

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VII ZR 175/65

URTEIL

Verkündet am

7. März 1968

Horn,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Angela S [REDACTED] geb. W [REDACTED], D [REDACTED],  
K [REDACTED] Allee [REDACTED]

Beklagten, Berufungsklägerin, Anschluß-  
berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma M [REDACTED], Maschinen- und Formenbau, Inhaber  
Dipl.-Ing. Hanns S [REDACTED], D [REDACTED], M [REDACTED] str. [REDACTED]

Klägerin, Berufungsbeklagte, Anschluß-  
berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED].

- 2 -

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. März 1968 unter Mitwirkung des Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofs Glanzmann und der Bundesrichter Dr. Heilmann-Trosien, Rietschel, Erbel und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm (Westf.) vom 6. April 1965 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte ist Eigentümerin eines Grundstücks in D [REDACTED], das sie an eine Firma "F [REDACTED]" verpachtet hatte. Diese ließ auf ihm von der Firma B [REDACTED] Bauten errichten, blieb jedoch einen Werklohn von 16.000 DM schuldig; sie geriet in Konkurs und gab das Grundstück an die Beklagte zurück.

Am 9. Dezember 1963 verpachtete diese einen Teil des Grundstücks an die Klägerin. Der Vertrag enthielt u.a. folgende Bestimmungen:

- 3 -

"§ 2 Der Pachtzins beträgt monatlich 1.750 DM ... Er ist bis zum 5. eines jeden Monats im voraus zu zahlen.  
Pächterin leistet eine Pachtvorauszahlung von 5.000 DM ... Ferner zahlt Pächterin an die Firma E. [REDACTED] KG ... einen Betrag von 16.000 DM .... Damit sind alle Pachtzinsverpflichtungen bis zum 31.12.1964 erfüllt.

§ 6 Pächterin ist ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt, mit sofortiger Wirkung diesen Vertrag aufzukündigen, wenn ihr die zur Fortführung ihres Betriebes erforderlichen behördlichen Genehmigungen nicht erteilt werden .... "

Die Klägerin hat die ausbedungenen Zahlungen geleistet und das Grundstück in Besitz genommen. Am 30. Januar 1964 versagte der Gemeindeverband die Genehmigung. Darauf kündigte die Klägerin das Pachtverhältnis durch Schreiben vom 1. Februar 1964 mit sofortiger Wirkung und gab das Grundstück am 21. Februar 1964 an die Beklagte zurück.

Die Klägerin hat von der Beklagten die Rückzahlung der an diese und die Firma B [REDACTED] entrichteten 21.000 DM nebst Zinsen verlangt.

Die Beklagte bestreitet ihre Verpflichtung. Sie hat u.a. behauptet, die Klägerin habe die 16.000 DM nicht als Pachtzins, sondern als restlichen Werklohn für die Firma "F [REDACTED]" bezahlt. Die Klägerin müsse ihr auch über den 21. Februar 1964 hinaus Pachtzins entrichten.

Das Landgericht hat die Beklagte zur Zahlung von insgesamt 16.649,03 DM nebst Zinsen verurteilt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und der Klägerin auf deren Berufung weitere 1.333,73 DM nebst Zinsen davon zugesprochen.



Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Abweisungsantrag weiter. Die Klägerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Oberlandesgericht stellt fest, daß die Klägerin auch den Betrag von 16.000 DM als Pachtzins entrichtet habe, und daß "die Überweisung ... an die Firma B [REDACTED] KG lediglich eine Zahlungsmodalität der an die Beklagte zu erbringenden Leistung" bedeute. Bei einer solchen Sachlage, so meint es, habe die Klägerin einen Bereicherungsanspruch gegen die Beklagte, da der Pachtvertrag durch die Kündigung hinfällig geworden sei.

Die Revision ist demgegenüber der Ansicht, daß nicht die Beklagte, sondern allein die Firma B [REDACTED] Schuldnerin der Bereicherungsforderung sei.

Der Angriff geht jedoch ins Leere. Denn die Rechtsbeziehungen der Parteien sind nach vertraglichen Grundsätzen abzuwickeln; der sich daraus ergebende Anspruch schließt einen solchen aus ungerechtfertigter Bereicherung aus (u.a. BGHZ 48, 70, 75; RGZ 166, 65, 71; RG JW 1933, 1251 Nr. 11).

Die Revision hat die Feststellung des Oberlandesgerichts, daß die Klägerin den gesamten Betrag von 21.000 DM als Vorauszahlung auf den Pachtzins für das Jahr 1964 geleistet hat, nicht angegriffen. Der Senat

hat sie gemäß dem § 561 ZPO zu Grunde zu legen.

