

Nachschlagwerk: ja
 BGHZ : nein

BGB § 276 Fa; ErbbauVO § 2

Der Erbbauberechtigte, der nach dem Erbbaurechtsvertrag das Gebäude nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers vermieten darf, muß bei einem langfristigen Mietvertrag in der Regel den Mieter darüber unterrichten, daß er nur Erbbauberechtigter ist und zur Vermietung der Zustimmung des Eigentümers bedarf.

BGH, Urt. v. 12. April 1967 - VIII ZR 252/64 - OLG Frankfurt
 LG Darmstadt

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 252/64

URTEIL

Verkündet am

12. April 1967

Klett

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma S [REDACTED]-Chemie Gesellschaft mit beschränkter
Haftung in S [REDACTED], vertreten durch ihren allei-
nigen Geschäftsführer Dr. Heimo H [REDACTED] in
F [REDACTED], G [REDACTED] H [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.h.c. [REDACTED] -

gegen

Josef B [REDACTED], O [REDACTED], B [REDACTED]
[REDACTED]weg [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. April 1967
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger
sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Messner,
Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main - Zi-
vilsenat in Darmstadt - vom 1. Oktober 1964
aufgehoben.

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

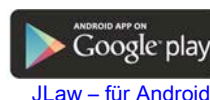
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 8. September 1948 räumte die Stadt
O [REDACTED] dem Kläger an dem ihr gehörenden Grundstück
B [REDACTED] weg [REDACTED] ein Erbbaurecht ein. Nach dem Wieder-
aufbau der größtenteils kriegszerstörten Gebäude (Wohn-
haus und Werkhalle) betrieb der auf dem Grundstück woh-
nende Kläger dort die Herstellung von Spirituosen,
Fruchtsäften, Obst- und Gemüsekonserven. Nach § 7 des
Erbbaurechtsvertrages bedurfte "eine Weitervermietung
des Anwesens der Einwilligung der Grundstückseigentü-
merin". Anfang 1960 beabsichtigte der Kläger, das Grund-
stück an eine Weinbrennerei zu vermieten. Die Stadt ver-
weigerte durch Schreiben vom 17. Februar 1960 ihre Zu-
stimmung zu dem Mietvertrag mit der Begründung, nach
dem Flächennutzungsplan sei das Gebiet als öffentliche
Erholungsfläche vorgesehen. Ab 1. Juli 1960 überließ
der Kläger die Werkhalle mietweise der Firma Z [REDACTED]



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

P - M GmbH, deren Rechtsnachfolgerin die Beklagte ist. Der zunächst nur mündlich geschlossene Vertrag wurde später in einem - nicht datierten - Formularvertrag niedergelegt, in dem es heißt:

"§ 1 Mieträume

1. Zum Betriebe eines Labors werden vermietet folgende.... Räume, und zwar die gesamte Werkhalle mit Heizraum, deren Größe mit 500 qm vereinbart ist ...

§ 2 Mietzeit

1. Der Abschluß des Mietvertrages erfolgt auf 3 Jahre ... Das Mietverhältnis beginnt mit dem 1.7.1960 und endet am 30.6.1963...

§ 3 Mietzins

Der Mietzins beträgt monatlich 846,25 DM...

§ 4

§ 5

§ 6 Vom Vermieter zugesagte Arbeiten in den Mieträumen

1. Der Vermieter verpflichtet sich, ... folgende Arbeiten in den Mieträumen vornehmen zu lassen:

1.

2.

3. Betriebsfähige Herrichtung der Heizungsanlage.

§§ 7 - 16

§ 17 Sonstige Vereinbarungen.

1.

2. Die Heiz- und Beleuchtungsanlage wird in betriebsfertigen Zustand übernommen und vom Mieter betrieben.

3.

4.

