

2

BUNDESGERICHTSHOF

2126 069

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 130/65

URTEIL

Verkündet am

3. Juli 1967

Klett,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Spediteurs Gerhard B [REDACTED] in D [REDACTED]-E [REDACTED],
Am St [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Milchhändler Josef D i [REDACTED] in D [REDACTED]-E [REDACTED],
G [REDACTED]platz [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Juli 1967 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger, Dr. Messner und Dr. Weber

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 30. April 1965 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger, Eigentümer eines damals - mit Ausnahme einer Garage - unbebauten Grundstücks in D[REDACTED]-El[REDACTED] am 12. Mai 1947 mit dem Beklagten, einem Spediteur, folgenden mit "Pachtvertrag" überschriebenen Vertrag:

"Herr B[REDACTED] (d.i. der Beklagte) mietet von dem Vermieter Josef Di[REDACTED] (d.i. der Kläger) ab heute das Grundstück ... zum Mietsatz von M 660 pro Jahr...

Der Vermieter räumt dem Mieter das Vorkaufsrecht auf das oben genannte Grundstück ein.

... Straßenreinigungsgebühren ... trägt der Mieter; desgleichen die Kosten für die Instandhaltung des Grundstücks, Einfriedigung und evtl. bauliche Anlagen.

Als Kündigungsfrist werden beiderseitig sechs Monate vereinbart."

Der Beklagte benutzte das Grundstück zur Abstellung seiner Lastkraftwagen. Im Jahre 1947/48 errichtete er auf dem hinteren Teil des Grundstücks ein einstöckiges Gebäude, in welchem er mit seiner Familie wohnt und ein Büro unterhält. Sein Gesuch, den Bau des Behelfsheimes zu genehmigen, lehnte die Stadt D [REDACTED] zwar ab, schob indessen ihr Verlangen auf Beseitigung der Notwohnung von Jahr zu Jahr hinaus.

Der Kläger will auf dem vorderen Teil des Grundstücks ein Wohngebäude errichten. Mit Schreiben vom 4. Juni 1962 kündigte er dem Beklagten den "Pachtvertrag" zum 31. Dezember 1962.

Der Beklagte hat sich geweigert, das Grundstück zu räumen, und behauptet, dieses nur deshalb mit erheblichem Kostenaufwand bebaut zu haben, weil ihm der Kläger 1947 versichert habe, er selbst werde das Grundstück niemals in Anspruch nehmen.

Der Kläger hat mit seiner Klage beantragt, den Beklagten zu verurteilen, das Grundstück zu räumen und an ihn herauszugeben, sowie das Behelfsheim abzubauen.

Das Landgericht hat diesen Anträgen entsprochen. Das Oberlandesgericht hat durch das angefochtene Teilurteil die Berufung des Beklagten insoweit zurückgewiesen, als er zur Räumung und Herausgabe verurteilt worden ist.

Mit seiner Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Abweisung der Klage weiter. Der Kläger bittet, die Revisison zurückzuweisen.



Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision meint, das Berufungsgericht habe kein Teilurteil erlassen dürfen. Würde dieses rechtskräftig, so daß der Beklagte das Grundstück räumen müßte, so bliebe das Gebäude stehen, ohne daß er es abreißen dürfte und ohne daß geklärt sei, ob er es weiter benutzen dürfe. Außerdem sei ihm das Abreißen nur solange möglich, als er noch im Besitz des Grundstückes sei.

Die Ansicht der Revision ist unrichtig. Das Berufungsgericht hat die Frage, ob der Beklagte auch zum Abbruch des Hauses zu verurteilen ist, für noch nicht entscheidungsreif gehalten, weil es glaubte, der Kläger müsse eine Abbruchgenehmigung der Wohnungsbehörde gemäß § 22 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetz (WBewG) vorlegen. Diese Frage - auf die es hier ohnehin nicht ankam (vgl. das inzwischen ergangene Senatsurteil vom 27. April 1966 - VIII ZR 148/64 = LM Nr. 1 WBewG = NJW 1966, 1409) - stand der Auffassung des Berufungsgerichts, der Räumungsanspruch sei zur Entscheidung reif, nicht entgegen. Denn der Beklagte kann das Gebäude auch dann abreißen oder abreißen lassen, wenn er das Grundstück geräumt und dem Kläger herausgegeben hat. Dem stünden weder tatsächliche noch rechtliche Hindernisse entgegen. Weshalb ihm der Kläger das Abreißen verbieten sollte, obschon er auch darauf geklagt hat, ist nicht ersichtlich. Entgegen der Meinung der Revision ist auch die Frage, ob der Beklagte das Gebäude weiterbenutzen kann, durch das angefochtene Urteil geklärt. Dieses ist dahin zu verstehen, daß der Beklagte das gesamte Grundstück zu räumen und an den Kläger herauszugeben hat, also auch das Gebäude räumen muß. Das Berufungsgericht hat allein die Frage

