrwertsteuer (= insgesamt 210.729 DM) nebst Zinsen in Anspruch genommen.

Die Beklagten haben die Forderung dem Grunde und der Höhe nach bestritten und die Auffassung vertreten, die Klage sei unzulässig, weil der Kläger nicht den Schätzungsausschuß nach § 7 des Pachtvertrages angerufen habe. Außerdem haben sie die Einrede der Verjährung erhoben.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht hinsichtlich der Beklagten zu 2 bis 4 mit Teilurteil vom 19. Dezember 1986 zurückgewiesen. Durch Schlußurteil hat es den gegen die Beklagte zu 1 gerichteten Klageanspruch "auf Ersatz der Kosten für bauliche sowie sonstige den Betrieb fördernde Maßnahmen im Rahmen des Pachtvertrages vom 1. April 1969 samt

Ergänzungsvertrag vom 31. Mai 1975 für die Zeit vom 31. Mai 1975 bis 1. April 1981" dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und in diesem Umfang die Sache an das Landgericht zur Entscheidung über die Höhe zurückverwiesen. Im übrigen hat es die Berufung zurückgewiesen.

Gegen dieses Schlußurteil haben beide von ihm betroffene Parteien Revision eingelegt. Der Kläger verfolgt das Ziel, daß der Klageanspruch auch für die Zeit vom 1. April 1969 bis 30. Mai 1975 dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt wird. Die Beklagte erstrebt die Klageabweisung in vollem Umfang.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Klage sei zulässig. Die von der Beklagten zu 1 (künftig: Beklagte) erhobene Einrede des Schiedsvertrages greife nicht durch. Der im Pachtvertrag vorgesehene Schätzungsausschuß habe nicht schiedsrichterlich, sondern als Schiedsgutachter tätig werden sollen.

Der Anspruch des Klägers bestehe gegen die Beklagte dem Grunde nach. Diese sei nach §§ 581 Abs. 2, 571 BGB in die Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag nebst Ergänzungen eingetreten und hafte daher als Übernehmer im Sinne der Ergänzungsvereinbarung vom 31. Mai 1975 auf Zahlung des dort genannten Schätzpreises. Dies gelte allerdings nicht für die Zeit bis 31. Mai 1975. Insoweit ergebe sich aus § 13 des Pachtvertrages, daß Einrichtungen und Verbesserungen nur mit

schriftlicher Zustimmung des Verpächters zulässig gewesen seien und Ersatz nicht einmal bei Zustimmung, schon gar nicht bei Vornahme ohne Zustimmung geschuldet worden sei. Aus den Ergänzungen zu § 12 Abs. 2 bis 5 folge, daß auch Ansprüche des Pächters auf Ersatz von Gebäuden und baulichen Maßnahmen nicht bestehen sollten. Die Vereinbarung vom 31. Mai 1975 wirke nicht zurück. Ihr selbst könne eine solche Rückwirkung nicht entnommen werden. Der Pachtzins werde darin nur für die Zukunft neu festgesetzt; die übrigen Regelungen beträfen "Modalitäten" für das Ende des Pachtverhältnisses. Ein Grund dafür, daß auch schon erfolgte Investitionen des Klägers hätten ersetzt werden sollen, sei nicht ersichtlich. Eine subjektive andere Willensübereinstimmung der "Parteien" sei nicht behauptet. Zudem wären solche Maßnahmen bei Rückgabe im Jahre 1984 aufgrund des Zeitablaufs in ihrem Wert gemindert gewesen. Der erhöhte Pachtzins habe mit der Ersatzpflicht korrespondieren sollen. Dagegen seien aufgrund der Vereinbarung vom 31. Mai 1975 dem Kläger alle ab diesem Zeitpunkt bis zum 1. April 1981 von ihm getroffenen und von der Beklagten übernommenen baulichen sowie sonstigen, den Betrieb fördernden Maßnahmen zum Schätzpreis zu ersetzen. Dies gelte sowohl für Maßnahmen im Sinne des § 12 als auch für solche im Sinne von § 13 des Pachtvertrages. Dieser Aufwendungsersatzanspruch sei nicht verjährt. Die maßgebliche sechsmonatige Verjährungsfrist des § 558 Abs. 1 BGB habe erst mit der Beendigung des Pachtverhältnisses zu laufen begonnen (§ 558 Abs. 2 BGB) und sei durch die am 19. September 1984 eingereichte und demnächst am 3. Oktober 1984 zugestellte Klageschrift unterbrochen worden. Der Höhe nach bestehe die Ersatzpflicht der Beklagten allerdings nur, soweit die Maßnahmen noch am Tage der Rückgabe des Hofes

