

19

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

ZVG § 57 a; BGB § 242 Cd

Zur Frage, unter welchen Voraussetzungen die vom Er-
steher nach § 57 a ZVG erklärte Kündigung des Miet-
vertrages eine unzulässige Rechtsausübung darstellt.

BGH, Urt. v. 17. Mai 1978 - VIII ZR 48/77 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

18

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 48/77

URTEIL

Verkündet am
17. Mai 1978
Scheibl,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Architekten und Bauingenieurs Adolf B. [REDACTED], A. [REDACTED]
straße [REDACTED] in D. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Kaufmann Guisepppe F. [REDACTED], P. [REDACTED]straße [REDACTED]
in D. [REDACTED],
2. die Gastwirtin Renate F. [REDACTED], geborene V. [REDACTED],
P. [REDACTED]straße [REDACTED] in D. [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

19

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Mai 1978 durch den Vorsitzenden Richter Braxmaier und die Richter Claßen, Hoffmann, Wolf und Treier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 20. Januar 1977 aufgehoben.

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

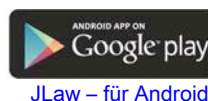
Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kaufmann Ernst August P. [REDACTED] war Eigentümer des Hausgrundstücks G. [REDACTED]-A. [REDACTED]-Straße [REDACTED] in D. [REDACTED]. Durch Vertrag vom 1. Februar 1961 vermietete er dem Kläger zu 1 Räume im Erdgeschoß seines Hauses zum Betrieb einer Gaststätte auf die Dauer von fünf Jahren. Die Mietzeit wurde mehrfach verlängert, zuletzt bis 30. Juni 1990. Durch Vertrag vom 27. Juni 1966 vermietete er der Ehefrau des Klägers, der Klägerin zu 2, Räume im ersten Obergeschoß seines Hauses zum Betrieb einer Gaststätte für die Dauer von zehn Jahren. Die



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



Mietzeit wurde verlängert, zuletzt ebenfalls bis 30. Juni 1990. Beide Kläger sind nach dem Nachtrag vom 11. Mai 1971 zu den Mietverträgen zur Untervermietung berechtigt. Davon machten sie Gebrauch und verpachteten die von ihnen in den beiden Stockwerken eingerichteten Gaststätten. Sie erzielten zusammen eine monatliche Pacht von 5 030 DM. Als Miete haben sie zusammen monatlich 1 830 DM zu entrichten.

Ernst August P[REDACTED] verstarb im Jahre 1971. Er wurde von seiner Ehefrau beerbt. Diese war daran interessiert, das Grundstück neu zu bebauen oder zu veräußern. Ihr Ansinnen, die Mietverträge gegen Zahlung einer Abfindung aufzulösen, lehnten die Kläger ab.

Durch notariellen Vertrag vom 13. Februar 1973 verkaufte Frau P[REDACTED] das Hausgrundstück zum Preis von 1 500 000 DM an den Beklagten. Am 8. März 1973 bestellten Frau P[REDACTED] und der Beklagte auf dem Grundbesitz eine Grundschuld in Höhe von 1 300 000 DM, die zur Sicherung eines Darlehens in gleicher Höhe diente, das der Beklagte zur Finanzierung des Kaufpreises aufnahm. Mit dem erzielten Kaufpreis erwarb Frau P[REDACTED] zwei andere Hausgrundstücke, eines davon vom Beklagten, der seine Kaufpreisforderung mit dem noch offenen Rest der Kaufpreisforderung der Frau P[REDACTED] verrechnete.

