

Verkündet
am 7. Oktober 1964
Klett,
Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2235 068

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

In dem Rechtsstreit

der Frau Helene Sch[REDACTED] in Pl[REDACTED], W[REDACTED]-
straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Kläre Sch[REDACTED] geb. B[REDACTED] in P[REDACTED],
K[REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 7. Oktober 1964 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Mormann
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Hamm (Westf.) vom
11. Januar 1963 wird auf Kosten der Klägerin zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin des in Pl [REDACTED], Wi-
[REDACTED]straße [REDACTED], gelegenen Geschäfts- und Wohngrundstücks, in
dem ein Schuhgeschäft betrieben wird. Durch notariellen
Pachtvertrag vom 27. Januar 1951 verpachtete sie das Grund-
stück mit dem Geschäft an den Ehemann der Klägerin auf
30 Jahre zu einem Pachtzins von 550 DM monatlich. Wegen der
geschuldeten Beträge unterwarf sich der Ehemann der Klägerin
der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.
Am selben Tage schlossen dieselben Parteien auch einen nota-
riellen Erbvertrag, in dem die Beklagte den Ehemann der Klä-
gerin zum alleinigen Erben des Grundstücks einsetzte, und
zwar mit der Maßgabe, daß bei Vorversterben des Ehemannes
der Klägerin dessen Erben an seine Stelle treten sollten.
Als Gegenleistung hatte der Ehemann der Klägerin an die Be-
klagte eine Monatsrente von 200 DM zu zahlen. In dem Vertra-
ge war dem Ehemann der Klägerin das Recht eingeräumt, erst-
malig zum 1. Februar 1961 die Übereignung des Hauses gegen
Zahlung des ortsüblichen, angemessenen Verkehrswertes, der
durch das Stadtbauamt in Pl [REDACTED] als Schiedsgutachter
festgestellt werden sollte, zu fordern (§ 4 des Erbvertrages).
§ 8 des Erbvertrages lautet wörtlich:

"Das Recht aus dem § 4 darf nur ausgeübt werden,
wenn zur Zeit der Kündigung und Auszahlung die
Währungslage in Deutschland so ist, daß Frau H [REDACTED]
[REDACTED] (das ist die Beklagte) den Kaufpreis in ent-
sprechenden, bleibenden Werten anlegen kann."

Die Klägerin ist laut Erbschein des Amtsgerichts Pl [REDACTED]
[REDACTED] vom 23. Januar 1958 unbeschränkte Vorerbin nach ihrem
verstorbenen Ehemann. Mit Schreiben vom 9. Juni 1960 machte
sie zum 1. Februar 1961 von dem Recht Gebrauch, die Überlas-
sung des Grundstücks zu fordern. Nach einem längeren Schrift-
wechsel, der zu keiner Einigung der Parteien führte, erhob die

Klägerin in einem anderen Rechtsstreit Klage auf Auflassung des Grundstücks gegen Zahlung des von einem Sachverständigen festzusetzenden Kaufpreises. In jenem Rechtsstreit verurteilte das Landgericht die Beklagte zur Auflassung gegen Zahlung von 140 000 DM abzüglich von der Klägerin (als Monatsrente) bereits gezahlter 24 000 DM. Das Berufungsgericht hat in seinem Urteil, das erst nach Einlegung der Revision in der bei dem erkennenden Senat anhängigen Sache ergangen ist, den Kaufpreis auf 110 000 DM ermäßigt. Gegen diese Entscheidung hat die Beklagte Revision eingelegt, über die noch nicht entschieden ist (Akten 2 O 84/61 LG Hagen, 6 U 202/62 OLG Hamm, V ZR 48/64 BGH).

Seit dem 1. Februar 1961 bezahlte die Klägerin keine Pacht mehr. Darauf betrieb die Beklagte wegen der Pachtzinsraten für Februar und März 1961 zuzüglich Vollstreckungskosten die Zwangsvollstreckung gegen die Klägerin aus der notariellen Urkunde. Mit der vorliegenden Klage beantragte die Klägerin, die so Zwangsvollstreckung für unzulässig zu erklären.

