

BUNDESGERICHTSHOF

9

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 23/89

URTEIL

Verkündet am:
1. Juni 1990
B a r t h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

D. D. G. für I mbH,
vertreten durch die Geschäftsführer Klaus F., Hans-J. H.
und Dr. Hans-Werner S., I straße 50-52, D.,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. und -

g e g e n

Thomas L., G. straße 4, O-S.,

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Juni 1990 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Räfle, Dr. Lambert-Lang und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 15. Dezember 1988 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 9. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger schloß mit der Beklagten unter dem 16./26. September 1985 privatschriftlich einen "Mietkaufvertrag" über ein von der Beklagten noch zu erwerbendes bebauter Grundstück zum Betrieb eines Verbrauchermarktes. Der unkündbare Vertrag wurde auf eine Dauer von 15 Jahren abgeschlossen. Durch die vom Kläger zu erbringenden Zahlungen

- 3 -

sollten die Gesamtinvestitionskosten der Beklagten abgedeckt werden. Der Kläger war ferner verpflichtet, eine Sicherheit in Höhe von 400.000 DM zu leisten, die er durch Verpfändung eines Festgeldkontos erbrachte.

Im November 1985 schloß die Beklagte mit der Firma R [REDACTED] B [REDACTED] B [REDACTED] K [REDACTED] GmbH einen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück. Im gleichen Termin wurde ein bereits am 17. Juli 1985 zwischen dieser Firma und dem Kläger geschlossener Kaufvertrag über das Grundstück aufgehoben.

Wegen angeblicher Mängel erklärte der Kläger mit Schreiben vom 27. November 1985, dessen Zugang die Beklagte bestreitet, die Kündigung des "Mietkaufvertrags". Die Beklagte ihrerseits erklärte am 11. Dezember 1985 die Kündigung des Vertrages und verwertete das verpfändete Festgeldkonto unter Verrechnung mit angeblichen eigenen Schadensersatzansprüchen.

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Rückzahlung von 400.000 DM in Anspruch. Er ist u.a. der Auffassung, der Mietkaufvertrag sei wegen Formmangels nichtig. Die Parteien seien von einem Erwerbsrecht des Klägers nach Vertragsablauf ausgegangen. Der Vertrag sei im übrigen auch gemäß der von ihm vorsorglich erklärten Anfechtung nach § 123 BGB nichtig.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil der Kläger die geltend gemachte Forderung an Gläubiger abgetreten



habe und daher nicht aktivlegitimiert sei. Außerdem sei der Vertrag zwischen den Parteien als Leasingvertrag nicht formbedürftig gewesen. Ein Anfechtungs- und ein Rücktrittsrecht des Klägers habe nicht bestanden.

Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht die Klage (mit geänderten Anträgen auf Zahlung an im einzelnen bezeichnete Gläubiger) dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Hiergegen wendet sich die Revision der Beklagten, mit der sie den Klageabweisungsantrag weiterverfolgt. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat das angefochtene Grundurteil u.a. wie folgt begründet:

1. Nachdem die Zessionare den Kläger zur Geltendmachung der Forderung im eigenen Namen unter Genehmigung der bisherigen Prozeßführung ermächtigt hätten, bestünden gegen die Prozeßführungsbefugnis des Klägers keine Bedenken.

2. Der Klageanspruch sei dem Grunde nach gerechtfertigt, weil der Vertrag vom 16./26. September 1985 mangels Einhaltung der nach § 313 Satz 1 BGB erforderlichen Form nichtig sei und der Kläger demgemäß die Sicherheitsleistung

nach § 812 Abs. 1 BGB zurückfordern könne. Wenn auch im Vertrag selbst eine Verpflichtung der Beklagten zur Eigentumsübertragung nicht ausdrücklich enthalten sein möge, so ergebe doch die Auslegung der Vereinbarungen eine Veräußerungspflicht der Beklagten. Mindestens habe sich die Beklagte verpflichtet, mit dem Kläger nach Erfüllung sämtlicher ihm obliegender Leistungen einen Hauptvertrag über den Grundstückserwerb zu schließen. Eine derartige Vereinbarung bedürfe als Vorvertrag ebenfalls der notariellen Beurkundung. Von der Beklagten hilfsweise zur Aufrechnung gestellte Gegenansprüche würden nicht zur Klageabweisung führen. Hinsichtlich des im Wege der Saldierung in Abzug zu bringenden Nutzungswertes für das dem Kläger überlassene Objekt sei die Sache zur weiteren Aufklärung an das Landgericht zurückzuweisen.

II.

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils.

