

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 75/67

URTEIL

Verkündet am

30. April 1969

Klett,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Hermann G. [REDACTED] in D. [REDACTED],
Am B. [REDACTED] H. [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Landeshauptstadt D. [REDACTED], vertreten durch den
Rat der Gemeinde, dieser vertreten durch den Oberstadt-
direktor, dieser vertreten durch den Direktor des
Rechtsamts,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. April 1969
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger
und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger
und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Teilurteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Düsseldorf vom 17. Februar 1967 wird
auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die klagende Stadtgemeinde D [REDACTED] vermietete mit
Verträgen vom 17. Januar 1936, 29. September 1936 und 3. Dezember
1938 an den Beklagten, der einen Bier- und Getränkeverkauf
betrieb, Grundstücke am Hafen. Vertragsbestandteil der Ver-
träge sind die Allgemeinen Bedingungen für die Vermietung
von Lagerplätzen im städtischen Rheinhafen zu D [REDACTED]
vom 22. Juni 1906. Sie lauten u.a. wie folgt:

- 3 -

"...

§ 11. Der Mieter darf nur nach eingeholter schriftlicher Genehmigung der Vermieterin den Zustand des Lagerplatzes verändern, oder auf demselben bauliche Anlagen (Hoch- oder Tiefbauten, transportable Baulichkeiten u.s.w.) ausführen, ...

Eine ohne Genehmigung der Vermieterin vorgenommene Veränderung des Lagerplatzes oder eine auf ihm ausgeführte bauliche Anlage darf Mieter nicht ohne Genehmigung der Vermieterin beseitigen, er muß dies aber auf deren Verlangen sofort, widrigenfalls sie nach Ablauf der gestellten Frist hierzu auf Kosten des Mieters übergehen kann; immerhin bleibt Mieter schadenersatzpflichtig. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Vermieterin das Recht, die baulichen Anlagen ganz oder teilweise zu übernehmen und die Belassung der Veränderung zu verlangen; sie muß dies aber 14 Tage vor Ende der Mietzeit dem Mieter anzeigen, widrigenfalls dieser verpflichtet ist, bei Beendigung der Mietzeit den Lagerplatz in dem früheren Zustand abzuliefern. Geschieht dies nicht oder nicht vollständig, so hat die Vermieterin das Recht, ohne jede Inverzugsetzung die Wegräumung und Herstellung auf Kosten des Mieters anzuordnen, oder nach ihrer Wahl die Anlagen ohne Entschädigung in Besitz zu nehmen. Wenn, abgesehen von dem letzteren Falle, die Vermieterin von ihrem Übernahmerecht Gebrauch macht, so hat sie dem Anmieter den Wert der Baulichkeiten zu vergüten. Dieser soll alsdann durch zwei Sachverständige, von welchen jede Seite Einen zu benennen hat, festgesetzt werden. ...

§ 14. Das Mietverhältnis hört mit dem im Vertrage bestimmten Tage auf, eine stillschweigende Verlängerung findet nicht statt. Der Mieter muß also bis zu diesem Tage den Lagerplatz vollständig geräumt und in den Zustand, in welchem er ihn übernommen hat, gebracht haben, sofern er sich nicht mit dem neuen Mieter oder in dessen Ermangelung mit der Vermieterin anderweitig verständigt hat.



Im Verzugsfalle hat der Mieter außer der laufenden Mietentschädigung 3 Mark für jeden Tag und so zu zahlen, und falls der der Vermieterin erwachsende Schaden und entgehende Gewinn den Betrag dieser Verzugsstrafe übersteigt, auch diesen Mehrbetrag der Vermieterin zu ersetzen. ...

§ 22. Für alle in diesen Bedingungen erwähnten Anlagen hat die Vermieterin, auch wenn sie zu deren Einrichtung die Genehmigung erteilt haben sollte, unter keinerlei Umständen Entschädigung zu leisten, namentlich auch dann nicht, wenn das Mietverhältnis aus irgend einem Grunde vor Ablauf der Mietzeit sein Ende erreicht. Dem Mieter bleibt vielmehr nur das Recht zur Wegnahme unbeschadet der Bestimmungen § 11 Absatz 2."

Der Beklagte und sein Rechtsvorgänger, die Firma Hackerbräu, haben auf dem gemieteten Gelände mit Einverständnis der Klägerin gewerbliche Bauten errichtet. Dabei hat unstreitig die Klägerin im Jahre 1941 dem an einer erhöhten steuerlichen Abschreibung interessierten Beklagten auf dessen Bitte schriftliche Erklärungen dahin abgegeben, daß er bei Beendigung dieses Mietverhältnisses zum Abbruch der Gebäude verpflichtet sei.