5. Der Vermieter räumt dem Mieter für die vermieteten Räume das Vorkaufsrecht ein ...".

Auf Betreiben der Beklagten schlossen die Parteien am 31. Januar 1962 einen zweiten formularmäßigen Mietver-

vertrag für die anschließende Mietzeit vom 1. Juli 1963 bis zum 30. Juni 1970, also auf weitere 7 Jahre. In diesem Vertrag wurden die im ersten Vertrag handschriftlich eingefügten Bestimmungen über die Heizungsanlage und das Vorkaufsrecht nicht aufgenommen. Zusätzlich enthielt das Formular die Bestimmung, daß bei baulichen Veränderungen der Mieter für die Einholung der baupolizeilichen Genehmigungen verantwortlich sei. Im Jahre 1961 errichtete die Beklagte auf dem Mietgrundstück eine Heizkesselanlage zum Dampfbetrieb und nahm Umbauten im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß vor. Erst nachdem diese Arbeiten mindestens zum Teil ausgeführt waren, beantragte sie beim Bauaufsichtsamt der Stadt O [REDACTED] Ende November 1961 die Baugenehmigung für das neuerbaute Dampfkesselhaus (60,0 m²) und die Umbauten. Die beigelegten Planunterlagen waren außer vom Architekten und der Beklagten für den Kläger als "Eigentümer" von dessen Tochter Frau S [REDACTED] unterschrieben, die inzwischen die Firma des Klägers übernommen hatte. Dem Bauantrag war eine von denselben Personen unterschriebene Betriebsbeschreibung beigelegt, in der es heißt:

" Die in den beigelegten Planunterlagen näher bezeichneten Räume wurden von der (Beklagten) gemietet. In erster Linie werden in diesen Räumen Textilhilfsmittel und sonstige Hilfsprodukte für die Erzeugung vollsynthetischer Fasern hergestellt.

Diese Produktion geschieht im wesentlichen durch mechanisches Vermischen von mineralischen bzw. pflanzlichen Ölen mit ... anderen Rohstoffen.

... Einen weiteren Produktionszweig stellt die Erzeugung von Mattierungspasten sowie Spännfarbenpasten für die Erzeugung von vollsynthetischen Fasern dar. Die hierfür benötigten Rohstoffe werden in einem Kneeter gemischt ...

Parallel hierzu werden in einem kleineren Laboratorium und einem angeschlossenen Technikum Versuche zur Entwicklung bzw. zum Ausprobieren neuer Produkte auf o/g Gebiet in Laboratoriums- bzw. Technikumsmaßstab durchgeführt."

Das Bauaufsichtsamt leitete den Bauantrag routinemäßig den anderen beteiligten Stadtämtern zu. Das Vermessungsamt stellte fest, daß Eigentümer des Grundstücks nicht, wie im Bauantrag angegeben, der Kläger, sondern die Stadt O [REDACTED] sei. Das Stadtplanungsamt stellte fest, das Grundstück liege in einem Gebiet, das im Flächennutzungsplan als öffentliche Erholungsfläche ausgewiesen sei und sprach sich deshalb gegen die Baumaßnahmen aus. Die städtische Liegenschaftsverwaltung lehnte gegenüber dem Bauaufsichtsamt eine Zustimmung mit folgender Begründung ab:

"Zu dem zwischen dem Erbbauberechtigten (Kläger) mit der (Beklagten) bestehenden Mietverhältnis ist die nach den Bestimmungen des Erbbauvertrages erforderliche Einwilligung hier nicht eingeholt worden. Ebenso ist die für die Vornahme der Umbauten zu erteilende vorherige Genehmigung noch nicht beantragt worden.

Eine Einwilligung kann auch aus anderen Gründen nicht erteilt werden.

Wir verweisen hierzu auf die bereits im Jahre 1960 niedergelegten rechtlichen Darstellungen... zu der damals beabsichtigten Vermietung an eine Weinkellerei.

