

Verkündet
am 24. März 1959
[REDACTED], Justizobersekretär,
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Rudergesellschaft W[REDACTED], eingetragenen Vereins, ver-
treten durch ihren Vorstand,

1. 1.Vorsitzender Rechtsanwalt Dr. Willi G[REDACTED]
in W[REDACTED], N[REDACTED]str. [REDACTED]
2. 2.Vorsitzender Helmut D[REDACTED] in W[REDACTED], L[REDACTED]
[REDACTED]allee [REDACTED],

Beklagten, Widerklägerin, Beru-
fungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Stadt W[REDACTED], vertreten durch ihren Oberbürgermeister,

Klägerin, Widerbeklagte, Berufungs-
beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 24. März 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann und der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Koblenz
vom 7. Januar 1958 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.
Die Entscheidung über die Kosten der Revision wird
dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand :

Die Klägerin hat der Beklagten durch schriftlichen Vertrag vom 30. Januar / 2. Februar 1903 (im folgenden als "Vertrag von 1903" bezeichnet) ihr in W. Am R. Nr. ge- legenes, mehrere hundert Quadratmeter großes Grundstück (im folgenden als "Grundstück 5" bezeichnet), mit dem darauf be- findlichen sogenannten alten Hafenamtsgebäude mit Wirkung vom 1. Dezember 1902 für zunächst zehn Jahre "verpachtet". Ferner ist darin u.a. folgendes vereinbart: Das Vertragsverhältnis verlängert sich um jeweils ein Jahr, falls es nicht ein Viertel- jahr vor Ablauf der Pachtzeit gekündigt wird (§ 3). Die Be- klagte darf das Hafenamtsgebäude innen ausbauen, sowie ein Boots- haus und eine Kleiderablage errichten (§ 4). Ihre Aufwendungen werden mit 5 % jährlich abgeschrieben. Die Beklagte hat das Hafenamtsgebäude zu unterhalten (§ 7). Im Falle der Kündigung hat die Beklagte das Grundstück innerhalb eines Vierteljahres nach Beendigung des Vertragsverhältnisses zu räumen und die Neubauten einschließlich der Fundamente zu entfernen (§ 8).- Durch schriftlichen Vertrag vom 19. November 1920 (im folgenden als "Vertrag von 1920" bezeichnet) hat die Klägerin der Be- klagten noch einen schmalen Geländestreifen in Größe von 22 qm, der zwischen dem Grundstück 5 und dem der Beklagten gehörenden Grundstück Am R. Nr. (im folgenden als "Grundstück 3" be- zeichnet) vermietet.- Durch schriftlichen Vertrag vom 8. April 1925 (im folgenden als "Vertrag von 1925" bezeichnet), der als Nachtrag zum Vertrag von 1903 bezeichnet ist, hat die Klägerin der Beklagten noch weiteres, an das Grundstück 5 angrenzendes unbebautes Gelände in Größe von etwa 430 qm "verpachtet".

Auf dem Grundstück 5 hat die Beklagte ein etwa 433 qm großes Bootshaus, etwa 100 qm große Umkleideräume und einen Fahrrad- schuppen errichtet. Das eingeschossige alte Hafenamtsgebäude mit den Räumen in Größe von etwa 136 qm hat sie für ihre

.. 3 ..

Zwecke innen ausgebaut und im Jahre 1908 in ihm durch Aufstockung eine Wohnung für ihren Bootsmeister erstellt. Sie besteht aus zwei Zimmern und ist einschließlich des Treppenhauses 56 qm groß.

Mit dem der Beklagten am 28. August zugegangenen Schreiben vom 25. August 1953 hat die Klägerin die auf den genannten drei Verträgen beruhenden Vertragsverhältnisse zum 30. November 1953 gekündigt. Die Beklagte hat die Kündigung von vornherein als wirkungslos bezeichnet. Im Einverständnis mit ihr hat die Klägerin jedoch vor diesem Tage die Wirkung der Kündigung auf den 28. Februar 1954 hinausgeschoben. Im Mai 1954 forderte die Klägerin die Beklagte vergeblich auf zu räumen.

