



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 268/99

Verkündet am:
4. September 2002
Küperle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. September 2002 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Weber-Monecke, Prof. Dr. Wagenitz, Dr. Ahlt und Dr. Vézina

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 18. August 1999 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als das Oberlandesgericht das Urteil des Landgerichts Neuruppin vom 25. März 1998 abgeändert und die Klage in Ansehung von den Klägern verlangter weiterer 36.000 DM [25.000 DM vereinbarter Pachtzins abzüglich (16.500 + 5.500 =) 22.000 DM zuerkanntes monatliches Entgelt = 3.000 DM Differenz x 12 Monate] abgewiesen hat.

Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zu neuer Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Ansprüche aus einem Pachtvertrag.

Die Kläger sind die Erben des im April 1996 verstorbenen R. T. .
Dieser verpachtete der Beklagten - nach vorangegangenen Verhandlungen u.a. über die Einräumung eines Vorkaufsrechts - mit privatschriftlichem Vertrag vom

6. Juni 1995 sein Hotel und Restaurant. Der Pachtvertrag umfaßte nach seinen §§ 1, 6 "das gesamte Groß- und Kleininventar". Der Pachtzins betrug nach § 16 Pachtvertrag 25.000 DM monatlich. Von diesem Betrag sollten nach einem Schreiben des Verpächters vom 2. Juni 1995 auf die Pacht des Anwesens 16.500 DM und auf die Pacht des Inventars 8.500 DM, und zwar davon 5.500 DM als Entgelt für die Abnutzung des Inventars und 3.000 DM als Zinsen auf den Inventarwert, entfallen. Unter der Überschrift "Anlagen zum Vertrag" war in den Vertrag handschriftlich eingefügt, daß das gesamte Inventar einen Wert von 600.000 DM netto habe und nach Beendigung des Pachtvertrags von einem Unparteiischen bewertet werden solle; die Zahlungen von 5.500 DM würden angerechnet. Unter den Unterschriften der Vertragsparteien befand sich u.a. folgender nur vom Verpächter unterzeichneter handschriftlicher Zusatz: "PS. 1.) Das Vorkaufsrecht kann jederzeit auf Kosten des Pächters notariell beglaubigt werden. ...".

Der Pachtvertrag war, beginnend am 15. Juni 1995, auf fünf Jahre befristet; der Beklagten war eine Verlängerungsoption von fünf Jahren eingeräumt. Beide Vertragsparteien waren allerdings berechtigt, das Pachtverhältnis zum Ablauf des ersten Jahres zu kündigen. Am 14. (nicht: 16.) Juni 1996 wurde das Pachtverhältnis beendet; Gebäude und Inventar wurden zurückgegeben. Die Kläger verlangen ausstehenden Pachtzins für die Zeit vom 15. (nicht: 16.) Juni 1995 bis zum 14. Juni (nicht: 15. Juli) 1996; außerdem machen sie weitere Forderungen im Zusammenhang mit der Übernahme des Pachtobjekts durch die Beklagte geltend.

Das Landgericht hat der Klage im wesentlichen stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht das landgerichtliche Urteil abgeändert. Es hat einen Anspruch der Kläger auf Pachtzins in Höhe von monatlich 16.500 DM sowie auf eine Entschädigung für die Nutzung des Inventars in

Höhe von monatlich 5.500 DM, nicht jedoch einen Anspruch auf weitere 3.000 DM monatlich für den Zeitraum vom 15. Juni 1995 bis 14. Juni 1996 für begründet erachtet und die Beklagte - unter Berücksichtigung der von den Klägern geltend gemachten weiteren Forderungen und der von der Beklagten erbrachten Zahlungen sowie der von ihr zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen - zur Zahlung von 13.485,17 DM nebst Zinsen verurteilt; die weitergehende Klage hat es - unter Zurückweisung der Berufung im übrigen - abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Revision der Kläger hat der Senat insoweit angenommen, als sie die Zahlung weiterer 36.000 DM [25.000 DM vereinbarter Pachtzins abzüglich (16.500 + 5.500 =) 22.000 DM zuerkanntes monatliches Entgelt = 3.000 DM Differenz x 12 Monate] verlangen.

Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel hat im Umfang der Annahme Erfolg.

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der privatschriftliche Pachtvertrag unbeschadet des vereinbarten Vorkaufsrechts wirksam ist (§§ 313, 125 Satz 1, § 139 BGB). Diese Beurteilung läßt revisionsrechtlich bedeutsame Fehler nicht erkennen; die Revision nimmt sie als ihr günstig hin.

