

BUNDESGERICHTSHOF

2138 003

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 201/65

Verkündet am

10. Januar 1968
Blecher,
Justizsekretär z.A.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Johann W e [REDACTED]
in Ho [REDACTED] Nr. [REDACTED] (Krs. Har [REDACTED]),

Klägers und Revisionsklägers,

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

gegen

1. den Studienrat Dr. B [REDACTED]
in Ham [REDACTED]-Hau [REDACTED], Scha [REDACTED],

2. den kaufmännischen Angestellten Walter S c h [REDACTED]
in Ha [REDACTED]-Bu [REDACTED], Gr. Bu [REDACTED] K [REDACTED] wog [REDACTED],

als Testamentsvollstrecker des Christian-B [REDACTED]-
Nachlasses,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -,

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Januar 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 14. Juli 1965 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten verwalten als Testamentsvollstrecker das zum Nachlaß des verstorbenen Christian B. [REDACTED] gehörende Grundstück in Ham[REDACTED], I[REDACTED]straße [REDACTED]-[REDACTED]. Der Kläger schloß mit dem Beklagten zu 1 und dem weiteren Testamentsvollstrecker Hermann T. [REDACTED] einen Pachtvertrag vom 15. Dezember 1951/23. Januar 1952 (im folgenden: PV) über dieses Grundstück. Ihm war im Verträge das Recht eingeräumt, das Grundstück vom 1. Januar 1952 ab zu benutzen und mit Garagengebäuden sowie sonstigen seinem Geschäftsbetriebe dienenden Anlagen zu bebauen. In der Folgezeit errichtete er eine Reihe von solchen Baulichkeiten auf dem Grundstück.

In § 2 PV war bestimmt:

"Nach Ablauf des Pachtvertrages ist der Pächter verpflichtet, das Grundstück geräumt zu übergeben.

Sollte der Verpächter die vorhandenen Bauten übernehmen wollen, so hat er dem Pächter eine angemessene Entschädigung zum verbliebenen Zeitwert zu zahlen.

In diesem Falle ernennen die Parteien je einen Sachverständigen, die Sachverständigen ernennen einen Obmann, falls sie sich nicht einigen können.

Die Sachverständigen werden - falls sich die Parteien über ihre Wahl nicht einigen können - von der Handelskammer Hamburg oder von dem Verein Hamburger Hausmakler e.V. von 1897, Hamburg, bestellt."

Am 17. Februar 1963 verlängerten die Parteien den Pachtvertrag bis zum 31. Dezember 1963 unter Vereinbarung eines Optionsrechtes für den Kläger für ein weiteres Jahr. Hierzu war in der Vereinbarung vom 17. Februar 1963 bestimmt:

"Dieses Optionsrecht wird gegeben, weil Herr We [REDACTED] (d.i. der Kläger) unter gewissen Umständen sein Geschäft aufgeben will. Die Verpächter und auch Herr We [REDACTED] prüfen daher im Laufe des Jahres 1963, wie das Grundstück dann am besten verwendet werden kann. Sollte eine diesbezügliche Klärung nicht vor dem 1.10.1963 erfolgt sein, muß Herr We [REDACTED] bis zu diesem Termin durch eingeschriebenen Brief erklären, ob er von seinem Optionsrecht Gebrauch machen will."

Der Kläger kündigte den Pachtvertrag zum 30. Juni 1963. Die Beklagten waren damit einverstanden. Sie schrieben dem Kläger am 7. April 1963:

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



".....
Sie teilen uns weiter mit, daß der neue Interessent auch an den von Ihnen erstellten Gebäuden interessiert ist und eine Einigung zwischen Ihnen wegen der Übernahme stattgefunden hat. Hierdurch brauchen Sie § 2, wonach Sie nach Ablauf des Pachtvertrages geräumt zu übergeben haben, nicht zu erfüllen."

Der Kläger antwortete am 16. Mai 1963:

".....
Da ich mit Herrn V (das war der vom Kläger beigebrachte Pachtinteressent) eine schriftliche Vereinbarung über die Zahlung einer angemessenen Entschädigung an mich bereits geschlossen habe, verzichte ich selbstverständlich auf die in § 2 des Pachtvertrages vorgesehene Zahlung einer Entschädigung durch Sie."

