

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 246/78

URTEIL

Verkündet am
11. Juli 1979
Mückenhausen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Ferdinand Freiherr von T[REDACTED], I[REDACTED]
Tor [REDACTED] in G[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die A[REDACTED] Aktiengesellschaft, vertreten durch die Vor-
standsmitglieder Werner Th[REDACTED] und Klaus W[REDACTED],
Wi[REDACTED] Straße [REDACTED] in B[REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Juli 1979 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Hoffmann, Wolf, Treier und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 22. Juni 1978 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Firma Deutsche Gas- und Wasser-AG Be (nachfolgend: Ga), deren Rechtsnachfolgerin die Klägerin ist, mietete mit Vertrag vom 28. Mai 1957/27. Januar 1958 auf die Dauer von 25 Jahren mit Verlängerungsmöglichkeit das Grundstück G, I Tor von der Grundstückseigentümerin zur Errichtung und zum Betrieb einer Tankstelle. Nach § 4 des Vertrages ist die Mieterin zur Untervermietung und dazu berechtigt, den Vertrag mit allen Rechten und Pflichten auf einen Dritten zu übertragen. In einem Nachtrag vom 21. November 1957/27. Januar 1958 zum Mietvertrag ist für den Fall, daß eine Verlängerung nicht in Betracht kommt, vereinbart, der Vermieter sei, wenn er das Vertragsverhältnis kündigt, berechtigt und verpflichtet, die vom Mieter oder einem Dritten errichtete

- 3 -

Tankstelle zum Zeitwert zu übernehmen; für den Fall der Kündigung durch den Mieter ist vereinbart, der Mieter sei verpflichtet, entweder die erstellten Baulichkeiten zu entfernen und das Grundstück einzuebnen oder auf Verlangen des Vermieters diesem die Aufbauten zum Taxwert zu überlassen.

Mit Vertrag vom 13. November 1957/27. Januar 1958 überließ die Klägerin das Grundstück dem Beklagten als Untermieter. Auch der Untermietvertrag wurde auf die Dauer von 25 Jahren mit Verlängerungsmöglichkeit zu einem monatlichen Mietzins von 107,50 DM abgeschlossen. Im Untermietvertrag ist vereinbart, die Untervermieterin sei zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Untermieter mit der Zahlung einer Monatsmiete oder eines Teiles einer solchen länger als zwei Monate in Rückstand gerate oder sonst schuldhaft gegen die Bestimmungen des Vertrages verstoße. Nach dem Untermietvertrag können Untervermieter und Untermieter den Vertrag fristlos kündigen, wenn der Hauptmietvertrag aus irgendwelchen Gründen zur Auflösung kommt. In dem Nachtrag vom 9. Januar/27. Januar 1958 zum Untermietvertrag übernahm es der Beklagte, die geplanten Baulichkeiten (Tankwart- haus und Wagenpflegehalle) auf eigene Kosten zu errichten. In dem Nachtrag ist u.a. vereinbart:

"(Absatz 3) Bei Beendigung des Vertrages findet für Tankstellenverwalter (Untermieter) laut beiliegendem Nachtrag zum Hauptmietvertrag vom 21. 11. 1957 erfolgte Vereinbarung Anwendung. Hiernach ist Vermieter des Grundstücks bereit und verpflichtet, nach Ablauf des Vertrages die von Ga[REDACTED] oder einem Dritten während der Dauer des Vertrages errichteten



Baulichkeiten zum Zeitwert käuflich zu übernehmen, sofern der Mietvertrag vom Grundstückseigentümer nicht verlängert oder erneuert wird.

(Absatz 5) Beabsichtigt Ga[REDACTED], den Hauptmietvertrag mit Nachtrag aus irgendeinem Grunde zu kündigen, dann soll Ga[REDACTED] verpflichtet sein, dem Untermieter den Eintritt in den Hauptmietvertrag mit Nachtrag anzubieten, sofern Tankstellenvertrag und Untermietvertrag mit Nachtrag zu diesem Zeitpunkt von Ga[REDACTED] oder Tankstellenverwalter nicht gekündigt sind.

(Absatz 7) Ga[REDACTED] ist berechtigt, bei Beendigung dieses Vertrages - gleichgültig aus welchen Gründen und ob fristgemäß oder vorzeitig der Vertrag endet - die Baulichkeiten zum Schätzwert käuflich zu übernehmen."

Mit Vertrag vom 27. März/1. April 1977 vereinbarte die Klägerin mit der Vermieterin die Aufhebung des Hauptmietvertrages zum 31. März 1977. Sie verpflichtete sich, das Grundstück in geräumtem Zustand und in Straßenhöhe planiert an die Vermieterin zu übergeben.