Schließlich regen wir an, eine Untersuchung wegen der Gefahr einer Geruchsbelästigung im Hinblick auf die unmittelbare Nähe des Freizeitparks und des geplanten neuen Sportgeländes vornehmen zu lassen."

Durch Schreiben vom 22. Mai 1962 wies die städtische Liegenschaftsverwaltung den Kläger darauf hin, daß er nicht die Einwilligung der Stadt zu dem Mietvertrag mit

der Beklagten und zu den geplanten baulichen Veränderungen eingeholt habe. Das Schreiben schließt:

"Wir dürfen Sie ausdrücklich darauf aufmerksam machen, daß der von Ihnen mit (der Beklagten) abgeschlossene Mietvertrag nicht wirksam werden konnte und wir uns alle erforderlichen Schritte vorbehalten, soweit die ja inzwischen ohne Baugenehmigung vorgenommenen Umänderungen und Veränderungsbauten nicht beseitigt werden ...

Wir bitten, uns davon zu unterrichten, daß das Mietverhältnis mit der (Beklagten) wegen der fehlenden Genehmigungen gelöst wird."

Durch Bescheid vom 21. September 1962 versagte das Bauaufsichtsamt die Baugenehmigung, weil das Grundstück in einem Gebiet liege, das als öffentliche Erholungsfläche ausgewiesen sei, ferner, weil die nach § 32 BBauG erforderliche Zustimmungs- oder Verzichtserklärung der Stadt nicht erteilt worden sei. Der Regierungspräsident wies den Widerspruch der Beklagten gegen die Versagung der Baugenehmigung durch Bescheid vom 26. März 1963 zurück.

Seit November 1962 zahlte die Beklagte keine Miete mehr an den Kläger; sie räumte das Grundstück Ende Mai 1963. Der Kläger vermietete es ab 1. September 1963 an eine andere Firma; den Mietvertrag mit dieser genehmigte die Stadt.

Der Kläger verlangt von der Beklagten als Miete für November 1962 bis einschließlich Mai 1963 7 x 846,25 = 5 923,75 DM; die Miete für Juni bis einschließlich August 1963 hat er mit einer von der Beklagten geleisteten Mietvorauszahlung verrechnet. Die Beklagte hält den Mietvertrag für nichtig, weil die Zustimmung der Stadt als Grundstückseigentümerin fehle. Sie macht außerdem

Gewährleistungsansprüche, sowie Schadensersatzansprüche gegen den Kläger mit der Begründung geltend, dieser habe ihr verschwiegen, daß nicht er, sondern die Stadt Eigentümerin des Grundstücks und deren Zustimmung sowohl zum Mietvertrag wie zu baulichen Änderungen erforderlich war, ferner, daß die Stadt schon vorher einem Mietvertrag mit einem anderen gewerblichen Interessenten die Zustimmung versagt hatte. Hätte der Kläger sie über alles dieses unterrichtet, so würde - so die Beklagte - vor dem Abschluß der Mietverträge bei der Stadt geklärt worden sein, daß diese die erforderlichen Zustimmungen nicht erteilen wollte; die Beklagte würde dann die Räume überhaupt nicht gemietet und damit Umzugskosten von über 18 000 DM erspart haben. Mit dieser Schadensersatzforderung rechnet die Beklagte teilweise gegen die Klageforderung auf, einen weiteren Teilbetrag von 10 000 DM hat sie mit der Widerklage geltend gemacht.

Die Vorinstanzen haben der Klage entsprochen und die Widerklage abgewiesen. Mit der Revision erstrebt die Beklagte Abweisung der Klage und Verurteilung des Klägers gemäß der Widerklage. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Die Mietzinsforderung des Klägers

1. Wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, wird die Rechtswirksamkeit der Mietverträge nicht dadurch berührt, daß die Stadt ihnen nicht, wie nach dem Erbbaurechtsvertrag erforderlich war, zugestimmt hat. Denn die Rechtswirksamkeit eines Mietvertrages als eines obligatorischen Vertrages ist unabhängig davon, ob der Vermie-

ter überhaupt irgendein Recht an der Mietsache hat. In diesem Zusammenhang ist es deshalb unerheblich, ob die Vereinbarungen des § 7 Erbbaurechtsvertrag nach § 2 ErbbaurechtsVO zum Inhalt des Erbbaurechts gehören.

