

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 377/96

Anlage zum Protokoll
vom 15. April 1998
Verkündet am:
15. April 1998
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

AGBG § 9 Ba

Zur Frage der Wirksamkeit einer Nachfolgeklausel in einem
Bierlieferungsvertrag.

BGH, Urteil vom 15. April 1998 - VIII ZR 377/96 - OLG Stuttgart
LG Ulm (Donau)

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. März 1998 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Ball und Dr. Leimert

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers und der Widerbeklagten zu 2) wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 19. November 1996 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks in G.,
, auf dem die Widerbeklagte zu 2) seit
1990 die Gaststätte "W. " betreibt, die sie von
der Beklagten, einer Brauerei, mit Vertrag vom
30. März/6. April 1990 gepachtet hatte.

Das Grundstück hat der Kläger mit Kaufvertrag vom
16. Mai 1995 von der Beklagten erworben.

§ 6 des Vertrages lautet:

"1.a) Auf dem Vertragsgegenstand wird eine Gaststätte
betrieben. Die Gaststätte soll auch künftig
ausschließlich mit Bieren und Getränken aus dem
Getränkprogramm der Firma C.
belie-
fert werden.

...

Diese Abnahmeverpflichtung, die für die Zeit
vom 1.6.1995 bis 31.5.2010 vereinbart ist, soll
durch die nachstehende negative Dienstbarkeit
gesichert werden.

b) Wir bewilligen und beantragen die Eintragung
einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
zu Lasten des Grundstücks ... mit folgendem In-
halt:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die
Firma C.
...: Auf dem Grundstück dürfen während der Dau-
er von 15 (fünfzehn) Jahren weder Biere
noch/oder alkoholfreie Getränke hergestellt,
ausgeschenkt, gelagert, verkauft oder vertrie-
ben werden. Die Frist beginnt am 1.6.1995 und
endet mit Ablauf des 31.5.2010.



...

- c) Die Rechte und Pflichten aus Abs. 1 Buchstabe a) und b) gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger sowohl auf seiten der Firma C. als auch auf der Käuferseite über bzw. werden von ihnen übernommen. Der Erwerber ist verpflichtet, diese Rechte und Pflichten einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und ihm anzubedingen, diese wiederum einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

...

3. Für die Einräumung einer Dienstbarkeit in Ziff. 1 ist keine Gegenleistung zu entrichten. Die übernommenen Verpflichtungen und Beschränkungen sind bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt worden."

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Beklagten ist am 22. Mai 1995 im Grundbuch eingetragen worden. Am 31. Mai 1995 schloß die Beklagte mit der Firma S. einen Vertrag, mit welchem sie ab

15. Juni 1995 alle Rechte und Pflichten auch bezüglich der Gaststätte "W. " an die Firma S.

abtrat. Der Brauereibetrieb der Beklagten wurde eingestellt. Mit Schreiben vom 9. Oktober 1995 forderte die Firma S. den Kläger und die Widerbeklagte

zu 2) auf, den Bierbezug bei ihr aufzunehmen; eine Einigung hierüber wurde jedoch nicht erzielt.

Mit seiner Klage begehrt der Kläger die Löschung der Dienstbarkeit, da er nach seiner Ansicht an diese und die durch sie gesicherte Bezugsverpflichtung nach Einstellung des Brauereibetriebs der Beklagten nicht gebunden ist. Die Beklagte hat Widerklage erhoben mit dem Ziel, dem Kläger

und der Widerbeklagten zu 2) die durch die Dienstbarkeit untersagte Tätigkeit zu verbieten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers und der Widerbeklagten zu 2) ist erfolglos geblieben. Mit ihrer Revision verfolgen diese den Klageantrag sowie den Antrag auf Abweisung der Widerklage weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Zur Begründung hat das Berufungsgericht ausgeführt: Dem Kläger stehe kein Löschungsanspruch hinsichtlich der streitgegenständlichen Dienstbarkeit zu, weil diese wirksam entstanden sei und nach wie vor bestehe. Auch auf schuldrechtlicher Grundlage könne eine Löschung der Dienstbarkeit nicht verlangt werden. Dem Kläger und der Widerbeklagten zu 2) stehe weder ein Kündigungsrecht zu, noch sei die Abnahmeverpflichtung aus sonstigen Gründen unwirksam. Allein aus der Übernahme der Beklagten durch die Firma S.