offen gelassen, ob der Beklagte darüber hinaus zum Abreißen des geräumten Gebäudes zu verurteilen ist. Aber auch dieser Vorbehalt beruht nicht darauf, daß das Berufungsgericht an dem Anspruch des Klägers auf Beseitigung des Gebäudes Zweifel hätte, sondern nur auf seinen aus dem öffentlichen Recht (§ 22 WBewG) hergeleiteten Bedenken.

II.

Auch in der Sache selbst ist die Revision nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht hat den Beklagten aus § 556 Abs. 1 BGB zur Herausgabe und Räumung verurteilt und ihm daher das von ihm geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht versagt (§ 556 Abs. 2 BGB). Dies hing davon ab, ob sich der Kläger auf einen rechtswirksamen Mietvertrag stützen konnte; denn bei einer nur aus § 985 BGB begründeten Herausgabeklage hätten die Gegenansprüche des Beklagten geprüft werden müssen (§§ 273, 1000 BGB; RGZ 85, 133). Das Berufungsgericht hat jedoch festgestellt, der Mietvertrag sei nicht davon berührt worden (§ 139 BGB), daß die Einräumung eines Vorkaufsrechts mangels Einhaltung der Formvorschrift des § 313 BGB unwirksam war. Das ist rechtlich einwandfrei und wird auch von der Revision nicht angegriffen.

2. Infolgedessen hing die Entscheidung des Rechtsstreits davon ab, ob der Beklagte bewiesen hat, der Kläger handele mißbräuchlich, wenn er sich auf die im Vertrag vereinbarte Kündbarkeit berufe (§ 242 BGB). Diesen Einwand hatte er auf die Behauptung gestützt,

der Kläger habe ihm bei Vertragsabschluß mündlich versichert, er, der Beklagte, könne bis zu seinem Lebensende auf dem Grundstück bleiben. Weil er dem vertraut habe, habe er das Grundstück mit dem dauerhaften Haus bebaut, das kein Behelfsheim sei und durch das das Grundstück um 60.095 DM im Wert erhöht worden sei. Unter diesen Umständen verstoße es gegen Treu und Glauben, wenn der Kläger nunmehr Räumung des Grundstücks verlange.

a) Das Berufungsgericht hat zu dieser Behauptung die vom Beklagten benannte Frau Br., die geschiedene Ehefrau des Klägers, vernommen, die an den Verhandlungen anlässlich des Abschlusses des Mietvertrages teilgenommen hatte. Ihre Bekundung würdigt das Berufungsgericht dahin, daß sie die Behauptungen des Beklagten nicht bestätigt habe. Zwar habe der Kläger nach der Aussage der Zeugin dem Beklagten erklärt, er solle das Grundstück behalten, wenn er, der Kläger, es verkaufen würde. Dieser Fall, in welchem der Beklagte also das Recht zum Vorkauf haben sollte, sei jedoch, so führt das Berufungsgericht aus, nicht eingetreten. Hinsichtlich des im Verträge enthaltenen Kündigungsrechts habe die Zeugin bekundet, daß der Beklagte gegen diese Klausel zunächst Bedenken erhoben und der Kläger darauf erklärt habe, das hätte nichts zu sagen, das sei nur Formsache. Hierzu meint das Berufungsgericht, der Beklagte müsse, nachdem er trotz seiner Bedenken das im Vertrag niedergelegte Kündigungsrecht akzeptiert habe, die jetzt ausgesprochene Kündigung hinnehmen, zumal er nach seinem eigenen Vortrag bei Vertragsschluß nicht darauf angewiesen gewesen sei, auf die Bedingungen des Klägers einzugehen. Auch daraus, daß der Beklagte mit Wissen des Klägers auf dem Grundstück habe bauen wollen, folge noch nicht, daß er dem Beklagten das Grundstück habe auf Lebensdauer lassen müssen. Denn der Kläger sei bei Vertragsschluß davon ausgegangen, daß der Beklagte auf

dem Grundstück nur ein Behelfsheim habe errichten wollen. Erst nach fünfzehn Jahren habe der Kläger von seinem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und dies allein deshalb, weil er nunmehr selbst bauen wolle, die Bauaufsicht jedoch von ihm verlange, vorher das Gebäude des Beklagten zu beseitigen. Bei dieser Sachlage verstoße das Verlangen des Klägers, so meint das Berufungsgericht, nicht gegen Treu und Glauben.

