

Nicht für die Amtliche Sammlung !

1) Gesetz: ZPO §§ 513 Abs. 2, 545

Rechtssatz: Zulässigkeit der Bezugnahme auf das Urteil des 1. Rechtstuges und vorbereitende Schriftsätze im Berufungsurteil.

2) Gesetz: BGB §§ 535, 549, 556

Rechtssatz: Rechtsbeziehungen zwischen dem Vermieter eines Tankstellengrundstücks, seinem Mieter, der die Tankstelle betreibt, und dem Benzinlieferanten, der die auf dem Grundstück eingebaute Tankstelleneinrichtung zur Verfügung gestellt hat.

Aktenzeichen: VIII ZR 297/56

Urt. des BGH v. 20. Dezember 1957

OLG Köln

VIII ZR 297/56

Verkündet laut Protokoll
am 20. Dezember 1957
Klett, 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 B- und P-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, (vormals O), Verkaufsabteilung K, in K, N,
Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

1) den Vermessungsingenieur Heinrich S-S in W,
2) die Frau Wilma R in M, B-straße,
Kläger, Berufungskläger und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 29. Oktober 1957 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Köln vom 28. Juni 1956 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts in Köln vom 31. März 1955 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

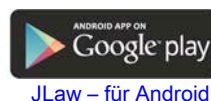
Tatbestand:

Auf dem Grundstück der Kläger, einer Erbengemeinschaft, hat die Beklagte auf Grund eines Vertrages mit dem Kläger zu 1), eine Tankstelle eingerichtet. Der bereits im Jahre 1932 abgeschlossene Tankstellenvertrag wurde im Jahre 1942 neu gefaßt. Die Laufzeit dieses Vertrages war zunächst bis zum 31. Dezember 1950 begrenzt, wurde dann aber im Jahre 1943 bis zum 31. Dezember 1953 verlängert. Seit dem Jahre 1938 hatte der Kläger zu 1) die Tankstelle der Beklagten nicht mehr selbst betrieben. Die Beklagte war damit einverstanden und hatte sich mit dem Kläger dahin geeinigt, daß der jeweilige Mieter der dem Kläger gehörigen Garage die Verwaltung übernehmen und einen selbständigen Tankstellenvertrag mit ihr abschließen sollte. Dadurch sollte indes der Tankstellenvertrag des Klägers nicht aufgehoben werden, sondern nur zum Ruhen gelangen und automatisch wieder aufleben, wenn der Garagenmieter aus irgendeinem rechtlichen oder tatsächlichen Grunde die Bedienung der Tankstelle nicht mehr ausüben würde. Der Kläger zu 1) hat den Vertrag durch Schreiben vom 16. November 1951 gekündigt.

Mieter der Garage und der übrigen Gebäulichkeiten auf dem Grundstück der Kläger einschließlich der Tankstelle waren seit 1938 die Eheleute M. In dem Vertrag aus dem Jahre 1938 war eine Mietzeit bis 31. Dezember 1948 vereinbart. Nach Ablauf des Vertrages zwischen dem Kläger zu 1) und M. trafen die Vertragsparteien erst im Jahre 1950 in einem gerichtlichen Vertragshilfeverfahren neue Vereinbarungen. Der Kläger zu 1) verpflichtete sich in einem Teilvergleich vom 14. Juni 1950, mit M. einen Mietvertrag für die Zeit bis 31. Dezember 1953 fest abzuschließen. In Ziff. 6 dieses Vergleiches erklärte er sich bereit, mit M. darüber hinaus den Mietvertrag um weitere sieben Jahre zu verlängern, falls hiergegen von Benzinlieferanten (der Beklagten) keine Einwände er-



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



hoben würden. In dem Schlußvergleich vom 25. Oktober 1950 wurde diese Verpflichtung in folgender Formulierung wiederholt:

"Der Antragsgegner (jetziger Kläger zu 1) verpflichtet sich, ab 1. Januar 1951 einen Mietvertrag auf die Dauer von 10 Jahren über die jetzt dem Antragsteller Wilhelm M. vermieteten Objekte mit diesem abzuschließen, und zwar zu den bisherigen Bedingungen."