Die Klägerin erstrebt mit der Klage die Verurteilung des Beklagten zur Herausgabe des Tankstellengrundstücks, zur Entfernung der auf dem Grundstück errichteten Bauwerke und zur Einebnung des Grundstücks. Der Beklagte macht gegen den Herausgabeanspruch ein Zurückbehaltungsrecht geltend mit der Begründung, die Klägerin müsse ihm den Wert der von ihm errichteten Bauwerke erstatten, der sich auf 100 000 DM belaufe. Eine Verpflichtung zur Beseitigung der Bauwerke und zur Einebnung des Grundstücks bestreitet er.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsrechtszug hat der Beklagte eine Hilfswiderklage erhoben, mit der er den Anspruch auf Erstattung seiner Aufwendungen für die Errichtung der Bauwerke (100 000 DM) geltend macht. Das Berufungsgericht hat der Klage stattgegeben und die Hilfswiderklage abgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgt der Beklagte seine in den Vorinstanzen gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht meint, der Beklagte sei verpflichtet, die von ihm errichteten Bauwerke zu entfernen und das Grundstück einzuebnen. Ein Anspruch auf Entschädigung für seine Bauaufwendungen stehe ihm gegen die Klägerin nicht zu. Aus der Vereinbarung in Absatz 7 des Nachtrages zum Untermietvertrag ergebe sich, daß es im Belieben der Klägerin stehe, die Aufbauten zu übernehmen. Die Vereinbarung in Absatz 3 des Nachtrages zum Untermietvertrag bedeute, daß der Beklagte einen Anspruch auf käufliche Übernahme von Aufbauten haben solle, wenn die Grundstückseigentümerin den Hauptmietvertrag zum Ablauf der Vertragszeit künde. Ein solcher Fall liege hier nicht vor, weil der Hauptmietvertrag vorzeitig und einverständlich aufgehoben worden sei. Das für den Untermietvertrag verwendete Formular habe zwar die Verpflichtung des Untermieters vorgesehen, die Aufbauten bei Beendigung des

Untermietvertrages zu beseitigen. Aus dem Umstand, daß diese im Untermietvertrag gestrichene Regelung in den Nachtrag nicht übernommen worden sei, folge aber nicht, daß die Klägerin habe verpflichtet werden sollen, den Beklagten für die Aufbauten zu entschädigen. Auch ein Schadensersatzanspruch auf Zahlung des Wertes der Aufbauten stehe dem Beklagten gegen die Klägerin nicht zu, denn sie habe dem Beklagten vor Aufhebung des Hauptmietvertrages den Eintritt in diesen angeboten. Dieses Angebot habe sie zwar an die Bedingung geknüpft, daß der Beklagte auf dem Grundstück keine Tankstelle mehr betreibe. Hierdurch sei der Beklagte aber nicht belastet worden, weil er den Betrieb der Tankstelle ohnehin bereits eingestellt gehabt habe. Im Übrigen habe es der Beklagte selbst zu vertreten, daß die Klägerin ihm den Eintritt in den Hauptmietvertrag nicht zu günstigeren Bedingungen oder auch ohne Bedingungen ermöglicht habe, denn er habe nicht versucht, eine für ihn günstigere Lösung zu erreichen. Er habe weder das Übernahmeangebot der Klägerin vom 18. Juni 1976 noch deren Erinnerungsschreiben vom 13. Juli, 9. November und 2. Dezember 1976 beantwortet.

2. Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

a) Die Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin sei weder zur Übernahme der Bauwerke noch zur Vergütung der Aufwendungen des Beklagten für ihre Errichtung verpflichtet und der Beklagte müsse die Bauwerke beseitigen und das Grundstück einebnen, ist nicht zu beanstanden.

Sie beruht auf einer Auslegung des Untermietvertrages. Diese ist möglich. Sie ist deshalb für das Revisionsgericht bindend.

aa) Die Regelung einer Übernahme der vom Mieter oder Untermieter errichteten Baulichkeiten war in erster Linie für den Hauptmietvertrag mit der Grundstückseigentümerin von Bedeutung; denn Einrichtungen, die mit der Mietsache verbunden werden, belasten - oder bereichern - diese (vgl. § 547 a BGB). Wirtschaftlich sinnvoll war daher die Begründung eines Übernahmerechts bzw. - falls sie den Hauptmietvertrag nicht mehr fortsetzen wollte - einer Übernahmepflicht der Hauptvermieterin.

bb) Im Verhältnis der Mieterin zum Untermieter war die Interessenlage nicht ohne weiteres die gleiche: Für den Fall einer Beendigung sämtlicher Vertragsverhältnisse - des Hauptmietvertrages und des Untermietvertrages - konnte eine Übernahme der Baulichkeiten, die ihren wesentlichen Wert in der Verbindung mit dem Grundstück hatten, für die Mieterin (Untervermieterin) wirtschaftlich nicht erstrebenswert sein. Die Alternativen für einen solchen Fall waren - wie die Regelung im Hauptmietvertrag zeigt - Übernahme durch den Grundstückseigentümer oder Entfernung.

Endete dagegen der Untermietvertrag vor dem Hauptmietvertrag, dann konnte ein Interesse der Mineralölfirma an einer Übernahme der Anlagen bestehen, um sie einem Nach-(Unter-)Mieter weitervermieten zu können. Folgerichtig - und im Grundsatz schon vom Gesetz

vorgezeichnet (§ 547 a Abs. 2 BGB) - erklärt der Untermietvertrag die Klägerin (Untervermieterin) für berechtigt, bei jeder Art Beendigung dieses Vertrages die Baulichkeiten zum Schätzwert zu übernehmen.

