

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 347, 987

Im Falle des Rücktritts von einem Kaufvertrag, durch den ein Grundstück mit Gewerbebetrieb verkauft worden war, sind auch die Nutzungen des Gewerbebetriebes herauszugeben, soweit sie nicht auf den persönlichen Leistungen oder Fähigkeiten des Betriebsinhabers beruhten.

BGH, Urt. v. 12. Mai 1978 - V ZR 67/77 - OLG Frankfurt a.M.
LG Limburg/Lahn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 67/77

URTEIL

Verkündet am

12. Mai 1978

H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Rudolf W [REDACTED] KG, D [REDACTED]straße [REDACTED], L [REDACTED]/
L [REDACTED], vertreten durch den Alleininhaber Adolf M [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Rechtsanwalt Dr. Karl-Otto H [REDACTED] als Konkursverwalter
der Firma Günter S [REDACTED] Tankstellen GmbH & Co. KG, F [REDACTED]-
straße [REDACTED], M [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

13

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Mai 1978 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 17. Dezember 1976 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 25. Februar 1972 verkaufte die Beklagte an die Firma Günter S. GmbH & Co. KG (Firma S.), die spätere Gemeinschuldnerin, ein Grundstück mit den darauf errichteten Gebäuden und Tankstellenbauten sowie den beweglichen technischen Einrichtungsgegenständen zum Preise von 350 000 DM. Auf den Kaufpreis wurden 50 000 DM bei Vertragsschluß gezahlt; er sollte im übrigen durch monatliche Raten von 5 000 DM sowie durch Übernahme von Grundpfandrechten beglichen werden. In einem weiteren Vertrag verpflichtete sich die Firma S. zur Übernahme von Beständen an Treib- und Schmierstoffen.

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

Im November 1972 stellte die Firma S [REDACTED] ihre Zahlungen ein. Zwischen dem 12. und 21. Dezember 1972 ist über ihr Vermögen der Konkurs eröffnet worden. Der Kläger ist der Konkursverwalter.

Unter dem 12. Dezember 1972 erklärte die Beklagte gegenüber dem Vertragspartner den Rücktritt von dem Vertrag wegen Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtungen. Der Kläger erklärte mit Schreiben vom 21. Dezember 1972, daß er den Rücktritt annehme.

Die Parteien streiten über die beiderseitigen, sich aus der Rückabwicklung ergebenden Ansprüche.

Der Kläger hat Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 84 250 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. April 1973 sowie die Feststellung begehrt, daß der Beklagten ein 24 750 DM übersteigender Anspruch nicht zustehe.

Das Landgericht hat unter Abweisung der Klage im übrigen die Beklagte zur Zahlung von 59 830 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. April 1973 verurteilt. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils die Beklagte zur Zahlung von 75 615 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. April 1973 verurteilt; es hat ferner festgestellt, daß der Beklagten keine weitergehenden Ansprüche als 39 635 DM zugestanden hätten und daß ihr jetzt nichts mehr zustehe. Die weitergehende Berufung des Klägers und die Anschlußberufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen.

Der vom Berufungsgericht zuerkannte Betrag errechnet sich wie folgt:

1. Ansprüche des Klägers:

108 000 DM erbrachte Kaufpreiszahlung
7 250 DM Nutzungen aus der Kaufpreiszahlung
115 250 DM

2. Gegenansprüche der Beklagten:

32 635 DM Gebrauchsvorteile in Höhe des erzielbaren Miet- oder Pachtzinses für das Kaufobjekt
7 000 DM aus Öllieferungen
39 635 DM.

Nach Aufrechnung verbleibender Anspruch des Klägers:
75 615 DM.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte den Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei ausgeführt, der Kaufvertrag sei bereits auf Grund der Rücktrittserklärung der Beklagten vom 12. Dezember 1972 aufgelöst worden. Die Abwicklung des Vertrages richtet sich infolge-

dessen nach den §§ 325, 327 Satz 1, 346 ff BGB. Soweit die Beklagte Bezahlung von Öllieferungen verlangt, ist § 433 BGB anwendbar.

Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt, die Beklagte könne den aus dem Tankstellengrundstück erwirtschafteten Gewinn von 69 921 DM nicht herausverlangen, da der Gewinn nicht unmittelbar im Betrieb angelegt sei, sondern in überwiegendem Maße auf den persönlichen Leistungen des Inhabers beruhe. Gegenansprüche in Höhe von 150 000 DM für nicht zurückgegebene Einrichtungsgegenstände könnten von der Beklagten nicht geltend gemacht werden, da es insoweit an einer hinreichenden Darlegung der einzelnen Gegenstände fehle.

II.

1. Erfolglos wendet sich die Revision gegen die Verneinung eines zur Aufrechnung gestellten Ersatzanspruches in Höhe von 150 000 DM wegen Nichtrückgabe des Inventars.