Mit Wirkung vom 1. April 1954 verpachtete die Klägerin das Grundstück 5, den Geländestreifen und das weitere Gelände (im folgenden zusammenfassend als "das Gelände" bezeichnet) dem Ruderclub Worms, der schon vorher darauf mit seinem Sportbetrieb begonnen hatte. Deshalb erwirkte die Beklagte am 3. Mai 1954 gegen den Ruderclub eine einstweilige Verfügung, durch die ihm aufgegeben wurde, der Beklagten den Mitbesitz an dem Grundstück 5 und den darauf befindlichen Baulichkeiten durch Aushändigung von Schlüsseln einzuräumen und die Ausübung dieses Mitbesitzes weder zu verhindern noch zu stören (G 22/54 des Amtsgerichts Worms). Dem hat der Ruderclub (bis auf eine geringfügige Zuwiderhandlung im August 1954) entsprochen. - Die Beklagte betreibt den Rudersport auf ihrem Grundstück 3; dort hat sie auch ihre Boote untergebracht.

Die im vorliegenden Rechtsstreit am 18. Mai 1954 erhobene Klage war zunächst auf Verurteilung der Beklagten zur Räumung und Rückgabe des Grundstücks 5 gerichtet. Mit der Widerklage hatte die Beklagte zunächst den Antrag verfolgt, festzustellen, daß sie berechtigt sei, alle Einrichtungen, mit denen sie das Grundstück 5 versehen habe, insbesondere auch das Bootshaus,



die Umkleideräume und den Fahrradschuppen wegzunehmen, und für den Fall, daß sie zur Räumung und Rückgabe des Grundstücks verurteilt werden sollte, die Klägerin zur Duldung der Wegnahme aller dieser Einrichtungen zu verurteilen.

Demnächst erklärte sich die Klägerin mit der Wegnahme des Bootshauses, der Umkleideräume und des Fahrradschuppens durch die Beklagte einverstanden. Die Klägerin gab der Beklagten vom 4. Februar 1957 an Gelegenheit, sie wegzunehmen. Die Parteien bezeichneten darauf die Widerklage insofern in der Hauptsache für erledigt, als sie diese drei Baulichkeiten betraf. Die Beklagte hat dann nur den Fahrradschuppen beseitigt.

Schließlich hat die Klägerin beantragt. (und zwar zu 2 erstmals in der mündlichen Verhandlung am 1. März 1957),

1. festzustellen, daß sie die drei Vertragsverhältnisse zum 1. Dezember (gemeint 30. November) 1953 wirksam gekündigt hat,

vorsorglich die Beklagte zur Rückgabe des Grundstücks 5 zu verurteilen,

2. die Beklagte zu verurteilen, das Bootshaus und die Umkleideräume sofort, spätestens bis zum 4. Mai 1957 zu entfernen.

Die Beklagte hat schließlich beantragt,

1. die Klage abzuweisen,
2. im Verurteilungsfalle

a) die Rückgabe des Grundstücks 5 und der Baulichkeiten nur anzuordnen Zug um Zug gegen Einräumung des Rechts, den Zaun, die Veranda, den Windfang, die Kanalisation, die Pflasterung, die Anpflanzungen, die Gasleitung, die Wasserleitung, die elektrischen Installationen, den Wasserstein, den Parkettfußboden, die Schiebefenster, den Schrank im Treppenhaus, die Tür zum früheren Umkleideraum (jetziger Vorratskammer), das obere Stockwerk des Hafenamtsgebäudes wegzunehmen, alles das unter Wiederherstellung des früheren Zustandes durch sie (die Beklagte),

oder

die Klägerin zu verurteilen, die Wegnahme der aufgeführten Gegenstände und Einrichtungen zu dulden, alles das unter Wiederherstellung des früheren Zustandes durch sie (die Beklagte)

oder

die Klägerin zu verurteilen, für die Überlassung der aufgeführten Gegenstände eine Vergütung zu zahlen, deren Höhe auf Grund des Gutachtens eines Sachverständigen festzusetzen sei,

- b) der Beklagten eine angemessene Räumungsfrist zu bewilligen.