Als M. im Mai 1951 den Kläger zu 1) mahnte, seinen Verpflichtungen aus dem Vergleich nachzukommen, verweigerte der Kläger den Abschluß eines Mietvertrages mit der Begründung, der Vergleich sei durch Täuschung zustandegekommen. Der Abschluß des Mietvertrags wurde alsdann vereinbarungsgemäß zurückgestellt.

Der Ehemann M. hat ebenfalls einen Tankstellenvertrag mit der Beklagten abgeschlossen, und zwar erstmals am 2. Mai 1939, der Vertrag ist dann im Jahre 1942 mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 1950 und im Juni 1951 mit einer solchen bis zum 31. Dezember 1960 erneuert worden.

Durch Vertrag vom 19. März 1953 vermieteten die Kläger das Grundstück mit den Gebäuden und Anlagen ab 1. Januar 1954 auf die Dauer von 10 Jahren an die Firma gebr. D. in B., und zwar zu einem monatlichen Mietzins von 900,- DM. Der Vertrag soll nur in Kraft treten, wenn die Mieterin die auf dem Grundstück befindliche Tankstelle übernehmen kann und die Konzession hierfür erhält.

Die Kläger sind der Ansicht, daß der Vertrag der Parteien durch die Kündigung zum 31. Dezember 1953 beendet worden sei, während sich die Beklagte darauf beruft, die Kläger müßten gegen sich gelten lassen, daß sie ihrem Tankstellenverwalter M. die Tankstelle bis zum 31. Dezember 1960 vermietet hätten. Sie hat daher die mit der Klage begehrte Entfernung der Tankstelleneinrichtung vom Grundstück der Kläger verweigert.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, während das Oberlandesgericht die Beklagte antragsgemäß verurteilt hat.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, erstrebt die Beklagte Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I. Der Tatbestand des Berufungsurteils schließt an die Bezugnahme auf das erste Urteil die Wiedergabe der Anträge der Parteien im zweiten Rechtszuge an, um dann abschließend wegen des Parteivorbringens vor dem Berufungsgericht auf den vorgetragenen Inhalt der Schriftsätze der Parteien Bezug zu nehmen. Die Revision ist der Auffassung, daß die Abfassung des im Berufungsurteil niedergelegten Tatbestandes nicht den Vorschriften der §§ 313 Abs. 2, 543 ZPO entspreche, und erblickt in dieser weitgehenden Bezugnahme einen Verfahrensverstoß. Sie macht weiter geltend, der Sach- und Rechtsstand habe sich in den beiden Rechtszügen in gewisser Beziehung geändert, und zwar im besonderen hinsichtlich des Vortrages über die Dauer des zwischen den Parteien unmittelbar geschlossenen Vertrages. Durch die Bezugnahme sei der Überblick über das Parteivorbringen so erschwert, daß dem Revisionsgericht "die rechtliche Nachprüfung der tatsächlichen Feststellungen nicht mit genügender Sicherheit" möglich sei.

Im Ergebnis kann die Revision mit ihrer Rüge keinen Erfolg haben.

Eine Bezugnahme auf das landgerichtliche Urteil und den Inhalt der vorbereitenden Schriftsätze ist nach §§ 313 Abs. 2, 543 ZPO grundsätzlich gestattet. Es muß aber dennoch gefordert werden, daß der Prozeßstoff des zweiten Rechtszuges ordnungsgemäß und ohne Widerspruch dargestellt wird. Insbesondere müssen Angriffs- und Verteidigungsmittel, die die Parteien im

zweiten Rechtszuge neu vorgebracht haben, aus dem Tatbestand des Berufungsurteils ersichtlich sein (vgl. Stein/Jonas/Schönke, ZPO 18. Aufl. § 313 Anm. IV 4, 6; Baumbach/Lauterbach ZPO 24. Aufl. § 543 Anm.). Auch Wicczorek (ZPO, 1957 § 543 Anm. A, A 1, A 2), der im allgemeinen eine Bezugnahme auf den "Akteninhalt" für zulässig hält, verlangt, daß das Berufungsvorbringen neu dargestellt wird. Wenn der Tatbestand des Berufungsurteils so unvollständig ist, daß er keine sichere Grundlage für die Nachprüfung des Urteils bildet, liegt ein Mangel vor, der sogar von Amtswegen zu berücksichtigen ist (OGHZ 4, 22, 25). Ermöglicht dagegen der Tatbestand trotz der unzulässigen Bezugnahme die rechtliche Nachprüfung des Berufungsurteils, so beruht das Urteil nicht auf diesem Mangel, so daß er den Bestand des Urteils nicht gefährden kann (vgl. III ZPO § 295 Nr. 9; RGZ 131, 119, 120). Hier ist aus dem Akteninhalt und aus den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils klar zu entnehmen, daß sich das tatsächliche Vorbringen der Parteien entgegen der Darstellung der Revision nicht geändert hat. Auch in dem Schriftsatz der Beklagten vom 19. Oktober 1955 werden keine neuen Tatsachen behauptet. Es wird lediglich unter Übernahme der Rechtsansicht des ersten Urteils die Auffassung vorgetragen, der Vertrag der Parteien von 1942 habe durch die Kündigung nicht beendet werden können.

