

2140 066

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 235/66

URTEIL

Verkündet am
13. November 1968
Klett,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Kauffrau Maria B [REDACTED] geb. E [REDACTED]
in M [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma E [REDACTED] M [REDACTED] C [REDACTED], GmbH,
vertreten durch ihren Geschäftsführer Joachim E [REDACTED]
in D [REDACTED], D [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. November 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Düsseldorf vom 14. Oktober 1966 wird
auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks
M [REDACTED], Ecke P [REDACTED]-J [REDACTED]-Straße/C [REDACTED]straße,
auf dem sich eine Tankstelle befindet. Am 3. Juni 1955
hatte sie mit der Beklagten, die Mineralölprodukte unter
dem Namen "E [REDACTED]-M [REDACTED]" herstellt und sogenanntes "freies"
Benzin vertreibt, einen am 7. Juni 1955 ergänzten Tank-
stellenvertrag geschlossen, wonach sie die Markenprodukte
der Beklagten auf dem Grundstück abzusetzen hatte. Zu-
gunsten der Beklagten wurde eine Dienstbarkeit im Grund-
buch eingetragen, die folgenden Inhalt hat:

- 3 -

- "1. Die E-M-GmbH, D (das ist die Beklagte), ist berechtigt, die auf dem belasteten Grundstück jeweils vorhandenen baulichen Anlagen einer Großtankstelle und Wagenpflege-Station nebst zugehörigem Gelände zum Betrieb einer E-M-Großtankstelle und Wagenpflegeanlage zu benutzen.

Der (Beklagten) ist es gestattet, die Ausübung dieser Dienstbarkeit für sie ganz oder teilweise Dritten zu überlassen.

2. "eder der Eigentümer noch dritte Personen dürfen auf dem belasteten Grundstück selbst Mineralölprodukte irgendwelcher Art anbieten, lagern oder vertreiben."

Es kam zu einem Rechtsstreit, in dem die Klägerin die Auflösung des Tankstellenvertrages, hilfsweise günstigere Vertragsbedingungen anstrebte. Im Rahmen eines in diesem Prozeß abgeschlossenen Vergleichs vom 25. September 1962 verpachtete sie das Grundstück ab 1. Oktober 1962 auf die Dauer von 40 Jahren an die Beklagte zum Zwecke des Betriebes einer modernen Groß-tankstelle. Umfang, Größe und Ausstattung der Tankstelle hat die Beklagte zu bestimmen (§ 1). Der Pachtzins beträgt monatlich 1 800 DM zuzüglich einer Umsatzbeteiligung von 0,02 DM je Liter Vergaserkraftstoff für Mengen, die monatlich über 25 000 l hinaus umgesetzt werden (§ 3). Nach § 7 kann die Beklagte jederzeit den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten auf Dritte übertragen. Nach derselben Bestimmung ist ihr die Unterverpachtung gestattet. Der alte Tankstellenvertrag wurde aufgehoben (Nr. 3 des Vergleiches). Weiter heißt es:

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Der Bestand der Dienstbarkeit wird von dieser Aufhebung nicht berührt."

Die Beklagte hat die Tankstelle an die Firma Aral-AG unterverpachtet, die dort seit 1. Februar 1963 ihre eigenen Markenerzeugnisse vertreibt.