Im Jahre 1952 hat die Klägerin unstreitig den Beklagten erneut auf das Risiko eines von ihm damals geplanten und später auch ausgeführten Bauvorhabens hingewiesen. Die Verträge liefen nach mehrmaligen Verlängerungen am 31. März 1964 ab. Der Beklagte hat bis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung des Berufungsrechtszuges die gemieteten Grundstücksflächen nicht geräumt.

Die Klägerin hat die Verurteilung des Beklagten begehrt, die gemieteten Grundstücke zu räumen und die auf ihnen errichteten Aufbauten abzubrechen und zu entfernen sowie das seit dem 1. 4. 1964 rückständige Nutzungsentgelt und ein sogenanntes Anerkennungsentgelt, beides im ersten Rechtszuge mit insgesamt 13 481,40 DM bemessen, zu zahlen.

Der Beklagte macht geltend, die von der Hackerbräu AG und ihm errichteten Bauten hätten einen Bauwert von 520 000 DM. Die Klägerin sei nach Treu und Glauben verpflichtet, die Grundstücksflächen an einen Nachfolger zu vermieten, der bereit sei, die Gebäude zu übernehmen und ihm den Wert zu erstatten. Unstreitig hatte der Beklagte sich schon vor 1961 bemüht, einen Mietnachfolger zu finden, der zur Übernahme der Aufbauten zu einem "verkehrsüblichen Handelswert" bereit war. Er verhandelte auch mit der der Klägerin genehmen Firma C [REDACTED] in D [REDACTED], die bereits Hafenanliegerin an den Grenzen des Mietgrundstücks des Beklagten war und Schifffahrt, Spedition und Lagerung betreibt. Im Laufe der Verhandlungen bot sie dem Beklagten im Jahre 1961 einen Übernahmepreis von 162 500 DM an. Der Beklagte lehnte dieses ihm wiederholt gemachte Angebot mit der Begründung ab, der angebotene Preis sei unangemessen niedrig. Später war die Firma C [REDACTED] nur noch bereit, 100 000 DM zu zahlen. Der Beklagte trägt vor, er habe zahlreiche Bewerber an der Hand gehabt, die zur Zahlung eines Übernahmepreises von rd. 500 000 DM bereit gewesen seien. Die Klägerin habe aber das Mietgrundstück nur der Firma C [REDACTED] überlassen wollen, weil diese ihr Grundbesitz für den Bau der Kniebrücke über den Rhein abgetreten habe. Die Klägerin habe daher alle von ihm, dem Beklagten, vorgeschlagenen

Mietnachfolger von vornherein abgelehnt. Darüberhinaus habe sie die Firma C [REDACTED] bewogen, unter dem Zwang der Abbruchsverpflichtung den Übernahmepreis unverhältnismäßig zu drücken. Das Verhalten der Klägerin, die ihre Monopolstellung als Eigentümerin der Grundstücke am Rheinhafen ausgenutzt habe und weiter ausnutze, verstoße gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten. Sie sei ihm daher zum Schadensersatz, mindestens zur Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung verpflichtet. Aus diesen Gründen sei er gegenwärtig nicht verpflichtet, das Grundstück zu räumen. Die Ansprüche auf Nutzungsentschädigung wären nicht entstanden, wenn die Klägerin sich so verhalten hätte, wie es von ihr zu verlangen sei. Hilfsweise rechnet der Beklagte mit seinen angeblichen Schadensersatzansprüchen gegen die Klageansprüche auf.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Mit der im zweiten Rechtszuge erhobenen Widerklage erstrebt der Beklagte die Verurteilung der Klägerin zur Zahlung von 15 100 DM nebst Zinsen. Er meint, die Klägerin habe sich ihm gegenüber schadensersatzpflichtig gemacht. Seine Ansprüche überstiegen die Zahlungsansprüche der Klägerin um mehr als 15 000 DM. Die Klägerin hat im Wege der Anschlußberufung einen Anspruch auf Zahlung weiterer 15 587,77 DM Nutzungsentschädigung und Nebenabgaben geltend gemacht.