2. Das Oberlandesgericht versteht die Abrede der Parteien als einen atypischen Vertrag, der hinsichtlich der Räumlichkeiten ein Pachtvertrag und hinsichtlich des Inventars ein finanzieller Abzahlungskauf sei. Durch die einvernehmliche Beendigung des Vertragsverhältnisses sei der Pachtvertrag mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben. Hinsichtlich des Kaufvertrags über das Inventar führe die Beendigung des Vertragsverhältnisses zu einer Rückabwick-

lung dergestalt, daß die Kläger gemäß § 347 Satz 2, § 987 BGB insoweit nur eine Nutzungsentschädigung beanspruchen könnten, die sich nicht nach den Maßstäben für einen üblichen Mietzins (also unter Einbeziehung einer Kapitalverzinsung für das Inventar und ggf. eines Unternehmergewinnanteils), sondern nur nach dem Wert bemesse, den die Benutzung der Kaufsache (des Inventars) bei Erfüllung des Kaufvertrags für beide Vertragsparteien gehabt hätte. Es berechnet die Nutzungsentschädigung demgemäß nur nach dem dem Verhältnis von tatsächlicher zu möglicher Benutzungszeit (hier 10 Jahre) entsprechenden Teil des Kaufpreises und legt als reinen Abnutzungswert die vom Rechtsvorgänger der Kläger selbst angenommenen 5.500 DM ohne den Zinsanteil von 3.000 DM zugrunde.

Diese Beurteilung des Oberlandesgerichts ist nicht frei von Rechtsirrtum. Zwar ist die Auslegung individueller Vereinbarungen grundsätzlich Sache des Tatrichters. Dessen Auslegung bindet aber das Revisionsgericht u.a. dann nicht, wenn sie unter Verletzung der gesetzlichen Auslegungsregeln (§§ 133, 157 BGB) und der zu ihnen entwickelten allgemein anerkannten Auslegungsgrundsätze vorgenommen worden ist (st. Rspr., z.B. BGH Urteil vom 21. Oktober 1992 - VIII ZR 99/91 - BGHR ZPO § 550 Vertragsauslegung 4). Das ist hier der Fall.

a) Jede Vertragsauslegung hat vom Wortlaut der getroffenen Vereinbarung auszugehen (vgl. etwa BGHZ 121, 13, 16). Erst nach der Ermittlung des Wortsinns sind - in einem zweiten Auslegungsschritt - die außerhalb des Erklärungsaktes liegenden Begleitumstände einzubeziehen, soweit sie einen Schluß auf den Sinngehalt der Erklärung zulassen. Das hat das Oberlandesgericht nicht beachtet:

Nach § 1 des Pachtvertrags ("Pachtgegenstand") wird "das Grundstück nebst aufstehenden Gebäuden sowie das Zubehör und das gesamte Groß- und Kleininventar" verpachtet; entsprechend heißt es in § 6 ("Inventar"): "Mitverpachtet ist das gesamte Groß- und Kleininventar". In § 16 ("Pachtzins") ist in Absatz 1 vereinbart: "Der Pachtzins für das gesamte Pachtobjekt beträgt monatlich DM 25.000,00 ..."; nach Absatz 3 dieser Bestimmung ist, wenn der Lebenshaltungskostenindex sich um mehr als 3 % ändert, der vereinbarte Pachtzins entsprechend anzupassen. Das Oberlandesgericht hat die Wortbedeutung dieser Regelungen bei der von ihm vorgenommenen Vertragsauslegung nicht hinreichend berücksichtigt. Es geht statt dessen von einer "Gesamtschau ... der weiteren Umstände, soweit diese aufgrund des den Vertragsschluß begleitenden Schriftverkehrs festgestellt werden können," aus und unterstellt, daß die Parteien die - nach seiner Ansicht - während der Vertragsverhandlungen vorgenommene "Unterscheidung hinsichtlich des rechtlichen und wirtschaftlichen Schicksals von Hotelpacht einerseits und Überlassung des Inventars andererseits" auch "beim eigentlichen Vertragsschluß beibehalten" haben. Diese Annahme findet jedoch im Vertragstext, wie die zitierten Vertragsregelungen zeigen, keine Grundlage. Soweit die Parteien bei ihren Vertragsverhandlungen - sei es als Pachtzins, sei es als bloße Kalkulationsgrundlage - von einem nach Gebäude und Inventar getrennten Entgelt ausgegangen sind, hat diese Aufspaltung in den Wortlaut des späteren Vertrags keinen Eingang gefunden. Dies gilt auch für die unter der Überschrift "Anlagen zum Pachtvertrag" handschriftlich eingefügte Bestimmung: Danach wird der Wert des gesamten Inventars mit derzeit 600.000 DM veranschlagt; bei "Beendigung" soll er von einem Sachverständigen geschätzt, die Zahlungen von monatlich 5.500 DM sollen "angerechnet" werden. Das Berufungsgericht will dieser Bestimmung eine für seine Bewertung des Vertrags als finanziertem Abzahlungskauf "ausschlaggebende" Bedeutung beimessen. Indes läßt gerade diese Vertragsbestimmung dem Wort-

