

BUNDESGERICHTSHOF 2138 066

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 14/66

URTEIL

Verkündet am

12. Februar 1968
Blecher, Justiz-
sekretär z.A.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Hans F [REDACTED] in D [REDACTED],
B [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklügers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Hansjoachim B [REDACTED] in D [REDACTED],
St [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Februar 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Braxmaier für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 12. November 1965 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch notariellen Vertrag vom 1. Februar 1958 bestellte Frau Annemarie S. als Eigentümerin des Grundstücks D.-E., G.-straße dem Kläger ein Dauernutzungsrecht an dem auf diesem Grundstück stehenden Lichtspielhaus nebst Einrichtungsgegenständen für die Zeit vom 31. Januar 1958 bis 31. Januar 1978. Der Kläger war berechtigt, die Nutzungsräume unterzuvermieten und weiter zu vermieten. Veräußern durfte der Kläger das Dauernutzungsrecht jedoch nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Dieser sollte ein Heimfallanspruch zustehen, wenn der Kläger bestimmt bezeichneten Verpflichtungen nicht nachkam, insbesondere wenn er mit seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Grundstückseigentümerin länger als vier Wochen in Verzug geriet. Als Entgelt für das Dauernutzungsrecht hatte der Kläger 120 000 DM zu zahlen. Dieser Betrag sollte als Gegenleistung für die Einrich-

- 3 -

tungen gelten, die dem Kläger zu Eigentum übertragen wurden. Weiter hatte der Kläger 8 % der Einnahmen aus dem Kartenverkauf monatlich an die Eigentümerin abzuführen. Bei Beendigung des Dauernutzungsrechts oder Ausübung des Heimfallrechts sollte der Kläger eine angemessene Entschädigung für die Einrichtung erhalten. Zur Sicherung der Entschädigungsforderung bestellte die Eigentümerin dem Kläger eine Grundsuld in Höhe von 60 000 DM nebst Zinsen, die ebenfalls nur mit Zustimmung der Eigentümerin abgetreten werden durfte. Das Dauernutzungsrecht und die Grundsuld wurden im Grundbuch eingetragen.

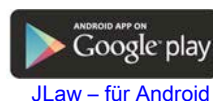
Durch schriftlichen Vertrag vom 14. Juni 1963 übernahm der Beklagte das Lichtspielhaus von dem Kläger als "Unterpächter". Der Beklagte trat in die Rechte und Pflichten des Klägers ein. Außerdem sollte dieser ein nach dem Umsatz gestaffeltes Entgelt erhalten. Der Beklagte übernahm das Inventar und die gesamte Einrichtung ohne weitere Leistung. Er war berechtigt, das unrentable Lichtspielhaus jederzeit zu schließen. Die in diesem Falle erzielten Abfindungen und Verkaufserlöse sollten die Parteien je zur Hälfte erhalten. Beim Ableben des Beklagten und dessen Ehefrau sollte der Vertrag entschädigungslos an den Kläger zurückfallen, bei dessen Ableben dagegen die vorgesehene Ausschüttung an ihn unterbleiben. Der Vertrag wurde für die Zeit des Dauernutzungsrechts, also bis zum 31. Januar 1978, abgeschlossen.

Durch notariellen Vertrag vom 25. Mai 1964 verkaufte und übertrug der Kläger das Dauernutzungsrecht auf den Beklagten gegen Zahlung von 5 230,17 DM und trat auch die Grundsuld an ihn ab. Am Schluß der Urkunde ist vermerkt,

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](#)

den Beteiligten sei bekannt, daß zur Übertragung des Dauernutzungsrechts und zur Abtretung der Grundschuld die Zustimmung der Grundstückseigentümerin erforderlich sei. Diese bleibe vorbehalten. Sie solle allen Beteiligten gegenüber wirksam werden mit ihrem Eingang bei dem amtswaltenden Notar.

Mit Schreiben der von ihr bevollmächtigten Rechtsanwälte vom 27. Juli 1964 an den Kläger und vom 28. Juli 1964 an den Beklagten, dem Abschrift des Schreibens an den Kläger beigelegt war, machte die Eigentümerin den Heimfallanspruch geltend, weil die Vergütungen für Mai und Juni 1964 noch nicht gezahlt waren, und verlangte Räumung des Lichtspieltheaters. In dem Schreiben an den Kläger wies sie ausdrücklich darauf hin, daß sie die Bitte des Beklagten, der Übertragung des Dauernutzungsrechts und der Abtretung der Grundschuld zuzustimmen, abgelehnt habe, weil der Beklagte wiederholt mit den monatlichen Zahlungen im Rückstand geblieben sei. Darauf schrieb der Kläger am 3. August 1964 an den Beklagten, daß er aufgrund des Schreibens der Rechtsanwälte der Grundstückseigentümerin vom 27. Juli 1964 die Verträge zwischen den Parteien "mit sofortiger Wirkung" als ungültig betrachte.

