

Für das Nachschlagewerk :

Nicht für die amtliche Sammlung !

2314 013

15

Gesetz: BGB §§ 951, 535, 581

Rechtssatz: Der Grundsatz, daß der Anspruch auf Vergütung für einen sachenrechtlichen Rechtsverlust im Zeitpunkt des Eintritts dieses Rechtsverlusts (z.B. mit der Vollendung eines Bauwerks oder mit der Einstellung des Weiterbaus unter gleichzeitiger Überlassung an den Grundeigentümer) entsteht (BGHZ 10, 171, 180), hindert die Partner eines Miet- oder Pachtvertrages nicht, zu vereinbaren, daß ein entsprechender Anspruch erst in einem späteren Zeitpunkt (z.B. bei Beendigung des Vertragsverhältnisses) entstehen soll.

Aktenzeichen: VIII ZR 277/56

Urt. des BGH v. 26. Februar 1957

OLG Hamm

VIII ZR 277/56

Verkündet [laut Protokoll] am
6. Februar 1957
Hett, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Deutschen Bundesbahn, vertreten durch die Bundes-
bahndirektion in E [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

den Rechtsanwalt und Notar Dr. Otto von G [REDACTED]
in E [REDACTED], Z [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf
die mündliche Verhandlung vom 26. Februar 1957 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie
der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Dorscheid
und Liesecke

für Recht erkannt :

Die Revision gegen das Urteil des 18. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Hamm vom 11. April 1956
wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Durch schriftlichen Vertrag vom 15. August/3. September 1924 (im folgenden als "erster Vertrag" bezeichnet, hat die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die Deutsche Reichsbahn, ein ihr gehörendes, am Bahnhofsvorplatz in Herne gelegenes, etwa 870 qm großes und damals unbebautes Grundstück mit Wirkung vom 1. Juli 1924 an die offene Handelsgesellschaft K [REDACTED] & R [REDACTED] (im folgenden als "Gesellschaft" bezeichnet) zur Bebauung mit Geschäftsräumen und mit der Befugnis zur Untervermietung gegen einen in vierteljährlichen Teilbeträgen im voraus zu zahlenden Jahrespachtzins von 12 000 GM verpachtet (§ 1).

Anmerkung:

Sowohl im ersten wie im zweiten Vertrag wird das Rechtsverhältnis, das durch sie begründet bzw. fortgesetzt worden ist, als Miete bezeichnet. Das Berufungsgericht hat es Pacht genannt; dem wird in diesem Urteil gefolgt, zumal der Rechtsstreit keine Stellungnahme dazu erfordert, ob die Verträge ein Miet- oder ein Pachtverhältnis zum Gegenstand haben.

Als Dauer des Pachtverhältnisses war grundsätzlich ein Zeitraum von fünf Jahren bestimmt, jedoch die halbjährliche Kündigung seitens der Reichsbahn als zulässig vereinbart, wenn das Grundstück nach deren Ermessen zu bahneigenen Zwecken benötigt werde; ferner war die Verlängerung des Pachtverhältnisses durch Abschluß eines neuen Vertrages vorgesehen (§ 11).

In § 12 hat die Reichsbahn sich u.a. für den Fall säumiger Zahlung des Pachtzinses das Recht vorbehalten, "den Vertrag sofort ohne Anspruch auf Entschädigung . . . für aufgelöst zu erklären". Weiter heißt es, die Gesellschaft "muß dann den Platz innerhalb 3 Monaten räumen und ihn auf Verlangen wieder in denselben Zustand



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

versetzen, in dem er sich bei Beginn des Vertragsverhältnisses befunden hat. Sonst erfolgt die Räumung und Wiederherstellung des Platzes auf seine Kosten . . . durch die Eisenbahnbehörde. Mit Grund und Boden in feste Verbindung gebrachte Gegenstände sind auf Verlangen der Eisenbahnbehörde ohne Entschädigung zu belassen".

Bis zum Jahre 1925 hat die Gesellschaft das Grundstück nach umfangreichen Erdarbeiten fast ganz mit Läden z.T. auch mit Kellern bebaut und dafür fast 287 000 RM aufgewendet.