Am 26. April 1973 wurde der Beklagte als Eigentümer des Grundstücks eingetragen. Am 4. September 1973 bestellte er zu Lasten des Grundbesitzes G[REDACTED]-A[REDACTED]-Straße [REDACTED] eine Grundschuld in Höhe von 500 000 DM zu seinen Gunsten. Durch notariellen Vertrag vom

7. September 1973 vereinbarten der Beklagte und Frau P[REDACTED] die Aufhebung des Kaufvertrages vom 13. Februar 1973, da, wie im Vertrag ausgeführt ist, der bezüglich wesentlicher Teile des Kaufobjektes bestehende Mietvertrag gemäß den vom Mieter vorgelegten Urkunden noch über einen erheblich längeren Zeitraum laufe als die Beteiligten angenommen hätten. Frau P[REDACTED] übernahm die Verpflichtungen des Beklagten aus dem Darlehensvertrag über 1 300 000 DM und der hierfür bestellten Sicherheit als Selbstschuldner. Sie versprach, den verbleibenden Kaufpreisrest von 200 000 DM bar zurückzuzahlen und unterwarf sich wegen dieser Verbindlichkeit der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen. Die Vertragsteile vereinbarten, zur Sicherung der Verpflichtung zur Rückzahlung des Betrages von 200 000 DM diene die Grundschuld in Höhe von 500 000 DM. Am 16. November 1973 wurde Frau P[REDACTED] wieder als Eigentümerin des Grundstücks eingetragen.

Der Beklagte betrieb ab Dezember 1973 wegen seines Anspruchs auf Rückzahlung der 200 000 DM die Zwangsversteigerung des Grundbesitzes G[REDACTED]-A[REDACTED]-Straße [REDACTED]. Er erhielt als einziger Bieter den Zuschlag, erlöste aufgrund des Verteilungsplans 7 703,34 DM und wurde in der Folgezeit als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Mit Schreiben seiner Anwälte vom 31. Mai 1974 erklärte er den Klägern die Kündigung der Mietverträge. Am 10. Juli 1975 verkaufte er das Grundstück für 2 350 000 DM. Der Vertrag ist noch nicht vollzogen.

Die Kläger halten die Kündigung für unwirksam, weil sie sich als unzulässige Rechtsausübung darstelle.

Sie haben beantragt, festzustellen, daß die Mietverträge noch fortbestehen. Hilfsweise haben sie die Feststellung der Schadensersatzpflicht des Beklagten beantragt mit der Begründung, dieser habe ihnen im Falle der Wirksamkeit der Kündigung Schadensersatz zu leisten, weil er seine Schutzpflichten als Vermieter verletzt habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hält die vom Beklagten gemäß § 57 a ZVG erklärte Kündigung der Mietverträge für unzulässig, weil sie gegen die guten Sitten verstoße. Der Beklagte habe das Zwangsversteigerungsverfahren zu verfahrensfremden Zwecken benutzt. Sinn eines Zwangsversteigerungsverfahrens sei es, die Befriedigung des Anspruchs zu erreichen, dessentwegen es betrieben werde. Der Beklagte habe die Zwangsversteigerung aber zu dem Zweck betrieben, die Voraussetzungen für eine vorzeitige Kündigung der Mietverträge zu schaffen und sich durch die Auflösung der Mietverträge auf Kosten der Kläger zu bereichern. Das sei daraus zu entnehmen, daß der Beklagte, der an einer vorzeitigen Beendigung der Mietverträge interessiert gewesen sei, gewußt habe, daß der Erwerb des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung diese Möglichkeit eröffnet, daß er nicht in das übrige Vermögen von Frau P. vollstreckt habe,

daß er das Grundstück ersteigert habe, obwohl er für seine Forderung über 200 000 DM eine Befriedigung nicht erwartet und auch nicht erreicht habe, und daß er die Vollstreckung nicht aus der Grundschuld über 500 000 DM sondern aus der persönlichen Forderung über 200 000 DM betrieben habe.