Der Beklagte führte zunächst das Lichtspielhaus weiter. Der Kläger erhob darauf Klage mit dem Antrage, den Beklagten zur Räumung und Herausgabe des Lichtspieltheaters sowie zur Auskunft über seine Umsätze seit Mai 1964 bis zur Entscheidung des Rechtsstreits zu verurteilen. Nach Klageerhebung, und zwar am 13. Januar 1965, stellte der Beklagte den Kinobetrieb ein, gab jedoch die Theaterräume nicht heraus.

Das Landgericht gab den Anträgen des Klägers statt. Das Berufungsgericht wies die Berufung zurück, erstreckte jedoch die Verurteilung zur Auskunfterteilung nur auf die Zeit bis zum 13. Januar 1965.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt der Beklagte sein Begehren auf Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

I. Die Revision ist zulässig. Zwar stellt sich der Kostenstreitwert gemäß § 12 GKG für den Räumungsanspruch nur auf 4 140 DM. Jedoch ist die Revisionssumme des § 546 Abs. 1 ZPO erreicht, denn ihre Berechnung richtet sich nach § 8 ZPO, weil das Bestehen eines Pachtvertrages streitig ist. Da der vom Kläger fristlos gekündigte Vertrag der Parteien vom 14. Juni 1963 noch eine Laufzeit bis 31. Januar 1978 hatte, übersteigt der auf die gesamte streitige Zeit entfallende Zins den Betrag von 15 000 DM bei weitem.

II. Sachlich ist die Revision nicht begründet.

1. Sie wendet sich gegen die Würdigung des Berufungsgerichts, das den Vertrag vom 14. Juni 1963 rechtlich als Pachtvertrag behandelt und es abgelehnt hat, ihn dahin auszulegen, daß der Kläger das ihm zustehende Dauernutzungsrecht auf den Beklagten übertragen habe. Bei dem genannten Vertrage handelt es sich um einen Individualvertrag. Der erkennende Senat ist daher grundsätzlich an die Auslegung des Berufungsgerichts gebunden und nicht befugt, ihn selbst

auszulegen. Daß dem Berufungsgericht bei der Auslegung des Vertrages Rechtsfehler unterlaufen seien, daß es insbesondere wesentliche und für die Auslegung bedeutsame Umstände außer Betracht gelassen habe, kann der Revision nicht zugegeben werden.

a) Das Berufungsgericht war nicht gehindert, dem Umstand Bedeutung beizumessen, daß der Vertrag als Pachtvertrag und der Beklagte als Unterpächter bezeichnet war, denn diese Ausdrücke geben einen Anhalt dafür, wie der Vertrag nach dem Willen der Parteien rechtlich eingeordnet werden sollte. Ob der Beklagte bei Annahme eines Pachtverhältnisses in Wahrheit nicht Unterpächter, sondern Hauptpächter wurde, ist demgegenüber ohne Bedeutung. Daß die erwähnte Bezeichnung für sich allein nicht entscheidend ist, hat das Berufungsgericht nicht verkannt, sondern ausdrücklich hervorgehoben. Ein Widerspruch in den Gründen des Berufungsurteils ist entgegen der Ansicht der Revision nicht zu erkennen.

b) Ebensowenig hat das Berufungsgericht außer acht gelassen, daß der Kläger auch darauf ausgegangen sein könnte, dem Beklagten das Dauernutzungsrecht zu übertragen. Daß der Wille der Vertragsparteien hierauf gerichtet gewesen sei, hat aber das Berufungsgericht verneint, ohne daß es der Revision gelungen ist, einen Rechtsfehler des Berufungsgerichts bei den diese Annahme begründenden Erwägungen darzutun.

