

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XI ZR 97/93

Verkündet am:
26. April 1994
Wrede
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Walter M[REDACTED], B[REDACTED]straße [REDACTED], O[REDACTED]-B[REDACTED],

Beklagter und
Revisionskläger,

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

gegen

N[REDACTED] G[REDACTED] C[REDACTED]-F[REDACTED] GmbH &
Co. KG, vertreten durch deren persönlich haftende Gesellschaf-
terin, die Firma C[REDACTED] G[REDACTED] GmbH, diese
vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäfts-
führer S[REDACTED], O[REDACTED] Weg, C[REDACTED],

Klägerin und
Revisionsbeklagte,

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

Der XI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. April 1994 durch den Vorsitzenden Richter Schimansky und die Richter Dr. Halstenberg, Dr. Schramm, Dr. Siol und Dr. Bungeroth

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 26. Februar 1993 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt die Zustimmung des Beklagten zur Freigabe eines hinterlegten Grundschuldbriefs.

Mit Vertrag vom 8. Mai 1980 verpachtete der Beklagte ein Grundstück in B■■■■■ mit Geflügelmastställen auf die Dauer von 30 Jahren an die C■■■■■-F■■■■■ C■■■■■ G■■■■■ GmbH (im folgenden C■■■■■-F■■■■■). Dieser stand ein Kündigungsrecht nach zehn Jahren zu. Sie war berechtigt, auf ihre Kosten auf dem Pachtgrundstück einen weiteren Geflügelmaststall zu errichten. Der Pachtvertrag enthält folgende Regelungen:

"§ 9

Besicherung von Neu- und Erweiterungsbauten

Die Pächterin ist berechtigt, auf dem Pachtgrundstück Neu- und Erweiterungsbauten vorzunehmen. Die Kosten dafür trägt die Pächterin.

Da diese Bauten in das Eigentum des Verpächters übergehen, wird der Verpächter für diese Werte zugunsten der Pächterin eine dingliche Sicherheit in Form einer Grundschuld nebst bis zu 15% Jahreszinsen auf dem Pachtgrundstück bestellen.

Diese Grundschuld wird ohne die persönliche Haftung des Eigentümers bestellt ... Es soll also nicht der

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](#)

Verpächter persönlich haften, sondern ausschließlich das Pachtgrundstück ...

Von demjenigen Betrag, der von der Pächterin für Neubauten aufgewendet wird und der dem Verpächter genau nachzuweisen ist, gilt pro Pachtjahr 1/30 als getilgt ...

Die Pächterin ist berechtigt, zum Zwecke der Erlangung einer entsprechenden Finanzierung die für sie eingetragenen Grundschulden nebst Zinsen an eine Bank abzutreten.

§ 10

Pachtende

Das Pachtobjekt ist bei Beendigung der Pachtzeit in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben. Einrichtungen, mit denen die Pächterin das Pachtobjekt versehen hat, können von ihr entfernt werden. In diesem Fall ist die Pächterin verpflichtet, den Zustand bei Pachtbeginn auf ihre Kosten wieder herzustellen. Auf Verlangen des Verpächters sind diese jedoch dem Verpächter zum Zeitwert zu überlassen ..."

Zugunsten der C [REDACTED]-F [REDACTED] wurde am 17. Oktober 1980 auf dem Pachtgrundstück eine Briefgrundschuld in Höhe von 2 Millionen DM nebst 15% Jahreszinsen im Grundbuch eingetragen. Zum Zweck der Finanzierung der Errichtung des

weiteren Geflügelmaststalls trat die C [REDACTED]-F [REDACTED] die Grundsuld am 15. September 1981 an die K [REDACTED]sparkasse B [REDACTED] ab.

Im September 1984 brachte die C [REDACTED]-F [REDACTED] als Kommanditistin im Wege der Sacheinlage ihren Geschäftsbetrieb "mit allen Aktiva und Passiva" in die neu gegründete klagende Kommanditgesellschaft ein. Am 22. November 1984 übertrug die C [REDACTED]-F [REDACTED] der L [REDACTED] & Co. AG (im folgenden L [REDACTED] & Co.) im Wege der Verschmelzung ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten.