Ferner hat die Beklagte mit der Widerklage schließlich beantragt, die Klägerin zu verurteilen, die Entfernung und Wegnahme folgender Gegenstände zu dulden: Umzäunung, Veranda, Windfang, Kanalisation, Pflasterung, Anpflanzungen, Gasleitung, Wasserleitung, elektrische Installationen, Wasserstein, Parkettfußboden, Schiebefenster, Schrank im Treppenhaus, Tür zum früheren Umkleideraum (jetziger Vorratskammer), all das unter Wiederherstellung des früheren Zustandes durch sie (die Beklagte), und das obere Stockwerk des Hafenamtsgebäudes.

Die Beklagte meint, die Kündigung sei unwirksam, weil die gekündigten Vertragsverhältnisse Mieterschutz nach dem Mieterschutzgesetz genossen; mindestens habe die Kündigung nach dem Geschäftsraummietengesetz als nicht erfolgt zu gelten. Übrigens sei die Kündigung schikanös; sie verstoße ferner gegen die guten Sitten, jedenfalls aber gegen Treu und Glauben.

Das Landgericht hat durch Teilurteil vom 16. April 1957 unter Abweisung der Klage im übrigen die von der Klägerin begehrte Feststellung erst für den 1. März 1954 getroffen und die Beklagte verurteilt, das Bootshaus und die Umkleideräume erst bis zum 4. Mai 1957 zu entfernen.

Dagegen hat die Beklagte Berufung eingelegt mit dem Antrag auf völlige Abweisung der Klage; hilfsweise hat sie Berücksichtigung ihrer dazu gestellten Hilfsanträge angestrebt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte die im zweiten Rechtszuge gestellten Anträge weiter. Die Klägerin will das Rechtsmittel zurückgewiesen wissen.

Entscheidungsgründe :

A.

Die von der Revision vorweg in formeller Beziehung gemachten Beanstandungen sind unbegründet, soweit deren Prüfung im Hinblick auf die über das Rechtsmittel ergangene Entscheidung erforderlich ist.

- I. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe § 256 ZPO verletzt, indem es die Zulässigkeit der Feststellungsklage bejaht habe. Dazu ist im angefochtenen Urteil unter Bezugnahme auf BGHZ 2, 250 ausgeführt, das Gelände werde bereits seit 1953 nur vom Ruderclub Worms benutzt, während die Beklagte den Rudersport auf ihrem Grundstück 3 betreibe, auf dem sie auch ihre Boote untergebracht habe. Gestritten werde zwischen den Parteien im wesentlichen nur noch über die Wirksamkeit der Kündigung. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe dabei nicht beachtet, daß die Klägerin zunächst nur auf Leistung, nämlich auf Räumung und Rückgabe des Grundstücks 5 geklagt habe und erst im Laufe des Rechtsstreits - außer der Beseitigung des Bootshauses und der Umkleieräume - in erster Linie die Feststellung der Wirksamkeit der Kündigung verlangt habe.

Die Rüge ist unbegründet. Wie die in den Akten G 22/54 AG Worms ergangenen Urteile erkennen lassen, ist die vom Landgericht im Berufungsrechtszuge gebilligte einstweilige Verfügung des Amtsgerichts nur mit der Entwicklung der Besitzverhältnisse der Beklagten einerseits und des Ruderclubs Worms andererseits begründet, also insbesondere ohne Berücksichtigung ihrer rechtlichen Beziehungen zur Klägerin. Das Berufungsgericht ist auf Grund des unstreitigen Sachverhalts davon ausgegangen, daß die Beklagte - unbeschadet des Umstandes, daß sie im Verhältnis zum Ruderclub Worms Mitbe-