Der aufgezeigte Mangel kann daher nicht zur Aufhebung des angefochtenen Urteils führen.

II. Der Revision muß jedoch aus sachlichen Gründen stattgegeben werden.

Das Berufungsgericht hat angenommen, daß der Tankstellenvertrag zwischen den Parteien vom 23. September 1942 am 31. Dezember 1955 sein Ende gefunden habe und daß die Beklagte aus diesem Grunde zur Beseitigung der Tankstelleneinrichtung verpflichtet sei. Es kann dahin gestellt bleiben, ob die Angriffe

der Revision gegen diese Ausführungen des Berufungsgerichts Erfolg haben müßten, denn die Weigerung der Beklagten, die Tankstelleneinrichtung von dem Grundstück der Kläger zu entfernen, ist schon deshalb begründet, weil sie gegenüber Müller berechtigt ist, die Einrichtung dort zu belassen, und die Kläger mit Rücksicht auf die Rechtsbeziehungen zwischen ihnen und M. einerseits und zwischen der Beklagten und M. andererseits die Beseitigung der Tankstelle nicht verlangen können. Allerdings hat das Berufungsgericht die Ansicht der Beklagten, sie sei Untermieterin des M. und aus diesem Grunde nicht zur Entfernung der Tankstelle verpflichtet, als haltlos bezeichnet und eine nähere Auseinandersetzung mit ihr als nicht erforderlich angesehen. Indes führt gerade diese von dem Berufungsgericht abgelehnte Betrachtung zu einer brauchbaren Lösung der hier zur Entscheidung stehenden Fragen.

Wenn auch die Vertragsbeziehungen zwischen den Parteien nach Auffassung des Berufungsgerichts beendet und die Kläger deswegen auf Grund der vertraglichen Regelung berechtigt sind, die Entfernung der Tankstelleneinrichtung von ihrem Grundstück seitens der Beklagten zu verlangen, so ist dieses Recht den Klägern trotzdem dann nicht gegeben, sofern die Beklagte Untermieterin des M. ist und zwischen M. und den Klägern ein Mietverhältnis besteht. Zwar wird selbst dadurch, daß der Hauptvermieter in die Untermiete ausdrücklich einwilligt, kein unmittelbares schuldrechtliches Band zwischen diesem und dem Untermieter geschaffen (vgl. Staudinger BGB 11. Aufl. § 549 Nr. 31 und § 556 Nr. 28 mit Nachweisen), so daß der Untermieter gegen den Hauptvermieter keinen vertraglichen Anspruch auf Belassung des ihm von dem Mieter eingekumten Besitzes hat; indessen ist der Untermieter, wie sich aus der Vorschrift des § 556 Abs. 3 BGB ergibt, dem Hauptvermieter gegenüber zur Herausgabe des gemieteten Gegenstandes erst dann verpflichtet, wenn das Hauptmietverhältnis rechtlich beendet ist (vgl. RGZ 156,

150, 153). Die Pflicht zur Entfernung der Tankstelleneinrichtung, die aus der Beendigung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrages folgt, hindert mithin die Beklagte entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht daran, die Entfernung mit der Begründung zu verweigern, daß sie auf Grund eines Untermietvertrages mit M. bis zur rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses zwischen diesem und dem Kläger berechtigt sei, die Tankstelleneinrichtung auf dem Grundstück der Klägerin zu belassen.