dessen Ertragsfähigkeit erhöht hätten. Da die Höhe noch überhaupt nicht geklärt sei, sei die Sache an das Landgericht nach § 538 Abs. 1 Nr. 3 ZPO zurückzuverweisen. Dieses habe zu beachten, daß die Klage als zur Zeit unbegründet abzuweisen sei, wenn bei "Entscheidungsreife" das erforderliche Gutachten des Schätzungsausschusses (§ 7 des Pachtvertrages) nicht vorliege. Diese Folge schon jetzt auszusprechen, erscheine im Hinblick auf die vorprozessual nicht geklärte Haftung der Beklagten nicht als angemessen. Ob eine Frist zu setzen wäre "(Dahlen, NJW 1971, 1756)", könne offenbleiben. Der Kläger könne und müsse die Zeit bis zur Entscheidungsreife des Betragsverfahrens nutzen, das Verfahren vor dem Schätzungsausschuß unter der Mitwirkung der Beklagten oder einseitig durchführen zu lassen. Dies gelte "als Fristsetzung im Sinne der Ausführungen Dahlen's".

II. Das Berufungsurteil kann keinen Bestand haben. Es beruht auf Verfahrensfehlern, die zur Aufhebung und Zurückverweisung nötigen.

1. Der angefochtenen Entscheidung fehlt es bereits an der notwendigen Bestimmtheit. Sie stellt ein Teil- und Grundurteil dar. Ein solches darf nur in der Form ergehen, daß jeweils ein quantitativer, zahlenmäßig oder sonst bestimmter und individualisierter Teil des - teilbaren - Streitgegenstandes dem abschließend beschiedenen Teil des Klageanspruches und der Zwischenentscheidung über den Grund zugeordnet wird. Anderenfalls bliebe offen, über welchen konkreten Teil des Klageanspruches in der einen oder anderen Richtung entschieden wurde. Dies hätte - bei Aufrechterhaltung eines solchen Urteils - zur Folge, daß einerseits der

Umfang der Rechtskraft der Teilendentscheidung ungewiß und andererseits unklar wäre, in welcher Höhe die - teilweise dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärte - Klage noch anhängig wäre.

Diese prozeßordnungswidrige Auswirkung, die von Amts wegen zu beachten ist (vgl. BAG NJW 1978, 2114), hätte indessen das Berufungsurteil. Der Kläger hatte einen Zahlungsanspruch geltend gemacht, der sich aus mehreren bezifferten Einzelposten zusammensetzt. Das Berufungsgericht hat die erstinstanzliche Aberkennung des Gesamtanspruches zum Teil aufrechterhalten und den Anspruch im übrigen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, ohne die Teilabweisung oder die Entscheidung über den Grund betragsmäßig zu konkretisieren. Es hat vielmehr das Klagebegehren insoweit lediglich nach Zeitabschnitten aufgeteilt. Damit läßt sich weder die teilweise Klageabweisung noch die Entscheidung zum Grund des weitergehenden Anspruchs individualisieren, weil die Einzelposten des geltend gemachten Gesamtanspruches weder in dem angefochtenen Urteil noch im Parteienvorbringen bestimmten Zeitabschnitten zugeordnet sind.

2. Darüber hinaus leiden sowohl die Teilabweisung als auch die Zwischenentscheidung zum Grund jeweils an einem weiteren wesentlichen Verfahrensfehler.

a) aa) Das Berufungsgericht ist zu der Annahme, die Vereinbarung vom 31. Mai 1975 erfasse nicht - rückwirkend - auch die damals bereits getätigten Investitionen des Klägers, durch Auslegung gelangt. Die insoweit vom Berufungsgericht

angestellten Erwägungen allein ließen das Auslegungsergebnis zwar als rechtlich und denkgesetzlich möglich erscheinen. Die Revision des Klägers rügt aber zu Recht als Verstoß gegen § 286 ZPO, daß das Berufungsgericht bei der Wertung der Vereinbarung vom 31. Mai 1975 die Aussage der in erster Instanz als Zeugin vernommenen Ehefrau des Klägers unberücksichtigt gelassen hat.