Unerheblich ist es ferner, daß die Parteien im ersten Mietvertrag für die Beklagte ein Vorkaufsrecht vereinbart haben und diese Vereinbarung der Form des § 313 BGB bedurft hätte. Die vom Kläger geforderte Miete fällt zwar in die Laufzeit des ersten Mietvertrages. Da aber die Parteien im zweiten Mietvertrage ein Vorkaufsrecht nicht mehr vereinbart haben, ist anzunehmen, daß sie auch den ersten Mietvertrag ohne die (nichtige) Vereinbarung des Vorkaufsrechts geschlossen hätten (§ 139 BGB).

2. Gewährleistungsansprüche der Beklagten

a) Das Berufungsgericht geht davon aus, es sei kein Rechtsmangel der Mietsache im Sinne des § 541 BGB, daß der Kläger nicht Eigentümer des Grundstücks war, sondern nur ein Erbbaurecht an ihm hatte. Denn die Stadt habe, so das Berufungsgericht - aufgrund ihres Grundstückseigentums keinerlei Rechte gegen einen Mieter des Klägers, auch wenn sie dem Mietvertrag nicht zugestimmt habe. Daß dies Letztere unrichtig ist, ist in anderem Zusammenhang (unten II 1) darzulegen. Ein Gewährleistungsanspruch aus § 541 BGB steht der Beklagten aber schon deshalb nicht zu, weil ihr durch das Eigentumsrecht der Stadt der vertragsmäßige Gebrauch der gemieteten Sache jedenfalls für die Zeit nicht entzogen worden ist, für die der Kläger Miete fordert (November 1962 bis Mai 1963).

b) Nicht einen Rechtsmangel, sondern einen Sachmangel würde es darstellen, wenn der zwischen den Parteien vereinbarte Gebrauch der Mietsache die von der Beklagten vorgenommenen Aus- und Umbauten erforderte, diese aber dem öffentlichen Baurecht zuwiderliefen und deshalb nicht genehmigt wurden. Das Berufungsgericht verneint das für den vorliegenden Fall:

Der Kläger habe sich nur zur Überlassung von Räumen zum Laborbetrieb verpflichtet. Er habe früher die Räume selbst als Labor benutzt und sie als solche vermietet, und zwar so wie sie waren. Das müsse die Beklagte hinnehmen. Denn sie habe jedenfalls nichts davon verlauten lassen, daß sie die Räume für ein Labor ganz anderer Einrichtung und anderen Umfangs oder gar für Produktionszwecke habe verwenden wollen.

Die Revision hat diese Feststellungen nicht mit Verfahrensrügen angegriffen; sie sind deshalb für das Revisionsgericht bindend. Ein materiell-rechtlicher Fehler ist nicht ersichtlich. § 537 BGB ist nicht verletzt.

c) Einen weiteren Sachmangel hat die Beklagte hinsichtlich der Heizungsanlage behauptet. Sie hat vorgetragen:

Die Heizungsanlage sei altersschwach gewesen und habe im Winter die Halle durchschnittlich nur auf 5 - 8° erwärmen können. Deshalb in erster Linie habe die Beklagte die neue Dampfkesselanlage angeschafft, die außerdem den nur gelegentlich für Laboratoriumsarbeiten erforderlichen Dampf habe liefern sollen.