c) Daß der Vertrag die Bestimmung enthält, der Beklagte übernehme die dem Kläger obliegenden vertraglichen Verpflichtungen und Rechte aus dem Dauernutzungsvertrag

mit Frau S [REDACTED] an dessen Stelle, hat das Berufungsgericht nicht übersehen, sondern ausdrücklich erwähnt. Entgegen der Ansicht der Revision zwang indessen der Wortlaut der Vertragsbestimmung das Berufungsgericht nicht zu der Annahme, daß damit in Wahrheit der Eintritt des Beklagten in das Rechtsverhältnis zwischen dem Kläger und Frau S [REDACTED] entsprechend § 38 Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951 (BGBl. I 175) - im folgenden WEG - gekennzeichnet worden sollte. Auch wenn es sich um einen Pachtvertrag handelte, mußte der Beklagte die dem Kläger aus dem Dauernutzungsvertrage mit Frau S [REDACTED] herzuleitenden Rechte übertragen erhalten. Es steht auch nichts im Wege, daß ein Pächter in dem Pachtvertrage die Verpflichtung übernimmt, Verbindlichkeiten zu erfüllen, die der Verpächter gegenüber einem Dritten eingegangen ist. Weshalb Schlüsse zugunsten des Beklagten aus dem Umstand gezogen werden mußten, daß diese Pflichten und Rechte in dem Vertrag vom 15. Juni 1963 nicht im einzelnen aufgezählt waren, wie die Revision anscheinend geltend machen will, ist von ihr nicht näher begründet worden. Auf das Vorbringen der Revision, Frau S [REDACTED] habe damals erklärt, sie sei mit der Veräußerung des Dauernutzungsrechts an den Beklagten einverstanden, kommt es in diesem Zusammenhange ersichtlich nicht an. Sollte Frau S [REDACTED], der angeblich der Vertrag vom 14. Juni 1963 vorgelegt worden war, in Kenntnis des Vertragswortlauts die erwähnte Erklärung abgegeben haben, so würde hieraus nichts für die Beantwortung der Frage herzuleiten sein, ob der Vertrag in Wirklichkeit die Übertragung des Dauernutzungsrechts beinhaltete und keinen Pachtvertrag darstellte. Deswegen brauchte das Berufungsgericht Frau S [REDACTED] über die in ihr Wissen gestellte Behauptung nicht als Zeugin zu vernehmen.

d) Nach dem Vertrag vom 14. Juni 1963 hatte der Beklagte an den Kläger - also über die Leistungen hinaus, die er an Frau S. zu bewirken hatte - ein nach dem erzielten Umsatz aus Filmkartenverkauf errechnetes Entgelt zu zahlen, das allerdings bei einem Umsatz unter 4 500 DM entfiel. Das Berufungsgericht konnte diese Vereinbarung als wichtiges Beweisanzeichen für die Annahme verwerten, zwischen den Parteien sei tatsächlich ein Pachtvertrag zustande gekommen und der Vertrag habe nicht die Übertragung des Dauernutzungsrechts auf den Beklagten zum Inhalt gehabt. Die Revision hat offensichtlich diese Vereinbarung übersehen, wenn sie darauf abhebt, daß der Beklagte kein Entgelt an den Kläger zu zahlen, sondern Leistungen nur an Frau S. zu bewirken hatte. Es mag sein, daß die Umsätze aus dem Filmkartenverkauf in der Zeit, als der Beklagte das Lichtspieltheater betrieb, nur gering waren und deshalb die Abführung eines Entgelts an den Kläger entfiel. Wesentlich ist aber, daß in dem Vertrage der Beklagte die Zahlung eines besonderen Entgelts an den Kläger neben der Erfüllung von dessen Verpflichtungen gegenüber Frau S. übernommen hatte. Bei diesem Sachverhalt spricht in der Tat viel dafür, daß der Vertrag vom 14. Juni 1963 nicht die Übertragung des Dauernutzungsrechts auf den Beklagten zum Inhalt hatte, sondern daß dieser Vertrag tatsächlich nach seinem Sinn und Zweck einen Pachtvertrag darstellte.

e) Der Revision ist zuzugeben, daß der Vertrag, wenn es sich um einen Pachtvertrag handelte, nicht von der Grundstückseigentümerin genehmigt zu werden brauchte, wie sich aus § 37 WEG ergibt und in dem Vertrag zwischen dem Kläger