In dem Vertrag vom 9. Dezember 1963 findet sich zwar keine ausdrückliche Bestimmung, wie diese Vorauszahlung zu verrechnen war, wenn das Pachtverhältnis durch eine Kündigung der Klägerin gemäß § 6 des Abkommens vorzeitig endete. Die Regelung ist aber in Anwendung des § 157 BGB dem Sinn und Zweck des Vertrages zu entnehmen.

Die Beklagte hatte das Grundstück der Klägerin zur Errichtung eines Gewerbetriebs verpachtet. Diesem Zweck konnte es nur zugeführt werden, wenn die dafür notwendige behördliche Genehmigung erteilt wurde. Dem trugen die Parteien Rechnung und vereinbarten deswegen ein Kündigungsrecht der Klägerin für den Fall, daß die Genehmigung versagt wurde. Nach den Umständen war die Klärung insoweit binnen kurzem zu erwarten; das bedeutete, daß in dem von den Parteien in Rechnung gestellten ungünstigen Fall der für das ganze Jahr 1964 bereits entrichtete Pachtzins aller Voraussicht nach durch die Nutzung seitens der Klägerin noch nicht verbraucht war.

Die Vorauszahlung war also von vornherein mit der naheliegenden Gefahr belastet, daß die Klägerin gemäß dem ihr eingeräumten besonderen Kündigungsrecht den Vertrag zu einem Zeitpunkt auflöste, zu dem sie entweder nichts oder weniger als den für 1964 gezahlten Betrag schuldete.

Es kann nicht angenommen werden, daß die Parteien das Schicksal der Vorauszahlung bei einer solchen Entwicklung ungeregelt lassen wollten. Sie haben - entgegen

den übrigen Bestimmungen des Vertrags - die vorzeitige Entrichtung des Pachtzinses für das ganze Jahr 1964 vereinbart. Sie haben weiter der Klägerin unter gewissen Umständen das Recht zugestanden, den Vertrag zu lösen, bevor diese Vorauszahlung verbraucht war. Darin liegt zugleich die stillschweigende Abmachung, daß sie zurückzuzahlen war, wenn die in § 6 bestimmten Voraussetzungen gegeben waren. Denn auch die Beklagte konnte nach den Grundsätzen von Treu und Glauben nicht annehmen, daß die Klägerin ihr für diesen Fall den ganzen Pachtzins belassen oder sich mit dem unsicheren Anspruch gegen einen Dritten begnügen wollte.

Die Sach- und Rechtslage gleicht weitgehend der vom Senat in den Urteilen LM § 87 a HGB Nr. 7 und BGHZ 48, 70, 75 behandelten; auch dort hat er die vertragliche Pflicht zur Rückzahlung einer Vorauszahlung bejaht, obwohl eine dahingehende ausdrückliche Vereinbarung fehlte.

Der Sachverhalt ist so weit geklärt, daß ihn das Revisionsgericht selbst beurteilen kann. Denn eine andere Auslegung ist nicht möglich und weiteres Vorbringen der Parteien hierzu ist nicht zu erwarten. Demnach ist die vertragliche Rückerstattungspflicht der Beklagten zu bejahen.

## II.

Das Berufungsgericht stellt fest, daß die Parteien für den Monat Dezember 1963 Pachtfreiheit vereinbart hatten. Es hält die Klägerin deswegen für verpflichtet, den Pachtzins gemäß § 2 des Vertrages und § 557 Abs. 1 EGB

nur für die Zeit vom 1. Januar bis 21. Februar 1964 zu zahlen. Den sich danach ergebenden Betrag von 3.017,14 DM zieht es von den entrichteten 21.000 DM ab und gelangt so zur Urteilssumme von 17.982,86 DM.

Die Revision wendet sich gegen diese Berechnung mit der Begründung, daß die Abwicklung nach den Vorschriften über den Rücktritt (§§ 346 ff BGB) zu erfolgen habe, daß deswegen der Vertrag als von Anfang an nicht bestehend zu behandeln und deshalb auch für Dezember 1963 eine Nutzungsentschädigung zu entrichten sei.

Sie übersieht, daß es sich hier nach der unmißverständlichen Bestimmung von § 6 des Vertrags und der vom Berufungsgericht S. 3 d. Urt. festgestellten Erklärung der Klägerin um eine Kündigung gehandelt hat. Diese führt zur Auflösung des Vertragsverhältnisses zu dem Zeitpunkt, zu dem sie wirksam geworden ist. Für die Vergangenheit läßt sie die Gültigkeit des Vertrags unberührt. Demgemäß geht der Hinweis der Revision auf den § 346 BGB fehl.

## III.

Die Revision ist somit, da das Urteil auch sonst keinen die Beklagte beschwerenden Rechtsirrtum erkennen läßt, mit der sich aus dem § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Glanzmann

Heimann-Trosien

Rietschel

Erbel

Vogt