Es kam indes nicht zu einem Pachtvertrage mit V. Am 3. September 1963 teilte der Kläger den Beklagten mit, er wolle zunächst selbst noch darum bemüht sein, einen Interessenten zu finden; falls die Beklagten ihrerseits einen Interessenten beibringen könnten, der bereit sei, ihn für die Baulichkeiten angemessen zu entschädigen, erbitte er eine entsprechende Nachricht. Die endgültige Vereinbarung über die Entschädigung des Klägers könne dann mit den Beklagten gemeinsam gelegentlich des Abschlusses des Pachtvertrages getroffen werden.

Am 13. September 1963 kündigte der Kläger den Beklagten den Taxenunternehmer W als Pachtinteressenten an, mit dem er am 5. September 1963 folgende Vereinbarung getroffen hatte:

"

Gemäß den Bestimmungen des noch zu schließenden Mietvertrages über das Grundstück I [REDACTED] -straße [REDACTED] zwischen der Erbgemeinschaft B [REDACTED] und der Fa. Otto W [REDACTED] leistet H. W [REDACTED] eine Abschlagszahlung gemäß nachstehender Aufstellung. Nach Leistung dieser Zahlung gehen die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude in das Eigentum des Grundeigentümers über. Diese Vereinbarung muß noch von dem Anwalt Herrn Dr. Rudolf P [REDACTED] bestätigt werden. Außerdem muß vorher noch der Mietvertrag zwischen der Erbgemeinschaft B [REDACTED] und H. W [REDACTED] bestätigt werden. Folgende Zahlungen sind zu leisten:

1.10.1963	DM 1.000,--
1. 1.1964	" 4.000,--
1. 4.1964	" 5.000,--
1. 7.1964	" 3.500,--
1.10.1964	" 3.000,--

....."

Am 18. September 1963 antworteten die Beklagten, es komme auch die Überlassung an einen Interessenten in Frage, der die Gebäude nicht verwenden könne; dann habe der Kläger das Grundstück vertragsgemäß von den Gebäulichkeiten geräumt zu übergeben. Am 10. Oktober 1963 schlossen die Beklagten mit W [REDACTED] einen Pachtvertrag, in dessen § 1 bestimmt war:

"Der Verpächter verpachtet sein in Ham [REDACTED] ... belegenes ... Grundstück ... zum Zwecke der Benutzung einschließlich der vorhandenen Gebäude und sonstigen Anlagen, die dem Geschäftsbetrieb des Pächters, einem Taxenbetrieb, dienen, mit Wirkung vom 15. Oktober 1963."

Am 25. Oktober 1963 trafen der Kläger, vertreten durch Rechtsanwalt P [REDACTED], und W [REDACTED] eine Vereinba-

rung, in der zunächst hervorgehoben wurde (Nr. 2), der Kläger habe das Grundstück den Beklagten ab 1. Juli 1963 zur Verfügung gestellt, so daß die Beklagten es am 15. Oktober an W[REDACTED] hätten verpachten können, und in der dann erklärt wurde, die in der Vereinbarung vom 5. September 1963 erwähnten Abschlagszahlungen seien für die vorzeitige Überlassung des Grundstücks und für die Überlassung von Betriebseinrichtungen (Kompressor, Hebebühne, Büromöbel) zugesagt worden (Nr. 3).

Am 23. Dezember 1963 vereinbarten die Beklagten mit W[REDACTED] folgende Zusatzregelung zum Pachtvertrage:

- "1. Die Baulichkeiten auf dem ... Grundstück erwirbt der Pächter käuflich von seinem Vorgänger. Sie gehen nach Ablauf des Pachtvertrages in den Besitz des Grundeigentümers über. ... In den ersten zehn Jahren ist für die Gebäude wegen der Zahlung des Kaufpreises keine Pacht zu zahlen. Nach Ablauf dieser Zeit beträgt die monatliche Pacht für die Gebäude 150,00 DM ..."

Der Kläger vertrat den Beklagten gegenüber den Standpunkt, daß diese die Gebäude übernommen hätten und ihm daher eine Entschädigung schuldeten, die die Beklagten jedoch verweigerten.

