
Datum: 02.08.2001
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 8. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 8 U 24/01
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2001:0802.8U24.01.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 16 O 426/00

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Köln vom 12.01.2001 - 16 O 426/00 - abgeändert und wie folgt neugefasst: Die Klage wird abgewiesen. Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird gestattet, die Vollstreckung seitens der Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 19.000,- DM abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet. Den Parteien bleibt nachgelassen, die Sicherheitsleistung auch in Form einer schriftlichen, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines als Zoll- oder Steuerbürgen zugelassenen Kreditinstituts zu erbringen.

Tatbestand:

1

Der Kläger begehrt von der Beklagten die Herausgabe des Grundstückes S.straße 2 in L. nebst allen Aufbauten.

2

Die Beklagte betreibt auf dem vorgenannten Grundstück entsprechend dem zwischen den Parteien am 30.08.1996 geschlossenen "Mietvertrag für gewerbliche Räume" ein Hotel. Wegen der vertraglichen Einzelheiten wird auf den mit Schriftsatz des Klägers vom 02.10.2000 in Ablichtung zu den Gerichtsakten gereichten Mietvertrag verwiesen (Bl. 63 ff. GA). Dieser Vertrag ersetzte einen zuvor am 10.11.1994 geschlossenen Mietvertrag. Eigentümerin des Grundstücks war zu beiden Zeitpunkten die Mutter des Klägers. Am 27.01.1995 wurde zugunsten des Klägers eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Aufgrund einer Auflassung vom 10.11.1999 wurde der Kläger am 15.11.1999 als

3

Eigentümer des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen, bevor das Eigentum aufgrund einer Auflassung vom 18.11.1999 am 23.11.1999 auf die Ehefrau des Klägers überging. Zugleich wurde auch die zugunsten des Klägers noch bestehende Auflassungsvormerkung im Grundbuch gelöscht.

Mit Schreiben vom 03.03.2000 kündigte der erstinstanzliche Prozessbevollmächtigte der Beklagten in deren Namen gegenüber dem Kläger und dessen Ehefrau den Mietvertrag u.a. mit der Begründung der schuldhaften Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs des Pachtobjekts und unter Hinweis auf deshalb gegen den Kläger bestehende Schadensersatzansprüche fristlos. Unter Zurückweisung der Kündigungsgründe nahm der Kläger mit Schreiben seines erstinstanzlichen Prozessbevollmächtigten vom 27.03.2000 die fristlose Kündigung an und forderte die Beklagte zur Räumung und Herausgabe des Hotelgrundstücks auf. Mit Schreiben vom 03.04.2000 teilte der erstinstanzliche Prozessbevollmächtigte der Beklagten dem Kläger u.a. mit, dass eine Rückgabe des Pachtobjekts erst erfolge, wenn er ihr gegenüber seine grundsätzliche Schadensersatzpflicht anerkenne. Wegen des genauen Wortlautes der drei Schreiben wird auf die mit der Klageschrift in Ablichtung zu den Gerichtsakten gereichten Unterlagen (Bl. 11 f., 13 f., 15 f. des Anlagenheftes) bzw. deren Wiedergabe in dem Tatbestand des landgerichtlichen Urteils (Bl. 135 - 137 GA) verwiesen.

Bereits mit Schreiben vom 01.03.2000 hatte der Lebensgefährte der Beklagten, Herr Sch., gegenüber dem Kläger und dessen Ehefrau die von ihm zugunsten der Beklagten für deren Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag übernommene Bürgschaft u.a. wegen einer angeblich von dem Kläger bei der Beklagten verschuldeten Vermögensverschlechterung zum nächstmöglichen Termin gekündigt; wegen des genauen Wortlauts wird auf das mit Schriftsatz des Klägers vom 02.10.2000 in Ablichtung zu den Gerichtsakten gereichte Schreiben verwiesen (Bl. 78 GA).

Mit Schreiben vom 11.07.2000 teilte die Beklagte dem Gebäudeversicherer für das Hotel mit, sie habe gekündigt, verwies diese wegen der Prämie an die Ehefrau des Klägers und sandte dem Versicherer die Prämienrechnung zurück (Bl. 19 f. GA).