Am 16. März 1990 kündigte die Klägerin den Pachtvertrag. Dieser wurde daraufhin zum 30. September 1990 beendet. Der Beklagte verlangte erfolglos die Beseitigung der von der Pächterin errichteten Bauten. Nach Vertragsende verpachtete er das Grundstück weiter.

Die K [REDACTED]sparkasse B [REDACTED] hinterlegte am 18. Juni 1991 den Grundsuldbrief unter Verzicht auf Rückgabe bei dem Amtsgericht Bremervörde.

Die Klägerin ist der Auffassung, die Grundsuld sichere einen ihr als Rechtsnachfolgerin der C [REDACTED]-F [REDACTED] zustehenden Ausgleichsanspruch in Höhe von 1.333.333 DM wegen der baulichen Maßnahmen auf dem Pachtgrundstück. Daraus ergebe sich ihr Anspruch auf den hinterlegten Grundsuldbrief. Vorsorglich stützt sie den Klageanspruch auf eine Abtretung der L [REDACTED] & Co. vom 13. Juni 1991.

Der Beklagte hält sich nicht für ausgleichspflichtig. Er beziffert den Zeitwert der Aufbauten der Pächterin auf höchstens 600.000 DM.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat ihr stattgegeben. Mit der Revision verfolgt der Beklagte den Antrag auf Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Klägerin habe Anspruch auf Abgabe der Freigabeerklärung aus § 812 BGB, weil der Beklagte seine aufgrund der Hinterlegung bestehende Rechtsstellung auf Kosten der Klägerin als der wahren Berechtigten erlangt habe. Die Klägerin sei Rechtsnachfolgerin der C- F geworden; anderenfalls seien die Rechte der C- F jedenfalls infolge von deren Verschmelzung mit der L & Co. auf diese übergegangen und von dieser der Klägerin abgetreten worden. Die Grundschuld über 2 Millionen DM sichere eine Entschädigung der Pächterin jedenfalls in Höhe des Zeitwerts der baulichen Einrichtungen bei Rückgabe. Die Klägerin sei nach § 952 Abs. 2 BGB Eigentümerin des Grundschuldbriefs.

Zutreffend ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts. Im Fall der Hinterlegung zugunsten mehrerer Gläubiger steht dem wirklichen Inhaber des Rechts gegen die anderen Prätendenten ein materiell-rechtlicher Anspruch aus § 812 BGB auf Einwilligung in die Freigabe zu (BGHZ 35, 165, 170; 109, 240, 244; BGH, Urteil vom 7. März 1972 - VI ZR 169/70 = NJW 1972, 1045). Dieser setzt nicht voraus, daß der klagende Prätendent bei der Hinterlegung als Berechtigter benannt worden ist (vgl. BGH, Urteil vom 28. April 1952 - IV ZR 122/51 = LM Nr. 1 zu § 142 BGB; Bülow/Mecke/Schmidt, Hinterlo 3. Aufl. § 13 Rdn. 11 f.).

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ergibt sich der Anspruch der Klägerin jedoch nicht aus § 952 Abs. 2 BGB. Die Klägerin ist nicht Eigentümerin des hinterlegten Grundschuldbriefs. Gemäß § 952 Abs. 2, Abs. 1 BGB steht das Eigentum am Grundschuldbrief dem Gläubiger der Grundschuld zu. Dies ist die K[REDACTED]sparkasse B[REDACTED]. Unstreitig sind die Zahlungen an diese auf deren Forderung, nicht auf die Grundschuld geleistet worden. Für eine konkludente Abtretung der Grundschuld an die Forderungsprätendenten bei der Hinterlegung, wie sie die Revisionserweiterung annehmen will, ist dem Sachvortrag der Parteien nichts zu entnehmen. Sie würde zudem daran scheitern, daß die für die Abtretungserklärung des Grundschuldgläubigers erforderliche Schriftform gemäß § 1192 Abs. 1, § 1154 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht gewahrt wäre.