Diese hat im Zusammenhang mit der Frage, wie es zum Abschluß der Vereinbarung gekommen ist, wörtlich ausgesagt: "Es war die Rede davon, daß die von uns bis zum Zeitpunkt des Ergänzungsvertrages vom Mai 1975 getroffenen Investitionen abgelöst werden sollten. Die meisten Investitionen sind vor diesem Zeitpunkt gemacht worden. Herr F. (= Verpächter) sagte damals, er sehe es ein, daß wir eine Ablösung haben möchten, da wir ja in die Stallungen sehr viel investiert hätten." Das angefochtene Urteil läßt - auch nicht andeutungsweise - erkennen, daß das Berufungsgericht diese, für eine gewollte Rückwirkung sprechende Bekundung bei der Würdigung der Vereinbarung vom 31. Mai 1975 in seine Erwägungen einbezogen hat. Anderenfalls hätte sich eine Auseinandersetzung mit ihr in den Entscheidungsgründen aufgedrängt. In der Revisionsinstanz ist daher davon auszugehen, daß das Berufungsgericht die Aussage der Zeugin Heller übergangen hat. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, daß es bei deren Berücksichtigung zu einem anderen - dem Kläger günstigen - Auslegungsergebnis gelangt wäre, zumal in der Vereinbarung die Rede davon ist, daß alle baulichen sowie sonstigen, den Betrieb fördernden Maßnahmen am Tage der Übergabe zum Schätzpreis zu übernehmen seien, und ferner für die Ersatzfähigkeit der Maßnahmen zwar ein - drei Jahre vor

dem Pachtende liegender - Endzeitpunkt, aber kein einschränkender Anfangszeitpunkt festgelegt wurde.

Zwar hat das Landgericht der Zeugin keinen Glauben geschenkt, weil sie die Ehefrau des Klägers ist. Das Berufungsgericht hat aber nicht zum Ausdruck gebracht, daß es sich dieser Beurteilung der Glaubwürdigkeit anschließe und daher die Aussage der Zeugin He[REDACTED] als Auslegungshilfe ausscheide. Vielmehr hat es die Zeugin in anderem Zusammenhang durchaus für glaubwürdig erachtet.

bb) Die vom Kläger angefochtene Teilabweisung beruht auf diesem Verfahrensmangel.

a) Dies wäre allerdings nicht der Fall, wenn - wie das Berufungsgericht ausgeführt hat - nicht behauptet worden wäre, daß die Parteien der Ergänzungsvereinbarung vom 31. Mai 1975 übereinstimmend eine Rückwirkung der Vereinbarung gewollt hätten. Die vom Berufungsgericht vermißte Behauptung fehlt indessen nicht. Die Frage, ob der Kläger und der frühere Verpächter die von ihnen getroffene Vereinbarung auf den Beginn des Pachtverhältnisses zurückwirken lassen wollten, ist gerade einer der wesentlichen Streitpunkte der Parteien.

β) Ferner würde die Teilabweisung nicht auf dem festgestellten Verfahrensfehler beruhen, wenn die Beklagte - was deren Revision unter Hinweis auf das Urteil des V. Zivilsenats vom 19. März 1965 (V ZR 268/62 = WM 1965, 527) geltend macht - ungeachtet einer Rückwirkung der Vereinbarung nur