In einem Parallelprozess mit umgekehrtem Rubrum vor dem Landgericht Köln (Aktenzeichen: 16 O 628/98) verlangte die Beklagte mit Klageschrift vom 22.12.1998 von dem Kläger die Rückzahlung gezahlter Pachtbeträge in Höhe von 73.868,80 DM für die Monate September bis Dezember 1998 mit der Begründung, die Pachtzinsvereinbarung sei der Höhe nach wegen Vorliegens der Voraussetzungen des § 138 BGB nichtig. In der Folgezeit zahlte die Beklagte in der Zeit von März 2000 bis März 2001 unter Berufung auf die sittenwidrige Überhöhung des Pachtzinses und wegen vermeintlicher Mängel des Pachtobjekts einen monatlichen Pachtzins in Höhe von 6.496,- DM, seit April 2001 aufgrund des Beschlusses des Senats vom 06.04.2001 wieder 27.747,20 DM.

Der Kläger, der sich in Bezug auf seine Aktivlegitimation hilfsweise auf eine Abtretungserklärung seiner Ehefrau vom 09.10.2000 (Bl. 80 GA) gestützt hat, ist der Ansicht gewesen, das Vertragsverhältnis sei dadurch beendet worden, dass er die Kündigung der Beklagten akzeptiert habe. Außerdem sei das Verhalten der Beklagten arglistig.

Der Kläger hat beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, das Grundstück ... L., S.straße 2, "Hotel K.", nebst allen Aufbauten an ihn herauszugeben.

4

5

6

7

8

9

10

11

Die Beklagte hat beantragt,	
die Klage abzuweisen.	12
Die Beklagte hat die Aktivlegitimation des Klägers bestritten. Darüber hinaus ist sie der Auffassung gewesen, ihr Kündigungsschreiben sei eindeutig dahin zu verstehen, dass eine Kündigung nur dann erfolgen sollte, falls die Vermieterseite ihren (fristlosen) Kündigungsgrund unstreitig stellen würde, was jedoch nicht geschehen sei. Dass sie das Objekt weiterbenutze, diene lediglich der Schadensminderung.	13
Das Landgericht hat der Klage mit Urteil vom 12.01.2001, auf das wegen der weiteren Einzelheiten Bezug genommen wird (Bl. 134 ff. GA), stattgegeben und die Beklagte antragsgemäß zur Herausgabe des Grundstücks an den Kläger verurteilt. Zur Begründung hat es u.a. ausgeführt: Der Kläger sei aktivlegitimiert, da ihm der Herausgabeanspruch entweder aus eigenem Recht oder aus abgetretenem Recht seiner Ehefrau zustehe. Das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien sei durch einen Aufhebungsvertrag beendet worden. Die von der Beklagten erklärte fristlose Kündigung vom 03.03.2000 sei gemäß § 140 BGB in ein Angebot auf Abschluss eines Aufhebungsvertrages umzudeuten, das der Kläger mit dem Schreiben vom 27.03.2000 angenommen habe. Aufgrund dieses Schriftverkehrs und der sonstigen Umstände, wie etwa der Behauptung der sittenwidrigen Überhöhung des Mietzinses in dem zwischen den Parteien anhängigen Parallelverfahren 16 O 628/98 LG Köln, der Rücksendung der Prämienrechnung des Gebäudeversicherers und der zeitnahen Kündigung der Bürgschaft durch den Lebensgefährten der Beklagten, sei der Beklagten in der Gesamtschau darüber hinaus ein widersprüchliches Verhalten vorzuwerfen, das ihr ein Festhalten an dem Vertragsverhältnis nach Treu und Glauben verbiete.	14
Gegen dieses am 29.01.2001 zugestellte Urteil hat die Beklagte am 28.02.2001 Berufung eingelegt und diese zugleich begründet.	15
Die Beklagte wiederholt und vertieft ihren Vortrag erster Instanz. Insbesondere wendet sie sich gegen die Annahme eines Aufhebungsvertrages, weil sie die fristlose Kündigungserklärung, deren Gründe - Nichtbenutzbarkeit des Schwimmbades, Undichtigkeit mehrerer Fenster, Undichtigkeit der Eingangstür, Zuparken der Einfahrt, Fehlen eines Geländers zur Waschküche, abgebrochene Treppenstufe, Feuchtigkeitsschäden in einem Hotelzimmer, Vermögenseinbußen im Zusammenhang mit Brandschutzarbeiten - nach wie vor fortbestünden, stets mit der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen und deren Anerkennung durch den Kläger bzw. dessen Ehefrau verknüpft habe. Insoweit behauptet sie - von dem Kläger nicht bestritten -, dass sie im Frühjahr 1999 eine Abfindungszahlung des Klägers in Höhe von 50.000,- DM für den Fall der Vertragsaufhebung abgelehnt habe.	16
Die Beklagte beantragt,	17
unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.	18
Der Kläger beantragt,	19
die Berufung zurückzuweisen.	20
Unter Wiederholung und Vertiefung seines erstinstanzlichen Vortrags verteidigt er das angefochtene Urteil. Insbesondere bestreitet er weiterhin das Vorliegen eines Grundes zur fristlosen Kündigung. Soweit er allerdings sein Klagebegehren auch auf eine weitere mit Schreiben des Hausverwalters des Objekts vom 28.06.2000 mit Vollmacht der Ehefrau des	21