Mit Wirkung vom 1. Oktober 1926 ist der Pachtzins auf 8 000 RM ermäßigt worden. Dabei hat das Pachtverhältnis auch sonst eine neue rechtliche Grundlage erhalten. Der Vertrag (im folgenden als "zweiter Vertrag" bezeichnet) ist unter Verwendung eines gedruckten Formulars der Deutschen Reichsbahn-Gesellschaft am 3. Juli/27. August 26 schriftlich geschlossen. Als Pachtgegenstand ist darin (§ 1) das "mit Geschäftsräumen bebaute" Grundstück bezeichnet. Nach § 3 Abs 1 Satz 1 hat die Gesellschaft "die in § 1 genannten Baulichkeiten . . . auszuführen und dauernd zu unterhalten". § 3 Abs 1 Satz 2 lautet:

"Alle Neuanlagen mit Ausnahme der beweglichen Inneneinrichtung gehen nach Fertigstellung ohne Zahlung und Entschädigung in das Eigentum der Reichsbahn-Gesellschaft über".

Das Pachtverhältnis ist für unbestimmte Zeit vereinbart; weiter ist unter Bezugnahme auf § 565 BGB bestimmt, daß es beiderseits mit halbjährlicher Frist

gekündigt werden könne (§ 6). Außerdem ist der Reichsbahn-Gesellschaft in § 7 die Befugnis vorbehalten, das Pachtverhältnis "zu jeder Zeit" mit halbjährlicher Frist zu kündigen, falls sie nach ihrem Ermessen das Grundstück für eigene Zwecke gebrauche.

§ 8 lautet:

" Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat Mieter auf Verlangen der Reichsbahn-Gesellschaft innerhalb einer angemessenen Frist den alten Zustand wieder herzustellen.

Beansprucht die Reichsbahn-Gesellschaft nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nicht das Eigentumsrecht an dem Laden usw. bzw. fordert sie nicht die Beseitigung der Anlage, so ist der Mieter verpflichtet, sie seinem Nachfolger anzubieten. Kommt keine Einigung über den Kaufpreis zustande, so setzt ihn die Reichsbahn-Gesellschaft unter Berücksichtigung des Zeitwertes auf Antrag eines der Beteiligten fest. Diese Festsetzung ist für den Mieter bindend.

Weigert sich der Nachfolger, die Anlage zu erwerben, so ist der Mieter auch in diesem Falle zu ihrer Beseitigung auf eigene Kosten verpflichtet."

Der Pachtzins ist dann mehrfach ermäßigt worden, zuletzt mit Wirkung vom 1. Januar 1933 auf 1 000 RM. Diese letzte Ermäßigung ist als vorübergehend und jederzeit widerruflich vereinbart.

Auf Grund einer entgeltlichen Vereinbarung des Klägers mit den Gesellschaftern der inzwischen gelöschten Gesellschaft ist der Kläger mit Zustimmung der Reichsbahn als Pächter mit Wirkung vom 1. April 1944 in das Vertragsverhältnis eingetreten.

In einem Vorprozeß hat später der Kläger aus der Vereinbarung vergeblich Schadensersatzansprüche gegen den Gesellschafter R. [REDACTED], bzw. gegen dessen Alleinerbin mit folgender Begründung geltend

gemacht: Die Gesellschafter hätten ihm vor der Vereinbarung den zweiten Vertrag nicht vorgelegt. Dieser sei für ihn wesentlich ungünstiger als der erste Vertrag. - Auf ein Ersuchen des Gerichts um Auskunft u.a. darüber, ob die Beklagte dem Kläger ein Recht auf Ersatz der für die zur Errichtung der Gebäude usw. gemachten Verwendungen zuerkenne, soweit die Voraussetzungen des § 12 des ersten Vertrages nicht vorlägen, hat die Beklagte unter dem 9. März 1950 geantwortet:

" Den Mietern steht gegenüber der Reichsbahn, jetzt Bundesbahn, kein Anspruch auf Ersatz für die zur Errichtung der Gebäude gemachten Aufwendungen zu, doch hat bei Lösung des Vertragsverhältnisses, wenn die Bundesbahn nicht die Herstellung des früheren Zustandes und nicht die käufliche Übernahme der vom Mieter errichteten Anlagen durch einen Mietnachfolger fordert, sondern die Belassung dieser Anlage in ihrem Eigentum beansprucht, ein angemessener Wertausgleich unter Berücksichtigung des Zeitwertes zu erfolgen".