lasse sich ein solches Kündigungsrecht nicht ableiten, nachdem der Kläger sich mit einem Rechtsübergang und der daraus resultierenden Rechtsnachfolgeklausel einverstanden erklärt habe. Ein Recht zur fristlosen Kündigung hätte dem Kläger allenfalls dann zugestanden, wenn sich infolge des Rechtsübergangs auf die Firma S.

die Durchführung des Bierlieferungsvertrages auch in-

haltlich zu seinem Nachteil geändert hätte; hierzu fehle es jedoch an erheblichem Vortrag.

II. Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die zugunsten der Beklagten bestellte beschränkte persönliche Dienstbarkeit, durch welche dem Kläger als Grundstückseigentümer die Herstellung, der Ausschank, die Lagerung, der Verkauf oder Vertrieb von Bieren und/oder alkoholfreien Getränken bis zum 31. Mai 2010 untersagt wird, mit ihrer Eintragung am 22. Mai 1995 wirksam entstanden ist. Eine solche Dienstbarkeit ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch dann zulässig, wenn sie dem Zweck dienen soll, damit eine Getränkebezugsverpflichtung zu erreichen oder abzusichern. Dabei ist die Dienstbarkeit als dingliches Recht grundsätzlich unabhängig von der zugrundeliegenden schuldrechtlichen Bezugsvereinbarung (zuletzt Senatsurteil vom 22. Januar 1992 - VIII ZR 374/89 = WM 1992, 951 unter II 1 a und 2 a m.w.Nachw.). Auch die Revision erhebt insoweit keine Einwendungen.

2. Soweit das Berufungsgericht allerdings einen Anspruch des Klägers auf Löschung der zugunsten der Beklagten eingetragenen Dienstbarkeit verneint, wendet sich hiergegen die Revision mit Erfolg.

a) Wie auch das Berufungsgericht nicht erkennt, kann dem Grundstückseigentümer ein vertraglicher oder bereicherungsrechtlicher Anspruch auf Löschung der Dienstbarkeit

zustehen, wenn die Auslegung der Sicherungsvereinbarung ergibt, daß die Brauerei sie bei Beendigung der Bezugsverpflichtung zurückzugewähren hat, oder wenn der Zweck der Dienstbarkeit sich ausschließlich in der Sicherung der bestehenden Bezugsverpflichtung erschöpfte (Senatsurteil vom 22. Januar 1992 aaO unter II 1 b m.w.Nachw.; Paulusch, Höchststrichterliche Rechtsprechung zum Brauerei- und Gaststättenrecht, 9. Aufl., Rdnr. 320). Das Berufungsgericht hat zwar - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen zu der Frage getroffen, ob der Kläger bei einem Wegfall der Bezugsverpflichtung die Löschung des dinglichen Rechts verlangen kann. Der Senat kann jedoch, da keine weiteren Tatsachenfeststellungen zu erwarten sind, die der Bestellung der Dienstbarkeit zugrundeliegende Sicherungsabrede der Vertragsparteien selbst auslegen. Eine solche Auslegung führt hier zu dem Ergebnis, daß bei einem Wegfall der Abnahmeverpflichtung die Dienstbarkeit von der Beklagten zurückzugewähren ist, da nach dem Vertrag für eine weitere Bindung des Klägers dann kein rechtfertigender Grund mehr besteht. Soweit laut § 6 Nr. 3 des Kaufvertrages vom 16. Mai 1995 die Vereinbarung über die Dienstbarkeit bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt worden ist, kommt bei einer Beendigung der Abnahmeverpflichtung vor dem 31. Mai 2010 und damit einer vorzeitigen Löschung der Dienstbarkeit lediglich ein Anspruch der Beklagten auf Anpassung des Kaufpreises nach den Grundsätzen der Änderung der Geschäftsgrundlage in Betracht; aus dieser Regelung kann jedoch nicht hergeleitet werden, daß der Kläger ohne fortbestehende Abnahmeverpflichtung weiterhin mit dem durch die Dienstbarkeit gesicherten Verbot, für das ein berechtigtes Interesse der Beklagten nicht zu erkennen ist, bela-