II.

Das Berufungsurteil läßt sich bei dem derzeitigen Sach- und Streitstand auch nicht auf andere als die vom Berufungsgericht genannten Gründe stützen.

1. Die Klägerin hat allerdings einen schuldrechtlichen Rückgewähranspruch gegen die K██████sparkasse B██████. Das Berufungsgericht hat sich mit dem Parteivortrag nicht unter diesem Gesichtspunkt befaßt. Dies kann der Senat, der das Parteivorbringen frei und selbständig auslegen kann (vgl. Senatsurteil vom 12. März 1991 - XI ZR 85/90 = NJW 1991, 1683), nachholen, weil weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind.

a) Der C██████-F██████ stand gegen die K██████sparkasse B██████ aus der mit dieser getroffenen Sicherungsabrede ein vertraglicher, durch den Wegfall des Sicherungszwecks aufschiebend bedingter Anspruch auf Rückgewähr der Grundsuld zu. Diesen Anspruch hat die C██████-F██████ mit der Einbringung ihres Geschäftsbetriebs auf die Klägerin übertragen. Die aufschiebende Bedingung für die Rückgewähr ist mit der Tilgung der gesicherten Verbindlichkeiten bei der K██████sparkasse B██████ eingetreten.

b) Der Anspruch auf Rückgewähr einer Sicherungsgrundsuld ist nach Wahl des Sicherungsgebers auf Abtretung der Grundsuld, deren Aufhebung oder den Verzicht auf diese gerichtet (Erman/Räfle BGB 9. Aufl. § 1191 Rdn. 27; Soergel/Konzen BGB 12. Aufl. §§ 1191, 1192 Rdn. 42). Die Klägerin hat das Wahlrecht ausgeübt; unstreitig hat sie von der

Kreissparkasse Bremervörde die Abtretung der Grundschild verlangt. Damit kann sie neben der schriftlichen Abtretungserklärung die Übergabe des Grundschildbriefs verlangen (§ 1192 Abs. 1, § 1154 Abs. 1 Satz 1 BGB).

c) Dem Beklagten steht gegen die Kreissparkasse Bremervörde kein Anspruch aus § 1192 Abs. 1, § 1169 BGB auf Verzicht auf die Grundschild zu. Die vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages, aus der der Beklagte die Unzulässigkeit einer Inanspruchnahme aus der Grundschild herleitet, kann er der K[REDACTED]sparkasse B[REDACTED] nicht entgegenhalten, weil sich dieser Tatbestand erst nach der Abtretung der Grundschild an diese verwirklicht hat (vgl. BGHZ 85, 388, 391).

2. Auf der Grundlage des bisherigen Sach- und Streitstands läßt sich jedoch nicht ausschließen, daß dem Klagebegehren der Einwand des Rechtsmißbrauchs (§ 242 BGB) entgegensteht. Das könnte dann der Fall sein, wenn - wie der Beklagte geltend macht - die Grundschild im Verhältnis zwischen ihm und der Pächterin keine Ansprüche mehr sichert.

a) Da die Grundschild zugunsten der C[REDACTED]-F[REDACTED] gemäß § 9 Abs. 2 des Pachtvertrags bestellt worden ist, stand dem Beklagten ein Rückgewähranspruch gegen die C[REDACTED]-F[REDACTED] unter der aufschiebenden Bedingung des Wegfalls des Sicherungszwecks zu. Die gesicherten Ansprüche sind im Pachtvertrag nicht konkretisiert; sie sollten jedoch ihren Grund darin haben, daß die in § 9 Abs. 1 bezeichneten Neu- und Erweiterungsbauten auf dem Pachtgrundstück in das Eigentum des Beklagten übergingen. Daraus