sitzerin nicht nur des Grundstücks 5, sondern auch des Geländestreifens und des weiteren Geländes sein mag - jedenfalls von diesem Besitzrecht der Klägerin gegenüber seit längerer Zeit keinen Gebrauch mehr macht. Deshalb würde im vorliegenden Rechtsstreit einer Verurteilung der Beklagten zur Räumung und Rückgabe, vor allem im Hinblick auf die Vollstreckung eines derartigen Urteils, keine praktische Bedeutung zukommen. Daß übrigens die Beklagte selbst sich nicht mehr als Besitzerin betrachtet, kann aus ihrem mit der Widerklage verfolgten Duldungsantrag (gemeint: Gestattungsantrag) entnommen werden, der nach § 258 Satz 2 EGB voraussetzt, daß die Beklagte nicht mehr unmittelbare Besitzerin des Geländes ist.- Ist hiernach für die Klägerin ein Räumungsurteil entbehrlich, so bedarf es doch keiner näheren Darlegung, daß sie schon im Hinblick auf ihre Rechtsbeziehungen zum Ruderclub W. ein rechtliches Interesse an einer gerichtlichen Klarstellung darüber hat, ob die auf den Verträgen von 1903, 1920 und 1925 beruhenden Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien von einem bestimmten Zeitpunkt an beendet sind. Unter diesen Umständen ist die Zulässigkeit der nachträglichen Feststellungsklage zu bejahen, obwohl die Klägerin zunächst die Leistungsklage erhoben hatte und die Feststellungsklage, als die Sache rechtshängig wurde, damals unzulässig gewesen sein mag, weil die Verhältnisse, insbesondere die tatsächlichen Beziehungen der Beklagten zu dem Gelände, dessen Räumung und Rückgabe und einen entsprechenden Antrag der Klägerin noch als sinnvoll erscheinen lassen mochten.

- II. Die Revision bemängelt es ferner als Verstoß gegen § 301 ZPO, daß das Landgericht ein Teilurteil erlassen und das Berufungsgericht das gebilligt hat. Es ist indessen nicht ersichtlich, aus welchem Grunde ein Teilurteil hier unzulässig sein sollte. Das gilt zunächst von der im ersten Rechtszug getroffenen Feststellung, daß die Klägerin wirksam gekündigt hat. Aber auch die Verurteilung der Beklagten zur Entfernung des Bootshauses und der Umkleideräume dürfte ohne Rücksicht auf

die Widerklage erfolgen; denn während die Klage insoweit einen Anspruch der Klägerin gegen die bestreitende Beklagte auf Wegnahme betrifft, will die Beklagte mit der Widerklage den Anspruch durchsetzen, daß die bestreitende Klägerin dulde (gemeint: gestatte), andere Einrichtungen wegzunehmen. Auch daraus, daß der Schuldner nach § 266 BGB zu Teilleistungen nicht berechtigt ist, läßt sich im Gegensatz zur Auffassung der Revision kein Anhaltspunkt für die Unzulässigkeit des Teilurteils gewinnen. Jede Partei kann als Gläubigerin gegen die andere im Wege der Klage bzw. der Widerklage Ansprüche in dem ihr angemessen erscheinenden Umfang geltend machen. Daraus folgt nicht, daß über sie gleichzeitig entschieden werden müßte; vielmehr bestimmt § 301 ZPO das Gegenteil.

B.

Zur Frage der Wirksamkeit der Kündigung.

Vorbemerkung: In den Verträgen von 1903 und 1925 ist zwar das Grundstück Nr. 5 und das weitere Gelände als der Beklagten "verpachtet" bezeichnet. Wie indessen der Inhalt der Verträge ergibt, hat sich die Klägerin nur zur Gebrauchsgewährung (§ 535 BGB), nicht dagegen auch zur Gewährung des Fruchtgenusses (§ 581 BGB) verpflichtet. Durch diese Verträge sind daher ebenso wie durch den Vertrag von 1920 Mietverhältnisse begründet worden. Insbesondere hat es die Klägerin der Beklagten überlassen, das Hafenamtsgebäude für ihre Zwecke herzurichten.