Er erhob Klage und stellte folgende Anträge:

- "1. Die Beklagten zu verurteilen, gemäß § 2 des zwischen den Parteien abgeschlossenen Pachtvertrages vom 15. Dezember 1951 nebst Ergänzungen über das Grundstück Ham[REDACTED], I[REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED], einen Sachverständi-

gen zur Schätzung der auf dem Grundstück befindlichen, vom Kläger errichteten Baulichkeiten zu ernennen,

2. festzustellen, daß die Beklagten gemäß § 2 des vorgenannten Pachtvertrages verpflichtet seien, dem Kläger eine angemessene Entschädigung für die vorhandenen Baulichkeiten zum verbliebenen Zeitwert per 1. Juli 1963 zu zahlen, die gemäß § 2 des vorgenannten Pachtvertrages von je einem von dem Kläger und von den Beklagten ernannten Sachverständigen, gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Obmannes, bestimmt werde."

Beide Vorinstanzen wiesen die Klage ab. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragten, verfolgt der Kläger seine Klageanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht bejaht das in § 256 ZPO für die Zulässigkeit des Feststellungsanspruches (Klageantrag zu 2) vorausgesetzte Feststellungsinteresse. Hiergegen bestehen keine rechtlichen Bedenken, weil der Kläger nicht in der Lage ist, einen auf Zahlung gerichteten Klageantrag zu stellen, ohne daß vorher ein Sachverständigenspruch vorliegt.

II. In sachlicher Hinsicht sind beide Klageanträge jedoch nicht begründet. Beide Anträge haben zur Voraussetzung, daß dem Kläger ein Recht zusteht, von

den Beklagten eine Entschädigung für die von ihm auf dem Grundstück der Beklagten errichteten Gebäude zu verlangen. Ein solches Recht ist mit dem Berufungsgericht zu verneinen.

1. Das Berufungsgericht geht unangefochten von der Revision davon aus, daß die Parteien die Entschädigungsfrage vertraglich geregelt haben. Hiergegen bestehen keine rechtlichen Bedenken. Nach § 2 Abs. 3 des Pachtvertrages vom 15. Dezember 1951 hatte der Kläger als Pächter die Verpflichtung, das Grundstück nach Ablauf des Pachtvertrages geräumt zu übergeben. Nach § 2 Abs. 4 haben die Beklagten in dem Fall, daß sie die vorhandenen Bauten übernehmen wollen, dem Kläger eine angemessene Entschädigung zum verbliebenen Zeitwert zu zahlen. Gegen die Gültigkeit dieser Bestimmung bestehen auch im Hinblick darauf keine Bedenken, daß die Einräumung eines dinglichen Vorkaufsrechts in § 7 PV mangels notarieller Beurkundung unwirksam ist, weil die Parteien nach den Feststellungen des Berufungsgerichts den Vertrag auch ohne das Vorkaufsrecht in der vorliegenden Form abgeschlossen hätten (§ 139 BGB). Ebenso wenig sind Bedenken gegen die Ansicht des Berufungsgerichts zu erheben, daß die Gebäude gemäß §§ 95, 946 BGB Eigentum der Verpächter geworden sind, weil sich diese im Pachtvertrag die Übernahme vorbehalten haben (BGH Urteil vom 5. März 1958 - V ZR 264/56 - LM BGB § 95 Nr. 5). Da die Parteien aber die Entschädigungspflicht vertraglich geregelt haben, scheidet § 951 BGB als Anspruchsgrundlage aus (Senatsurteil vom 13. Oktober 1959 - VIII ZR 193/58 = NJW 1959, 2163 = WM 1959, 1369). Die Frage,

ob ein Entschädigungsanspruch besteht, richtet sich vielmehr ausschließlich danach, was die Parteien im Pachtvertrage und in den späteren Verhandlungen hierüber vereinbart haben.

2. Das Berufungsgericht vertritt den Standpunkt, die Parteien seien sich in den von Februar 1963 ab einsetzenden Verhandlungen darüber einig geworden, daß die Beklagten auch dann, wenn die Gebäude auf dem Grundstück verblieben, auf keinen Fall eine Entschädigung an den Kläger zu zahlen brauchten, weil er sich in diesem Falle von dem Nachpächter entschädigen lassen müsse. Eine solche Entschädigung habe der Kläger von dem Pächter W■■■■■■, und zwar in Höhe von 16.500 DM, erhalten. Deshalb, so meint das Berufungsgericht, sei davon auszugehen, daß die Beklagten die Gebäude überhaupt nicht i.S. des § 2 PV übernommen hätten.