1. Gegen die vom Berufungsgericht nach Änderung des Klageantrages bejahte Prozeßführungsbefugnis des Klägers bestehen keine Bedenken. Sie wird auch von der Revision nicht in Frage gestellt.

2. Nicht frei von Rechtsfehlern ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, der Vertrag vom 16./26. September 1985 habe nach § 313 Satz 1 BGB der notariellen Beurkundung bedurft. Den Absprachen zwischen den Parteien ist - wie auch

das Berufungsgericht nicht übersieht - eine ausdrückliche Veräußerungsverpflichtung der Beklagten (eine Erwerbsverpflichtung des Klägers steht nicht zur Debatte) nicht zu entnehmen. Daß die Parteien eine vertraglich begründete Veräußerungspflicht der Beklagten sinngemäß vereinbart haben, hat das Berufungsgericht durch Auslegung der abgegebenen Erklärungen ermittelt. Die Revision weist zu Recht darauf hin, daß es dabei bedeutsamen Vortrag der Beklagten nicht ausreichend gewürdigt und im übrigen anerkannte Auslegungsgrundsätze verletzt hat:

a) Die Beklagte hatte bereits in der Klageerwidderung unter Beweisantritt vorgetragen, dem Kläger sei zwar bei den Vertragsverhandlungen in Aussicht gestellt worden, nach ordnungsgemäßer Erfüllung des Vertrages Eigentum am Grundstück zu erwerben; das könne aber selbstverständlich nur auf der Grundlage eines "gesondert zu beurkundenden Ankaufsrechtsvertrages" erfolgen. Mit dem Kläger sei zudem bei diversen Vorbesprechungen mehrfach erörtert worden, daß Grundstückskaufverträge der notariellen Form bedürften. In der Berufungserwidderung hat die Beklagte unter ausdrücklicher Bezugnahme auf ihren erstinstanzlichen Vortrag ergänzend ausgeführt, dem Kläger sei von ihrer Seite nie eine "bindende Option" auf das Grundstück eingeräumt worden; er sei vielmehr ausdrücklich auf das Erfordernis der notariellen Beurkundung hingewiesen worden.

Falls dieser Vortrag der Beklagten zutrifft, würden es die Hinweise der Beklagten ausschließen, daß der Kläger dem

objektiven Inhalt der von der Beklagten abgegebenen Erklärungen aus seinem Horizont eine Veräußerungspflicht der Beklagten entnehmen konnte.

Das Berufungsgericht hat dem angeführten Vortrag der Beklagten keine Bedeutung beigemessen. Sollte sich jedoch die Richtigkeit der Darstellung herausstellen, so liegt es nahe, daß das Berufungsgericht bei einer erneuten Würdigung zu einem - von seiner weitgehend an objektiven Gesichtspunkten orientierten Auslegung der Vereinbarung - abweichenden Ergebnis gelangt.

b) Das Berufungsgericht erwägt zwar, daß gemäß § 12 Nr. 3 des Vertrages vom 16./26. September 1985 der "Mietkauf-Gegenstand" bei Beendigung des Vertrages ohne Anspruch auf Entgelt dem Mietverkäufer (Beklagte) zurückzugeben war. Es hält dies jedoch für unbeachtlich, "denn bei Geltendmachung dieses Rückgabeanpruchs könnte der Kläger der Beklagten erfolgreich den Einwand unzulässiger Rechtsausübung entgegenhalten, weil ihm ... nach Erbringung aller ihm obliegenden Leistungen nach Vertragsablauf ein Anspruch auf Eigentumsübertragung oder - zumindest - auf Abschluß eines Hauptvertrages zum Erwerb des Grundstücks gegen die Beklagte zugestanden hätte". Wie die Revision mit Recht rügt, durfte das Berufungsgericht nicht zunächst den Vertrag ohne Berücksichtigung der Rückgabeklausel auslegen und erst anschließend feststellen, die Klausel stehe dieser Auslegung nicht entgegen; vielmehr gehört die Klausel zum Auslegungstoff und hätte daher bereits im Rahmen der Auslegung berücksichtigt werden müssen. Im übrigen hätte eine - vom Be-

rufungsgericht angenommene - vertragliche Eigentumsverschaffungspflicht der Geltendmachung des Rückgabeanspruchs nur dann entgegenstehen können, wenn sie notariell beurkundet worden wäre, was aber gerade nicht geschehen ist. Auch dies rügt die Revision mit Recht.

c) Da die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung fehlerhaft ist, kommt es auf die ein Erwerbsrecht des Klägers voraussetzende Hilfsbegründung (Dissens) nicht an.

Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Hagen

Linden

Räfle

Lambert-Lang

Tropf