Die Interessenlage der Untervermieterin läßt es daher als naheliegend erscheinen, mit dem Berufungsgericht die zuletzt genannte Regelung als - zwischen den Untermietvertragsparteien - abschließende, jede Übernahmeverpflichtung der Untervermieterin ausschließende Bestimmung anzusehen und auch für die hier vorliegende Fallgestaltung keine, etwa mit einer solchen Verpflichtung der Klägerin zu füllende Vertragslücke zu bejahen. Die nach § 157 BGB zu berücksichtigenden Interessen des Untermieters hat das Berufungsgericht beachtet. Es ist nicht zu beanstanden, daß es angenommen hat, sie ständen der von ihm vorgenommenen Auslegung nicht entgegen, weil der Beklagte gegen die Gefahr, wegen seiner Investitionen durch eine vorzeitige Beendigung des Hauptmietvertrages durch den Untervermieter Schaden zu erleiden, durch die Verpflichtung seines Vertragspartners ausreichend geschützt sei, ihm den Eintritt in den Hauptmietvertrag zu ermöglichen. Diese Auslegung ist jedenfalls deshalb vom Revisionsgericht als möglich hinzunehmen, weil nach ihr die schuldhafte Verletzung dieser Verpflichtung den Untervermieter zum Schadensersatz verpflichtet.

b) Es ist auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht angenommen hat, die Klägerin sei dem Beklagten auch nicht wegen positiver Vertragsverletzung

zur Erstattung seiner Aufwendungen für die von ihm errichteten Bauten verpflichtet.

Daß im Untermietvertrag - übrigens für beide Vertragsteile - vorgesehen war, dieser solle fristlos kündbar sein, wenn der Hauptmietvertrag "aus irgendwelchen Gründen zur Auflösung" komme, bedeutet nicht, die Klägerin sei berechtigt gewesen, willkürlich - unter Ausschluß jeglicher Schadensersatzansprüche des Untermieters im Einvernehmen mit der Grundstückseigentümerin den Hauptmietvertrag vorzeitig aufzuheben. Das ist auch der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts. Welche Gründe die Aufhebung des Hauptmietvertrages im Verhältnis zum Untermieter allgemein rechtfertigen könnten, führt das Berufungsgericht nicht näher aus. Das war auch nicht notwendig, denn es hat zutreffend eine Vertragsverletzung der Klägerin mit der Begründung verneint, die Klägerin habe dem Beklagten rechtzeitig angeboten, in den Hauptmietvertrag an ihrer Stelle einzutreten. Daß mit einem solchen Angebot die Interessen des Untermieters als grundsätzlich hinreichend gewahrt angesehen sein sollten, ergibt sich aus dem Nachtrag zum Untermietvertrag.

Zweifelhaft könnte allenfalls sein, ob das Angebot der Klägerin deshalb nicht ausreichend, die anschließende Aufhebung des Hauptmietvertrages also pflichtwidrig war, weil es an die Bedingung geknüpft war, auf dem Mietgrundstück keine Tankstelle zu betreiben. Insoweit weist das Berufungsgericht aber

J

mit Recht darauf hin, daß der Beklagte den Tankstellenbetrieb ohnehin seit Jahren - und ersichtlich auf Dauer - geschlossen hatte. Unstreitig betreibt der Beklagte dort die Herstellung von Kraftfahrzeugschildern. Daß er der für seinen Eintritt in das Hauptmietverhältnis mit der Grundstückseigentümerin von der Klägerin gesetzten Bedingung dieser gegenüber widersprochen habe oder jedenfalls mit Erfolg hätte widersprechen können, hat der Beklagte nicht geltend gemacht. Nach seiner von der Klägerin vorgelegten schriftlichen Erklärung zum Schreiben der Klägerin an ihn vom 17. Oktober 1973 hat er vielmehr keine Einwendungen dagegen erhoben, nur unter der Voraussetzung in den Hauptmietvertrag eintreten zu dürfen, daß er auf dem Grundstück keine Tankstelle mehr betreibe.

Demnach ist davon auszugehen, daß der Beklagte an einer Aufrechterhaltung des Hauptmietverhältnisses neben der Möglichkeit einer anderweitigen gewerblichen Nutzung nur deshalb ein Interesse haben könnte, weil ihm auf diese Weise etwaige Ansprüche gegen die Grundstückseigentümerin wegen der Baulichkeiten erhalten blieben. Weder das eine noch das andere wäre jedoch durch den von der Klägerin unter ihren Bedingungen angebotenen Eintritt in das Hauptmietverhältnis in Frage gestellt worden.

4. Demnach ist die Revision unbegründet. Sie war deshalb zurückzuweisen.

Gemäß § 97 ZPO hat der Beklagte die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Braxmaier

Hoffmann

Wolf

Treier

Dr. Brunotte