Klägers wegen der aufgelaufenen Zahlungsrückstände ausgesprochene fristlose Kündigung (Bl. 249 GA) gestützt hat, hat er dies mit Schriftsatz vom 04.07.2001 fallengelassen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst den eingereichten Unterlagen und die Akte 16 O 628/98 LG Köln Bezug genommen. 22

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 23

Die form- und fristgerecht eingelegte und auch im übrigen zulässige Berufung der Beklagten hat auch in der Sache Erfolg, da die Klage unbegründet ist. Dem Kläger steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks S.straße 2 in ... L., "Hotel A.", nebst allen Aufbauten zu. 24

1. Der Kläger kann sein Herausgabebegehren nicht auf §§ 581 Abs. 2, 556 Abs. 1 BGB stützen. Zwar ist der Kläger anspruchsberechtigt. Gleichwohl besteht der Anspruch nicht, weil das zwischen den Parteien bestehende Pachtverhältnis nicht beendet worden ist, sondern noch fortbesteht. 25

a) Der Kläger ist aktivlegitimiert, weil er Vertragspartner der Beklagten ist. Mit dem Übergang des Eigentums an dem Grundstück von dem Kläger auf seine Ehefrau am 23.11.1999 (Bl. 29 GA) ist diese nicht gemäß §§ 581 Abs. 2, 571 BGB anstelle des Klägers in das Vertragsverhältnis eingetreten. Bei dem ersten Vertragsschluss im Jahr 1994 bzw. bei dem Abschluss des nunmehr maßgeblichen Folgevertrages am 30.08.1996 (Bl. 63 ff. GA) war der Kläger nicht Grundstückseigentümer. Damit fielen ursprünglich die Person des Eigentümers und die Person des Verpächters auseinander. Für eine Anwendung des § 571 BGB ist dann kein Raum, auch wenn der Kläger im weiteren Verlauf des Pachtverhältnisses für kurze Zeit, nämlich vom 15. bis 23.11.1999, einmal Eigentümer geworden ist. Dass zu seinen Gunsten am 27.01.1995 eine Auflassungsvormerkung eingetragen worden ist, ist nach dem Wortlaut des § 571 BGB nicht erheblich. Der Zweck des § 571 BGB, den Mieter bzw. Pächter zu schützen und ihm vor allem den Kündigungsschutz gegenüber dem neuen Eigentümer zu erhalten, greift daher vorliegend nicht ein. 26

Ob infolge des Auseinanderfallens von Eigentümer und Verpächter nicht sogar von einer stillschweigenden Abbedingung der Geltung des § 571 BGB auszugehen ist, kann offen bleiben. Hierfür würde immerhin sprechen, dass die Parteien auch nach der Eigentumsumschreibung auf die Ehefrau des Klägers sich wechselseitig als Parteien des Pachtvertrages angesehen haben. Die Beklagte hat gegenüber der Ehefrau des Klägers lediglich hilfsweise zur Vermeidung von Rechtsnachteilen ebenfalls die Kündigung erklärt. Der Kläger hat sich dagegen in seinem Antwortschreiben vom 27.03.2000 ausdrücklich seiner Vertragsposition als Verpächter berühmt. 27

Darüber hinaus ist der Kläger selbst im Falle einer Anwendung des § 571 BGB infolge der Abtretung des Anspruchs durch seine Ehefrau vom 09.10.2000 (Bl. 80 GA) aktivlegitimiert. Der Herausgabeanspruch ist abtretbar (§§ 398, 413 BGB). Einer Zustimmung der Beklagten bedurfte es nicht. In Rechtsprechung und Literatur ist lediglich streitig, ob z.B. das Kündigungsrecht isoliert ohne den Hauptanspruch abgetreten werden darf (vgl. BGH NJW 1998, 896, 897 für Gewerbemietvertrag). Darum geht es vorliegend aber nicht, weil dem Kläger gerade der Hauptanspruch auf Herausgabe abgetreten worden ist. 28

b) Der Vertrag ist nicht durch die fristlose Kündigung der Beklagten vom 03.03.2000 (Bl. 11 AH) beendet worden. Der Kläger hat die von der Beklagten behaupteten Kündigungsgründe 29

(Nichtbenutzbarkeit des Schwimmbades, Undichtigkeit div. Fenster, Undichtigkeit der Eingangstür, Zuparken der Einfahrt, Fehlen eines Geländers zur Waschküche, abgebrochene Treppenstufe, Feuchtigkeitsschäden in einem Hotelzimmer, Vermögenseinbußen im Zusammenhang mit Brandschutzarbeiten) ausdrücklich bestritten. Dann darf dieser Vortrag der Beklagten auch nicht im Rahmen des sog. gleichwertigen Parteivorbringens als dem Kläger günstig (hilfsweise) verwertet werden (BGH NJW 1989, 2756; Zöller/Greger, ZPO, 22. Aufl., § 138 Rn. 11).

c) Die Frage nach einer Umdeutung der fristlosen Kündigung in eine ordentliche Kündigung stellt sich nicht, weil nach § 2 Ziff. 1.1 des Pachtvertrages vom 30.08.1996 eine feste Vertragslaufzeit bis zum 30.09.2006 vereinbart worden ist. Darüber hinaus war lediglich ein einmaliges Sonderkündigungsrecht zum 31.08.1998 vereinbart worden, das nicht wahrgenommen worden ist. Das Schriftformerfordernis des § 566 BGB ist gewahrt, so dass auch keine gesetzliche ordentliche Kündigung möglich ist. 30

d) Entgegen der Auffassung des Landgerichts kann die Kündigungserklärung der Beklagten vom 03.03.2000 auch nicht in ein Angebot auf Abschluss eines Aufhebungsvertrages umgedeutet werden. 31

Unter Berücksichtigung des Vortrags des Klägers ist die fristlose Kündigung der Beklagten mangels Vorliegens eines Kündigungsgrundes unwirksam, so dass sich die Frage der Umdeutung nach § 140 BGB stellt. Die Umdeutung eines nichtigen Rechtsgeschäfts in ein anderes setzt voraus, dass es dessen Erfordernissen entspricht, und angenommen werden kann, dass es bei Kenntnis der Nichtigkeit gewollt sein würde. Die Umdeutung einer einseitig rechtsgestaltenden Willenserklärung - wie einer Kündigung - in ein annahmebedürftiges Vertragsangebot ist darüber hinaus nur zulässig, wenn sich der Erklärende bei Abgabe der außerordentlichen Kündigung bewusst gewesen ist, dass sie als einseitige Erklärung nicht wirksam werden könnte, und es für diesen Fall zur Herbeiführung des rechtlichen und wirtschaftlichen Erfolgs der Vertragsbeendigung der Zustimmung des anderen Teils bedürfe (vgl. BGH NJW 1981, 43, 44 und NJW 1981, 976, 977). 32

Die Beklagte hat zwar in ihrem Kündigungsschreiben ausdrücklich eine Bestätigung des Klägers erbeten und wollte sich auch von dem Pachtvertrag lösen. Dies sollte jedoch - was das Landgericht übersehen hat - nicht bedingungslos geschehen. Bereits in dem Kündigungsschreiben vom 03.03.2000 sollte die erbetene Bestätigung des Klägers in Bezug auf Kündigungserklärung und Kündigungsgründe ersichtlich den Sinn haben, Schadensersatzansprüche der Beklagten wegen künftiger Schäden (z.B. weiterlaufende Kosten aus Verträgen mit Dritten; zeitanteiliger Ersatz der getätigten Investitionen) vorzubereiten. Diese Verknüpfung ergibt sich insbesondere aus der im vierten Absatz dieses Schreibens geäußerten Aufforderung der Beklagten, "binnen drei Wochen schriftlich zu bestätigen, dass durch die heute ausgesprochene fristlose Kündigung, die insbesondere mit der von Ihnen schuldhaften Nichtgewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs des Pachtobjekts begründet wird, dass Pachtverhältnis beendet ist" sowie aus dem im fünften Absatz befindlichen Passus: "Wir weisen Sie darauf hin, dass aufgrund der fristlosen Kündigung Schadensersatzansprüche unserer Mandantin gegenüber dem derzeitigen Verpächter bestehen, die unverzüglich geltend gemacht werden". Daraus kann nur der Schluss gezogen werden, dass die Beklagte die Annahme der fristlosen Kündigung und die Anerkennung der Kündigungsgründe durch den Kläger als untrennbare Einheit angesehen hat. Deutlich wird dies in dem auf die Antwort des Klägers folgenden Schreiben der Beklagten vom 03.04.2000 (Bl. 15 AH), in dem sie die Rückgabe des Pachtobjekts von der Abgabe eines "unbedingten Anerkenntnisses von Schadensersatzansprüchen" abhängig gemacht 33

hat. Dass sich die Beklagte dieses Schadenersatzbegehrens begeben hätte, was (möglicherweise) die Folge einer einverständlichen Vertragsaufhebung gewesen wäre, kann nicht angenommen werden. Darüber hinaus wäre auch offen geblieben, ob konkludenter Inhalt einer einverständlichen Vertragsaufhebung der wechselseitige Verzicht auf etwaige Ansprüche für die Vergangenheit auf Mietminderung und ggf. Schadenersatz gewesen wäre. Auch dies entsprach nicht dem Parteiwillen. Insbesondere die Beklagte wollte gerade keinen "Schlussstrich" ziehen.

Eine andere Auslegung der Kündigungserklärung der Beklagten ergibt sich auch nicht nach dem Empfängerhorizont des Klägers. Er konnte nicht davon ausgehen, dass die Beklagte notfalls auch unter Verzicht auf ihre vermeintlichen Schadenersatzforderungen wegen der vorzeitigen Vertragsbeendigung allein die Vertragsbeendigung im Auge hatte. Hiergegen spricht, dass die Beklagte - wie sie in der Berufungsinstanz unwidersprochen vorgetragen hat - im Frühjahr 1999 ein Abfindungsangebot des Klägers in Höhe von 50.000,- DM ausgeschlagen hat, dieser Betrag ihr also zu gering war. Dann durfte der Kläger nicht davon ausgehen, dass die Beklagte nur ein Jahr später ohne weiteres aus dem Objekt ausziehen wollte. 34

Auf diese Verknüpfung der Kündigungserklärung mit der Anerkennung der Kündigungsgründe bzw. der Schadenersatzpflicht kam es der Beklagten auch entscheidend an. Ihre sonstigen Erklärungen in dem Schreiben vom 03.03.2000 (Widerspruch gegen die Wirkung des § 568 BGB, Ankündigung einer Feststellungsklage, Fortsetzung der Nutzung aus Gründen der Schadensminderungspflicht, hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung) treten in ihrer Bedeutung dahinter zurück. Ganz im Gegenteil hat die Beklagte damit sogar die von ihr beabsichtigte Verknüpfung zwischen Kündigung und Anerkennung der Schadenersatzpflicht durch den Kläger verdeutlicht, indem sie auch die Herausgabe des Pachtobjekts von einem solchen Anerkenntnis abhängig gemacht hat. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Kündigung der Bürgschaft durch den Lebensgefährten der Beklagten vom 01.03.2000 (Bl. 78 GA). Zum einen ist diese nicht fristlos erfolgt. Zum anderen erfolgte die Kündigung zwar im zeitlichen Zusammenhang mit der Kündigung des Pachtvertrages vom 03.03.2000, sollte mit dieser aber nicht "stehen und fallen", sondern davon unabhängig - aus einem etwas anderen rechtlichen Grund (von dem Kläger verschuldete Vermögensverschlechterung bei der Beklagten) - geltend gemacht werden. Die Frage der Schadenersatzpflicht sollte gerade unberührt bleiben. 35