Das Landgericht gab der Klage statt.

Im Berufungsrechtszuge hat die Klägerin im Wege der Anschlußberufung die Klage erweitert und beantragt, die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde auch wegen der Pachtraten von April 1961 bis einschließlich Juni 1962 für unzulässig zu erklären. Die Beklagte hat Widerklage erhoben mit dem Antrage, festzustellen, daß die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde auch für die Zeit ab 1. Juli 1962 bis zur Auflassung des Grundstücks an die Klägerin nicht ausgeschlossen ist.

Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos (mobile App)
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Beklagte begehrt, verfolgt die Klägerin ihre im Berufungsrechtszuge gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Die Darlegungen des Berufungsgerichts, daß die von der Klägerin erhobene Zwangsvollstreckungsklage auch in der Erweiterung, die sie durch die Anschlußberufung erfahren hat, ebenso wie die Widerklage zulässig ist, daß der Erbvertrag gültig ist und daß gegen die Wirksamkeit der Erklärung der Klägerin vom 9. Juni 1960 keine Bedenken bestehen, werden von der Revision nicht bekämpft. Sie lassen auch einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

2. Das Berufungsgericht hat angenommen, durch die Abgabe der Erklärung vom 9. Juni 1960 sei das Pachtverhältnis nicht beendet worden. Aus dem Wortlaut der Verträge lasse sich eine derartige Folge nicht herleiten. Ebensowenig könne eine Auslegung der Verträge zu diesem Ergebnis führen.

a) Die Revision hält diesen Ausführungen des Berufungsgerichts entgegen, durch die Erklärung vom 9. Juni 1960 sei der Kaufvertrag über das Grundstück bereits endgültig zustande gekommen. Die Klägerin habe daher die Übereignung des Grundstücks zum 1. Februar 1961 fordern können. Zu diesem Zeitpunkt habe die Beklagte das Grundstück übergeben müssen. Die Verzögerung der Übergabe sei hier allein in dem Verhalten der Beklagten begründet, die es zu vertreten habe, daß die Übergabe nicht längst erfolgt sei. Der Klägerin hätte daher

bereits vom 1. Februar 1961 an die Nutzung des Grundstücks zugestanden, so daß sie von diesem Zeitpunkt an Pachtzinszahlungen an die Beklagte nicht mehr habe zu leisten brauchen.

Diesen Gedankengängen der Revision kann nicht gefolgt werden. Eine Übergabe des Grundstücks kam, was die Revision außer acht läßt, hier gar nicht mehr in Frage, denn die Beklagte hatte es dem Ehemann der Klägerin bereits aufgrund des Pachtvertrages überlassen, und die Klägerin hatte es von ihrem Ehemann übernommen. Die Nutzungen des Grundstücks standen der Klägerin bereits vor dem 1. Februar 1961 zu. Allerdings hatte sie als Entgelt für die Überlassung des Grundstücks Pacht zu zahlen, und der Streit der Parteien geht allein darum, ob die Klägerin verpflichtet ist, die Pacht auch für die ^{Zeit} nach dem 1. Februar 1961 zu zahlen. Eine Lösung dieser Frage läßt sich aus § 446 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht entnehmen. Die Erwägungen der Revision, die darauf abstellen will, daß die Beklagte zur Übergabe des Grundstücks verpflichtet gewesen sei und die Übergabe verzögert habe, werden daher den gegebenen Verhältnissen nicht gerecht. In Wirklichkeit läuft das Vorbringen der Revision darauf hinaus, die Klägerin könne die Übereignung des Grundstücks bereits vor Zahlung des von ihr geschuldeten Kaufpreises fordern, der seiner Höhe nach im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht noch nicht feststand. Sie bemüht sich deshalb, darzulegen, hier müsse eine Ausnahme von dem Grundsatz gelten, daß Leistungen aus einem gegenseitigen Vertrag Zug um Zug zu bewirken sind. Die Darlegungen, mit denen die Revision dieses Ergebnis zu begründen versucht, rechtfertigen es jedoch nicht. Die Revision hat keine stichhaltigen Gesichtspunkte angeführt, die es geboten erscheinen lassen könnten, hier eine Ausnahme von der Regel zu machen, daß der aus einem gegenseitigen Vertrage Verpflichtete die ihm obliegende Leistung bis zur Bewirkung der Gegenleistung verweigern darf, wenn er nicht vorleistungspflichtig ist. Eine Vorleistungspflicht der Beklagten ist in dem Vertrage nicht bestimmt. Sie braucht daher ihre Leistung nur