- I. a) Mit Recht ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß die Mietverhältnisse keinen Schutz nach dem Mieterschutzgesetz genießen. Denn vermietet sind Räume, die im Sinne des Geschäftsraummietengesetzes Geschäftsräume sind, und unbebaute Grundstücke, die im Sinne dieses Gesetzes gewerblich genutzt sind. Was insbesondere die Räume (abgesehen zunächst von der Bootsmeisterwohnung) anlangt, so sind sie nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung auf die Dauer anderen als

Wohnzwecken zu dienen bestimmt; sie dienen auch anderen Zwecken. Daß sie nicht den in § 2 Abs. 1 GRMG nur beispielsweise aufgeführten gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienen, ist unerheblich. Deshalb sind sie gemäß § 5 Abs. 1 GRMG vom Mieterschutz ausgenommen.

Entgegen der Auffassung der Revision ist insbesondere dem Berufungsgericht darin beizupflichten, daß das Gelände in Übereinstimmung mit den drei Verträgen für sportliche Zwecke benutzt werden soll und wird. Daß nicht auf dem Gelände, sondern auf dem Wasser gerudert wird, ist nicht entscheidend. Ausschlaggebend ist vielmehr, daß das Gelände zur Vorbereitung des Ruderbetriebs, als sein Ausgangs- und Endpunkt und zur Erholung danach dient. Es würde der natürlichen und deshalb mit Recht verkehrsüblichen Auffassung widersprechen, wollte man deshalb, weil auf dem Wasser gerudert wird, die Mitglieder eines Rudervereins oder gar den Verein selbst als auf dem von ihm inne gehaltenen Gelände "wohnend" betrachten und insofern einen Unterschied zwischen einem Ruderverein und einem Fußballverein hinsichtlich des von letzterem für die Ausübung seines Sports benötigten Platzes machen. Ob etwa die Verhältnisse für die von einer studentischen Verbindung benutzten Räume anders liegen können, bedarf keiner Erörterung; denn das Leben in einer derartigen Verbindung ist regelmäßig völlig anders geartet, weil sich in solchen Räumen in viel umfassenderen Weise als bei einem Sportverein ein der charakterlichen und bildungsmäßigen Erziehung sowie der reinen Geselligkeit dienendes Leben der Studenten abzuspielen pflegt und sich darin im allgemeinen auch erschöpft.

- b) Der Umstand, daß im Jahre 1908 eine Wohnung für den übrigens dem Sportbetrieb dienenden Bootsmeister in dem alten Hafenamtsgebäude erstellt worden ist, ändert nichts daran, daß das ganze Gelände vom Mieterschutz ausgenommen ist. Denn nach § 5 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 und Absatz 4 GRMG (eine Vorschrift, die hier gemäß § 36 Abs. 2 1. BMG in der ursprüng-

lichen Fassung des Geschäftsraummietengesetzes vom 25. Juni 1952 - BGBl I 338 - anzuwenden ist) sind die Vorschriften des Mieterschutzgesetzes ungeachtet des Vorhandenseins der Wohnung deshalb nicht anzuwenden; denn der Mietwert des Wohnraums beträgt nach dem Vortrag der Beklagten weniger als ein Drittel des gesamten Mietwerts des vermieteten Geländes und der vermieteten Räume. Hierbei ist nicht nur auf die Größenverhältnisse zu verweisen, sondern auch darauf, daß das Vorbringen der Beklagten keinen Anhaltspunkt dafür erkennen läßt, daß die Wohnung irgendwie aufwendig ausgestattet worden sei.

- c) Die Beklagte hat rechtzeitig zum Ausdruck gebracht, daß sie der Kündigung widerspreche. Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist sie dennoch nicht berechtigt, den Widerruf der Kündigung zu verlangen (§ 8 Abs. 1 GRMG). Es meint dazu, die Kündigung bringe für die Beklagte eine erhebliche Gefährdung ihrer derzeitigen wirtschaftlichen Lebensgrundlage nicht mit sich, zumal sie den Rudersport schon seit längerer Zeit - wenn auch unter beschränkten räumlichen Verhältnissen - auf ihrem Grundstück 3 betreibe.