2. Hiergegen wendet die Revision sich mit Erfolg.

a) Nach § 57 ZVG gilt der im Kaufrecht maßgebliche Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete" (§ 571 BGB) für den Erwerb eines Grundstücks in der Zwangsversteigerung entsprechend. Da aber das Bestehen eines Miet- oder Pachtvertrages der Erzielung eines angemessenen Erlöses Schwierigkeiten bereiten kann, ist dem Ersteher in § 57 a ZVG die Befugnis eingeräumt, ein bestehendes Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (§ 565 BGB) für den ersten Termin nach dem Zuschlag zu kündigen (vgl. Materialien zum Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung und zur Grundbuchordnung, S. 48 und 118). Nach Auffassung des Gesetzgebers wird Mietern und Pächtern ein ausreichender Schutz dadurch gewährt, daß sie ihre Rechte nach § 9 Nr. 2 ZVG anmelden und für sie günstigere Versteigerungsbedingungen nach § 59 ZVG herbeiführen können, und daß sie zudem die Möglichkeit haben, sich Hypotheken für den Fall bestellen zu lassen, daß sie durch eine frühere Kündigung Schaden erleiden würden (Materialien aaO und S. 36, 37).

Daraus folgt, daß dem Ersteher eines Grundstücks grundsätzlich nicht schon deshalb anstößiges Verhalten

vorgeworfen werden kann, weil er das Grundstück erworben hat in der Absicht, die bestehenden Miet- oder Pachtverträge zu kündigen, und daß er dann von dem gesetzlichen Kündigungsrecht Gebrauch macht. Das gilt auch für den hier in Betracht kommenden Fall, daß der Ersteher das Zwangsversteigerungsverfahren selbst betrieben hat. Ein Rechtsgrund, ihn insoweit schlechter zu stellen als den Ersteher, der nicht Gläubiger des Schuldners im Zwangsversteigerungsverfahren war, besteht nicht.

b) Die Ausübung des Kündigungsrechts kann aber mißbräuchlich und deshalb nach § 242 BGB unzulässig sein, wenn der Inhaber des Rechts sich dieses durch unredliches Verhalten verschafft hat (vgl. Palandt/Heinrichs BGB 37. Aufl., § 242 Anm. 4 C a m. Nachw. aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes). Daß der Beklagte auf eine solche Weise die Berechtigung zur Kündigung erlangt habe, machen die Kläger geltend, indem sie behaupten, der Beklagte und Frau P. hätten den notariellen Aufhebungsvertrag vom 7. September 1973, in dem der Titel enthalten ist, aus dem der Beklagte vollstreckt hat, in der Absicht abgeschlossen, dem Beklagten den Erwerb des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung und damit die Kündigung der Mietverträge zu ermöglichen. Eine solche Vereinbarung wäre sittenwidrig und daher nach § 138 BGB nichtig (vgl. RG JW 1927, 1407 = LZ 1927, 448 = SeuffArch 81, 133 = Recht 1927 Nr. 1309), das aufgrund einer solchen Abrede erworbene Kündigungsrecht wäre deshalb auf unredliche Weise erlangt. Das Berufungsgericht hat aber nicht festgestellt, daß dieses Vorbringen der Kläger zutrifft.

c) aa) Auch dann wäre die Ausübung des Kündigungsrechts rechtsmißbräuchlich, wenn der Beklagte die Zwangsversteigerung ausschließlich zu dem Zweck betrieben hätte, die Mietverträge zu kündigen und dadurch die Kläger zu schädigen. Das folgt schon aus § 226 BGB und ergibt sich auch aus Treu und Glauben (§ 242 BGB).

bb) Das Berufungsgericht hat aber die Feststellung, daß es dem Beklagten nur um die Kündigung der Mietverträge gegangen sei, nicht ohne Rechtsfehler getroffen.

Nach seinen Ausführungen war für diese Annahme mit entscheidend die Feststellung, der Beklagte hätte sich wegen des Anspruchs auf Zahlung von 200 000 DM durch Vollstreckung in das übrige Vermögen der Frau Plücker befriedigen können.