Im September 1954 hat die Beklagte dem Kläger das Pachtverhältnis zum 31. März 1955 gekündigt. Dieser hat ihr das Grundstück am 1. April 1955 zurückgegeben. Seitdem nutzt sie es in der bis dahin vom Kläger geübten Art selbst.

Der Kläger hält die Beklagte für verpflichtet, ihm einen Teil des damaligen Zeitwertes der auf dem Grundstück errichteten Gebäude zu ersetzen und nimmt sie auf Zahlung von 237 000 DM in Anspruch. Das Landgericht hat ihm durch Teilurteil 175 000 DM, zuerkannt. Die Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit der Revision verfolgt sie ihren Antrag auf Abweisung der Klage... im Umfange des Teilurteils weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1) Das Berufungsgericht greift zur Auslegung des zweiten Vertrags auf den ersten Vertrag zurück und erblickt in dessen § 12 hinsichtlich der aus der Errichtung der Gebäude sich ergebenden Folgen eine Bestimmung nur für den Fall, daß die Gesellschaft mit der Pachtzinszahlung in Verzug käme. Das Berufungsgericht betrachtet diese Bestimmung als eine Sonderregelung, die auf den Fall der Beendigung des Vertragsverhältnisses durch Zeitablauf (und wohl auch durch vorzeitige Kündigung nach § 11) nicht angewendet werden kann; im Gegensatz zur Beklagten meint es vielmehr, daß für diesen Fall hinsichtlich der Gebäude nichts abgemacht sei.

Einer Stellungnahme zu dieser Auslegung, die übrigens von der Revision nicht beanstandet wird, bedarf es nicht.

2) Das Berufungsgericht findet im zweiten Verträge Unklarheiten. Dazu erwägt es: Der zweite Vertrag habe die Verpachtung nicht eines noch unbebauten, sondern eines bereits bebauten Grundstückes zum Gegenstand gehabt. Wenn daher in § 3 Abs 1 Satz 2 über das rechtliche Schicksal von "Neuanlagen" eine Bestimmung getroffen worden sei, so könnte dabei (wie das Berufungsgericht hätte hinzufügen können: auch im Gegensatz zu den in Satz 1 aaO genannten Baulichkeiten, die in § 1 entsprechend der Wirklichkeit als fertiggestellt vorausgesetzt seien) nach dem Wortlaut an solche Gebäude gedacht gewesen sein, die von der Gesellschaft etwa erst nach dem 1. Oktober 1926 errichtet werden würden. Eine solche Auslegung sei indessen verfehlt. Denn die Bebauung, wie sie im ersten Vertrag vorgesehen gewesen sei, sei ja bereits im Jahre 1925 beendet worden, und es

sei nicht ersichtlich, was später an Neuanlagen noch etwa habe hinzukommen sollen. Es sei auch zu berücksichtigen, daß § 3 einen vorgedruckten, formularmäßigen Inhalt habe. Der zweite Vertrag stelle nur eine Anpassung an veränderte Verhältnisse dar und bilde zusammen mit dem ersten Vertrag die Rechtsgrundlage des seit dem Jahre 1924 bestehenden einheitlichen Pachtverhältnisses. Demgemäß seien "Neuanlagen" auch die schon bis zum Jahre 1925 errichteten Bauten.

An diese von der Revision ebenfalls nicht bemängelte Auslegung ist das Revisionsgericht gebunden, wenn der zweite Vertrag als Individualvertrag aufgefaßt wird. Die Frage, ob der Vertrag etwa sog. typische Vertragsbedingungen (vor allem in § 3 und § 8) enthält, kann dahingestellt bleiben. Zwar liegt der Bezirk der Bundesbahndirektion [REDACTED] (mindestens auf ihn ist hinsichtlich der Verwendung des Formulars abzustellen) nicht nur im Bezirk des Berufungsgerichts, sondern mit bedeutenden Teilen auch im Bezirk des Oberlandesgerichts in Düsseldorf (§ 549 ZPO). Auch mögen die Vertragsbedingungen als allgemeine Normen für eine Vielheit von Vertragsverhältnissen bestimmt sein, was zur Folge haben könnte, daß sie der Auslegung durch das Revisionsgericht zugänglich sind (u.a. RGZ 150, 116). Für diesen Fall macht sich indessen der erkennende Senat die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung des zweiten Vertrages hier wie in den folgenden Abschnitten zu eigen.