b) Vergeblich sieht die Revision in dieser Würdigung der Bekundungen der Zeugin einen Verstoß gegen § 286 ZPO und in der rechtlichen Beurteilung eine Verletzung des § 242 BGB.

Es ist zwar richtig, daß Frau Broich auch bekundet hatte, sie habe die damals vom Kläger abgegebenen Erklärungen dahin verstanden, daß der Beklagte "auf keinen Fall runtergeworfen würde", indem er nämlich entweder das Grundstück bei einem etwaigen Verkauf selbst erwerben könne oder es als Pächter nutzen dürfe. Die Revision hat jedoch nicht dargetan, daß das Berufungsgericht diese Bekundung der Zeugin übersehen hätte. Das Berufungsurteil setzt sich zwar nicht ausdrücklich mit jener Stelle der Zeugenaussage auseinander. Vom Tatrichter kann jedoch nicht verlangt werden, daß er in seinem Urteil auf jede Einzelheit aus der Beweisaufnahme ausdrücklich eingeht (BGHZ 3, 162, 175). Hier ergibt der Urteilszusammenhang, daß das Berufungsgericht sich auch jener Stelle der Zeugenaussage bewußt gewesen ist. Denn es führt aus, das Verlangen des Klägers würde womöglich dann anders zu beurteilen sein, wenn er schon bald nach Errichtung des Behelfsheimes gekündigt hätte (BU S. 8/9). Wenn das Berufungs-

gericht die Bekundung der Zeugin, in der diese ihre persönliche Auffassung hinsichtlich der vom Kläger abgegebenen Erklärung wiedergegeben hatte, als nicht ausreichend angesehen hat, die Behauptung des Beklagten zu beweisen, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Die Revision rügt weiter, das Berufungsgericht habe dem Antrag des Beklagten stattgeben müssen, den Kläger darüber zu vernehmen, daß ihm die Formvorschrift des § 313 BGB bekannt gewesen sei. Diese Rüge geht schon deshalb fehl, weil es auf diese Frage für die Entscheidung des Rechtsstreits nicht ankam.

Ebenso unbegründet ist die Rüge, das Berufungsgericht habe sich nicht vergegenwärtigt, daß der Beklagte bei einer Räumung Werte von mehr als 60.095 DM verlieren würde. Es besteht kein Anhalt für die Annahme, das Berufungsgericht könne übersehen haben, daß die vom Beklagten 1947 herbeigeführte Wertsteigerung inzwischen erheblich höher ist als die Reichsmark-Beträge, die er damals aufgewandt hatte. Das Berufungsgericht hat im Tatbestand die Behauptung des Beklagten wiedergegeben, er habe insgesamt rund 65.000 DM in das Grundstück investiert. Zudem hatte der Beklagte vor dem Berufungsgericht den Hilfsantrag gestellt, seine Verurteilung von der Zahlung von 65.095 DM durch den Kläger abhängig zu machen. Wenn das Berufungsgericht trotz dieser hohen Aufwendungen das Verlangen des Klägers nicht als treuwidrig oder vertragswidrig angesehen hat, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Obschon der Mietvertrag ein Kündigungsrecht vorsah, war in ihm vereinbart, daß der Beklagte die Kosten für "bauliche Anlagen" zu tragen hatte, damit auch seine in der Reichsmark-Zeit gemachten Aufwendungen. Entgegen der

Meinung der Revision verpflichtete auch die Lage des vorliegenden Falls das Berufungsgericht keineswegs, den Beklagten entgegen § 556 Abs. 2 BGB nur Zug um Zug gegen Ersatz seiner Verwendungen zu verurteilen.

II.

Die Revision ist somit unbegründet, so daß sie unter Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen war.

Eine Räumungsfrist war dem Beklagten nicht mehr zu gewähren. Er hatte infolge der langen Dauer des Revisionsverfahrens genügend Zeit, sich auf die Räumung des Grundstücks einschließlich des Gebäudes einzustellen.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Dr. Messner

Dr. Weber