Zug um Zug gegen die der Klägerin obliegende Leistung zu bewirken.

Ob etwas anderes gelten würde, wenn die Beklagte schuldhaft die Erfüllung des Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums vereitelt oder verzögert hätte, braucht nicht entschieden zu werden, denn ein solcher Sachverhalt ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht gegeben. Wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, war die Beklagte nicht verpflichtet, bei der Bestellung eines neuen Schiedsgutachters mitzuwirken, nachdem sich herausgestellt hatte, daß das als Schiedsgutachter bestimmte Stadtbauamt nicht als solcher tätig werden würde. Im übrigen hat die Klägerin selbst vorgetragen, daß die Beklagte noch vor dem 1. Februar 1961 den Architekten Be[REDACTED] aus S[REDACTED] als Sachverständigen für die Ermittlung des Grundstückswerts vorgeschlagen hatte, der allerdings der Klägerin nicht genehm war. Mehr brauchte die Beklagte keinesfalls zu tun. Vielmehr war es Sache der Klägerin, nachdem eine Einigung der Parteien nicht zustande gekommen war, die Bestimmung des von ihr zu zahlenden Kaufpreises durch Urteil treffen zu lassen (vgl. § 319 Abs. 1 Satz 2 BGB, wobei dahingestellt bleiben kann, ob diese Vorschrift unmittelbar anwendbar ist, denn jedenfalls ist ihre entsprechende Anwendung gerechtfertigt). Das Urteil, in dem diese Bestimmung getroffen wurde, hat bisher noch nicht Rechtskraft erlangt. Auch ist in den Tatsachenrechtszügen nicht vorgetragen worden, daß die Klägerin den Betrag, den sie für das Grundstück zahlen muß, der Beklagten angeboten habe.

Der Revision kann auch nicht zugegeben werden, daß Gesichtspunkte der Billigkeit deshalb eine andere Beurteilung rechtfertigen, weil hier die Klägerin die fehlende Konkretisierung der Gegenleistung nicht zu vertreten hat. Ein Abgehen von dem Grundsatz, daß Kaufverträge, soweit nichts anderes bestimmt ist, Zug um Zug zu erfüllen sind, erscheint

entgegen der Ansicht der Revision durch den Grundsatz von Treu und Glauben nicht geboten. Die Erwägungen der Revision gehen davon aus, daß die Beklagte die Übertragung des Grundstücks unter Ausnutzung ihrer formalen Rechtsstellung verhindert und sich dabei über berechnete Belange der Klägerin in rücksichtsloser und eigennütziger Weise hinweggesetzt habe. Eine solche Betrachtungsweise wird aber durch die Feststellungen des Berufungsgerichts nicht gerechtfertigt. Die Beklagte hat naturgemäß ein berechtigtes Interesse daran, für das Grundstück einen möglichst hohen Preis zu erzielen. Welchen Betrag sie zu erhalten hat, stand im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht und steht auch jetzt noch nicht fest. Über die Bewertung des Grundstücks gehen die Meinungen der Sachverständigen weit auseinander, wie die in dem Rechtsstreit auf Auffassung eingeholten Gutachten ergeben. Solange aber der der Beklagten zustehende Kaufpreis noch nicht ermittelt und bezahlt ist, handelt sie auch nicht treuwidrig, wenn sie sich des Grundstücks nicht zugunsten der Klägerin entäußert und von dieser weiter die aufgrund des Pachtvertrages geschuldeten Leistungen verlangt.