folgt, daß der Sicherungszweck wegfiel, wenn der C-
-F- kein nach dem Pachtvertrag in Betracht kommender
Anspruch aus der Errichtung der Bauten mehr gegen den Be-
klagten zustand. Der Beklagte hätte dann Rückgewähr der
Grundsuld bzw. - für den Fall der im Pachtvertrag aus-
drücklich vorgesehenen Abtretung der Grundsuld an die die
Erweiterungsbauten finanzierende Bank - Abtretung des gegen
den neuen Grundsuldgläubiger gerichteten Rückgewähran-
spruchs verlangen können. In diesem Fall würde der Abtre-
tungsanspruch des Beklagten sich nicht nur gegen die L-
& Co. als Gesamtrechtsnachfolgerin der C-
F- richten, sondern nach § 419 BGB auch gegen die Kläge-
rin, weil diese von der C-
-F- noch vor deren
Verschmelzung mit der L- & Co. sämtliche Aktiva über-
nommen hatte. Mit der Erfüllung dieses Anspruchs ginge die
materielle Berechtigung auf den Beklagten über, der Grund-
schuldbrief wäre an ihn freizugeben. Sollte ein solcher An-
spruch des Beklagten bestehen, so könnte der Beklagte dem
Verlangen der Klägerin nach Freigabe des Grundschuldbriefs
den Einwand entgegensetzen, daß sie den Brief sogleich wie-
der an ihn herauszugeben hätte.

b) Das Berufungsgericht hat Ansprüche der Klägerin ge-
gen den Beklagten schon deshalb bejaht, weil dieser das
Pachtobjekt inzwischen mit allen von der Pächterin errich-
teten baulichen Maßnahmen an einen anderen Unternehmer ver-
pachtet habe. Nach der Ansicht des Berufungsgerichts ist in
der erneuten Verpachtung ungeachtet der zunächst vom Be-
klagten erhobenen Forderung nach Beseitigung der Bauten ei-
ne einverständliche Übernahme der Einrichtungen zu sehen,
die zur Zahlung einer Abfindung verpflichtet. In diesem Zu-

sammenhang hat das Berufungsgericht es ausdrücklich dahingestellt sein lassen, ob auf die Rechtsbeziehungen der Parteien hinsichtlich der Bauten nach der Kündigung des Pachtverhältnisses § 9 des Pachtvertrages in der Auslegung der Klägerin oder § 10 des Vertrages oder eine aufgrund ergänzender Vertragsauslegung zu ermittelnde Regelung anzuwenden ist.

Dagegen wendet sich die Revision mit Recht. Das Berufungsgericht hat in Verkennung der rechtlichen Ausgangslage zu Unrecht von einer Auslegung der einschlägigen Bestimmungen des Pachtvertrags abgesehen und dem Verhalten des Beklagten eine Bedeutung beigelegt, die ihm nicht zukommt.

Auszugehen ist davon, daß bei der Miete und Pacht von Grundstücken die Rückgabepflicht nach §§ 556, 581 Abs. 2 BGB mangels anderweitiger vertraglicher Vereinbarung auch die Verpflichtung umfaßt, während der Vertragsdauer auf dem Grundstück errichtete Bauten zu beseitigen (BGHZ 96, 141, 144; BGH, Urteile vom 27. April 1966 - VIII ZR 148/64 = WM 1966, 765; vom 8. Dezember 1971 - VIII ZR 150/70 = WM 1972, 389). Das gilt auch dann, wenn der Vermieter oder Verpächter der Errichtung zugestimmt hat und die Gebäude in sein Eigentum übergegangen sind (BGH, Urteil vom 27. April 1966 aaO; Erman/Jendrek BGB 9. Aufl. § 556 Rdn. 6; Palandt/Putzo BGB 53. Aufl. § 556 Rdn. 4). Ein Mieter oder Pächter, der nach Vertragsbeendigung zur Beseitigung der von ihm errichteten Bauten verpflichtet ist, kann, wenn er dieser Pflicht nicht nachkommt, vom Vermieter oder Verpächter keine Entschädigung für den Wert der Bauten verlangen. Wenn ein Vermieter oder Verpächter, der erfolglos

die Beseitigung der Bauten verlangt hat, das Grundstück so-
dann in dem Zustand, in dem es sich befindet, erneut ver-
mietet oder verpachtet, so kann in diesem Verhalten allein
noch keine eine Vergütungspflicht auslösende Übernahme der
Bauten gesehen werden. Anderenfalls könnte ein Mieter oder
Pächter durch Nichterfüllung seiner Beseitigungspflicht den
Vermieter oder Verpächter in die Zwangslage versetzen, ent-
weder die Bauten selber zu beseitigen oder sich bei einer
erneuten Vermietung oder Verpachtung des Grundstücks Vergü-
tungsansprüchen für die Gebäude auszusetzen.