Das Berufungsgericht stellt demgegenüber fest:

Der Kläger habe bei Eingehung des Mietverhältnisses die Heizungsanlage in betriebsfähigem Zustand übergeben, wie sich aus § 17 des ersten Mietvertrages ergebe. Er sei keine weitergehende Verpflichtung zur Unterhaltung oder Modernisierung der Anlagen eingegangen. Die Beklagte könne sich daher nicht mehr auf deren Mangelhaftigkeit berufen, zumal beim Abschluß des zweiten Mietvertrages nach über eineinhalbjähriger Mietdauer hinsichtlich der Heizungsanlage nichts mehr vereinbart worden sei.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe den für die Mängel der Heizung angebotenen Zeugenbeweis erheben müssen (§ 286 ZPO). Der Revision ist zuzugeben, daß durch die Bestimmung in § 17 Nr. 2 des ersten Mietvertrages: "Die Heiz- und Beleuchtungsanlage wird in betriebsfertigen Zustand übernommen und vom Mieter betrieben" diese Unterlassung nicht gerechtfertigt wird. Abgesehen davon, daß es schon zweifelhaft ist, ob in der erwähnten Bestimmung ("wird" übernommen) ein Anerkenntnis für die Fehlerfreiheit der Anlage gefunden werden kann, könnte dieses "Anerkenntnis" auf jeden Fall durch den von der Beklagten angebotenen Gegenbeweis ausgeräumt werden. Gleichwohl hat die Revisionsrüge im Ergebnis keinen Erfolg. Es ist unstreitig, daß die Beklagte, solange sie die Räume als Mieterin benutzt hat, eine Änderung der Heizungsanlage vom Kläger nicht verlangt hat. Zutreffend weist ferner das Berufungsgericht darauf hin, daß im zweiten Mietvertrag, der geschlossen wurde, nachdem die Beklagte schon eineinhalb Jahre die Räume benutzt hatte, - anders als im ersten Mietvertrag - irgendwelche Bestimmungen über die Heizungsanlage nicht mehr enthalten sind. Das erklärt sich ohne weiteres daraus, daß die Beklagte damals sich bereits entschlossen hatte, eine

neue Dampfkesselanlage auf eigene Kosten anzuschaffen, und die erforderlichen Umbauten mindestens schon eingeleitet hatte. Das Berufungsgericht konnte darin - das ist der Sinn seiner Ausführungen - zu Recht einen Verzicht der Beklagten auf Gewährleistungsansprüche wegen der Heizungsanlage finden.

II. Schadensersatzansprüche der Beklagten

1. Umstreitig hat der Kläger vor dem Abschluß des ersten Mietvertrages die Beklagte nicht darüber aufgeklärt, daß er nicht Eigentümer des Grundstücks war, sondern nur ein Erbbaurecht hatte. Die Beklagte mußte deshalb annehmen, sie miete vom Eigentümer, zumal der Kläger ihr sogar ein Vorkaufsrecht einräumte. Die Beklagte bestreitet, vor Abschluß des zweiten Mietvertrages erfahren zu haben, daß der Kläger nur Erbbauberechtigter war. Sie behauptet, im zweiten Vertrag sei nur deshalb die Vereinbarung eines Vorkaufsrechtes ausgelassen worden, weil der Kläger wahrheitswidrig versichert habe, inzwischen habe die Stadt ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht ausgeübt und beabsichtige, das Grundstück zu erwerben. Das Berufungsurteil enthält zu diesem Punkte keine Feststellungen. In der Revisionsinstanz ist deshalb davon auszugehen, daß der Kläger der Beklagten verschwiegen hat, daß die Stadt Grundstückseigentümerin und der Kläger nach dem Erbbaurechtsvertrage verpflichtet war, vor einer Vermietung des Anwesens die Einwilligung der Stadt einzuholen.

