



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

V ZR 240/02

Verkündet am:  
9. Mai 2003  
W i l m s ,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Mai 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 21. März 2002 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 8. März 1960 übertrug die Klägerin der Beklagten ohne Gegenleistung ein Grundstück zum Zweck der Erweiterung und des Ausbaus des auf dem benachbarten Grundstück bereits bestehenden Schlachthofs. Unter 8. a) des Vertrags heißt es:

"Für den Fall, daß die Erwerberin den Schlachthausbetrieb binnen 50 Jahren seit Vertragsschluß aus irgend einem Grund aufgibt, ohne durch behördliche Maßnahmen dazu genötigt zu werden, hat die Stadt das Recht, entweder die kostenlose Rückübertragung des übereigneten Grundstücks auf sie oder, im Falle eines Erwerbs des Schlachthausareals durch Dritte, die Abführung

des auf das übereignete Grundstück verhältnismäßig entfallenden Erlöses an die Stadt zu verlangen."

Die Beklagte erfüllte die durch EG-Richtlinien, die mit der Fleischhygiene-Verordnung in der Fassung vom 19. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2120) in nationales Recht umgesetzt wurden, geänderten Anforderungen an den Betrieb eines Schlachthofs nicht. Deswegen untersagte das zuständige Landratsamt mit Verfügung vom 22. April 1997 das Inverkehrbringen des in dem Schlachthof gewonnenen Fleisches zum menschlichen Verzehr. Das von der Beklagten betriebene Widerspruchsverfahren war erfolglos. Anfang 1998 schloß sie den Schlachthof.

Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe den Betrieb des Schlachthofs aus eigenem Willen aufgegeben; sie habe sich nämlich entschieden gehabt, ihn an einem anderen Ort fortzuführen. Die Schließung des Schlachthofs sei aus finanziellen Gründen erfolgt. Die Beklagte sei dazu nicht durch behördliche Maßnahmen genötigt worden.

Das Landgericht hat der auf Rückübereignung des Grundstücks gerichteten Klage stattgegeben; das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter.

#### Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Rückübereignungsanspruch der Klägerin, weil die Beklagte durch die Entscheidung des Landratsamts vom 22. April 1997 zur Aufgabe des Schlachthofbetriebs genötigt worden sei. Daß die Beklagte die Möglichkeit gehabt habe, die Betriebsaufgabe durch bauliche Investitionen abzuwenden, führe nicht zur Freiwilligkeit der Schließung des Schlachthofs. Zwar habe die Beklagte das wirtschaftliche Risiko des Betriebs zu tragen und deshalb im Rahmen ihrer Instandhaltungs- und Unterhaltungspflicht durch Investitionen sicher zu stellen, daß behördliche Auflagen und gesetzliche Anforderungen erfüllt wurden. Aber die Beklagte sei nicht verpflichtet gewesen, Maßnahmen zu treffen, die über das übernommene wirtschaftliche Betriebsrisiko hinausgingen. Das Risiko einer Störung des Schlachthofbetriebs von außen durch behördliche Maßnahmen, auch infolge verschärfter gesetzlicher Anforderungen, habe sie gerade nicht tragen sollen. Die aufgrund der Vorschriften der Fleischhygiene-Verordnung erforderlichen Veränderungen hätten die der Beklagten obliegenden Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen überschritten.

Das hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

## II.

1. Zutreffend nimmt das Berufungsgericht allerdings an, daß eine die Rückübereignungspflicht nicht auslösende Betriebsaufgabe auf Maßnahmen jeder staatlichen Behörde beruhen kann; eine Beschränkung auf behördliche Maßnahmen der Klägerin läßt sich der Regelung in 8. a) des Übereignungsvertrags nicht entnehmen. Ebenfalls richtig ist die weitere Annahme, daß die

behördliche Maßnahme, die zu der Betriebsaufgabe führt, auch auf der Änderung der für den Betrieb des Schlachthofs maßgeblichen Rechtslage beruhen kann; damit scheidet eine Beschränkung auf die Fälle, daß z.B. das Gelände für andere öffentliche Zwecke benötigt wird oder daß der Schlachthof aus immissionsschutzrechtlichen Gründen an der Stelle nicht mehr betrieben werden darf, aus.