1) Für die rechtliche Beurteilung kommt es also einmal darauf an, ob zwischen der Beklagten und M. ein Untermietverhältnis besteht, auf Grund dessen die Beklagte berechtigt ist, die Tankstelleneinrichtung an ihrem jetzigen Platze zu belassen. Diese von dem Berufungsgericht nicht näher geprüfte Frage ist entgegen seiner Ansicht zu bejahen.

Der zwischen M. und der Beklagten am 26. Juni 1951 abgeschlossene "Tankstellenvertrag" enthält - was im Rahmen dieser Prüfung von Bedeutung ist - mietvertragliche Bestandteile. Nach Nr. 6 Abs. 4 des Vertrages "vermietete" M. der Beklagten "den für die Aufstellung und den Einbau von Einrichtungen sowie für die Anbringung von Reklamen erforderlichen Platz auf dem Grundstück und auch an den Betriebsgebäuden". Der "Mietzins" sollte durch die Vergütung mitabgegolten sein, die M. als Provision für alle Ablieferungen von Vergaserkraftstoffen und Öl erhält. Solange dieser Vertrag läuft, ist mithin die Beklagte M. gegenüber berechtigt, den Teil des Grund und Bodens, wo sich die von ihr auf dem Grundstück eingebaute Tankstelleneinrichtung befindet, zu benutzen. Hierfür hat sie eine Vergütung zu gewähren. Der Vertrag enthält daher alle gemäß § 535 BGB wesentlichen Bestandteile eines Mietvertrages.

2) Die Beklagte darf allerdings, wie erwähnt, die ihr untervermietete Teilfläche des Grundstückes der Kläger auf dem die Tankstelleneinrichtung eingebaut ist, nur solange nutzen, wie ein Mietvertrag zwischen M. und den Klägern rechtlich von Bestand ist. Das Berufungsgericht hat angenommen, daß zur Zeit zwischen M. und den Klägern überhaupt kein Mietvertrag bestehe, es hat vielmehr den Inhalt der Vergleiche vom 14. Juni und 25. Oktober 1956 dahin gewertet, daß durch sie lediglich ein Vorvertrag auf Abschluß eines 10-jährigen Mietvertrages zwischen den Klägern und M. zustande gekommen sei. Es bedarf keiner Prüfung, ob die Angriffe der Revision gegen diese rechtliche Einordnung des Inhalts der in den Vergleichen getroffenen Vereinbarungen Erfolg haben müßten, denn auch unter Zugrundelegung dieses Ausgangspunktes des Berufungsgerichts hat M. eine so starke Rechtsstellung erhalten, daß sie der Stellung eines Mieters gleichzuachten ist. Die Kläger müssen sich nämlich als Vertragspartei eines Mietvorvertrages, der auch ohne Einhaltung der Schriftform wirksam ist (DGH Urteil vom 7. Oktober 1953 - VI ZR 20/53 - III BGB § 566 Nr. 1), so behandeln lassen, als ob die Vereinbarungen des Vorvertrages schriftlich beurkundet und zu vollem rechtlichen Bestand erhoben wären (Roquette, Mietrecht, 4. Aufl. S. 142). In den erwähnten Vergleichen ist aber der Abschluß eines bis zum 31. Dezember 1960 laufenden Mietvertrages zwischen den Klägern und M. unter Zugrundelegung der bisherigen Bedingungen ausdrücklich vorgesehen. M. hat also auf Grund der Vergleiche bis zum 31. Dezember 1960 die rechtliche Stellung eines Mieters der Kläger.

Ausreichende Tatsachen dafür, daß der Vorvertrag, auf Grund dessen M. die Stellung eines Mieters der Kläger eingeräumt ist, inzwischen rechtlich beendet worden sei, sind dem eigenen Vortrag der Kläger nicht zu entnehmen. Der Kläger zu 1) hat zwar im Rahmen eines im Jahre 1951 mit dem von M. beauftrag-

ten Rechtsanwalt geführten Schriftwechsels geltend gemacht, er sei von M. durch arglistige Täuschung zum Abschluß der den Vorvertrag enthaltenden Vergleiche bestimmt worden. Die Kläger haben indes keine Rechte aus der angeblichen Nichtigkeit hergeleitet. Sie haben im Gegenteil erklärt, daß sie diese Frage einstweilen auf sich beruhen lassen wollen, und haben auch keinerlei Anstalten getroffen, M. zur Räumung zu veranlassen. M. hat vielmehr nach wie vor das Grundstück, auf dem sich die Tankstelleneinrichtung befindet, inne und zahlt laufend die dafür vereinbarte Vergütung an die Kläger. Ist aber der Vorvertrag zwischen dem Kläger und M. noch in Kraft, so können die Kläger im Hinblick auf die Vereinbarung zwischen der Beklagten und M. die Entfernung der Tankstelleneinrichtung nicht verlangen.