solche werterhöhenden Aufwendungen zu ersetzen hätte, die vom Kläger nach dem Eintritt der Beklagten in das Pachtverhältnis vorgenommen wurden. Die Revision der Beklagten vertritt insoweit offensichtlich die Auffassung, Ersatzansprüche des Pächters für erbrachte Verwendungen seien von demjenigen zu erfüllen, der zur Zeit der Vornahme der Verwendungen Verpächter sei, und blieben von der Veräußerung der Pachtsache unberührt. Diese Auffassung ist unzutreffend. Vielmehr richten sich solche Ansprüche, auch wenn die Verwendungen vor der Veräußerung des Pachtgegenstandes gemacht wurden, nach dessen Veräußerung gegen den Erwerber, wenn sie aufgrund der getroffenen Vereinbarungen - wie hier durch die Vereinbarung vom 31. Mai 1975 - erst nach der Veräußerung fällig werden. Dies hat der erkennende Senat in einem Mietfall bereits mit Urteil vom 14. Oktober 1987 (VIII ZR 246/86 = WM 1988, 129) entschieden und darin im einzelnen dargelegt, daß sich aus dem - auch von der Revision der Beklagten angezogenen - Urteil des V. Zivilsenats vom 19. März 1965 (aaO) nichts Gegenteiliges ergibt. Für die Pacht gilt nichts anderes (§ 581 Abs. 2 BGB).

Entgegen der Auffassung der Revision der Beklagten ist eine Vereinbarung wie die vorliegende vom 31. Mai 1975, die durch ihre Fälligkeitsregelung bewirkt, daß der Erwerber des Pachtgrundstücks mit Ersatzansprüchen des Pächters für vor der Veräußerung gemachte Verwendungen belastet wird, nicht "als Vertrag zu Lasten Dritter" nichtig. Die Belastung des Erwerbers mit solchen Ersatzansprüchen ist eine gesetzliche Folge des § 571 BGB, der auch auf die Pacht eines landwirtschaftlichen Betriebes Anwendung findet (BGB §§ 581 Abs. 2

a.F., 593 b n.F.). Zudem haben die Parteien den Begriff "Übernehmender" ersichtlich nicht im Hinblick auf einen späteren Erwerber der Pachtsache gewählt, sondern denjenigen darunter verstanden, an den die Pachtsache mit Inventar bei Pachtende zurückzugewähren war (§§ 591, 594 BGB a.F.), der sie also wieder zu übernehmen hatte (vgl. z.B. auch die Terminologie in Art. 25 der im Pachtvertrag für maßgeblich erklärten Schätzungsordnung für das landwirtschaftliche Pachtwesen vom 10./11. November 1982). Dies war aus der damaligen Sicht in erster Linie der frühere Verpächter oder sein Erbe. Im übrigen hat die Beklagte ihre Einstandspflicht für die in Rede stehenden Verwendungen des Klägers unter Nr. 3 des notariellen Kaufvertrages ausdrücklich akzeptiert.

r) Schließlich käme es auf die Frage der Rückwirkung der Vereinbarung vom 31. Mai 1975 und den dem Berufungsgericht in diesem Zusammenhang unterlaufenen Verfahrensfehler auch dann nicht an, wenn ein Ersatzanspruch des Klägers für alle vor dem 31. Mai 1975 getroffenen Maßnahmen trotz einer Rückwirkung der Vereinbarung daran scheiterte, daß diese Maßnahmen der Zustimmung des früheren Verpächters bedurften (§ 13 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 des Pachtvertrages) und die Zustimmung nicht erteilt worden wäre.

Dies läßt sich jedoch im derzeitigen Prozeßstadium nicht feststellen. Falls die Vertragsparteien eine Rückwirkung der Vereinbarung vom 31. Mai 1975 gewollt haben, könnte darin auch der Wille des früheren Verpächters zum Ausdruck gekommen sein, von der Zustimmungsbedürftigkeit abzusehen

oder den bereits getroffenen Maßnahmen nachträglich zuzustimmen (vgl. § 184 BGB). Dieser Frage wird das Berufungsgericht noch nachzugehen haben, wenn es aufgrund der erneuten Verhandlung zu dem Ergebnis gelangen sollte, daß eine Rückwirkung der Vereinbarung dem Willen der Vertragsparteien entsprochen hat.

b) Die Revision der Beklagten rügt zu Recht, daß die Voraussetzungen des § 304 ZPO für den Erlaß eines Grundurteils nicht vorlagen. Ein Grundurteil darf nur ergehen, wenn die Entscheidung über den Betrag noch nicht spruchreif ist, es hierzu vielmehr weiterer tatsächlicher Feststellungen bedarf, und eine hohe Wahrscheinlichkeit dafür besteht, daß der Klageanspruch im Betragsverfahren in irgendeiner Höhe zuerkannt werden wird. Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht zu Unrecht als gegeben angenommen.