2. Rechtsfehlerhaft ist jedoch die weitere Auslegung der Rückübereignungsklausel durch das Berufungsgericht.

a) Rechtlich nicht zu beanstanden ist allerdings, daß das Berufungsgericht zunächst von dem Begriffswortlaut ausgeht (vgl. nur BGH, Urt. v. 27. März 2001, VI ZR 12/00, NJW 2001, 2535 m.w.N.); auch mißt es dem Wort "Nötigung" für sich genommen einen zutreffenden Sinn bei. Jedoch berücksichtigt das Berufungsgericht die Interessenlage der Parteien bei dem Abschluß des Übereignungsvertrags (vgl. Senat, Urt. v. 1. Oktober 1999, V ZR 168/98, WM 1999, 2513, 2514; BGH, Urt. v. 3. April 2000, II ZR 194/98, WM 2000, 1195, 1196) nicht ausreichend. Seine Auslegung begünstigt einseitig die Beklagte. Sie führt dazu, daß diese den Betrieb des Schlachthofs aufgrund einer behördlichen Verfügung sanktionslos einstellen kann, auch wenn diese allein darauf beruht, daß die Beklagte die geänderten Zulassungsvoraussetzungen für den Betrieb des Schlachthofs tatsächlich nicht mehr erfüllt. Denn in diesem Fall wird die Beklagte nicht durch die behördliche Maßnahme, sondern durch Rentabilitätsabwägungen zur Aufgabe "genötigt". Geht man mit dem Berufungsgericht - richtigerweise - davon aus, daß das wirtschaftliche Risiko des Schlachthofbetriebs der Beklagten oblag, so mußte die Beklagte nicht nur in die gewöhnlichen Instandsetzungs- und Erhaltungsmaßnahmen investieren, son-

dem auch sicherstellen, daß die zwischenzeitlich verschärften Zulassungsvoraussetzungen erfüllt wurden. Daß die Parteien dieses Risiko der Beklagten abgenommen hätten, ergibt sich weder aus der Klausel noch aus dem Parteivortrag. Es auf die Klägerin zu verlagern, wäre nur dann interessengerecht, wenn der durch die Fleischhygiene-Verordnung notwendig gewordene Investitionsbedarf einen Umfang erreicht, der eine Fortführung des Betriebs während der Restlaufzeit der Rückübertragungsverpflichtung objektiv unzumutbar sein läßt.

b) Die Auslegung des Berufungsgerichts hat deshalb keinen Bestand. Da weitere Feststellungen nicht erforderlich und nicht zu erwarten sind, ist das Revisionsgericht zu eigener Auslegung befugt (Senat, Urt. v. 1. Oktober 1999, aaO; BGH, Urt. v. 3. April 2000, aaO).

Nach 8. a) des Übereignungsvertrags ist die Beklagte zur Aufgabe des Schlachthofbetriebs ohne Verpflichtung zur Rückübereignung des Grundstücks berechtigt, wenn für sie die Weiterführung aufgrund behördlicher Maßnahmen unzumutbar wird. Das ist z.B. der Fall, wenn die Änderung der Gesetzeslage dazu führt, daß zur Aufrechterhaltung des Betriebs Investitionen erforderlich werden, die wirtschaftlich nicht mehr vertretbar sind. Dafür reicht die bloße Einschränkung des Betriebsergebnisses mit der Folge einer Minderung des Gewinns allerdings nicht aus. Vielmehr muß die Grenze zur Unrentabilität überschritten werden, d.h. die Investitionen müssen sich nicht mehr amortisieren dürfen.

3. Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben. Da das Berufungsgericht keine Feststellungen dazu getroffen hat, welchen finanziellen Aufwand

die Anpassung des Schlachthofbetriebs an die Erfordernisse der Fleischhygiene-Verordnung erforderte und ob sich dieser Aufwand rentierte, ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Es wird anhand einer auf die Restlaufzeit der Rückübereignungsverpflichtung bezogenen Wirtschaftlichkeitsberechnung prüfen müssen, ob die Weiterführung des Schlachthofbetriebs für die Beklagte unter den geänderten rechtlichen Voraussetzungen unzumutbar war.

Wenzel

Tropf

Krüger

Lemke

Gaier