Geprüft hat hiernach das Berufungsgericht die Berechtigung des Widerrufsverlangens an Hand des § 8 Abs. 1 GRMG in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Geschäftsraummietengesetzes vom 26. Dezember 1954 (BGBl I 503), das erst nach dem Zeitpunkt der Kündigung in Kraft getreten ist. Damals und übrigens auch noch zu der Zeit, als die Klägerin die Beklagte zur Räumung aufgefordert hatte, galt § 8 Abs. 1 GRMG jedoch noch in der ursprünglichen Fassung des Gesetzes. Danach konnte der Mieter den Widerruf der Kündigung schon dann verlangen, wenn die Kündigung für ihn erhebliche wirtschaftliche Nachteile mit sich brachte. Unter diesem für die Beklagte günstigeren Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht den Sachverhalt nicht geprüft. Das hätte es aber tun müssen, obgleich zur Zeit der Verkündung des angefochtenen Urteils wie übrigens auch des Teilurteils des Landgerichts die abgeänderte Fassung des Ge-

setzes bereits in Kraft war. Denn hinsichtlich des Widerrufs der zum 30. November 1953, bzw. zum 28. Februar 1954 erklärten Kündigung verbleibt es nach Art. III des Gesetzes vom 26. Dezember 1954 bei den Vorschriften, die vor seinem Inkrafttreten gegolten hatten. Dabei kann dem Gedankengang nicht gefolgt werden, den die Klägerin in der mündlichen Revisionsverhandlung geäußert hat dahingehend, daß die Würdigung des Berufungsgerichts nach § 8 Abs. 1 GRMG neuer Fassung bei dem vorliegenden Sachverhalt zugleich auch den Erfordernissen dieser Vorschrift alter Fassung entspreche. In diesem Zusammenhang darf auch nicht unbeachtet bleiben, daß die Bestimmung des § 10 Abs. 1 Nr. 1 GRMG bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vom 26. Dezember 1954 für den Mieter günstiger war als später. Keiner Erörterung bedarf es, ob aus der Prozeßführung der Klägerin etwa eine Wiederholung der Kündigung für einen nach dem 31. Dezember 1955 liegenden Zeitpunkt entnommen werden könnte. Denn in dem Rechtsstreit geht es gerade darum, ob die von der Klägerin hinsichtlich der Kündigung vom 25. August 1953 begehrte Feststellung gerechtfertigt ist. Ist deshalb das angefochtene Urteil aufzuheben, so muß die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, falls das Revisionsgericht nicht aus anderen Gründen in der Sache selbst entscheiden kann.

- II. Das ist nicht der Fall, wie folgende Erwägungen ergeben. Ihnen ist zu unterstellen, daß die Beklagte auf Grund des Geschäftsraummietengesetzes den Widerruf der Kündigung nicht verlangen kann, daß vielmehr die Klage hinsichtlich der Wirksamkeit der Kündigung bei Zugrundelegung der Verträge von 1903, 1920 und 1925 begründet ist. Zu prüfen bleibt auf dieser Grundlage, ob die Kündigung deshalb unzulässig ist, weil sie etwa nur den Zweck gehabt haben kann, der Beklagten Schaden zuzufügen (§ 226 BGB) oder ob die Kündigung gegen die guten Sitten verstößt und deshalb nichtig ist

(§ 138 BGB) oder ob die Kündigung gegen Treu und Glauben verstößt und deshalb nicht zu beachten ist (§ 242 BGB).

Die Kündigung ist nach § 226 BGB nicht unzulässig. Denn die Klägerin hat sie erklärt, um die Schwierigkeiten zu mindern, die sich für sie aus ihren Beziehungen zum Ruderclub Worms und aus den Spannungen zwischen diesem und der Beklagten ergeben hatten. Ob etwa die Klägerin zur Entstehung und Vergrößerung dieser Schwierigkeiten beigetragen hat, ist in diesem Zusammenhang unerheblich. Aus denselben Gründen ist dem Berufungsgericht darin zu folgen, daß die Kündigung auch nicht gegen die guten Sitten verstößt; dies umsoweniger, als die Beklagte das Grundstück 3 für einen mindestens behelfsmäßigen Sportbetrieb zur Verfügung hat. Eine Sittenwidrigkeit kann auch nicht aus dem Verhalten der Klägerin entnommen werden, nachdem die von ihr zunächst hinausgeschobene Wirkung der Kündigung am 1. März 1954 eingetreten war. Ebensowenig ist ersichtlich, daß die Kündigung gegen Treu und Glauben verstößt.