Ob M. den Klägern gegenüber berechtigt war, den Tankstellenvertrag mit der Beklagten auf die Zeit bis zum 31. Dezember 1960 abzuschließen, was das Berufungsgericht - nach Ansicht der Revision zu Unrecht - verneint hat, ist für die hier zur Entscheidung stehende Frage ohne Bedeutung. Selbst wenn M. nach dem Inhalt des Vertrages mit den Klägern in dem Tankstellenvertrag der Beklagten nur eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 1953 hätte festlegen dürfen, wäre die Beklagte ihm gegenüber zur Nutzung des ihr vermieteten Teils des Grundstücks für die gesamte Dauer des Tankstellenvertrages berechtigt, und die Kläger müssen sich dieses Recht der Beklagten jedenfalls solange entgegenhalten lassen, wie der Vertrag zwischen ihnen und M. rechtlichen Bestand hat. Sollte M. seine Befugnisse überschritten haben, so könnte aus diesem Umstand zwar das Recht der Kläger folgen, den Vertrag mit ihm vorzeitig zu beenden. Das ist aber bisher nicht geschehen. Möglicherweise könnten die Kläger auch aus Eigentum Herausgabe des von M. zu Unrecht vermieteten Grundstücksteiles an diesen verlangen (§ 986 Abs. 1 Satz 2 BGB). Einen solchen Anspruch haben sie indes in diesem Rechtsstreit nicht geltend gemacht. Im übrigen bestehen aber auch, wie zusätzlich bemerkt sei, erhebliche Bedenken gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß M. nur für die Dauer des Vertrages zwischen den Klägern und der Beklagten einen Tankstellenvertrag mit dieser habe abschließen dürfen. Schon bei Beginn

im Jahre 1938 war vorgesehen worden, daß diese ihre Beziehungen zu der Beklagten unmittelbar durch Abschluß eines Tankstellenvertrages regeln sollten. Da ein solcher Tankstellenvertrag, wie den Klägern aus der von ihnen selbst mit der Beklagten getroffenen Vereinbarung bekannt war, auch die Vermietung des Grundstücksteiles an den Benzinlieferanten zum Inhalt hat, auf dem die Tankstelleneinrichtung eingebaut ist, liegt die Annahme nahe, daß dem Mieter die Befugnis zu einer entsprechenden Untervermietung erteilt worden ist. Eine einmal erteilte Erlaubnis wird aber grundsätzlich als unwiderruflich zu gelten haben (vgl. Staudinger aaO § 549 Nr. 14). Warum hier diese Regel keine Anwendung finden soll, hat das Berufungsgericht nicht näher dargelegt. Eine Vertiefung dieser Bedenken ist jedoch nicht erforderlich, da es auf den Umfang der Erlaubnis zur Untervermietung für die hier zu treffende Entscheidung ohnehin nicht ankommt.

Irgendwelche Anhaltspunkte dafür, daß die Beklagte arglistig gehandelt hat, indem sie mit M. einen Tankstellenvertrag abschloß, der mehrere Jahre länger laufen sollte als der Vertrag mit den Klägern, sind von diesen nicht vorgetragen worden.

Die Revision der Beklagten ist mithin begründet, so daß das angefochtene Urteil aufgehoben werden muß. Da die Aufhebung nur wegen einer Gesetzesverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach diesem die Sache zur Endentscheidung reif ist, hat der erkennende Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Da die Klage, wie ausgeführt, keinen Erfolg haben kann, hat die Entscheidung auf Zurückweisung der Berufung der Kläger gegen das klagabweisende Urteil des Landgerichts zu lauten.

Die Entscheidung über die Kosten der Rechtsmittelverfahren
beruht auf §§ 91, 97 ZPO.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Mezger

Dr. Messner