3. Hierzu trifft es in tatsächlicher Hinsicht folgende Feststellungen:

Aus der Vereinbarung der Parteien vom 17. Februar 1963 entnimmt es, daß sich die Parteien eine endgültige Entscheidung darüber, ob die Gebäude abzureißen seien, vorbehalten hätten. Es sieht hierin eine "Konzession" an den Kläger, dem nicht unbedingt zugemutet werden sollte, die Gebäude zu beseitigen. Dafür, wie die Parteien sich diese "Konzession" dachten, verweist das Berufungsgericht auf den anschließenden Schriftwechsel vom 7. April (Schreiben der Beklagten) und vom 16. Mai 1963 (Schreiben des Klä-

gers). Da in diesen Schreiben zum Ausdruck kommt, daß die Beklagten auf die Beseitigung der Gebäude und der Kläger auf seine Entschädigung nur verzichten wollten, weil der Kläger von dem von ihm ermittelten Pachtinteressenten V■■■■ eine Entschädigung erhalten sollte, gelangt das Berufungsgericht zu der Feststellung, von diesem Zeitpunkt an hätten die Beklagten nicht mehr damit zu rechnen brauchen, der Kläger werde die Belassung seiner Baulichkeiten auf dem Grundstück zur Grundlage für Entschädigungsansprüche gegen die Beklagten machen. Hieran ändere auch die Erklärung des Klägers im Schreiben vom 3. September 1963 nichts, die endgültige Vereinbarung über die Entschädigung könne mit den Beklagten gelegentlich des Abschlusses eines Pachtvertrages mit dem Pachtnachfolger getroffen werden. (Jedenfalls habe diese Erklärung in rechtlicher Hinsicht nicht dazu geführt, daß die Parteien sich nunmehr einig geworden wären, die Beklagten hätten dem Kläger grundsätzlich eine Entschädigung zu zahlen, wenn die Gebäude auf dem Grundstück verblieben.) Es sei nach dem Sachverhalt unzweifelhaft, daß die Beklagten den Pachtvertrag mit W■■■■ nur geschlossen hätten, weil sie den Kläger durch seine Vereinbarung mit W■■■■ für abgefunden gehalten hätten. Auf alle Fälle, so stellt das Berufungsgericht fest, bestehe eine Verbindung zwischen dem Pachtvertrage der Beklagten und W■■■■ einerseits und der Vereinbarung zwischen dem Kläger und W■■■■ vom 5. September 1963 andererseits. Selbst wenn, entsprechend der Behauptung des Klägers, der Pachtvertrag vor dieser Vereinbarung geschlossen worden sein sollte, nehme die Formulierung des § 1 des Pachtvertrages

mit W[REDACTED] Rücksicht auf die Absprachen zwischen W[REDACTED] und dem Kläger, die sich bereits vor dem Abschluß der Vereinbarung vom 5. September 1963 abgezeichnet hätten und letztlich in dieser dann schriftlich niedergelegt worden seien.

In rechtlicher Hinsicht, so meint das Berufungsgericht, komme es auch nicht darauf an, ob die Vereinbarung vom 5. September 1963 etwa entsprechend der Rechtsansicht des Klägers überhaupt nicht wirksam geworden sei, weil diese Vereinbarung auf alle Fälle durch die Abmachung vom 25. Oktober 1963 ersetzt worden sei. Die letztere Abmachung legt das Berufungsgericht in tatsächlicher Hinsicht wie folgt aus: Der Inhalt des Vertrages vom 5. September 1963 sei in die Vereinbarung vom 25. Oktober 1963 übernommen worden. Das gelte auch für die Verpflichtung des W[REDACTED] zu Abschlagszahlungen. Wenn gesagt werde, die Abschlagszahlungen seien für Überlassung von Betriebseinrichtungen gedacht, so sei das ohne Belang. Es ergebe sich aus der vom Kläger an W[REDACTED] am 26. November 1963 erteilten Quittung ("Zahlung der Rate für Büro und Halle") und aus dem Schreiben der Feuerkasse an die Beklagten vom 17. Januar 1964 (dort wird W[REDACTED] als Eigentümer der Gebäude bezeichnet) und dem Bauantrag des W[REDACTED] (hier erklärt W[REDACTED], daß er die Gebäude übernommen habe), daß sowohl W[REDACTED] als auch der Kläger den Vertrag vom 25. Oktober 1963 in der vom Berufungsgericht für zutreffend gehaltenen Weise ausgelegt hätten.