Zu Unrecht will die Revision einen Verstoß der Beklagten gegen Treu und Glauben auch darin erblicken, daß die Beklagte in der Korrespondenz zwischen den Parteien, die sich im Anschluß an die Erklärung der Klägerin vom 9. Juni 1960 entwickelte, zum Ausdruck brachte, sie, die Beklagte, wolle das Grundstück nicht veräußern, aber die Klägerin wolle es erwerben; denn aus dem weiteren Inhalt des Schreibens ergibt sich, daß die Beklagte nicht etwa ihre Verpflichtung aus dem Erbvertrag in Abrede stellen, sondern lediglich geltend machen wollte, nicht sie habe ein Interesse an der Durchführung der Bestimmung des § 4 des Erbvertrages, dieses liege vielmehr allein auf seiten der Klägerin. Ebensowenig kann die Revision gegen die Beklagte daraus etwas herleiten, daß diese sich wiederholt auf § 8 des Erbvertrages berufen hat. Richtig ist allerdings

daß auch heute noch die Anlage von Geldkapital in "bleibenden Werten" möglich ist. Nach § 8 des Erbvertrages kommt es aber, wie auch das Berufungsgericht hervorgehoben hat, sowohl auf den Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechts als auch auf den Zeitpunkt der Auszahlung des Kaufpreises an. Selbst wenn jedoch der Klägerin darin zu folgen wäre, daß die Beklagte § 8 des Erbvertrages zu Unrecht angeführt hat, rechtfertigt sich daraus noch nicht der Schluß, daß ihr ein Verstoß gegen Treu und Glauben zur Last fällt, der ihrem Verlangen auf Zahlung des Pachtzinses entgegengehalten werden könnte.

Alle diese Gesichtspunkte, die das Berufungsgericht, wenn auch zum Teil in anderem Zusammenhange, bereits erörtert hat, ergeben somit, daß die entsprechenden Angriffe der Revision unbegründet sind. Dasselbe gilt auch für ihre Rüge, das Berufungsgericht habe entgegen § 286 ZPO nicht berücksichtigt, daß auch wegen der Löschung einer Grundschild von 15 000 DM Streit zwischen den Parteien geherrscht habe. Es ist nicht ersichtlich, welche Bedeutung dieser Frage, die in der weiteren Korrespondenz der Parteien und im Rechtsstreit keine Rolle mehr gespielt hat, bei der Entscheidung darüber zukommen soll, ob die Klägerin auch für die Zeit nach dem 1. Februar 1961 Pachtzins zu zahlen hat.

b) Mithin hängt, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, die Entscheidung allein davon ab, ob sich aus den abgeschlossenen Verträgen die Folge herleiten läßt, daß die Klägerin für die Zeit seit dem 1. Februar 1961 von den Pachtzinszahlungen frei sein sollte, wenn sie rechtzeitig die Übereignung des Hauses forderte. Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, daß weder eine unmittelbare, noch eine ergänzende Vertragsauslegung den Standpunkt der Klägerin rechtfertigen könne. Diese Ausführungen werden von der Revision ohne Erfolg angegriffen.