Gegen diese Feststellung wendet sich die Revision mit ihrer auf Verletzung des § 286 ZPO gestützten Verfahrensrüge mit Erfolg. Das Berufungsgericht hat nämlich nicht den gesamten Inhalt der Verhandlungen berücksichtigt. Es hätte beachten müssen, daß der Zeuge Gnoyke bekundet hat, er habe sich um liquide Mittel für Frau Plücker bemüht, aber nur eine Kreditzusage über 100 000 DM erhalten, und daß die Kläger in der Berufungsbegründung vorgetragen haben, die beiden Grundstücke, welche Frau P. mit dem Erlös aus dem Kaufvertrag vom 13. Februar 1973 erworben habe, seien nicht mehr beleihungsfähig gewesen.

3. Nach allem konnte das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Es mußte aufgehoben werden. Die Sache war zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung,

auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Senat konnte nicht in der Sache selbst entscheiden, weil das Berufungsgericht zu dem unter 2. b) erörterten entscheidungserheblichen Vorbringen der Kläger keine Feststellungen getroffen hat und seine Feststellungen zu 2. c), soweit sie nicht von Rechtsfehlern beeinflußt sind, eine abschließende Entscheidung nicht ermöglichen.

Das Berufungsgericht wird bei seiner neuerlichen Entscheidung folgendes zu berücksichtigen haben:

Zu 2. b):

Es liegt nahe, daß Frau P. [REDACTED] und der Beklagte den Eigentumsübergang wirtschaftlich betrachtet gar nicht rückgängig machen, sondern nur einen Weg finden wollten, um dem Beklagten die Beseitigung der lästigen Mietverträge zu ermöglichen, zu deren Einhaltung sie - solange sie Eigentümer waren - verpflichtet waren (§ 571 BGB). Hierfür könnte sprechen, daß der Kaufvertrag vollständig abgewickelt und der Beklagte bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war. Von Bedeutung könnte auch die vom Berufungsgericht bisher nicht erörterte Frage sein, ob überhaupt eine Rechtspflicht der Frau P. [REDACTED] bestand, in die Rückgängigmachung des Kaufvertrages vom 13. Februar 1973 einzuwilligen. Für ein sittenwidriges Zusammenwirken könnte es sprechen, wenn Frau P. [REDACTED] sich darauf einließ, den Kaufvertrag rückgängig zu machen, obwohl sie, was der Beklagte noch in der Revisionsinstanz geltend gemacht hat, keine ausreichenden Geldmittel zur Rückzahlung des Kaufpreises hatte. Auch der enge zeitliche

Zusammenhang zwischen der Bestellung der Grundschuld über 500 000 DM, dem Abschluß des Aufhebungsvertrages, der Eintragung der Frau P [REDACTED] als Eigentümerin und der Aufforderung zur Rückzahlung des Kaufpreises mit Androhung der Zwangsversteigerung ist ein verdächtiges Indiz.

Zu 2. c):

Auch für die Entscheidung der Frage, ob es dem Beklagten ausschließlich darauf ankam, ein Kündigungsrecht zu erlangen, können die zu 2. b) als maßgeblich erachteten und die bereits im aufgehobenen Urteil erörterten Gesichtspunkte wesentlich sein. Von Bedeutung könnte insoweit weiter sein, daß das Grundstück durch die nur drei Tage vor Abschluß des Vertrages über die Aufhebung des Kaufvertrages vom 13. Februar 1973 vorgenommene Bestellung der Grundschuld über 500 000 DM bei einem Wert von 1 500 000 DM (so die Wertfestsetzung durch das Zwangsversteigerungsgericht) im Hinblick darauf, daß es bereits mit einer Grundschuld von 1 300 000 DM belastet war, für einen anderen Bieter als den Beklagten kaum mehr wirtschaftlich interessant war.

Selbst wenn sich bei der vom Berufungsgericht vorzunehmenden Gesamtbeurteilung ergeben sollte, daß der eine oder andere der erörterten Gesichtspunkte nicht dafür spricht, daß es dem Beklagten ausschließlich um die Erlangung eines Kündigungsrechtes ging, wird das Berufungsgericht zu prüfen haben, ob die übrigen Umstände in ihrer Gesamtheit für eine solche Annahme ausreichen.

Braxmaier

Claßen

Hoffmann

Wolf

Treier