Wenn übrigens nach dem Wortlaut des § 3 Abs 1 Satz 1 dem Pächter nicht nur die Unterhaltung, sondern auch die Errichtung von Baulichkeiten zur Pflicht gemacht

ist, so erklärt sich das zwanglos daraus, daß für den Vertrag ein vorgedrucktes Formular ohne jede Änderung des § 3 und auch des § 8 verwendet worden ist. Übrigens war ja die Errichtung von Baulichkeiten vom Jahre 1926 an durchaus nicht ausgeschlossen.

3 a) Zur weiteren Auslegung des zweiten Vertrages führt das Berufungsgericht aus: Soweit in § 3 Abs 1 Satz 2 zum Ausdruck komme, daß die Bauten in das Eigentum der Bahn übergingen, entspreche das der gesetzlichen Regelung (§§ 93, 94, 946 BGB). Wenn die Bahn nach jener Vertragsbestimmung dafür keinen Ausgleich in Geld zu gewähren brauche, so scheine das in Widerspruch zu § 8 zu stehen. Die Auslegung ergebe jedoch, daß ein solcher Widerspruch nicht vorhanden sei.

Das Berufungsgericht findet in § 8 für den Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses folgende drei Möglichkeiten unterschieden:

A. Die Bahn verlange Beseitigung der Bauten auf Kosten des Pächters. Dieser erhalte dafür - so sei es gemeint - das Abbruchmaterial.

B. Die Bahn beschränke sich darauf, ihr Eigentum an den Bauten geltend zu machen (und sie selbst mittelbar oder unmittelbar zu nutzen). Über die Entschädigung des Pächters sei nichts bestimmt.

C. Die Bahn verweise den Pächter an den neuen Pächter. Dann habe jener diesem "die Anlage" (also hier die Bauten) anzubieten, und zwar zu einem "Kaufpreis", den äußerstenfalls die Bahn unter Berücksichtigung des Zeitwerts für den Pächter bindend festsetze. Falls ausnahmsweise der neue Pächter es ablehne, die Anlage (also hier die Bauten) "zu erwerben", so habe der Pächter sie zu beseitigen.

Der Pächter erhalte also als Entschädigung im Falle A das Abbruchmaterial und im Falle C (etwa) den Zeitwert der Bauten. Entnehme man für den Fall B die Lösung aus § 3 Abs 1 Satz 2, so würde das eine Auslegung sein, die mit Treu und Glauben nicht in Einklang gebracht werden könne

Wenn es - so meint das Berufungsgericht weiter - der Wille der Bahn gewesen wäre, sich bei Beendigung des Pachtverhältnisses den Wert der vom Pächter errichteten, von ihr nicht beseitigt verlangten Bauten in jedem Falle ohne eigene Leistung zu sichern, so würde eine Vertragsbestimmung des Inhalts nahe gelegen haben, daß eine Entschädigung nicht geleistet werde. Sache der Bahn würde es dann sein, die Bauten dem neuen Pächter anzubieten und den "Kaufpreis" für sich selbst einzuziehen. Daß eine solche Regelung nicht vereinbart sei, sondern die Möglichkeit C Vertragsinhalt geworden sei, stimme mit dem (vom Berufungsgericht als unstreitig behandelten) Umstände überein, daß im Jahre 1926 eine Ausnutzung der Läden in eigener Regie der Bahn nicht erwogen worden sei, und rechtfertige den Schluß, daß die Möglichkeit B (etwa für bahnamtliche Zwecke) als fernliegend angesehen und deshalb für die Entschädigung nichts besonderes vereinbart worden sei.

Das aber führe zu der Folgerung, daß nach Auffassung der Partner des zweiten Vertrags die Bauten als wirtschaftliches Eigentum der Gesellschaft angesehen worden seien und daß diese im Falle B ebenso eine Entschädigung habe erhalten sollen, wie in den Fällen A und C. Daß die Beklagte selbst den Vertrag so verstanden habe, ergäbe ihre im Vorprozeß erteilte Auskunft.

Wirtschaftliche Überlegungen führten weiter zu der Auslegung, daß die Entschädigung im Falle B ebenso habe bemessen werden sollen wie im Falle C.