sinn nach erkennen, daß der genannte Teilbetrag des monatlich zu entrichtenden Entgelts eben nicht als Erfüllung einer bereits bestehenden Kaufpreisforderung geschuldet wird, sondern für den Fall eines künftigen Kaufs des Inventars kaufpreismindernd in Ansatz gebracht werden soll.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts soll es den Klägern zum Nachteil gereichen, daß sie "zu den Umständen, die dem Vertragsschluß ... vorangegangen sind, weder umfassend vorgetragen noch Beweis angetreten haben". Auch diese Überlegung vermag die Auslegung des Oberlandesgerichts nicht zu stützen; sie verkennt vielmehr die Darlegungs- und Beweislast: Der in erster Linie zu berücksichtigende Wortlaut der vertraglichen Regelungen spricht dafür, daß die Parteien für Hotel und Inventar einen Gesamtpachtzins in Höhe von 25.000 DM vereinbart haben. Dann ist es aber nicht Sache der Kläger, sondern der Beklagten darzutun, daß die Vertragsparteien - abweichend vom Wortlaut ihrer Abrede - in Ansehung des Inventars keinen Pacht-, sondern einen Kaufvertrag schließen wollten. Die Beklagte hat hierzu Beweis angeboten; das Berufungsgericht hat diesen Beweis jedoch nicht erhoben.

b) Zu den anerkannten Auslegungsregeln, deren Beachtung das Revisionsgericht nachzuprüfen hat, gehört auch der Grundsatz einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung (vgl. etwa BGHZ 115, 1, 5; 131, 136, 138). Auch diesem Grundsatz wird das angefochtene Urteil nicht gerecht.

Der Pachtvertrag ist auf fünf Jahre geschlossen. Der Beklagten wurde eine Option für eine Verlängerung um weitere fünf Jahre eingeräumt. Ginge man mit dem Oberlandesgericht davon aus, daß die Klägerin bereits bei Abschluß des Pachtvertrags das Inventar - unter ratenweiser Bezahlung des Kaufpreises - habe kaufen und der Verpächter ihr das Inventar bereits zu diesem Zeitpunkt aufschiebend bedingt habe übereignen wollen, hätte die Be-

klagte bei vereinbarungsgemäßer Beendigung des Pachtvertrags nach fünf Jahren zwar ein Anwartschaftsrecht am Inventar in Höhe etwa seines hälftigen Wertes erlangt, das Inventar jedoch bis zur Erreichung des Zeitwertes ratenweise weiter bezahlen müssen, ohne daß für sie die weitere Verwendungsmöglichkeit geklärt wäre; denn es ist unregelt, ob die Beklagte das Inventar weiterhin bis zur vollen Bezahlung des Kaufpreises in den Pachträumen belassen müßte, ob sie bejahendenfalls dafür ein Nutzungsentgelt beanspruchen könnte oder ob sie das Inventar - sogleich oder nach Bezahlung des vollen Kaufpreises - aus den Pachträumen entfernen dürfte. Es ist nicht erkennbar, welches Interesse die Beklagte an einer solchen Vertragsgestaltung haben sollte. In ähnlicher Weise ungeklärt erschiene auch die Interessenlage des Verpächters: Mit dem vereinbarungsgemäßen Auslaufen des Pachtvertrags erhalte er zwar seine Räumlichkeiten zurück; er ginge jedoch - spätestens bei voller Tilgung des Kaufpreises - seines Inventars verlustig und könnte das Pachtobjekt ohne komplette Neuausstattung nicht mehr bestimmungsgemäß nutzen.