stet bleiben sollte. Auch die Beklagte hat im Verfahren selbst nur geltend gemacht, daß mit der Dienstbarkeit eine ihr sowie einem Rechtsnachfolger gegenüber bestehende Bezugspflicht abgesichert werden solle.

b) Für die Annahme des Berufungsgerichts, die Bezugsverpflichtung aus dem Bier- und Getränkelieferungsvertrag bestehe aufgrund der in § 6 Nr. 1 c des Kaufvertrages vom 16. Mai 1995 vereinbarten Rechtsnachfolgeklausel weiter fort, fehlt es jedoch an ausreichenden tatsächlichen Feststellungen.

aa) Dem Berufungsurteil sind keine Feststellungen dazu zu entnehmen, ob - wozu die Parteien im ersten Rechtszug unterschiedlich vorgetragen haben - der Kaufvertrag vom 16. Mai 1995 ein Individualvertrag oder ein dem AGB-Gesetz unterfallender Formularvertrag ist. Dies kann auch dem bisherigen Parteivorbringen nicht entnommen werden. Zwar ist davon auszugehen, daß der Vertrag von der Beklagten vorformuliert worden ist; dies ergibt sich aus der äußeren Form des Vertragstextes sowie aus der von seiten der Beklagten unwidersprochen gebliebenen Aussage der Widerbeklagten zu 2), der Geschäftsführer der Beklagten, K. , habe den von ihm erstellten Vertrag zum Notartermin mitgebracht. Damit steht aber noch nicht fest, daß die in § 6 Nr. 1 c des Kaufvertrags enthaltene Rechtsnachfolgeklausel "für eine Vielzahl von Verträgen" vorformuliert war (§ 1 Abs. 1 AGBG); ob dies der Fall ist, muß im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände geprüft werden (BGH, Urteil vom 26. September 1996 - VII ZR 318/95 = NJW 1997, 135 unter I 2 b). Der Umstand, daß die Klausel auch in dem weite-

ren von den Parteien abgeschlossenen, später allerdings nicht durchgeführten Kaufvertrag vom 16. Mai 1995 über das Grundstück G. , , enthalten war, reicht hierfür nicht aus, da die untere Grenze für eine Vielzahl von Verwendungsfällen jedenfalls nicht unter drei beabsichtigten Verwendungen anzusetzen ist (vgl. BGH, Urteil vom 11. Oktober 1984 - VII ZR 248/83 = WM 1984, 1610 unter I 2; BGH, Urteil vom 27. September 1990 - VII ZR 316/89 = WM 1991, 414 unter II 3 b; s.a. Ulmer in Ulmer/Brandner/ Hensen, AGB-Gesetz, 8. Aufl., § 1 Rdnr. 25; Wolf in Wolf/ Horn/Lindacher, AGB-Gesetz, 3. Aufl., § 1 Rdnr. 14).