§ 3 stehe dieser Auslegung des § 8 nicht entgegen. Ersterer bestimme nur, daß während des Pachtverhältnisses die nach § 951 BGB mit der Errichtung der Bauten fällig werdende Entschädigung noch nicht zu zahlen sei. Letzterer regele dagegen, was hinsichtlich der Entschädigung nach Beendigung des Pachtverhältnisses zu geschehen habe.

b) Die Revision hält die Erwägungen des Berufungsgerichts in mehrfacher Hinsicht für widerspruchsvoll; außerdem rügt sie weitere Verstöße gegen § 286 ZPO.

Im einzelnen bemängelt sie folgendes:

§ 3 Abs 1 Satz 2 sei nach der ihm vom Berufungsgericht gegebenen Auslegung folgendermaßen zu lesen: "Alle Bauten gehen nach Fertigstellung ohne Zahlung und Entschädigung in das Eigentum des Reichsbahn-Gesellschaft über." Diese Bestimmung sei nach Wortlaut und Sinn klar; sie bedürfe deshalb keiner weiteren Auslegung. Das habe das Berufungsgericht verkannt. Statt bei der Auslegung des Vertrages von dieser eindeutigen Bestimmung auszugehen, habe das Berufungsgericht den (unklaren) § 8 in den Mittelpunkt seiner Betrachtungen gestellt. Allenfalls habe er den § 8 als nicht vereinbar mit § 3 ansehen dürfen. Es habe stattdessen umgekehrt den § 3 als im Widerspruch zu § 8 stehend bezeichnet.

Diese Rüge scheitert daran, daß das Berufungsgericht in seinen Betrachtungen anfangs nur von einem scheinbaren Widerspruch gesprochen, schließlich aber diesen Widerspruch als nicht vorhanden gekennzeichnet hat. -

Im Gegensatz zur Auffassung der Revision enthält auch die Bemerkung des Berufungsgerichts, im Falle B des § 8 sei über die Entschädigung des Pächters nichts bestimmt, keinen Widerspruch zu § 3 Abs 1 Satz 2. Denn das Berufungsgericht entwickelt die Fälle A, B und C ausdrücklich nur im Rahmen des § 8 und läßt den § 3 Abs 1 Satz 2 vorerst beiseite. Daß es später dem § 3 für die Beurteilung der zu lösenden Auslegungsfrage eine geringere Bedeutung beimißt, als die Revision für richtig hält, und daß es einen Widerspruch zwischen beiden Bestimmungen letzten Endes nicht findet, ist eine besonders zu behandelnde Frage. -

Die Bemerkung der Revision, daß im Vorprozeß der Bundesgerichtshof im Urteil vom 16. Februar 1951 - V ZR 17/50 - auf den § 3 hingewiesen hat, führt nicht weiter; und zwar schon deshalb nicht, weil in jenem Urteil unter Nr 4 Abs 1 der Entscheidungsgründe über die Bedeutung des § 3 nichts Abschließendes gesagt, vielmehr nur - also noch dazu in ganz anderer Beziehung - dahingestellt geblieben ist, ob § 3 sich nur auf die nach Abschluß des zweiten Vertrags fertiggestellten "Neuanlagen" beziehe, ob also § 3 in diesem Sinne "so harmlos" sei, wie das Oberlandesgericht in seinem damals vom Kläger mit der Revision angegriffenen Urteil angenommen habe. -

Zum § 8 bekämpft die Revision zunächst die Auffassung des Berufungsgerichts, daß im Falle A die Entschädigungsfrage geregelt sei. Nach ihrer Meinung hat das Berufungsgericht nämlich gegen § 286 ZPO verstoßen, indem es die Ansicht vertritt, daß nach dem Vertrage bei Beseitigung der Bauten dem Pächter das Abbruchmaterial gebühre. In der Tat bietet dafür weder der Vertrag noch

das Vorbringen der Parteien im Rechtsstreit einen Anhaltspunkt. Auch der Hinweis der Revision darauf entbehrt nicht der Berechtigung, daß das Abbruchsmaterial nicht ernsthaft als Entschädigung für den Wert der Bauten und für die Kosten von deren Beseitigung gelten könne. Denn nach der Lebenserfahrung bleibt der Wert des Abbruchsmaterials dahinter weit zurück.