Das Berufungsgericht verneint, daß der Kläger durch dieses Verschweigen gegenüber der Beklagten schadensersatzpflichtig geworden sein könne:

Wenn auch die Vereinbarung des § 7 des Erbbaurechtsvertrages gemäß § 2 ErbbaurechtsVO Inhalt des Erbbau-

11

rechts geworden sein möge, so könne doch die Beklagte daraus Rechte nicht herleiten. Ihre Interessen seien durch die Einschränkung der Nutzungsbefugnis des Klägers nicht gefährdet worden. Selbst wenn die Stadt aufgrund der unerlaubten Vermietung durch den Kläger diesem gegenüber den Heimfallanspruch geltend gemacht und durchgesetzt hätte, würde sie gemäß dem über § 11 Erbbau-rechtsVO anwendbaren § 571 BGB der Beklagten gegenüber an die zwischen den Parteien geschlossenen Mietverträge gebunden sein.

Die Ansicht des Berufungsgerichts ist rechtlich nicht einwandfrei.

a) Das Berufungsgericht übersieht in erster Linie, daß aus dem Gesichtspunkt der Pflicht zum redlichen Ver-handeln der Kläger schon deshalb gegenüber der Beklagten zur Aufdeckung der Eigentumsverhältnisse verpflichtet sein konnte, weil bei fehlender Einwilligung der Grundstückseigentümerin der Bestand des Mietverhältnisses mit einem Risiko belastet war, das möglicherweise die Beklagte zu übernehmen nicht gewillt war. Denn die Stadt konnte auf-grund des Erbbaurechtsvertrages jedenfalls vom Kläger die Aufhebung des ohne ihre Einwilligung begründeten Mietverhältnisses verlangen, wie sie es auch durch das Schreiben vom 22. Mai 1962 getan hat. Ob der Kläger einem solchen Druck standhalten konnte und wollte, war für die Beklagte als Mieterin nicht zu übersehen. Mutete der Klä-ger ihr bei einem langfristigen Mietvertrag ein solches Risiko zu, so mußte er sie auf dieses Risiko, mit dem sie nicht rechnen konnte, vorher hinweisen, d.h. die Rechts-verhältnisse zwischen ihm und der Stadt aufdecken.

b) Im übrigen ist die Ansicht des Berufungsgerichts unrichtig, die Stadt habe nicht unmittelbar gegen die Beklagte selbst vorgehen können. Die aufgrund des Erbbau-

rechts errichteten Gebäude gehörten zwar - als Bestandteil des Erbbaurechts (§ 12 ErbbaurechtsVO) - dem Kläger. Die Stadt blieb aber Eigentümerin des Grundstücks, auf dem die Gebäude errichtet waren. Mit der mietweisen Überlassung des Gebäudes durch den Kläger erlangte die Beklagte notwendig auch den unmittelbaren Besitz des Grundstücks. Gemäß § 985 BGB konnte deshalb die Stadt von der Beklagten Herausgabe des Grundstücks - und damit notwendig verbunden - auch Räumung des Gebäudes - verlangen. Die Beklagte konnte einem solchen Anspruch der Stadt eine Einwendung aus § 986 BGB nicht entgegensetzen, weil der Kläger, von dem die Beklagte ihr Recht zum Besitz ableitete, der Stadt gegenüber zur Überlassung des Besitzes an die Beklagte nicht berechtigt war (§ 986 Abs. 1 S. 2 BGB).

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts hätte deshalb der Kläger vor dem Abschluß der Mietverträge der Beklagten mitteilen müssen, daß eine Vermietung der Einwilligung der Stadt als Grundstückseigentümerin bedurfte.

