

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

ZVG § 57 c

Aufwendungen, die der Verpächter auf das Pachtgrundstück macht und deren Wert er dem Mieter oder Pächter sodann als zinslose Baukostenzuschüsse darlehensweise zur Verfügung stellt, sind keine Leistungen, die zu einem Aufschub des Kündigungsrechts des Erstehers führen.

BGH, Urt. v. 30. März 1989 - IX ZR 276/88 - OLG Hamm

LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 276/88

Verkündet am:
30. März 1989
Schnurr
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Firma H. Gaststätten GmbH,
H. Straße, D.,
vertreten durch die alleinvertretungsberechtigte
Geschäftsführerin Helgard H., ebenda,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

g e g e n

Stadt E.,
vertreten durch den Oberstadtdirektor,
Rathaus, E.,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

WII

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. März 1989 durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Henkel, Fuchs, Gärtner und Winter

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 18. Dezember 1987 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen mit der Maßgabe, daß unter Abänderung der Kostenentscheidungen des angefochtenen Urteils und des Urteils der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 19. April 1985 die durch die Anrufung des Amtsgerichts Essen-Borbeck verursachten Mehrkosten der Klägerin auferlegt werden.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Alfred Untersinger bestellte an seinem Grundstück in E-B, Am Br Nr. , Hinterhaus, der Firma Alfred U Vermögensverwaltungs- und Beratungs-GmbH (künftig: VVB) einen dann am 12. November 1979 im Grundbuch eingetragenen Nießbrauch. Die VVB ist als Nießbraucherin



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

durch Vertrag vom 20. März 1981 anstelle des Eigentümers mit dessen Zustimmung in die Verträge eingetreten, die dieser in den Jahren 1978 bis 1980 mit der Beklagten abgeschlossen haben will. Diese firmierte bis Anfang 1978 als Dö[redacted] Bau-träger GmbH und bis 27. Juli 1987 als A[redacted] Gaststätten GmbH und betreibt auf dem Grundstück als Pächterin seit dem 15. Dezember 1978 ein Kegelcenter und seit dem 13. März 1981 eine Squashanlage.

Der klagenden Stadt wurde das Grundstück in der Zwangs-versteigerung am 24. Februar 1984 zugeschlagen; der Nieß-brauch der VVB ist erloschen. Die Klägerin kündigte am 20. März 1984 die Pachtverhältnisse zum 30. Juni 1984, wi-dersprach ausdrücklich einer Weiterbenutzung des Grundstücks durch die Beklagte und verlangt seine Räumung und Herausga-be.

Die Beklagte macht die Unwirksamkeit der Kündigung ge-mäß § 57 c Abs. 1 Nr. 2, Abs. 4 ZVG geltend und behauptet: Sie habe die von der Firma Alfred U[redacted] Bauunterneh-mung für die Errichtung des Kegelcenters am 20. März 1980 in Rechnung gestellten 177.934,48 DM (einschließlich Mehrwert-steuer) aufgrund der Verträge vom 11. Februar und 28. Au-gust 1978 als verlorenen Baukostenzuschuß aus Mitteln gelei-stet, die ihr Alfred U[redacted] als in Form von Sachinve-stitionen gewährte Darlehen überlassen habe. Im Vertrag vom 31. Dezember 1980 sei festgehalten, daß Alfred Untersinger der Beklagten 547.588,79 DM als Geschäftskapital zur Verfü-gung gestellt habe. Zur Begleichung der Rechnung der Firma

Alfred U. [REDACTED] Bauunternehmung KG vom 30. September 1981 betreffend die Errichtung der Squashanlage mit einem vereinbarten Investitionsvolumen von 131.203,49 DM, für die die Beklagte aufgrund des Vertrags vom 2. November 1978 ebenfalls einen verlorenen Baukostenzuschuß habe leisten müssen, habe die VVB der Beklagten ein zinsloses, in zehn Jahren fälliges Darlehen von 300.000 DM gewährt, das später auf 450.000 DM aufgestockt worden sei. 1983 habe die Beklagte für eine Duschanlage 20.000 DM als verlorenen Baukostenzuschuß aufgewendet.

Am 7. Oktober 1983 hatte die Beklagte Mietvorauszahlungen von 806.158 DM, die am 24. Februar 1984 als verlorener Baukostenzuschuß gem. § 57 c ZVG bezeichnet wurden, im Zwangsversteigerungsverfahren angemeldet.

Das Landgericht, an das das Amtsgericht Essen-Borbeck den Rechtsstreit auf Antrag der Parteien verwiesen hatte, gab der Räumungsklage statt und legte der Beklagten die gesamten Kosten auf. Das Oberlandesgericht wies die Berufung der Beklagten zurück. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag, die Sache an das Landgericht zurückzuverweisen, hilfsweise die Klage abzuweisen, weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

1. Mit Recht und von der Revision unbeanstandet geht das Berufungsgericht davon aus, daß aufgrund des Vertrags vom 20. März 1981, dem der frühere Eigentümer und Verpächter Alfred Untersinger ausdrücklich zugestimmt hat, die VVB als Nießbraucherin die Rechte und Pflichten des vormaligen Verpächters hinsichtlich des Kegelcenters und der Squashanlage gegenüber der Beklagten als Pächterin übernommen hat und der Eigentümer aus den bis dahin mit der Beklagten vereinbarten Verträgen ausgeschieden ist. Die VVB ist Rechtsnachfolgerin des Verpächters geworden, ohne daß es eines Neuabschlusses der Verträge bedurft hätte (vgl. Senatsurt. v. 20. Juni 1985 - IX ZR 173/84, BGHZ 95, 88 = JZ 1985, 1093 m. Anm. v. Nörr).