Indessen beruht das angefochtene Urteil nicht auf dieser Verletzung der genannten Verfahrensvorschrift. Auch wenn man davon ausgeht, daß nach dem Vertrage für den Fall der Beseitigung der Bauten auf Verlangen der Bahn (dem übrigens - wie das Berufungsgericht zutreffend bemerkt - nur dann entsprochen zu werden braucht, wenn sie einen zwingenden Grund dafür geltend macht) der Pächter ohne jede Entschädigung bleibt, daß also der Pächter für diesen voraussichtlich seltenen Fall das Risiko des Bauens auf fremden Boden voll auf sich genommen hat, erweist sich - wie die weiteren Darlegungen ergeben werden - die Revision als unbegründet. -

Die Revision meint, die Fälle A und B des angefochtenen Urteils seien im Hinblick auf die Entschädigungsfrage als Beziehung zwischen dem verpachtenden Eigentümer und dem bauenden Pächter als Fall I zusammenzufassen und dem Fall C (als Fall II) gegenüberzustellen, bei dem die Entschädigung nur die Beziehung zwischen dem alten und dem neuen Pächter betreffe. Im Falle I bedürfe es einer vertraglichen Regelung nur, wenn die gesetzlichen Bestimmungen nicht gelten sollten. Der Fall II dagegen könne nur vertraglich geregelt werden.

Dies mag der Revision zuzugeben sein. Doch geht der von ihr daraus gezogene Schluß fehl, der Schluß nämlich, daß der Fall I abweichend vom Gesetz durch § 3 geregelt sei. Die Revision mißt damit dem § 3 eine Bedeutung bei, die das Berufungsgericht gerade nicht billigt. Auch sonst ist der Schluß der Revision nicht zwingend: Die Vertragspartner haben es für den Fall B grundsätzlich durchaus bei der gesetzlichen Regelung belassen und nur im Falle A davon abweichen können. Ebenso versagt der Hinweis der Revision darauf, daß soweit die Vertragspartner die gesetzliche Regelung hätten ausschließen wollen - sie das bereits mit Wirkung vom Zeitpunkt der Entstehung des gesetzlichen Entschädigungsanspruchs (d.i. der Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauten) hätten tun müssen und eben in § 3 getan hätten. Diesem Gedanken ist nämlich entgegenzuhalten, daß in diesem Zeitpunkt nach der aus § 8 zu entnehmenden Regelung für den Fall C - II und nach Auffassung des Berufungsgerichts mindestens auch für den hier zu entscheidenden Fall B noch nicht feststand, ob die Gesellschaft nicht doch eine Entschädigung zu erhalten hätte.

Dabei ist freilich die Fassung des § 8 zu Fall C - II für den hier zu beurteilenden Sachverhalt irreführend. Ein Kaufvertrag über die Bauten nämlich, die ja gemäß §§ 93, 94, 946 BGB der Bahn als Grundstückseigentümerin gehörten, würde gemäß § 306 BGB nichtig sein. Denn die Übereignung der Bauten an den neuen Pächter würde unmöglich gewesen sein, weil sie nach § 93 BGB als wesentliche Bestandteile des im Eigentum der Bahn verbleibenden Grundstücks nicht Gegenstand besonderer Rechte sein, also insbesondere nicht ohne das Grundstück einem anderen als Eigentümer gehören können. Abgesehen davon würde in dem Kaufvertrag der Pächter als Verkäufer auftreten, obwohl ihm die Kaufsachen gar nicht gehören. In Wirklich-

keit handelt es sich in diesem Falle nicht um einen "Kaufpreis" für den "Erwerb" der Bauten durch den neuen Pächter, sondern um eine von der Bahn auf den neuen Pächter abgewälzte Entschädigung des alten Pächters für den Rechtsverlust, den er hinsichtlich der von ihm errichteten Bauten hinnehmen muß.

Aber schon weil bei der Fertigstellung der Bauten ja noch ungewiß war, ob dieser Fall eintreten werde, ist die im Sinne einer Einschränkung klarstellende Auslegung des § 3 dahin nicht sinnwidrig, daß der Pächter zunächst, nämlich bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses keine Entschädigung verlangen kann.