c) Im vorliegenden Fall können daher durch die Grund-
schuld gesicherte Ansprüche der Klägerin gegen den Beklag-
ten nur dann bestehen, wenn sich aus dem Pachtvertrag in
Abweichung von der dispositiven gesetzlichen Regelung eine
Pflicht des Beklagten zur Übernahme der von der C [REDACTED]-
[REDACTED]-F [REDACTED] errichteten Gebäude gegen Zahlung einer Vergütung
ergeben sollte.

Der Senat kann die zur Beantwortung dieser Frage er-
forderliche Auslegung des Pachtvertrags nicht nachholen,
weil hierzu noch weitere Feststellungen in Betracht kommen.
Der Vertragswortlaut für sich allein läßt eine eindeutige
Klärung nicht zu, so daß zur Auslegung auch die Begleitum-
stände und die Entstehungsgeschichte des Vertrages herange-
zogen werden müssen. Aus § 9 Abs. 2 bis 4 des Pachtvertrags
ergibt sich zwar, daß die Vertragschließenden davon ausgin-
gen, daß der C [REDACTED]-F [REDACTED] bei Vertragsbeendigung unter
Umständen ein Anspruch auf Entschädigung für von ihr er-
richtete Bauten zustehen und dann durch die in Aussicht ge-
nommene Grundschuld gesichert sein sollte. Eine Regelung

der Frage, in welchen Fällen der Vertragsbeendigung und unter welchen Voraussetzungen dies der Fall sein sollte, enthält der Vertragstext dagegen nicht. Insbesondere läßt sich dem § 10 Satz 2 bis 4 des Vertrags keine eindeutige Antwort auf diese Frage entnehmen, weil die genannten Bestimmungen sich nur mit "Einrichtungen, mit denen die Pächterin das Pachtobjekt versehen hat" befassen und der Vertrag, wie § 5 zeigt, zwischen Gebäuden und Einrichtungen unterscheidet.

Es liegt auch nicht nahe, aus dem Fehlen ins einzelne gehender Regelungen zu schließen, daß der in § 9 Abs. 2 bis 4 des Pachtvertrags geregelte Entschädigungsanspruch der C- für von ihr errichtete Gebäude ohne Ausnahme und für jeden Fall der Vertragsbeendigung bestehen sollte. Dagegen spricht die für die C- ungewöhnlich günstige Berechnungsregelung in § 9 Abs. 4, die nicht auf den wirklichen Wert der Bauten, sondern auf den Aufwand der C- abstellt und nur eine lineare statt einer degressiven Abschreibung vorsieht.

III.

Das angefochtene Urteil mußte daher aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Schimansky

Dr. Halstenberg

Dr. Schramm

Dr. Siol

Dr. Bungeroth

BUNDESGERICHTSHOF

XI. Zivilsenat
Geschäftsstelle

XI ZR 97/93

76125 Karlsruhe, 15.6.94

Herrenstraße 45 a
Postfach 1661
Telefon 0721/159-0
Durchwahl 0721/98150-25
Telefax 0721/159-832

Berichtigung

In Sachen

M [REDACTED]

gegen

N [REDACTED] G [REDACTED] C [REDACTED]-F [REDACTED]
GmbH & Co. KG

wird das Urteil des XI. Zivilsenats vom 26. April 1994
dahingehend berichtigt, daß bei den Entscheidungsgründen
I. 1. 1. Absatz, eingefügt werden muß:

- .
- .
- .
- 2. Die Revision rügt diese Ausführungen mit
Recht als fehlerhaft.
- .
- .
- .

Bartholomäus
Justizangestellte