aa) Die Vorinstanzen und die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, daß zwischen dem früheren Verpächter und dem Kläger eine - die Beklagte gemäß § 571 BGB bindende - Schiedsgutachtenvereinbarung getroffen worden ist, wonach der Betrag, den der Unternehmer an den Kläger für "bauliche und sonstige, den Betrieb fördernde Maßnahmen" zu ersetzen hat, durch ein Schiedsgutachten des nach § 7 des Pachtvertrages durch beide Parteien oder gegebenenfalls einseitig von einer Partei zu beauftragenden Schätzungsausschusses zu ermitteln ist. Ein solches Schiedsgutachten lag zum Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung vor dem Berufungsgericht nicht vor.

bb) Es entspricht allgemeiner Meinung, daß eine Klage insgesamt als verfrüht ("als zur Zeit unbegründet") abzuweisen ist, wenn der beweispflichtige Kläger die rechtserhebliche Tatsache, deren Feststellung dem Schiedsgutachter übertragen ist, nicht durch Vorlage des Schiedsgutachtens nachweist (vgl. BGH Urteil vom 23. Mai 1960 - II ZR 75/58 = NJW 1960, 1462, 1463; OLG Zweibrücken NJW 1971, 943; Rosenberg/Schwab, Zivilprozeßrecht, 14. Aufl., § 173 III 4, S. 1149; Thomas/Putzo, ZPO, 15. Aufl., Vorbem. zu § 1025 Anm. 2 a; Baumbach/Albers, ZPO, 46. Aufl., Grundzüge § 1025 Anm. 3 C; Stein/Jonas/Schlosser, ZPO, 20. Aufl., vor § 1025 Rdn. 23, S. 81; AK/ZPO-Röhl, vor § 1025 Rdn. 50). So lag der Fall hier, so daß ein dem Grunde nach zusprechendes Urteil nicht ergehen durfte.

Daran ändert auch der Umstand nichts, daß das Berufungsgericht dem Kläger eine Frist zur Beibringung des Schiedsgutachtens gesetzt hat. Zwar liegt es im Ermessen des Tatrichters, von einer sofortigen Abweisung "als zur Zeit unbegründet" abzusehen und zunächst entsprechend §§ 356, 431 ZPO eine derartige Frist zu setzen (vgl. Albers aaO; Rosenberg/Schwab aaO; Schlosser aaO Rdn. 32; Röhl aaO; Dahlen, NJW 1971, 1756, 1757; verneinend: OLG Düsseldorf NJW-RR 1986, 1061). Aber auch wenn von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, darf eine der Klage dem Grunde nach stattgebende Entscheidung keinesfalls getroffen werden, bevor nicht durch fristgerechte Vorlage des Schiedsgutachtens feststeht, daß es überhaupt zu einem zusprechenden Erkenntnis kommen kann.

Da hiernach das angefochtene Grundurteil schon aus verfahrensrechtlichen Gründen nicht aufrechterhalten werden kann, kann offenbleiben, ob der Revision der Beklagten auch darin beizupflichten wäre, daß das Berufungsgericht in der Sache selbst eine Zustimmung des Verpächters zu den nach dem 31. Mai 1975 vorgenommenen Maßnahmen des Klägers zu Unrecht nicht für erforderlich gehalten habe.

3. Eine eigene, abschließende Entscheidung ist dem Senat verwehrt. Eine solche wäre nur in Betracht gekommen, wenn der Rechtsstreit wegen der von der Beklagten erhobenen Einrede der Verjährung oder wegen Nichtvorlage des Schiedsgutachtens des Schätzungsausschusses in vollem Umfange abweisungsreif wäre. Dies ist nicht der Fall.

a) Die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es eine Verjährung des Klageanspruches verneint hat, sind rechtsirrtumsfrei. Die Revision der Beklagten erhebt dagegen auch keine Einwendungen.

b) Wegen Nichtvorlage des Schiedsgutachtens kann das Revisionsgericht deshalb nicht zum Nachteil des Klägers entscheiden, weil das Berufungsgericht dem Kläger zur Beibringung des Gutachtens zulässigerweise eine Frist gesetzt hat, die noch nicht abgelaufen ist.

Braxmaier

Dr. Skibbe

Treier

Dr. Paulusch

Groß