Zwischen den Parteien besteht Einverständnis darüber, daß an den Fall einer erheblichen Verzögerung der Übereignung des Grundstücks überhaupt nicht gedacht und eine ausdrückliche Regelung deshalb nicht vorgesehen war (BU 13). Trotzdem vertritt die Revision die Auffassung, daß die Parteien des Erbvertrages eine Regelung in dem von der Klägerin für richtig gehaltenen Sinne bei der Abfassung des § 4 des Erbvertrages im Auge gehabt hätten. Sie rügt in diesem Zusammenhange, das Berufungsgericht habe ihrem Beweisantrage auf Vernehmung des beurkundenden Notars als Zeugen stattgeben müssen, mit dem sie unter Beweis gestellt habe, der Wille der Vertragsparteien sei dahin gegangen, daß der Pächter nach Abgabe der Übernahmeerklärung vom vorgesehenen Übernahmezeitpunkt an wie der wirtschaftliche Eigentümer des Grundstücks behandelt werden sollte. Das Berufungsgericht hat diesen Beweisantrag mit der Begründung abgelehnt, auf ihn komme es nicht an, weil die Abrede in § 8 des Erbvertrages besage, daß eine solche Regelung allenfalls nach vollzogener Übereignung des Pachtgrundstücks, die mindestens die Auflassung erfordere, rückwirkend von dem Zeitpunkt des in § 4 des Erbvertrages genannten Stichtages wirksam werden könnte. Hier sei es aber noch nicht einmal zur Auflassung des Grundstücks gekommen.

Entgegen der Ansicht der Revision ist dem Berufungsgericht im Ergebnis darin beizutreten, daß es der Erhebung des angebotenen Beweises nicht bedurfte. Dies folgt bereits aus folgender Überlegung: Der Begriff des wirtschaftlichen Eigentümers ist weder im Gesetz noch durch Rechtsprechung und Schrifttum so eindeutig bestimmt, daß die unter Beweis gestellte Tatsache, die Parteien seien sich darüber einig gewesen, daß der Pächter nach Abgabe der Optionserklärung zum vorgesehenen Übernahmezeitpunkt als der "wirtschaftliche Eigentümer" behandelt werden sollte, noch nichts über seine rechtliche Stellung aussagt. Jedenfalls kann der Pächter, der wirtschaftlicher Eigentümer eines an ihn aufzulassenden

L

Grundstücks ist, dennoch verpflichtet sein, bis zur Auflassung und Zahlung des Kaufpreises weiterhin Pachtzins zu entrichten. Daß eine entsprechende Auslegung des Pachtvertrages hier aus wirtschaftlichen Gründen und mit Rücksicht auf die Interessenlage allein sinnvoll ist, hat das Berufungsgericht eingehend ausgeführt, ohne daß die Revision hiergegen stichhaltige Rügen zu erheben vermag. Das Berufungsgericht brauchte daher aus der von ihm als wahr unterstellten Tatsache, die Parteien des Erbvertrages seien sich darüber einig gewesen, daß der Pächter nach Abgabe der Übernahmeerklärung von dem vorgesehenen Übernahmezeitpunkt an als wirtschaftlicher Eigentümer des Grundstücks behandelt werden sollte, nicht die rechtliche Folgerung zu ziehen, daß die Klägerin vom 1. Februar 1961 an nicht mehr zu Pachtzahlungen verpflichtet gewesen sei.

Die Übergabe des Grundstücks als solche ist für die Frage des wirtschaftlichen Eigentums bedeutungslos. Jedem Mieter und Pächter eines Grundstücks wird der Besitz übertragen, ohne daß er damit zum wirtschaftlichen Eigentümer des Grundstücks wird. Auch hier waren zunächst der Ehemann der Klägerin und dann diese als seine Rechtsnachfolgerin bereits seit 1951 Besitzer des Grundstücks, ohne daß ihnen nach ihrer eigenen Darstellung vor dem 1. Februar 1961 das wirtschaftliche Eigentum zugefallen ist. Eine Ausdeutung der von dem Berufungsgericht unterstellten Vereinbarung dahin, daß das Grundstück der Klägerin von der Beklagten übergeben werden sollte, stand unter den gegebenen Umständen entgegen der Ansicht der Revision überhaupt nicht zur Erörterung.