Die Beklagte hat in den Vorinstanzen die angeblich nicht zurückgegebenen Inventarstücke nicht näher bezeichnet. Der Hinweis auf den notariellen Kaufvertrag, durch den das Inventar an die spätere Gemeinschaftschuldnerin verkauft worden war, reicht zur Substantiierung nicht aus. Der Kaufvertrag enthält nämlich keine Aufzählung der einzelnen Gegenstände. Der Beweisantritt der Beklagten in der Berufungsinstanz für die Behauptung,

"es seien bisher keine Betriebseinrichtungen an die Beklagte zurückgegeben worden", vermag den fehlenden Vortrag, welche Inventarstücke im einzelnen nicht zurückgegeben worden sind, nicht zu ersetzen. Für eine Beweisaufnahme war hiernach kein Raum. Mangels ausreichender Substantiierung kommt auch eine Schätzung des Berufungsgerichts nach § 287 ZPO nicht in Betracht.

2. Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den aus dem Tankstellengrundstück erwirtschafteten Gewinn zugunsten der Beklagten bei der Berechnung der gegenseitigen Ansprüche nicht berücksichtigt, ist zwar berechtigt, führt aber nicht zur Aufhebung des angefochtenen Urteils:

Die Gemeinschuldnerin hat infolge des Rücktritts gemäß §§ 325, 327 Satz 1, 347, 987 BGB die Nutzungen des gekauften Grundstückes herauszugeben. Befindet sich auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb, den der Käufer nicht selbst eingerichtet, sondern miterworben hat, so zählt zu den Nutzungen auch der aus dem Gewerbebetrieb gezogene Gewinn (BGH, LM § 818 Abs. 2 BGB Nr. 7; BGHZ 63, 365; BGB-RGRK 12. Aufl. § 99 Rdn. 4). Eine Einschränkung des Anspruchs auf Herausgabe der Nutzungen in Form des aus einem Gewerbebetrieb gezogenen Gewinns kann sich nur insoweit ergeben, als der Gewinn auf den persönlichen Leistungen oder Fähigkeiten desjenigen beruht, der die gewinnbringenden Einnahmen erzielt hat. Sind die Betriebseinnahmen sowohl auf den gegenständlichen Bereich des Betriebes als auch auf persönliche Leistungen oder Fähigkeiten des Betriebsinhabers zurückzuführen, so hat der Tatrichter - gegebenenfalls unter Anwendung des § 287 ZPO - den Anteil der bei-

den Faktoren am Betriebsgewinn zu ermitteln. Beruht der Gewinn ausschließlich auf den persönlichen Leistungen oder Fähigkeiten des Betriebsinhabers, so kommt eine Nutzungsentschädigung nicht in Betracht. Der hier vertretenen Auffassung steht die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 25. September 1952 - IV ZR 22/52 = BGHZ 7, 208, 218 - nicht entgegen. Dort hat der IV. Zivilsenat für ein herauszugebendes Fleischereigeschäft auf Grund der Feststellungen des Berufungsgerichts ausgeführt, die Ansprüche auf Herausgabe der reinen Sachnutzungen seien von dem von dem Fleischer erzielten Geschäftsgewinn unabhängig. Im vorliegenden Fall, in dem ein Grundstück mit eingerichteten Tankstellenbetrieb verkauft worden ist, kann nicht davon ausgegangen werden, daß der Betriebsgewinn alleine auf den persönlichen Leistungen und Fähigkeiten des Inhabers beruhte. Das folgt schon aus dem vom Berufungsgericht nach Einholung eines Sachverständigen-gutachtens für das Jahr 1972 ermittelten erzielbaren Pachtzins für das Betriebsgrundstück in Höhe von 32 635 DM. Dieser rechtsfehlerfrei ermittelte Pachtzins entspricht als objektiver Gebrauchs- oder Ertragswert des Betriebsgrundstückes dem sich aus dem gegenständlichen Bereich des Betriebsgrundstückes ergebenden Betriebsgewinn, der als Nutzungsentschädigung an die Beklagte gezahlt werden muß. Der diesen Betrag übersteigende Gewinn bleibt als auf persönlicher Leistung oder Fähigkeit des Betriebsinhabers beruhend ohne Berücksichtigung.

Da der Betrag von 32 635 DM vom Berufungsgericht unter dem Gesichtspunkt der Erstattung von Gebrauchs-vorteilen anstelle des Betriebsgewinnes zuerkannt wor-

den ist, ist das angefochtene Urteil insoweit im Ergebnis nicht zu beanstanden.

3. Soweit die Revision in der mündlichen Verhandlung rügt, das Berufungsgericht habe die Verzinsung der Aufrechnungsforderung nicht ausgesprochen, fehlt ein festgestellter Parteivortrag hinsichtlich der Geltendmachung dieser Zinsen.

4. Die von der Revision gegenüber dem Feststellungsausspruch des Berufungsgerichts vorgebrachten Bedenken sind unbegründet. Die Beklagte hat sich im Rechtsstreit auf 24 750 DM übersteigende Gegenforderungen berufen. Selbst in der Revision geht sie von eigenen Forderungen in Höhe von mehr als 259 000 DM (109 586 + 150 000 DM) aus. Bei dieser Sachlage kann das Feststellungsinteresse des Klägers nicht verneint werden.

III.

Da das angefochtene Urteil im übrigen keine
Rechtsfehler aufweist, war die Revision mit der Kosten-
folge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Offterdinger

Hagen

Linden

Richter am Bundesgerichtshof
Dr. Vogt ist beurlaubt und
kann daher nicht unterschreiben.

Hill