Mit diesen Ausführungen stellt das Berufungsgericht rechtlich einwandfrei fest, daß Kläger und

Beklagte sich untereinander und im Einvernehmen mit W[REDACTED] darüber einig geworden sind, der Kläger solle trotz Belassung der Gebäude auf dem Grundstück der Beklagten von diesen keine Entschädigung erhalten, er solle vielmehr durch die von W[REDACTED] versprochene Entschädigung abgefunden sein.

4. Bei dieser Sach- und Rechtslage kommt es auf die vom Berufungsgericht angeschnittene Rechtsfrage, ob anzunehmen ist, die Beklagten hätten die Gebäude ausdrücklich oder stillschweigend "übernommen", nicht an. Es bedarf insbesondere keiner Entscheidung darüber, welche rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen im Hinblick darauf, daß die Beklagten schon durch die Errichtung der Gebäude deren Eigentümer geworden waren, gegeben sein müßten, um eine Übernahme i.S. des § 2 PV annehmen zu können. Alle Revisionsangriffe, die sich gegen die vom Berufungsgericht in dieser Richtung angestellten Erwägungen richten, können daher unerörtert bleiben.

5. Kein Raum ist auch für die von der Revision für richtig gehaltene Würdigung, W[REDACTED] habe allenfalls eine Verpflichtung der Beklagten zur Entschädigung des Klägers übernommen, die aber als Schuldübernahme unwirksam geblieben sei, weil es an der Genehmigung des Klägers fehle.

III. Soweit die Ausführungen der Revision Verfahrensrügen gegen die unter II, 3 wiedergegebenen Feststellungen des Berufungsgerichts enthalten, sind sie nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht war, wenn auch ein Pachtvertrag der Beklagten mit V[REDACTED] nicht zustande kam (hierauf weist die Revision in erster Linie hin), nicht daran gehindert, aus dem Zusammenhang der damaligen Verhandlungen mit den späteren Verhandlungen und Ereignissen den Schluß darauf zu ziehen, daß die Parteien die einmal gewonnene Basis für die Entschädigungsregelung nicht wieder verlassen hätten. Das Berufungsgericht konnte dabei ohne Rechtsverstoß den Umstand für unerheblich ansehen, daß der Vertragsschluß der Beklagten mit V[REDACTED] möglicherweise - so die Behauptung des Klägers - daran gescheitert ist, daß V[REDACTED] auf die übrigen Bedingungen der Beklagten nicht eingehen wollte.

2. Unerheblich ist entgegen einer Rüge der Revision, daß der Kläger das Grundstück bereits zum 30. Juni 1963 gekündigt hatte. Denn die Parteien waren nicht gehindert, die Entschädigungsfrage nach Beendigung des Pachtvertrages zu regeln.

3. Das Berufungsgericht hat auch entgegen einer weiteren Rüge der Revision, wie oben unter II, 2 ausgeführt wird, nicht übersehen, daß in der Vereinbarung zwischen W[REDACTED] und dem Kläger vom 25. Oktober 1963 für die Abschlagszahlungen ein anderer Verpflichtungsgrund angegeben wird. Wie bereits erörtert, hat es aus anderen Umständen geschlossen, daß sich an der wahren Absicht der Vertragsparteien, der Kläger solle von W[REDACTED] für die Gebäude entschädigt werden, nichts geändert hatte. Diese Schlußfolgerungen lassen keinen Rechtsirrtum des Berufungsgerichts erkennen.

IV. Die Revision des Klägers erweist sich somit als unbegründet. Sie war daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Artl

Dr. Messner Mormann