2. Zu Unrecht verneint das Berufungsgericht ferner eine Pflicht des Klägers, die Beklagte über die öffentliche Zweckbestimmung des Gebietes als "öffentliche Erholungsfläche" zu unterrichten. Zur Begründung verweist das Berufungsgericht darauf, daß der Kläger sich in den Mietverträgen nicht verpflichtet habe, bauliche Veränderungen auf dem Grundstück zuzulassen, und daß die Beklagte erst durch ihre eigenmächtigen Erweiterungsbauten die Schwierigkeiten mit der Stadt heraufbeschworen habe. Diese Begründung reicht nicht aus.

a) Das Berufungsgericht geht - unausgesprochen - davon aus, die Beklagte würde mit der Stadt Schwierigkeiten nicht gehabt haben, wenn sie die Werkhalle - wie der Kläger selbst - nur als Laboratorium benutzt hätte. Das Letztere aber steht mit der als unstreitig festgestellten Tatsache in Widerspruch, daß der Kläger in der Werkhalle die Fabrikation von Spirituosen, Fruchtsäften, Obst- und Gemüsekonserven betrieben hatte. Nach der Behauptung der Beklagten - von der auszugehen ist, weil nichts Gegenteiliges festgestellt worden ist - war diesem Fabrikationsbetrieb lediglich ein kleines und ganz unbedeutendes Laboratorium zur chemischen Kontrolle der Fabrikate angegliedert. Mit einem solchen Betriebslaboratorium war es nicht zu vergleichen, wenn nach den Mietverträgen die Beklagte die ganze Werkhalle zu Laboratoriumszwecken mietete. Wenn die Stadt unmittelbar vorher die Zustimmung zu einem Mietvertrage verweigert hatte, nach dem die Werkhalle für eine "Weinbrennerei" (oder Weinkellerei? s. Bl. 12 d.A. des Bauaufsichtsamtes) verwandt werden sollte, so ergab sich daraus jedenfalls für den Kläger, daß die Stadt den Charakter des Gebiets als öffentliche Erholungsfläche zu wahren gedachte, und es lag die Annahme nicht fern, daß sie erst recht ein großes chemisches Laboratorium auf ihrem Grundstück nicht dulden werde. Um sich dessen zu erwehren, brauchte sie nicht einmal auf bau- oder ordnungspolizeiliche Hilfsmittel zurückzugreifen, sondern konnte als Grundstückseigentümerin einfach die Zustimmung zu dem Mietvertrag verweigern und die Beklagte zur Räumung zwingen. Der Kläger mußte deshalb nach den Grundsätzen redlichen Verhandelns bei den Mietverhandlungen die Beklagte auch darauf hinweisen, daß das Grundstück in einem Gebiet lag, das als öffentliche Erholungsfläche ausgewiesen war, und daß deshalb Schwierigkeiten seitens der Stadt nicht ausgeschlossen waren.

b) Daß die Beklagte unter Verletzung des formellen Baurechts die Aus- und Umbauten vorgenommen hat, ohne vorher um eine Baugenehmigung nachzusuchen, entlastet den Kläger nicht. Denn nicht deswegen hat die Stadt die Baugenehmigung und die Genehmigung der Mietverträge versagt, sondern wegen der Lage des Grundstücks im Erholungsgebiet, in dem die Stadt einen chemischen Betrieb nicht dulden wollte. Das - dem Bauaufsichtsamt gegenüber - eigenmächtige Vorgehen der Beklagten hat lediglich den Anstoß dazu gegeben, daß die Stadt von der Verletzung des Erbbaurechtsvertrages durch den Kläger Kenntnis erhielt.

3. Das angefochtene Urteil war deshalb aufzuheben (§ 564 ZPO), weil mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung ein Schadensersatzanspruch der Beklagten nicht verneint werden kann. In der erneuten Verhandlung wird festzustellen sein, ob und in welcher Höhe der Beklagten durch das Verhalten des Klägers ein Schaden entstanden ist. Insbesondere wird der Behauptung des Klägers nachzugehen sein, die Beklagte habe ohnehin ihren Betrieb nach Sprendlingen verlegen wollen.

Dem Berufungsgericht war auch die Entscheidung
über die Kosten der Revision zu übertragen, weil diese
Kostenentscheidung davon abhängt, wie die Hauptsache
entschieden wird.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier