

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 95/94

Verkündet am:
22. Mai 1996
Küpferle
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. K[REDACTED]genossenschaft B[REDACTED] und Umgegend e.G., vertreten durch den Vorstand, dieser bestehend aus Ernst V[REDACTED] und Hannelore W[REDACTED], J[REDACTED]-O[REDACTED]-Straße [REDACTED], B[REDACTED],
2. Meierei C. B[REDACTED] KG, vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter Claus K. O[REDACTED], A[REDACTED]-M[REDACTED] [REDACTED], B[REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und [REDACTED] -

gegen

Z[REDACTED] Handels- und Service GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Bernhard S[REDACTED], S[REDACTED] Straße [REDACTED], B[REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwältin [REDACTED] -

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Mai 1996 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Zysk, Gerber und Weber-Monecke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in B [REDACTED] vom 7. März 1994 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 25 des Landgerichts B [REDACTED] vom 11. Dezember 1992 im Ausspruch über die Räumung und den Abriß der Kaufhalle zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Im Jahre 1972 beschloß der zuständige Magistrat in O [REDACTED] [REDACTED], auf einer 1593 qm großen Teilfläche eines Grundstücks am P [REDACTED] Berg in B [REDACTED] eine "Kaufhalle für Waren des täglichen Bedarfs" zu errichten. Die Durchführung der Baumaßnahme und der spätere Betrieb der Kaufhalle wur-

- 3 -

den der Beklagten zu 1. übertragen. Im Grundbuch war damals eingetragen, das Grundstück stehe im Eigentum des Volkes und Rechtsträger sei der V[] Möbelkombinat Ze[]-T[] (im folgenden: V[]). Das Grundstück war zuvor von einer unselbständigen Verkaufsniederlassung des V[] genutzt worden. Die Beklagte ließ unter Einbeziehung vorhandener Bausubstanz eine Halle und eine Trafostation errichten. Um ihre Investitionen abzusichern, bemühte sie sich um die Übertragung der Rechtsträgerschaft an dem Grundstück. Die erforderlichen staatlichen Genehmigungen wurden erteilt. Streitig ist zwischen den Parteien, ob eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem alten Rechtsträger (dem V[]) und der Beklagten zu 1. zustandegekommen ist. 1980/1981 beantragte die Beklagte zu 1. bei dem Magistrat die Verleihung eines Nutzungsrechts an dem von ihr bebauten Grundstück. Die zuständigen Stellen waren an sich bereit, der Beklagten zu 1. ein solches Nutzungsrecht einzuräumen, zu der Übergabe einer entsprechenden Verleihungsurkunde kam es jedoch nicht.

Die Klägerin macht geltend, sie sei im Wege der Umwandlung aus dem V[] hervorgegangen.

Im April 1991 schlossen die Klägerin (als "Verpächter") und die Beklagte zu 1. (als "Pächter") rückwirkend zum 1. Januar 1991 eine als "Pachtvertrag für gewerbliche Betriebe" bezeichnete schriftliche Vereinbarung. Dieser Vertrag sollte es der Beklagten zu 1. ermöglichen, den Betrieb der Kaufhalle fortzusetzen. Bei Abschluß des Vertrages gingen die Vertragsparteien davon aus, daß die Klägerin Grundstückseigentümerin geworden sei und daß die Beklagte zu 1.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



selbständiges Gebäudeeigentum nach DDR-Recht an der Halle und der Trafostation habe. Als Pachtzins wurden 3.440 DM monatlich zuzüglich MWSt vereinbart. In § 1 des Pachtvertrages heißt es, das Grundstück werde verpachtet "zum Betriebe einer auf dem Grundstück befindlichen Kaufhalle (Eigentum d. Pächters)". Nach § 6 war es dem Pächter untersagt, ohne Einwilligung des Verpächters den Gebrauch entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zu überlassen. In § 7 behielt sich der Verpächter ein besonderes Kündigungsrecht vor für den Fall, daß er das Grundstückseigentum "an den vormaligen Besitzer" zurückübertragen müsse oder daß "Bauarbeiten zur Schließung der Baulücke" in Angriff genommen werden sollten. Im Falle der Beendigung des Vertrages aufgrund dieses besonderen Kündigungsrechts verpflichtete sich der Verpächter, "die im Eigentum des Pächters stehende Kaufhalle einschl. Trafostation zu einem gutachtlich festgestellten Zeitwert käuflich zu erwerben".

In einem Vermögenszuordnungsbescheid der Präsidentin der Treuhandanstalt wurde festgestellt, daß die Klägerin - unbeschadet möglicher Rückübertragungsansprüche - Grundstückseigentümerin sei. Aufgrund dieses Bescheides wurde sie als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Die Beklagte zu 1. war an dem Verfahren, das zu dem Erlaß dieses Bescheides geführt hat, nicht beteiligt. Sie hat den Bescheid angefochten. Über den weiteren Verlauf dieses Verfahrens ist nichts vorgetragen.

Eine Handelsgesellschaft macht gegenüber der Klägerin einen Anspruch auf Rückübereignung des Grundstücks geltend. Auch hierzu sind Einzelheiten nicht vorgetragen.

Durch schriftlichen Mietvertrag vom 6. September 1991 überließ die Beklagte zu 1. die Kaufhalle "sowie Freiflächen und Parkplätze" der Beklagten zu 2.. Als die Klägerin Kenntnis davon erhielt, daß die Beklagte zu 2. die Kaufhalle weiter betreiben und Umbauarbeiten vornehmen wollte, forderte sie die Beklagte zu 1. auf, die Untervermietung zu unterlassen und die Umbauarbeiten zu unterbinden. Da die Beklagte zu 1. dieser Aufforderung nicht nachkam, erklärte die Klägerin die fristlose Kündigung des Pachtverhältnisses, hilfsweise die Kündigung zum nächstzulässigen Termin.

Mit der Klage verlangt die Klägerin von beiden Beklagten die Räumung und Herausgabe des Grundstücks sowie die vorherige Beseitigung der Halle und der Trafostation. Bezüglich der Eigentumsverhältnisse haben die Parteien ihre Rechtsansichten geändert: Die Klägerin macht nun geltend, auch Eigentümerin der auf dem Grundstück errichteten Gebäude geworden zu sein, während die Beklagten nun bestreiten, daß die Klägerin Grundstückseigentümerin geworden ist. Sie bestreiten insbesondere, daß die Klägerin im Wege der Umwandlung aus dem VEB hervorgegangen ist.

Das Landgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Der Senat hat die Revision der Beklagten, mit der sie ihren Antrag auf Abweisung der Klage weiterverfolgen, angenommen, soweit die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts im Ausspruch über die Räumung und den Abriß der Kaufhalle zurückgewiesen worden ist.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt, soweit sie angenommen worden ist, zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

1. Das Berufungsgericht führt aus, es könne dahingestellt bleiben, ob die Klägerin Eigentümerin des Grundstücks sei. Der geltend gemachte Herausgabeanspruch stehe ihr zumindest nach den §§ 556 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB zu. Die Klägerin habe der Beklagten zu 1. nicht nur die Freifläche verpachtet, sondern auch die darauf errichteten Gebäude. Das ergebe sich auch daraus, daß die Untervermietung der Pachtsache vertraglich ausgeschlossen worden sei. Das Verbot der Untervermietung lediglich des Grundstücks ohne die darauf errichtete Kaufhalle "ergäbe keinen Sinn". Dieser Auslegung des Vertrages stehe nicht entgegen, daß die Vertragsparteien bei Abschluß des Vertrages davon ausgegangen seien, daß die Klägerin nicht Eigentümerin der Kaufhalle sei. Die Klägerin sei nicht gehindert gewesen, ein ihr nicht gehörendes Gebäude zu verpachten.

Offenbleiben könne auch, ob die Bestimmung des Pachtvertrages, die Klägerin müsse unter bestimmten Voraussetzungen die Kaufhalle und die Trafostation zu einem von einem Gutachter festgesetzten Preis erwerben, der notariellen Beurkundung bedurft hätte und deshalb unwirksam sei. Zumindest habe die Unwirksamkeit dieser Einzelregelung nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages nach § 139 BGB zur Folge. Es sei nämlich davon auszugehen, daß die Vertrags-

parteien den Pachtvertrag ggf. auch ohne diese eventuell formnichtige Regelung abgeschlossen hätten.

Die Klägerin habe den Pachtvertrag mit der Beklagten zu 1. wirksam fristlos gekündigt, weil die Beklagte zu 1. trotz Abmahnung das Pachtobjekt unbefugterweise der Beklagten zu 2. überlassen habe. Das sogenannte Moratorium nach Art. 233 § 2a Abs. 1 EGBGB greife nicht zugunsten der Beklagten ein, weil der Pachtvertrag, aus dem die Klägerin Rückgewähransprüche geltend mache, nach dem 3. Oktober 1990 abgeschlossen worden sei.

Gegen diese Ausführungen des Berufungsgerichts wendet sich die Revision mit Erfolg.

2. Die Annahme des Berufungsgerichts, Gegenstand des Vertrages sei nicht nur die Freifläche, sondern auch die Kaufhalle, hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand. Zwar ist das Berufungsgericht zu dieser Annahme durch eine Auslegung des Vertrages gekommen, die als tatrichterliche Würdigung in der Revisionsinstanz nur beschränkt daraufhin überprüfbar ist, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, die Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt sind oder ob die Auslegung auf Verfahrensfehlern beruht, z.B. weil unter Verstoß gegen Verfahrensvorschriften wesentliches Auslegungsmaterial außer acht gelassen wurde (BGHZ 65, 107, 110; BGH, Urteil vom 25. Februar 1992 - X ZR 88/90 - NJW 1992, 1967, 1968 m.w.N.; Zöller/Gummer, ZPO 19. Aufl. § 550 Rdn. 10). Das Berufungsgericht hat jedoch tatsächliche Feststellun-

gen, die für die Auslegung des Vertrages offensichtlich von entscheidender Bedeutung sind, unberücksichtigt gelassen.

Das Berufungsgericht berücksichtigt zwar, daß die Klägerin (die Verpächterin) nach der Vorstellung, die die Beteiligten bei Abschluß des Vertrages hatten, nicht Eigentümerin des auf der Grundfläche errichteten Gebäudes war. Es berücksichtigt aber nicht, daß die Beteiligten davon ausgegangen sind, die Kaufhalle stehe im Gebäudeeigentum der Beklagten zu 1. (der Pächterin), die das Gebäude errichtet hatte und seit fast 20 Jahren nutzte. Der Hinweis des Berufungsgerichts darauf, daß man - z.B. im Falle der Untervermietung - auch fremde Sachen vermieten kann, erklärt nicht, warum derjenige, der sich für den Eigentümer des Gebäudes hielt und dieses Gebäude seit Jahren nutzte, das Gebäude gepachtet haben soll von jemandem, der sich nicht für den Eigentümer des Gebäudes hielt und der es auch nie in Besitz hatte.

Es war wirtschaftlich sinnvoll, daß die Beklagte zu 1. die Freifläche von der Klägerin pachtete, weil ihr auf diese Weise die Bewirtschaftung der Kaufhalle ermöglicht oder zumindest erleichtert wurde. Sie erhielt auf diese Weise z.B. Parkplätze für ihre Kunden. Ausgehend von den rechtlichen Vorstellungen der Parteien gab es für die Beklagte zu 1. aber keinen Grund, die Kaufhalle selbst von der Klägerin zu pachten.

Das Berufungsgericht berücksichtigt bei der Auslegung auch nicht die Höhe des vereinbarten Pachtzinses und setzt ihn nicht ins Verhältnis zu der von der Klägerin zu erbrin-

genden Gegenleistung. Verpachtet war eine Grundfläche von 1593 qm. Der monatliche Pachtzins betrug 3.440 DM. Geht man davon aus, daß nur diese Grundfläche verpachtet war, so ergibt sich ein Pachtzins von 2,15 DM pro qm. Es ist kaum vorstellbar, daß in diesem Preis in einer Stadtlage von B [REDACTED] die Pacht für eine zum Betrieb eines Einkaufsmarktes geeignete Kaufhalle enthalten sein könnte.

Bei dieser Sachlage hätte es für die Auslegung, die Vertragschließenden hätten die Kaufhalle als Teil des Pachtobjekts in den Pachtvertrag einbeziehen wollen, deutlicher Anzeichen dafür bedurft, daß sie eine solche auf den ersten Blick sinnlos erscheinende Regelung tatsächlich gewollt haben. Ein solches Anzeichen zeigt das Berufungsgericht aber nicht auf und es ist auch sonst nicht ersichtlich. Das Berufungsgericht meint lediglich - ohne nähere Begründung -, das in dem Pachtvertrag vereinbarte Verbot der Untervermietung "ergäbe keinen Sinn", wenn nicht auch die Halle mitverpachtet sei. Diese Argumentation ist nicht stichhaltig. Auch wenn sich das Verbot der Untervermietung nur auf die Freifläche bezogen hat, war die Regelung nicht sinnlos. Die Beklagte zu 1. als (vermeintliche) Gebäudeeigentümerin konnte die Halle einem Dritten überlassen und die Klägerin konnte ein Interesse daran haben, daß sie diesem Dritten nicht auch die Freifläche im Wege der Unterverpachtung überlassen durfte.

3. Wegen dieser Auslegungsfehler kann die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung keinen Bestand haben. Es liegt nahe, den Vertrag dahin auszulegen, daß die Klägerin der Beklagten zu 1. lediglich die Freifläche verpachtet

hat, nicht dagegen die Kaufhalle und die Trafostation. Ob der Senat auf Grund der getroffenen Feststellungen in der Lage wäre, die Auslegung selbst vorzunehmen (vgl. BGHZ aaO S. 112), kann offen bleiben. Eine Auslegung des Vertrages durch den Senat an Stelle des Tatrichters wäre nur dann angezeigt, wenn der Senat den Rechtsstreit dann abschließend entscheiden könnte (§ 565 Abs. 3 ZPO). Das ist jedoch nicht der Fall.

4. Wenn die Gebäude nicht Gegenstand des Pachtvertrages waren, sind die Beklagten nach Beendigung des Pachtverhältnisses auch nicht nach § 556 BGB verpflichtet, die Gebäude an die Klägerin zurückzugeben. Außer zur Räumung sind die Beklagten auch zum Abriß der Halle vor der Rückgabe des Grundstücks verurteilt worden.

In der Klageschrift hat die Klägerin lediglich die Räumung und Herausgabe des Grundstücks verlangt. Auch in ihren Schriftsätzen erwähnt sie den Abriß der Halle nicht. Lediglich in der mündlichen Verhandlung vom 2. Oktober 1992, auf die das erstinstanzliche Urteil ergangen ist, hat der Prozeßbevollmächtigte der Klägerin den Antrag aus der Klageschrift "mit der Maßgabe" gestellt, "daß auch die Halle zu räumen sei, indem sie vom Grundstück zu entfernen ist". Dieser Antrag ist im Tatbestand des Urteils des Landgerichts zutreffend wiedergegeben. Im Tenor dieses Urteils, das der Klage in vollem Umfang stattgegeben hat, heißt es lediglich, die Beklagten müßten das Grundstück räumen "einschließlich der auf dem Grundstück errichteten Kaufhalle". Am Beginn der Entscheidungsgründe ist ohne nähere Erläuterung ausgeführt, die Klägerin habe nach § 556 Abs. 1 BGB

"Anspruch auf Räumung und Herausgabe des Grundstücks sowie Entfernung der errichteten Kaufhalle". Der Tenor des erstinstanzlichen Urteils ist zumindest anhand der Entscheidungsgründe dahin auszulegen, daß die Beklagten auch zum Abriß der Halle verurteilt worden sind. Das Berufungsgericht geht zwar auf diesen Punkt nicht ausdrücklich ein, hat jedoch die Berufung der Beklagten gegen das erstinstanzliche Urteil uneingeschränkt zurückgewiesen und damit die Entscheidung des Landgerichts uneingeschränkt bestätigt.

Aus § 556 BGB i.V. mit dem Pachtvertrag, den die Klägerin mit der Beklagten zu 1. abgeschlossen hat, würde sich jedoch ein Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten auf Abriß der Kaufhalle selbst dann nicht ergeben, wenn die Kaufhalle mitverpachtet worden wäre. Der Pächter hat die Pachtsache in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei der Überlassung aufgrund des Pachtvertrages befunden hat. Bauliche Veränderungen, die der Pächter danach vorgenommen hat, muß er zwar nach § 556 BGB nach der Beendigung des Pachtvertrages vor der Rückgabe der Pachtsache beseitigen (vgl. Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 7. Aufl. Rdn. 1080 f. m.N.). Nach der vom Berufungsgericht vorgenommenen Auslegung ist jedoch die Kaufhalle die Pachtsache selbst. Die Pachtsache selbst muß der Pächter nach § 556 BGB nicht beseitigen. In Frage käme allenfalls ein Anspruch der Klägerin auf Beseitigung der von der Beklagten zu 2. vorgenommenen Umbauten. Um was es sich bei diesen Umbauten im einzelnen handelt, ist nicht vorgetragen.

5. Das Berufungsurteil kann deshalb mit der gegebenen Begründung keinen Bestand haben. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig und muß aufgehoben werden. Der Senat ist nicht in der Lage, auf andere Weise abschließend zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO).

Der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Beseitigung der auf dem Grundstück errichteten Gebäude könnte sich aus § 1004 Abs. 1 BGB ergeben. Das Berufungsgericht hat jedoch keine Feststellungen getroffen, aufgrund derer abschließend beurteilt werden könnte, ob ein solcher Anspruch besteht und ob er derzeit durchsetzbar ist.

a) Der Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB steht dem Eigentümer des beeinträchtigten Grundstücks zu. Das Berufungsgericht hat es jedoch ausdrücklich offengelassen, ob die Klägerin Eigentümerin des Grundstücks ist. Es hat hierzu keine Feststellungen getroffen. Die Klägerin kann jedenfalls nur dann Eigentümerin geworden sein, wenn sie im Wege der Umwandlung aus dem V~~■~~ hervorgegangen ist. Ob eine solche, von den Beklagten ausdrücklich bestrittene Umwandlung stattgefunden hat, ist nicht geklärt.

b) Die Kaufhalle ist nicht in einem Zuge errichtet worden. Die Beklagte zu 1. hat 1973 z.T. vorhandene Bausubstanz übernommen. Um was es sich bei dieser vorhandenen Bausubstanz gehandelt hat, ist nicht festgestellt. Die Beklagte zu 2. hat 1991 im Einvernehmen mit der Beklagten zu 1. die Kaufhalle umgebaut. Welche Umbaumaßnahmen im Jahre 1991 vorgenommen worden sind, steht ebenfalls nicht fest. Ebensowenig ist geklärt, ob es sich bei der im Jahre 1973

übernommenen Bausubstanz und bei den im Jahre 1991 errichteten Ergänzungen ganz oder zum Teil um Bauteile handelt, die getrennt von dem übrigen Bau beseitigt werden könnten. Im Regelfall hat bei einer Mehrheit von Störern jedenfalls dann, wenn sich die Anteile trennen lassen, jeder nur seinen eigenen Beitrag zu beseitigen (vgl. MünchKomm-BGB/Medicus, 2. Aufl. § 1004 Rdn. 63; Palandt/Bassenge, BGB 55. Aufl. § 1004 Rdn. 19, beide m.N.; vgl. auch BGH, Urteil vom 13. Februar 1976 - V ZR 55/74 - NJW 1976, 798, 799). Falls Teilbarkeit vorliegt, kommt eine Verpflichtung der Beklagten zu 2. zur Beseitigung allenfalls in Betracht wegen der von ihr ab 1991 vorgenommenen Umbauarbeiten, eine Verpflichtung der Beklagten zu 1. jedenfalls nicht bezüglich der von ihr 1973 übernommenen Bausubstanz.

c) Nach § 1004 Abs. 2 BGB ist der Beseitigungsanspruch ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung der Beeinträchtigung verpflichtet ist. Eine Pflicht der Klägerin, das Bauwerk zu dulden, könnte sich im vorliegenden Falle insbesondere dann ergeben, wenn die Kaufhalle nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c Sachenrechtsbereinigungsgesetz als sog. "hängender Fall" Gegenstand der Sachenrechtsbereinigung ist bzw. wenn die Beklagte zu 1. nach Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a EGBGB - dem sog. Moratorium - (vorläufig) zum Besitz der Kaufhalle berechtigt ist (vgl. hierzu auch BGH, Urteil vom 22. Dezember 1995 - V ZR 334/94 - NJW 1996, 916, 917).

Das Berufungsgericht führt aus, das sog. Moratorium sei deshalb nicht anwendbar, weil die Klägerin und die Beklagte zu 1. die Besitzrechte an der Kaufhalle in einem nach dem

Beitritt der DDR abgeschlossenen Pachtvertrag geregelt hätten. Ob diese Annahme des Berufungsgerichts - ausgehend von der Auslegung des Pachtvertrages durch das Berufungsgericht - zutrifft, braucht nicht entschieden zu werden, weil die Auslegung des Berufungsgerichts keinen Bestand hat und weil deshalb zumindest offen ist, ob der Pachtvertrag die Kaufhalle betrifft. Weitere tatsächliche Feststellungen, aufgrund derer der Senat beurteilen könnte, ob die Kaufhalle Gegenstand der Sachenrechtsbereinigung ist und ob das Moratorium im vorliegenden Fall eingreift, hat das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus zu Recht - nicht getroffen.

6. Der Antrag der Klägerin, die Beklagten zur Beseitigung der Halle und anschließenden Herausgabe des Grundstücks zu verurteilen, enthält als ein Weniger (wohl) den Antrag, die Beklagten jedenfalls zur Herausgabe der Halle zu verurteilen, falls deren Beseitigung nicht verlangt werden kann. Ein Anspruch auf Herausgabe der Halle könnte der

Klägerin nach § 985 BGB zustehen. Auch dieser Anspruch hängt aber davon ab, ob die Klägerin Eigentümerin des Grundstücks ist und ob die Beklagten ein Recht zum Besitz der Kaufhalle haben (§ 986 BGB).

Blumenröhr

Krohn

Zysk

Gerber

Weber-Monecke