2. Durch den Zuschlag vom 24. Februar 1984 erwarb die Klägerin nicht als Rechtsnachfolgerin des Eigentümers Alfred Untersinger, sondern originär das Eigentum an dem Grundstück (§ 90 Abs. 1 ZVG; Senatsurt. v. 15. Mai 1986 - IX ZR 2/85, ZIP 1986, 926). Da der Nießbrauch gemäß §§ 52 Abs. 1, 90 Abs. 1, 91 Abs. 1 ZVG mit dem Zuschlag erloschen ist, hatte die Beklagte an sich gegenüber der Klägerin als Ersteherin kein Recht mehr zum Besitz. Es bleibt offen, ob hier § 1056 BGB oder die §§ 57 bis 57 d ZVG die Rechte und Pflichten der Klägerin als Ersteherin und der Beklagten als Pächterin regeln. Denn das Räumungsverlangen ist in jedem Fall begründet:

a) Nach § 1056 Abs. 1 BGB wie nach § 57 ZVG ist gemäß §§ 581 Abs. 2, 571 Abs. 1 BGB die Klägerin anstelle der VVB in die sich aus den Pachtverhältnissen ergebenden Rechte und Pflichten eingetreten. Die Klägerin als Ersteherin durfte gemäß § 1056 Abs. 2 BGB oder nach § 57 a ZVG die Pachtverhältnisse unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gegenüber der Beklagten kündigen. Das hat sie am 20. März 1984 zum ersten möglichen Termin auch getan. Die Pachtverhältnisse sind mithin, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, gemäß § 595 BGB in der bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vom 8. November 1985 (BGBl. I, 2065) geltenden Fassung seit dem Ablauf des jeweiligen Pachtjahres, dem 15. Dezember 1984 für das Kegelcenter und dem 13. März 1985 für die Squashanlage, beendet.

b) Das Kündigungsrecht der Klägerin war nicht aufgeschoben.

aa) § 1056 BGB sieht einen Aufschub der Befugnis zur Kündigung nach Abs. 2 nicht vor.

bb) Der Senat billigt die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Beklagte die Voraussetzungen des § 57 c Abs. 1 Nr. 1 oder 2 mit Abs. 4 ZVG nicht erfüllt hat und deshalb ein etwaiges Kündigungsrecht der Klägerin nach § 57 a ZVG nicht eingeschränkt wäre.

(1) Nach dem Vortrag der Beklagten stammen die Mittel für die Herstellung des Kegelcenters vom früheren Eigentümer Alfred U. selbst und die Mittel zur Errichtung der

Squashanlage von der Nießbraucherin VVB; vom Eigentümer und der Nießbraucherin ist der Wert der vom Eigentümer erbrachten Bauleistungen der Beklagten als später rückzahlbares Darlehen in Rechnung gestellt worden. Danach hat das Berufungsgericht zutreffend festgestellt, daß die Beklagte aus eigenen Mitteln keine Leistungen für die Errichtung der beiden Anlagen erbracht hat, sondern auf die Finanzierung durch den Eigentümer und die Nießbraucherin angewiesen gewesen ist. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision sind unbegründet (§ 565 a ZPO).

(2) Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, wird die Sonderstellung des Mieters oder Pächters gegenüber den Grundpfandgläubigern und dem Ersteher nach § 57 c ZVG damit gerechtfertigt, daß durch die tatsächlichen Leistungen des Mieters oder Pächters ein Sachwert geschaffen worden sei, der dem Ersteher später in Form höherer Mieteinnahmen zugute komme (vgl. BGHZ 37, 346, 349 f). Wirtschaftlich betrachtet beruht in solchen Fällen die Wertsteigerung des Grundstücks auf Leistungen des Mieters oder Pächters, die an sich vom früheren Eigentümer und Vollstreckungsschuldner hätten aufgebracht werden müssen. Hat aber wie im vorliegenden Fall der Eigentümer und Vollstreckungsschuldner oder der Nießbraucher Aufwendungen gemacht, um den Wert des Grundstücks zu erhöhen, so würde der Sinn und Zweck des § 57 c ZVG verfehlt, wenn sich der Mieter oder Pächter auf diese Leistungen berufen könnte. Das gilt auch dann, wenn sie in Verträgen mit dem Eigentümer oder Nießbraucher als Mietvorauszahlungen oder Baukostenzuschüsse bezeichnet worden sind, die der Eigentümer oder die Nießbraucherin als Darlehen zum

Teil in Form von Sachleistungen zur Verfügung gestellt habe. Die Bezeichnung ändert nichts am Ursprung der Mittel. Der Schutz des Mieters oder Pächters durch § 57 c ZVG beruht letztlich auf dem Grundsatz von Treu und Glauben (BGH, Urt. v. 30. November 1966 - VIII ZR 145/65, NJW 1967, 555, 557). Diesem Grundsatz widerspräche es, wenn die Beklagte die Rechtswohltat des Kündigungsschutzes in Anspruch nehmen dürfte, obwohl sie nichts zur Schaffung oder Instandsetzung der Pachträume aus eigenen Mitteln beigetragen hat.

cc) Der Vortrag der Klägerin gibt entgegen der Meinung der Revision auch sonst keinen Anhalt dafür, daß dem Räumungsbegehren Treu und Glauben (§ 242 BGB) entgegenstehen könnte.

II.

Die Kostenentscheidungen des Berufungsurteils und des Landgerichts waren dahin abzuändern, daß die Klägerin die

durch die Anrufung des Amtsgerichts Essen-Borbeck entstandenen Mehrkosten zu tragen hat (§ 281 Abs. 3 Satz 2 ZPO).

Merz

Henkel

Fuchs

Gärtner

Winter