Die Klägerin sieht darin einen Verstoß gegen die Dienstbarkeit und den Pachtvertrag. Sie trägt vor, wesentlich für die vereinbarte Umsatzbeteiligung sei die Erwägung gewesen, daß ein Umsatz von mehr als 25 000 l nur erreicht werden könne, wenn neben dem bisher allein verkauften, nicht zugkräftigen E-M freies Benzin vertrieben werde. Dadurch wäre der Umsatz auf 100 000 l gesteigert worden. In Widerspruch dazu werde jetzt nur der teurere Markenkraftstoff Aral mit einem Umsatz von durchschnittlich 30 bis 35 000 l je Monat verkauft. Die Klägerin errechnet daraus für die Zeit vom 1. Februar 1963 bis 31. Januar 1966 einen monatlichen Einnahmeausfall von 1 300 DM, insgesamt von 46 600 DM. Sie verlangt mit der Klage die Zahlung dieser Summe nebst Zinsen. Darüber hinaus hat sie beantragt, der Beklagten zu untersagen, selbst oder durch Dritte auf dem Grundstück Mineralölprodukte anzubieten, zu lagern oder zu vertreiben, die nicht von der Beklagten selbst stammen, hilfsweise ihr zu untersagen, zu dulden, daß auf dem Pachtgrundstück Mineralölprodukte angeboten, gelagert oder vertrieben werden, die nicht von der Beklagten stammen.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre früheren Anträge weiter. Die Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage könnte begründet sein, wenn dem Pachtvertrag - gegebenenfalls in Verbindung mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit - eine Verpflichtung der Beklagten entnommen werden könnte, an der Tankstelle E- M- Kraftstoff zusammen mit freiem Benzin zu vertreiben. Ob sich, falls eine entsprechende vertragliche Regelung fehlt, im Wege der sogenannten Anpassung nach § 242 BGB wegen Fensens der Geschäftsgrundlage neben einem etwaigen auf Zahlung gerichteten Ausgleichsanspruch auch der Unterlassungsanspruch begründen ließe, oder ob umgekehrt aus dem Inhalt der Dienstbarkeit allein neben dem geltend gemachten Unterlassungsanspruch auch ein Zahlungsanspruch hergeleitet werden könnte, kann auf sich beruhen. Aus den vom Berufungsgericht zutreffend dargelegten Gründen kommen Ansprüche aus keinem der angeführten rechtlichen Gesichtspunkte in Betracht.

1. Nach dem Wortlaut des Pachtvertrages ist die Beklagte, was auch die Klägerin nicht verkennet, zum Betrieb einer Großtankstelle berechtigt ohne Beschränkung auf bestimmte Kraftstoffsorten oder Marken. Zugunsten der Klägerin kann davon ausgegangen werden, daß die Dienstbarkeit der Beklagten lediglich die Befugnis einräumte, das Grundstück der Klägerin zum Betrieb einer Eller-Montan-Tankstelle zu benutzen, und daß diese Benutzung nach der Vorstellung der Parteien auch den Verkauf von freiem Benzin neben dem Markenkraftstoff der Beklagten einschloß. Diese Einschränkung der dinglichen Berechtigung der Beklagten hinderte aber nicht, daß die Klägerin durch schuldrechtliche Vereinbarung, d.h. durch den Pachtvertrag vom 25. September 1962 der Beklagten ein weitergehendes Benutzungsrecht, nämlich den Betrieb einer Tankstelle mit Kraftstoffen jeder Art einräumte.

Gerade das hat das Berufungsgericht im Rahmen der ihm zustehenden tatrichterlichen Würdigung angenommen. Es ist deshalb nicht richtig, daß es sich, wie die Revision geltend macht, bei der Auslegung des Pachtvertrages mit dem Inhalt der Dienstbarkeit nicht auseinandergesetzt hat.

Es kann auch keine Rede davon sein, daß die Ziffer 2 der Dienstbarkeit in einem unlöslichen Widerspruch zu dem vom Berufungsgericht festgestellten Inhalt des Pachtvertrages steht. Denn diese Bestimmung dient ausschließlich dem Schutze der Beklagten, um sie gegen Konkurrenz auf dem Grundstück zu sichern. Sie hindert aber nicht, daß sie selbst andere Mineralölprodukte als ihre eigenen Erzeugnisse und freies Benzin vertreibt oder durch Dritte vertreiben läßt, vorausgesetzt, daß sie dazu der Klägerin gegenüber berechtigt ist. Dieses Recht ist ihr über den Inhalt der Dienstbarkeit hinaus durch den Pachtvertrag eingeräumt worden.

Auch sonst war die Aufrechterhaltung der Dienstbarkeit keineswegs sinnlos. Sie verstärkt - jedenfalls im Rahmen ihres Umfangs - die der Beklagten im Pachtvertrag eingeräumte Rechtstellung.