bb) Handelt es sich, wie für das Revisionsverfahren zu unterstellen ist, bei der in § 6 Nr. 1 c des Kaufvertrages vom 16. Mai 1995 verwendeten Klausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne von § 1 AGBG, ist diese nach objektiven Maßstäben, d.h. nach dem typischen Verständnis redlicher Vertragspartner unter Abwägung der Interessen der an Geschäften dieser Art normalerweise beteiligten Kreise auszulegen (BGHZ 102, 384, 389 f. m.w.Nachw.). Die Auslegung des Berufungsgerichts, daß der Beklagten durch diese Klausel die Befugnis eingeräumt werden sollte, die Rechte aus dem Bier- und Getränkelieferungsvertrag ohne Einschränkung auf einen etwaigen Rechtsnachfolger zu übertragen, läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Ob der Senat diese Auslegung in vollem Umfang oder nur eingeschränkt nachprüfen kann, weil der Anwendungsbereich der Klausel nicht über den Bezirk des Oberlandesgerichts Stuttgart hinausreicht (BGH, Urteil vom 29. September 1960 - II ZR 25/59 = NJW 1961, 212 unter 1; Senatsurteil vom 23. November 1983 - VIII ZR

197/82 = NJW 1984, 669 unter 2 b), kann offenbleiben, da der Senat das Verständnis des Berufungsgerichts vom Inhalt der Klausel teilt. Soweit die Revision demgegenüber § 6 Nr. 1 a in Verbindung mit Nr. 1 c des Vertrages dahin auslegen will, daß auch der Rechtsnachfolger die Gaststätte "mit Bieren und Getränken aus dem Getränkeprogramm der Firma C.

" beliefern müsse, was aber nach Einstellung des Brauereibetriebs nicht mehr möglich sei, fehlt es im Vertragstext an eindeutigen Anhaltspunkten für eine solche Auslegung. Sie berücksichtigt auch nicht das typische, für den Vertragsgegner erkennbare Interesse der Brauerei, bestehende Bezugsverpflichtungen in weitgehendem Umfang auf einen etwaigen Rechtsnachfolger übertragen zu können. Daß die übernommene Verpflichtung einen nicht unerheblichen Vermögenswert darstellt, ergibt sich vorliegend aus § 6 Nr. 3 des Kaufvertrages, wonach die übernommenen Verpflichtungen und Beschränkungen bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigt worden sind. Dieser Vermögenswert wäre für die Brauerei nicht mehr kalkulierbar, wenn er nicht von der Laufzeit der Bezugsverpflichtung, sondern von dem - bei Vertragschluß nicht voraussehbaren - Fortbestand der Brauerei abhängig gemacht würde.

cc) Eine solche der Beklagten eingeräumte Befugnis, ihre Rechte aus dem Bier- und Getränkelieferungsvertrag unabhängig davon, ob hiermit ein Wechsel der Biersorte verbunden ist, auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen, ist gemäß § 9 Abs. 1 AGBG unwirksam.

In seinem vor Inkrafttreten des AGB-Gesetzes ergangenen Urteil vom 10. März 1976 - VIII ZR 268/74 = WM 1976, 508 unter III 2 u. 3 - hat der Senat die in einem formularmäßigen Bierlieferungsvertrag enthaltene Befugnis der Brauerei, den Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf eine andere Brauerei zu übertragen, dann unbeanstandet gelassen, wenn der sonstige Vertragsinhalt - insbesondere hinsichtlich der Braustelle und der Biermarke - unberührt bleibt. Ist diese der Brauerei formularmäßig eingeräumte Befugnis dagegen nicht auf den Fall der Übertragung ihres Geschäftsbetriebes beschränkt und macht die Klausel auch keine Ausnahme für einen mit der Übertragung verbundenen Wechsel der Biermarke, hat der Senat Bedenken angemeldet, ohne hierzu allerdings abschließend Stellung nehmen zu müssen (Senatsurteil vom 27. Februar 1985 - VIII ZR 85/84 = WM 1985, 608 unter III 3 e; siehe auch Paulusch aaO Rdnr. 291 f). Diese bisher offengelassene Frage ist nunmehr dahin zu entscheiden, daß ein solches formularmäßig vereinbartes unbeschränktes Übertragungsrecht der Brauerei die Interessen des Gastwirtes entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt, weil es Fälle des Rechtsübergangs auf eine andere Brauerei einbezieht, bei denen sich die Durchführung des Bier- und Getränkeliieferungsvertrages inhaltlich entscheidend zum Nachteil des Gastwirtes ändern würde (so auch Brandner in Ulmer/Brandner/Hensen, aaO, Anh. §§ 9-11 Rdnr. 252 a; Wolf in Wolf/Horn/Lindacher, aaO, § 9 Rdnr. B 104; Graf von Westphalen, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, Bierlieferungsvertrag Rdnr. 30). Wie im Senatsurteil vom 10. März 1976 (aaO) ausgeführt ist, sind für den Publikumsgeschmack und damit den Kundenkreis eines Gastwirts vor allem die in der Gaststätte ausgeschenkten