Auch wenn man die Lösung beiseite läßt, die das Berufungsgericht zu Fall A für vereinbart hält, und insoweit der Revision folgend dem Pächter keine Entschädigung (wenn auch nur in Form des Abbruchmaterials) zugesteht, ergeben sich - selbst vom Standpunkt der Beklagten aus betrachtet - für die Beurteilung des Falles B sehr weitgehende Ähnlichkeiten zu Fall C. Denn in beiden Fällen (von der seltenen Möglichkeit zunächst abgesehen, daß der neue Pächter im Falle C die Übernahme der Bauten ablehnt) werden die Bauten im grundlegenden Unterschied zum Fall A auch nach Beendigung des Pachtverhältnisses von der Bahn weiter genutzt, sei es mittelbar durch den neuen Pächter (Fall C), sei es unmittelbar, indem die Bahn selbst die Bauten vermietet (wie die Beklagte es vorliegend seit dem 1. April 1955 tut) oder aber als eigene Büros, Werkstätten u.dgl. verwendet.

Nachdem insoweit gemäß § 320 ZPO berichtigten Urteil des Berufungsgerichts hat freilich die Beklagte die

Behauptung des Klägers bestritten, daß im Jahre 1926 die Verwendung der Bauten in eigener Regie der Bahn erwogen worden sei. Deshalb verstößt es gegen § 286 ZPO, daß das Berufungsgericht diesen Umstand als unstreitig behandelt hat. Es durfte daraus also nicht den Schluß ziehen, der Vertrag enthalte, was die Entschädigungsfrage im Falle B betrifft, eine Lücke, die durch ergänzende Auslegung zu Ungunsten der Beklagten ausgefüllt werden müsse. - Indessen beruht das angefochtene Urteil im Ergebnis nicht auf diesem Verfahrensverstoß. Denn wenn die Bahn im Gegensatz zur Darstellung des Klägers bereits bei Abschluß des zweiten Vertrages für den Fall der Beendigung des Pachtverhältnisses die Verwendung der Bauten in eigener Regie ins Auge gefaßt hat, dann fehlt für diesen Fall in § 3 eine Bestimmung über die Entschädigung. Deshalb gilt insoweit mindestens grundsätzlich die im Gesetz enthaltene Regelung dahin, daß der Pächter einen Ausgleich zu beanspruchen hat.

Freilich meint die Revision, die vertragliche Bestimmung finde sich in § 3 Abs 1 Satz 2. Dabei läßt sie aber außer Acht, daß jener Bestimmung nach der Auslegung des Berufungsgerichts die schon erörterte, nur beschränkte Bedeutung zukommt. Auch ob der Fall B nach Beendigung des Pachtverhältnisses praktisch werden würde, stand bei Fertigstellung der Bauten noch nicht fest und war damals auch noch nicht zu übersehen.

Die Revision weist in diesem Zusammenhang noch darauf hin, daß es auch im Falle C letzten Endes nach dem Vertrage zur Beseitigung der Bauten auf Kosten des Pächters kommen könne. Abgesehen davon aber, daß - wie das

Berufungsgericht mit Recht bemerkt - die Ablehnung der Verwertung der Bauten durch den neuen Pächter nur selten vorkommen wird, kann die Bahn auch in diesem Falle im Hinblick auf § 157 BGB die Beseitigung der Bauten vom alten Pächter nur verlangen, wenn sie einen zwingenden Grund dafür geltend macht, also z.B. nachweist, daß sie die Bauten nicht nur nicht nutzen könne, sondern daß sie für ihre Zwecke darüberhinaus derartig hinderlich seien, daß dem anders als durch Beseitigung der Bauten nicht abgeholfen werden könne.

Da sich erst nach Beendigung des Pachtverhältnisses herausstellt, ob der Fall B oder der Regelfall C (oder auch ausnahmsweise unmittelbar oder mittelbar der Fall A) eintritt, bestehen keine Bedenken gegen die Auslegung, daß die Entschädigung des Pächters abweichend von der gesetzlichen Regelung durch § 3 Abs 1 Satz 2 nicht nur für den Fall C, sondern auch für den Fall B eine Abwandlung erfahren hat, daß nämlich die Entschädigung in beiden Fällen unter Berücksichtigung des Zeitwertes der Bauten bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu bemessen ist.