und Frau S. überdies noch besonders festgelegt ist. Trotzdem würde die Tatsache, daß der Vertrag der Frau S. zur Genehmigung vorgelegt wurde, nicht zu dem Schluß zwingen, ja ihn nicht einmal nahe legen, daß es sich in Wahrheit nicht um einen Pachtvertrag, sondern um die Übertragung des Dauernutzungsverhältnisses gehandelt habe. In dem Vertrag vom 14. Juni 1963 hatte der Beklagte die Rechte und Pflichten des Klägers aus dem Dauernutzungsvertrag mit Frau S. übernommen. Hieraus ergab sich, daß er nunmehr auf enge Zusammenarbeit mit Frau S. angewiesen war. Es lag daher nahe, daß er sich mit Frau S. in Verbindung setzte und sie über den Inhalt des Vertrages genau unterrichtete. Wenn er sie dabei auch um die Genehmigung des Vertrages gebeten und Frau S. diese erteilt haben sollte, so kann daraus höchstens geschlossen werden, daß die Beteiligten, möglicherweise auch der Kläger, als Laien diese Genehmigung für erforderlich hielten. Nicht aber würde sich aus der Tatsache, daß die Genehmigung erbeten und erteilt wurde, zwingend ergeben, daß der Vertrag in Wirklichkeit kein Pachtvertrag war, sondern daß er deshalb die Übertragung der Rechte aus dem Dauernutzungsvertrag zum Inhalt hatte, weil hier der Kläger zur Veräußerung des Dauernutzungsrechts der Zustimmung der Eigentümerin bedurfte.

f) Die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, daß auch die anderen Bestimmungen des Vertrages vom 14. Juni 1963 der vom Berufungsgericht für richtig gehaltenen Auslegung nicht entgegenstehen, werden von der Revision nicht angegriffen. Sie lassen auch keinen sachlichen Rechtsirrtum erkennen.

Dem Berufungsgericht fällt mithin bei der Auslegung des Vertrages vom 14. Juni 1963 kein Rechtsfehler zur Last.

2. Die von der Revision bekämpften Ausführungen des Berufungsgerichts, "der Vertrag" sei infolge der Verweigerung der Zustimmung durch Frau S. als von Anfang an unwirksam anzusehen, finden sich nicht auf Seite 10, sondern auf Seite 11 des Berufungsurteils. Sie beziehen sich entgegen der Annahme der Revision nicht auf den Vertrag vom 14. Juni 1963, sondern auf den notariellen Vertrag vom 25. Mai 1964, durch den der Kläger dem Beklagten das Dauernutzungsrecht verkauft und übertragen hatte. Daß Frau S. diesen Vertrag genehmigt hätte, ist von dem Beklagten nicht einmal behauptet worden. Der Beweisantritt auf Seite 3 der Berufungsbegründung, den die Revision als übergangen rügt, bezog sich nicht auf diesen Vertrag, sondern auf den Vertrag vom 14. Juni 1963 und war unerheblich, wie bereits ausgeführt wurde. Daß die Wirksamkeit der Übertragung des Dauernutzungsrechts und der Abtretung der Grundschuld, die im Vertrage vom 25. Mai 1964 beurkundet waren, von der Genehmigung der Grundstückseigentümerin Frau S. abhing, war im Vertrage ausdrücklich vermerkt. Da Frau S. dem Vertrage ihre Genehmigung versagt hat, ist der Vertrag, wie das Berufungsgericht mit Recht annimmt, als von Anfang an unwirksam anzusehen. Das Berufungsgericht hat daher zutreffend die Rechtsbeziehungen der Parteien allein aufgrund des Vertrages vom 14. Juni 1963 beurteilt.

3. Nach diesem Vertrag war der Beklagte dem Kläger gegenüber verpflichtet, die von diesem der Frau S. nach dem Vertrage vom 1. Februar 1958 geschuldeten Leistungen zu erbringen. Daß der Kläger dem Beklagten die von diesen

übernommenen Zahlungen an Frau S. erlassen habe, ist in den Tatsachenrechtszügen ebenfalls nicht vorgetragen worden. Die Revision will offenbar, wie ihr Hinweis auf den Beweisantritt Seite 7 der Berufungsbegründung zeigt, den von ihr behaupteten Verzicht des Klägers auf die Vereinbarung im Vertrage vom 25. Mai 1964 stützen, in dem die Parteien für das Dauernutzungsrecht als einzige Gegenleistung des Beklagten einen Kaufpreis von 5 230,17 DM ausgehandelt hatten, der dadurch belegt werden sollte, daß der Beklagte eine Schuld des Klägers gegenüber der Erbgemeinschaft Schürmann in derselben Höhe übernahm. Dieser Vertrag war aber, wie bereits ausgeführt wurde, als von Anfang an unwirksam anzusehen, so daß der Beklagte sich auf einen in diesem Vertrag möglicherweise enthaltenen Verzicht des Klägers nicht berufen kann.