Biersorten von maßgeblicher Bedeutung; dies gilt insbesondere bei kleinen und mittelständischen Brauereien mit begrenztem Einzugsgebiet. Der Gastwirt, der sich langfristig an eine bestimmte Brauerei bindet, darf daher darauf vertrauen, daß auch bei einem von ihm hinzunehmenden Besitzerwechsel auf seiten der Brauerei die Vertragsdurchführung selbst unberührt bleibt. Entscheidet sich die Brauerei zur Aufhebung oder zur Verlegung der alten Braustelle und zu einer Änderung der Biermarke, so braucht dies der Gastwirt, selbst wenn das nunmehr angebotene Bier qualitativ gleichwertig ist, in der Regel nicht hinzunehmen. Diese im wesentlichen auch heute noch gültigen Erwägungen treffen in gleicher Weise für den Fall zu, daß eine Brauerei unter Einstellung ihres Braubetriebes von einer anderen Brauerei übernommen wird, so daß nur noch deren Biere geliefert werden können. Auch hier ist dem Gastwirt der Vertrieb einer anderen Biermarke grundsätzlich nicht zuzumuten, weil hierdurch in seine gewachsenen Kundenbeziehungen eingegriffen würde und die Gefahr bestünde, daß es aufgrund des Wechsels der Biermarke zu einem Ausbleiben von Gästen und damit zu einem Umsatzverlust der Gaststätte kommt.

Da § 6 Nr. 1 c des Vertrages der Beklagten ein solches einseitiges Übertragungsrecht einräumt, ist diese Klausel unwirksam.

c) Sollte hingegen, wie die Beklagte vorgetragen hat, die Nachfolgeregelung in § 6 Nr. 1 c des Kaufvertrages keine Allgemeine Geschäftsbedingung darstellen, wird diese vom Berufungsgericht nach den für Individualabreden entwickelten Grundsätzen (§§ 133, 157 BGB), insbesondere unter Be-

achtung der Begleitumstände sowie des mit dem Übertragungsrecht verfolgten individuellen Zwecks und der beiderseitigen Interessenlage der Vertragsparteien, erneut auszulegen sein. Sofern diese Auslegung ergibt, daß der Kläger nach Einstellung des Brauereibetriebs der Beklagten grundsätzlich nunmehr Biere und Getränke der Rechtsnachfolgerin, hier der S. , abzunehmen hat, wird das Berufungsgericht erneut zu prüfen haben, ob dem Kläger ein Recht zur fristlosen Kündigung (Senatsurteil vom 10. März 1976 aaO) zugestanden hat und ob dieses Recht auch innerhalb angemessener Frist (vgl. BGHZ 71, 206, 211 m.w.Nachw.; siehe auch Palandt/Heinrichs, BGB, 57. Aufl., Einl. v. § 241 Rdnr. 18; § 242 Rdnr. 102) ausgeübt worden ist.

III. Das Berufungsurteil war daher aufzuheben und der Rechtsstreit zur Nachholung der entsprechenden Feststellungen an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Deppert

Dr. Hübsch

Dr. Beyer

Ball

Dr. Leimert