Die ihr ungünstige, allein zu einem sinnvollen Ergebnis führende Auslegung der §§ 3 und 8 muß die Beklagte auch unter dem allgemeinen Gesichtspunkt hinnehmen, daß sie für den Vertrag ein Formular gewählt hat, dessen Unklarheit die Auslegung erfordert, und daß sie sich klarer hätte ausdrücken können (BGHZ 5, 111).

Was den Sinn der von ihm vorgenommenen Auslegung anlangt, so bemerkt das Berufungsgericht mit Recht, daß sich bei vernünftiger wirtschaftlicher Überlegung die

Annahme verbiete, die Vertragsteile seien bei einem mit halbjährlicher Frist kündbaren Pachtverhältnis darüber einig gewesen, daß der Pächter mit Wissen der Bahn sehr große Aufwendungen gemacht habe, ohne dafür eine Entschädigung erwarten zu dürfen. Das Berufungsgericht hat in diesem Zusammenhang auch mit Recht auf die Auskunft der Beklagten im Vorprozeß hingewiesen.

4) Die Revision meint, äußerstensfalls sei der geltend gemachte Entschädigungsanspruch nach dem Gesetz (§ 951 BGB) mit der Fertigstellung der Bauten, also schon im Jahre 1925 als Reichsmarkforderung entstanden und daher im Verhältnis 10 : 1 auf Deutsche Mark umgestellt. Die Revision erkennt dabei, daß die gesetzliche Bestimmung nicht zwingend ist, vielmehr eine abweichende vertragliche Regelung zuläßt und daß nach der Auslegung, die § 3 und des § 8 des zweiten Vertrages im angefochtenen Urteil - wie aus dem Zusammenhang entnommen werden kann - gefunden haben, der Anspruch nicht bereits während des Pachtverhältnisses, sondern erst mit dessen Beendigung entstanden ist. Entgegen der Ansicht der Revision steht diese Auslegung nicht im Widerspruch zu der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 10, 171 [179/180] und Urteil vom 23. Oktober 1953 - V ZR 38/52 - in NJW 1954, 265). In Fällen, denen keine abweichende Vereinbarung zugrunde liegt, entsteht danach der nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung zu behandelnde Anspruch auf Vergütung (§ 951 BGB) bereits mit Vollendung des Baus, ohne daß dies durch eine etwaige Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Duldung der Wegnahme beeinflusst wird. Vorliegend ist im zweiten Vertrag als ein Faktor, der für den Fall C bei der Bemessung der Entschädigung zu berücksichtigen ist,

25

nur der Zeitwert bei Beendigung des Pachtverhältnisses genannt; das führt zwanglos zu der Auslegung, daß der Anspruch im Fall C erst in diesem Zeitpunkt entsteht. Auf diesen Faktor kommt es auch in dem den Gegenstand des Rechtsstreits bildenden Fall B an, weil er nach den Ausführungen in Abschnitt 3 b grundsätzlich ebenso zu behandeln ist wie der Fall C; das spricht entscheidend gegen die Auffassung, daß in diesem Falle - abweichend von Fall C - der Anspruch etwa schon im Jahre 1925 entstanden, aber erst im Jahre 1955 fällig geworden oder aber im Jahre 1925 unter einer auflösenden Bedingung entstanden ist. - Der Klageanspruch ist daher von vornherein auf Zahlung eines DM-Betrages gerichtet.

5) Die Auffassung des Berufungsgerichts, daß hier- nach dem Kläger mindestens 175 000 - DM zustehen, begegnet keinen erkennbaren rechtlichen Bedenken. Auch die Revision macht solche insoweit nicht geltend. Deshalb ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

6) Im Hinblick auf eine Anregung des Revisions- beklagten, der insoweit auf das Urteil des Bundesge- richtshofs vom 14. Juli 1953 - IV ZR 54/53 - (LM Nr 12 zu § 561 ZPO) verweist, sei hervorgehoben, daß es nicht zu beanstanden ist, wenn das Berufungsgericht den Zeitwert nur als einen Anhaltspunkt für die Bemessung der Entschädigung betrachtet und die Auffassung ab- lehnt, die Entschädigung müsse dem Zeitwert entspre- chen. Ebenso ist dem Berufungsgericht beizutreten, daß auch andere Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind,

die nach den Umständen selbst nur aus Billigkeits-
erwägungen für die Bemessung der Entschädigung
ins Gewicht fallen.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Dr. Spieler

Dr. Dorschel

Liesecke