4. Die fristlose Kündigung des Vertrages vom 14. Juni 1963 durch den Kläger, die das Berufungsgericht in dem Schreiben des Klägers an den Beklagten vom 3. August 1964 erblickt, hält das Berufungsgericht gemäß §§ 581, 554 Abs. 1 Nr. 1 BGB für gerechtfertigt. Der Beklagte stellt nicht in Abrede, daß er seit Mai 1964 Zahlungen an Frau S. nicht mehr geleistet hat. Er hat sich jedoch darauf berufen, daß er mit Frau S. vereinbart habe, die seit Mai 1964 fällige monatliche Vergütung in Höhe von 8 % des Kartenvverkaufs habe bei ihm zurückgelegt werden sollen, damit aus den angesammelten Beträgen auf Kosten der Frau S. eine Dachreparatur durchgeführt werden konnte. Das Berufungsgericht hat diese von dem Kläger bestrittene Behauptung, für deren Richtigkeit der Beklagte sich auf das Zeugnis der Frau S. bezogen hatte, als uncrheblich an-

gesehen, weil der Beklagte nicht in der Lage gewesen sei, mit Frau S. eine dem Kläger gegenüber wirksame Stundungsabrede zu treffen.

Der Revision, von der die Übergehung des erwähnten Beweisantritts gerügt wird, ist zuzugeben, daß die vom Berufungsgericht gegebene Begründung einer rechtlichen Prüfung nicht standhält. Der Vertrag vom 14. Juni 1963 enthielt eine Erfüllungsübernahme zugunsten des Klägers. Durch diese Erfüllungsübernahme erwarb der Kläger einen Anspruch gegen den Beklagten darauf, daß ihn dieser von der Schuld durch Erfüllung oder auf andere Weise befreie (Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse 15. Bearbeitung § 84 IV 1). Der Beklagte war daher nicht gehindert, mit Frau S. als Gläubigerin des Klägers Abreden über die Tilgung der Schuld zu treffen, denn bei einer Erfüllungsübernahme kann es dem Schuldner im Regelfalle nur darauf ankommen, daß er von der Schuld befreit wird, nicht aber darauf, in welcher Weise dies geschieht. Da hier besondere Umstände nicht gegeben sind, die eine vom Regelfalle abweichende Beurteilung geboten erscheinen lassen, ist zugunsten des Beklagten davon auszugehen, daß er sich nach dem Sinn des Vertrages vom 14. Juni 1963 dem Kläger gegenüber auf mit Frau S. getroffene Vereinbarungen über die Tilgung der von ihm übernommenen Verpflichtungen des Klägers gegenüber Frau S. berufen kann.

Indes war das Berufungsgericht aus anderen Gründen nicht verpflichtet, dem Beweisantrag zu entsprechen. Der Kläger hatte in seiner Berufungserwiderung das Zustandekommen der von dem Beklagten behaupteten Vereinbarung mit Frau S. entschieden bestritten. Frau S. selbst hatte

in dem Schreiben der von ihr beauftragten Rechtsanwälte vom 27. Juli 1964 an den Kläger, von dem der Beklagte Abschrift erhalten hatte, die Ausübung des Heimfallrechts gerade darauf gestützt, daß die Vergütungen für die Monate Mai und Juni 1964 noch offenständen, und erwähnt, daß der Beklagte bereits wiederholt mit den monatlichen Zahlungen in Rückstand geraten sei. Unter diesen Umständen hätte der Beklagte näher darlegen müssen, wann, bei welcher Gelegenheit und unter welchen Umständen die angebliche Vereinbarung mit Frau S. über die Ansammlung der monatlichen Raten bei dem Beklagten getroffen worden sein soll. Auf den unsubstantiierten Beweisantrag des Beklagten, der alle näheren Angaben vermissen ließ, brauchte das Berufungsgericht nicht einzugehen. Es ist daher kein Rechtsfehler, daß es Frau S. nicht als Zeugin vernommen hat.

5. Daß dem Kläger gegen den Beklagten auch ein auf die Zeit von Mai 1964 bis zum 13. Januar 1965 beschränkter Auskunftsanspruch zusteht, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen. Die Revision beruft sich zu Unrecht darauf, daß der Kläger sich aller Rechte begeben habe. Wie ausgeführt ist, könnte eine solche Folgerung nur aus dem Vertrage vom 25. Mai 1964 hergeleitet werden. Dieser Vertrag war aber mangels Genehmigung der Frau S. von Anfang an unwirksam.

Die Revision erweist sich somit in vollem Umfange als unbegründet, so daß sie mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden muß.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Braxmaier