Diese Schwierigkeiten ergeben sich erst recht, wenn die Parteien nicht die fünfjährige Laufzeit des Pachtvertrags ausschöpfen, sondern wenn eine der Parteien von der ihr in § 3 des Pachtvertrags eingeräumten Möglichkeit Gebrauch macht, das Pachtverhältnis bereits zum Ende des ersten Jahres der vorgesehenen Vertragsdauer zu kündigen. Die Feststellung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten am 16. (richtig: 14.) Juni 1996 das Vertragsverhältnis beendet und die Beklagte das Hotelobjekt samt Inventar an den Kläger herausgegeben, läßt letztlich offen, ob eine der Parteien oder beide Parteien den Pachtvertrag nach dessen § 3 vorzeitig gekündigt oder ob die Parteien - wie das Oberlandesgericht in den Entscheidungsgründen annimmt - das Pachtverhältnis durch Abschluß eines Aufhebungsvertrags beendet haben. Auch wenn die Parteien den Weg einer einvernehmlichen Vertragsaufhebung gewählt haben sollten, ist nicht ersichtlich, warum in diesem Fall, wie das Oberlandesge-

richt meint, die Aufhebung in Ansehung des Inventarkaufs zurückwirken und den Verpächter auf die Möglichkeit beschränken soll, sich lediglich wegen der zwischenzeitlichen Abnutzung des Inventars schadlos zu halten, zumal ihm - nach der rechtlichen Konstruktion des Oberlandesgerichts - eine ordnungsgemäße einseitige Kündigung des Pachtvertrags zum Ablauf des ersten Jahres den Anspruch auf den vollen, eine angemessene Verzinsung seines Anschaffungskapitals einschließenden Kaufpreis erhalten hätte.

Für die vom Oberlandesgericht vorgenommene Auslegung läßt sich auch nicht anführen, daß die Parteien - ausweislich der handschriftlichen Ergänzung des Vertragstextes - die Beurkundung eines Vorkaufsrechts der Beklagten an dem Pachtobjekt in Aussicht genommen haben. Zum einen blieben die Probleme eines finanzierten Abzahlungskaufs am Inventar nämlich auch dann ungeklärt bestehen, wenn die Beklagte von dem ihr einzuräumenden Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machte. Zum zweiten geht das Oberlandesgericht ausdrücklich nur von der Einräumung eines Vorkaufsrechts an die Beklagte, nicht aber von einer ihr gewährten einseitigen Kaufoption aus, für welche die getroffenen Abreden mangels eines fixierten Kaufpreises auch keine Grundlage böten. Ein bloßes Vorkaufsrecht der Beklagten hätte dieser jedoch keine längerfristige und wirtschaftlich sinnvolle Verwendung des nach Ansicht des Oberlandesgerichts von ihr bereits gekauften Inventars verbürgt, solange nicht feststand, ob, wann und zu welchem Preis der Verpächter sein Anwesen verkaufen würde. Zum dritten hat das Oberlandesgericht selbst - wenn auch in anderem Zusammenhang - das der Beklagten zustehende Recht, den Pachtvertrag vorzeitig - zum Ende des ersten Jahres seiner Laufzeit - zu kündigen, als ein "wichtiges Indiz dafür" angesehen, "daß es der Beklagten zunächst darauf ankam, tatsächlich ... [in den] Besitz des Vertragsgegenstandes zu gelangen und erst in der Folgezeit, nach Ablauf der Probezeit und Feststellung der Rentabilität des Objekts einen Kauf des Objekts aufgrund des Vorkaufsrechts in Angriff zu nehmen".

Diese Überlegungen treffen zu; sie können allerdings auch für die Frage eines Kaufs des Inventars durch die Beklagte Geltung beanspruchen.

3. Nach allem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Der Senat ist nicht in der Lage, in der Sache abschließend zu entscheiden. Die Beklagte hat in der Berufungsbegründung und deren Ergänzung unter Beweisanspruch vorgetragen, im Zusammenhang mit dem Abschluß des Pachtvertrags das Inventar nicht gepachtet, sondern gekauft zu haben. Das Oberlandesgericht hat - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - diesen Beweis nicht erhoben, weil es bereits aufgrund seiner Vertragsauslegung zu einem dem Vortrag der Beklagten entsprechenden Ergebnis gelangt ist. Die Sache war daher an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen, damit, falls die Beklagte unbeschadet der Ausführungen des Senats an dieser Darstellung festhält, der Beweis erhoben werden kann.

Hahne

Weber-Monecke

Wagenitz

Ahlt

Vézina