Ein etwaiges Angebot der Beklagten auf Vertragsaufhebung hatte deshalb ein Anerkenntnis des Klägers in Bezug auf seine Schadenersatzpflicht zur (aufschiebenden) Bedingung. Gegen die Wirksamkeit einer solchen Bedingung bestehen keine Bedenken. Sie hätte sogar als sog. Potestativbedingung für die fristlose Kündigung der Beklagten Wirksamkeitsvoraussetzung sein können, da die grundsätzliche Bedingungsfeindlichkeit der Kündigung insoweit eine Ausnahme erfährt (vgl. BAG NJW 1995, 1981, 1982; Palandt/Heinrichs, BGB, 60. Aufl. 2001, Vor § 158 Rn. 13). Da die Bedingung nicht eingetreten ist, hat das Angebot der Beklagten keine Wirkung entfaltet. 36

e) Ob das Pachtverhältnis durch die Kündigung der Ehefrau des Klägers vom 28.06.2000 (Bl. 249 GA) beendet worden ist, bedarf keiner Entscheidung, nachdem der Kläger sein Klagebegehren nicht mehr auf diese Kündigung stützt (Bl. 266 GA). Ungeachtet dessen hätte die Kündigung das Pachtverhältnis auch nicht beendet, weil sie nicht mit Vollmacht des Klägers als dem Vertragspartner der Beklagten erklärt worden ist. Jedenfalls ist eine solche Vollmacht nach der entsprechenden Rüge der Beklagten vom 29.06.2000 (Bl. 251 GA) nicht vorgelegt worden, so dass die Kündigungserklärung gemäß § 174 BGB unwirksam wäre. 37

f) Die Beklagte muss sich schließlich auch nicht nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) so behandeln lassen, als ob das Vertragsverhältnis wirksam beendet worden wäre. Sie hat in den Schreiben vom 03.03.2000 und 03.04.2000 deutlich gemacht, dass sie jedenfalls die Räumung und Herausgabe des Pachtobjekts von der Anerkennung von Schadensersatzansprüchen abhängig machen wollte. Es schadet ihr dann aber nicht, wenn sie die Prämienrechnung des Gebäudeversicherers zwecks Bezahlung an den Kläger weiterleitet und entgegen ihrer Ankündigung in dem Schreiben vom 03.03.2000 nicht binnen drei Wochen Klage auf Feststellung der Vertragsbeendigung erhoben hat. Die Nichterhebung der Feststellungsklage könnte auch umgekehrt dafür sprechen, dass die Beklagte weiterhin das Pachtobjekt nutzen wollte. Die Weiterleitung der Prämienrechnung vom 26.06.2000 (Bl. 20 GA) mit Schreiben vom 11.07.2000 (Bl. 19 GA) stellt zwar eine Vertragsverletzung dar, führt aber nicht dazu, bei dem Kläger den Eindruck zu erwecken, die Beklagte werde nunmehr auf ihren Schadensersatzanspruch verzichten und das Pachtobjekt herausgeben. Etwas anderes ergibt sich aus den oben genannten Gründen auch nicht aus der Kündigung der Bürgschaft mit Schreiben vom 01.03.2000 (Bl. 78 GA).	38
Ebenso ist es nicht widersprüchlich, dass die Beklagte im Parallelprozess 16 O 628/98 mit der Behauptung einer sittenwidrigen Überhöhung des Pachtzinses die Rückzahlung der vermeintlichen Überzahlungen begehrt und für die Vergangenheit einen nur reduzierten Pachtzins gezahlt hat. Hieraus ergibt sich nicht, dass die Beklagte unter Zurückstellung ihrer möglichen Schadensersatzansprüche das Vertragsverhältnis als beendet ansieht. Immerhin zahlte sie ja einen Teil des Pachtzinses als Nutzungsentschädigung, was auf der Grundlage ihrer Auffassung gerade nicht widersprüchlich, sondern konsequent ist.	39
2. Der Kläger kann sein Herausgabebegehren auch nicht auf § 985 BGB i.V.m. § 398 BGB stützen. Dabei kann offen bleiben, ob der Kläger als Nichteigentümer den Anspruch aus § 985 BGB überhaupt geltend machen kann (vgl. BGH NJW 1998, 896, 897). Denn der Beklagten steht jedenfalls - wie oben dargelegt - in Anbetracht des fortbestehenden Pachtverhältnisses ein Recht zum Besitz nach § 986 BGB zu.	40
3. Die prozessualen Nebenentscheidungen finden ihre Grundlage in §§ 91, 708 Nr. 10, 711 ZPO.	41
Streitwert: 332.966,40 DM (12 x 27.747,20 DM; vgl. § 16 Abs. 2 GKG)	42
Wert der Beschwer für den Kläger: über 60.000,- DM	43