Die Auslegung des Berufungsgerichts ist sonach zumindest möglich, und, da sie auch nicht auf Verfahrensfehlern beruht, rechtlich nicht angreifbar. Das Berufungsgericht hat weder, wie die Revision meint, übersehen, daß die Beklagte vor Abschluß des Vergleichs an E-M-Kraftstoff monatlich nur etwa 7 000 l abgesetzt hatte, noch daß sie bei Verkauf von freiem Benzin mit einem Umsatz von 100 000 l je Monat rechnete. Gleichwohl ist, wie das

Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, die Vereinbarung einer Umsatzpacht nicht mit der Verpflichtung der Beklagten gleichzusetzen, den umsatzstärksten Kraftstoff zu vertreiben.

2. Das Berufungsgericht verneint aber nicht nur eine vertragliche Verpflichtung der Beklagten, E-M und freies Benzin zu vertreiben. Es sei, so führt es aus, auch nicht Geschäftsgrundlage des Pachtvertrages gewesen, daß die Beklagte künftig freies Benzin an der Tankstelle absetzen werde. Übereinstimmende Erwartungen der Parteien in dieser Richtung seien nicht festzustellen. Die Klägerin habe insoweit keine konkreten beiderseitigen Vorstellungen bei den geführten Vergleichsverhandlungen behauptet, sondern nur Auffassungen, Eindrücke und einseitige eigene Äußerungen. Sie habe selbst angegeben, trotz ihrer ausgesprochenen Erwartung, bei Vertrieb freien Kraftstoffes werde ein Umsatz von 100 000 l erreicht werden, habe sich die Beklagte nicht auf einen entsprechend hohen Pachtzins eingelassen, sondern sich nur neben dem Festpachtzins von 1 800 DM zur Vereinbarung einer Beteiligung an dem über 25 000 l hinausgehenden monatlichen Kraftstoffumsatz bereitgefunden. Vertragsgrundlage sei demnach nicht ein angenommener Umsatz von 100 000 l gewesen, sondern allenfalls die Vorstellung, es werde ein Kraftstoff verkauft werden, der so zugkräftig sei, daß über 25 000 l je Monat umgesetzt würden.

Diese Ausführungen sind rechtlich bedenkenfrei. Zwar können grundsätzlich auch einseitige Vorstellungen einer Partei über Umstände, auf denen sich der Geschäftswille aufbaut, zur Vertragsgrundlage werden, wenn die Gegenseite sie erkennt und nicht beanstandet. Daraus, daß die Beklagte

sich trotz der von der Klägerin geäußerten Erwartung eines Umsatzes von 100 000 l bei Verkauf freien Benzines nicht auf eine entsprechende Erhöhung der Festpacht einließ, hat das Berufungsgericht, das ist der Sinn seiner Ausführungen, indessen gefolgert, die Beklagte habe die Vorstellung der Klägerin nicht als Vertragsgrundlage anerkannt. Das ist eine auf tatsächlichem Gebiete liegende, jedenfalls mögliche und daher vom Revisionsgericht hinzunehmende Würdigung. Die Rüge der Revision, es seien angebotene Beweise über die vor Abschluß des Vergleiches geführten Verhandlungen nicht erhoben worden, kann keinen Erfolg haben, weil das Berufungsgericht seinen Feststellungen insoweit die bestrittenen Ausführungen der Klägerin selbst zugrunde gelegt hat.

War aber die Vorstellung eines Umsatzes von 100 000 l monatlich nicht Vertragsgrundlage, so ist die weitere Feststellung nicht zu beanstanden, Vertragsgrundlage sei lediglich gewesen, daß ein Kraftstoff vertrieben werde, der einen monatlichen Umsatz von mehr als 25 000 l und damit eine über den Festpachtzins hinausgehende Umsatzbeteiligung der Klägerin ermöglichte. Diese Beteiligung ist bei Aral-Kraftstoff unstreitig gegeben. Es kann deshalb nicht davon gesprochen werden, daß dem Vertrag vom 25. September 1962 die Geschäftsgrundlage fehlt.

Die Revision ist deshalb zurückzuweisen. Die Kosten-
entscheidung ergibt sich aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Mezger

Mormann

Braxmaier