Die Frage der Anrechenbarkeit des Pachtentgelts auf den geschuldeten Kaufpreis, für die nur dann Raum wäre, wenn die Klägerin den Kaufpreis zu verzinsen hätte, ist nicht Gegenstand dieses Rechtsstreits. Es hätte der Klägerin freigestanden, durch einen entsprechenden Feststellungshilfsantrag diese Frage von dem Berufungsgericht entscheiden zu lassen.

Einen solchen Antrag hat sie jedoch nicht gestellt. Ohne Antrag durfte das Berufungsgericht keine Entscheidung über die Anrechenbarkeit treffen.

Die Hinweise des Berufungsgerichts auf § 8 des Erbvertrages stehen mit dem Wortlaut der Bestimmung in Einklang. Weshalb die Auslegung dieser Bestimmung durch das Berufungsgericht falsch sein soll, hat die Revision nicht aufgezeigt. Ihre Behauptung, daß eine solche Vertragsauslegung nicht dem Willen der Parteien entspreche, ist nicht geeignet, die Revision zu begründen.

Auch die Ausführungen des Berufungsgerichts, mit denen es eine ergänzende Auslegung der Verträge von 1951 in dem Sinne ablehnt, den die Klägerin für richtig hält, lassen sich aus Rechtsgründen nicht beanstanden. Den Willen der Parteien hat das Berufungsgericht in sorgfältiger Prüfung ermittelt. Es hat hierbei entgegen der Darstellung der Revision auch die von ihm als richtig unterstellte Behauptung der Klägerin berücksichtigt, daß der Pächter nach dem 1. Februar 1961 aufgrund der Ausübung des Ankaufsrechts als wirtschaftlicher Eigentümer habe behandelt werden sollen, wie der Zusammenhang und der Aufbau der Entscheidungsgründe des Berufungsurteils mit aller Deutlichkeit ergeben. Die von der Klägerin vertretene Auffassung, der Kaufpreis brauche von ihr nicht verzinst zu werden, für deren Richtigkeit gewichtige Gründe sprechen, ist überdies nach Ansicht des Berufungsgerichts ein zusätzlicher Gesichtspunkt dafür, daß sich die Beklagte bei Abschluß des Erbvertrages im Falle einer Berücksichtigung der Möglichkeit einer mehrjährigen Verzögerung der Auflassung nicht auf einen Pachtverzicht für die Zeit von dem in § 4 des Pachtvertrages vorgesehenen Übernahmestage bis zur Auflassung eingelassen hätte. Dieser Gedankengang läßt entgegen der Ansicht der Revision ebenfalls keinen Rechtsirrtum erkennen. Wenn das Berufungsgericht die Interessenlage anders würdigt, als die Revision, die eine nähere

Begründung ihrer abweichenden Auffassung schuldig bleibt, es für richtig hält, so ist das kein Rechtsfehler, der die Revision begründen könnte.

Das Schreiben der Beklagten an die Stadtverwaltung Pl- vom 11. Dezember 1961 hat das Berufungsgericht ausdrücklich gewürdigt (BU 15). Mit den Erwägungen der Revision läßt sich die Beurteilung des Berufungsgerichts nicht als rechtsirrtümlich hinstellen.

3. Nach alledem kann die Revision keinen Erfolg haben. Die Beklagte ist berechtigt, solange der Kaufpreis für das Grundstück nicht gezahlt ist, weiter Pachtzins von der Klägerin zu verlangen. Da die Klägerin für die Zeit nach dem 1. Februar 1961 keinen Pachtzins mehr gezahlt hat, darf die Beklagte für die späteren Zeiträume bis zur Zahlung des Kaufpreises für das Grundstück aus der Urkunde vollstrecken. Die Zwangsvollstreckungsgegenklage ist daher, auch soweit sie im Berufungsrechtszuge erweitert ist, mit Recht abgewiesen worden. Daraus folgt gleichzeitig, daß das Berufungsurteil auch insoweit zutreffend ist, als es der Feststellungswiderklage der Beklagten stattgegeben hat.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision beruht
auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Dr. Dorschel Dr. Mezger Mormann