III. Ist also nach den unter I c angestellten Erwägungen die Zurückverweisung an das Berufungsgericht geboten, so wird die Beklagte in der erneuten Berufungsverhandlung Gelegenheit haben, ihre auf Verletzung des § 286 ZPO gestützten Verfahrensrügen vorzubringen.

G.

Der Anspruch auf Beseitigung des Bootshauses und der Umkleideräume.

Sollte das Oberlandesgericht zu B auf Grund der neuen Verhandlung über die Berufung zu dem Ergebnis kommen, daß die Kündigung als nicht erfolgt gilt (§ 15 GRMG), und deshalb die Klage abweisen, soweit sie die Feststellung, hilfsweise die Verurteilung zur Rückgabe des Grundstücks 5 betrifft, so würde schon deshalb der von der Klägerin aus § 8 des Vertrages von 1903 hergeleitete Anspruch auf Beseitigung

des Bootshauses und der Umkleideräume unbegründet sein.

Falls dagegen das Oberlandesgericht erneut zur Zurückweisung der Berufung gelangt, soweit sie gegen den von der Klägerin vor dem Landgericht zuletzt unter Nr. 1 gestellten Antrag gerichtet ist, so wird es zu prüfen haben, ob unabhängig davon die Geltendmachung des etwa bestehenden Beseitigungsanspruchs unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der Verwirkung gegen Treu und Glauben verstößt und deshalb eine unzulässige Rechtsausübung darstellt. In dieser Beziehung könnte folgendes von Bedeutung sein: Die Klägerin ist mit ihrem Verlangen nach Beseitigung erst drei Jahre nach Beginn der in § 8 des Vertrages von 1903 bestimmten Frist hervorgetreten. Vorher hatte sie sogar der Wegnahme der Bauten durch die Beklagte ausdrücklich widersprochen, indem sie die Abweisung der auf Gestattung der Wegnahme gerichteten Widerklage auch insoweit beantragt hatte, als sie ursprünglich auch das Bootshaus und die Umkleideräume zum Gegenstand gehabt hatte. In diesem Zusammenhang wird auch nicht unbeachtet bleiben dürfen, daß die Klägerin durch den zu ihrer Vertretung berufenen Oberbürgermeister (§ 46 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung des Gesetzes vom 27. September 1948, GVBl 335) unter dem 11. Mai 1954 der Beklagten folgendes schriftlich erklärt hat:

"Ich teile Ihnen ausdrücklich mit, daß ich vom Recht der Stadt auf Wiederherstellung des alten Zustandes nach § 8 Abs. 1 Satz 1 des Pachtvertrages vom 2.2.1903 keinen Gebrauch mache. Die Entfernung der Neubauten mit ihren Fundamenten wird nicht verlangt, da sie Kosten verursachen würde, die in keinem Verhältnis in dem Wert des abgebrochenen Materials stehen. Es widerstrebt mir, von Sporttreibenden finanzielle Aufwendungen zu verlangen, für die keinerlei Nutzeffekt erzielt wird."

In dieser Erklärung wird übrigens mindestens das Angebot zum Abschluß eines Vertrages gefunden werden können, der den Erlaß der von der Beklagten geschuldeten Beseitigung der beiden Bauten zum Gegenstand hatte (§ 397 BGB).

Deshalb ist die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Zurückweisung der Sache an das Berufungsgericht auch insoweit erforderlich, als es sich um den Beseitigungsanspruch handelt.

Dr. Großmann	BR. Dr. Gelhaar ist beurlaubt und orts- abwesend	Artl
	Dr. Großmann	

Dr. Spieler

Dr. Mezger