Das Berufungsgericht hat durch das den Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildende Teilurteil die Berufung des Beklagten zurückgewiesen und auf die Anschlußberufung der Klägerin den Beklagten verurteilt, an die Klägerin weitere 8 952 DM nebst Zinsen zu zahlen. Im übrigen hat es die Entscheidung dem Schlußurteil vorbehalten.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag und den Antrag der Widerklage weiter. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A. Die Revision macht in erster Linie geltend, das Urteil des Landgerichts sei in unzulässiger Weise ergangen. Es handelt sich um folgendes: Dem Beklagten war als Gebrechlichkeitspfleger die Kauffrau Marlene H. in D. bestellt worden. Frau H. erteilte am 29. April 1965 dem Rechtsanwalt Dr. He. Prozeßvollmacht. Nachdem Bedenken gegen die Prozeßfähigkeit des Beklagten aufgetreten waren, bestellte das Vormundschaftsgericht am 25. Mai 1965 den Rechtsanwalt Dr. He. zum vorläufigen Vormund. An seiner Stelle wurde durch Beschluß vom 19. Juli 1965 Rechtsanwalt M. zum vorläufigen Vormund bestellt. Rechtsanwalt Dr. He. trat weiter als Prozeßbevollmächtigter des Beklagten auf. Die vorläufige Vormundschaft wurde durch Beschluß vom 23. Oktober 1965 aufgehoben. Das Urteil des Landgerichts ist auf die mündliche Verhandlung vom 19. Oktober 1965 am 23. November 1965 erlassen worden.

Die Auffassung der Revision, das Verfahren vor dem Landgericht sei im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vom 19. Oktober 1965 unterbrochen gewesen, geht schon deshalb fehl, weil die Abberufung des Rechtsanwalts Dr. He. das Prozeßverfahren nicht unterbrochen hat. Es

kann dahinstehen, ob Rechtsanwalt M. nicht überhaupt, wie in § 241 ZPO vorgeschrieben, von seiner Bestellung dem Gericht Anzeige gemacht hat. Selbst wenn die Vorschriften des § 241 ZPO nicht gewahrt sein sollten, ist nach § 246 ZPO eine Unterbrechung des Verfahrens deshalb nicht eingetreten, weil der Beklagte im Zeitpunkt der Abberufung des Rechtsanwalts Dr. He. als vorläufigen Vormund durch diesen als Prozeßbevollmächtigten vertreten wurde. Die ihm erteilte Prozeßvollmacht erlosch durch die Abberufung aus der Vormünderstellung nicht.

B. Räumung des Grundstücks.

I. 1. Daß mit der Beendigung des Mietverhältnisses die Verpflichtung begründet ist, die gemieteten Flächen herauszugeben, räumt der Beklagte ein. Streit herrscht nur darüber, ob dem Beklagten ein Anspruch darauf zusteht, daß die Klägerin als seinen Nachfolger einen Mieter auswählt, der bereit ist, ihm den Wert der Aufbauten zu erstatten, und ob der Beklagte wegen der Weigerung der Klägerin unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzanspruches oder eines Rückbehaltungsrechtes die Herausgabe der Grundstücksflächen verweigern darf. Einen solchen Schadensersatzanspruch und ein Zurückbehaltungsrecht hat das Berufungsgericht zutreffend verneint.

2. a) Das Berufungsgericht führt aus, vertragliche Ansprüche des Beklagten könnten aus dem Rechtsgedanken der positiven Vertragsverletzung nicht hergeleitet werden. Zwar könne nach Treu und Glauben eine Pflicht der Klägerin be-

stehen, mit Rücksicht auf das im Jahre 1936 begonnene Mietverhältnis die Belange des Beklagten in den Grenzen des Zumutbaren bei der Verwertung der Aufbauten zu wahren. Der Beklagte überspanne aber den Rahmen einer solchen Rücksichtnahme. Er sei offenbar der Ansicht, die Klägerin müsse den zur Zahlung des höchsten Übernahmepreises bereiten Mietbewerber annehmen, sofern dem nicht in der Person des Bewerbers liegende gewichtige Gründe entgegenständen. Damit suche jedoch der Beklagte über den Umweg des Grundsatzes von Treu und Glauben das zu erreichen, was durch die Allgemeinen Bedingungen in sittlich nicht zu beanstandender Weise gerade verhindert werden sollte. Die Klägerin genüge ihrer Treupflicht, wenn sie ihre Hand zu einem billigen Ausgleich reiche. Das habe sie getan, indem sie dem Beklagten Gelegenheit geboten habe, mit der Firma C [REDACTED] über eine Abfindung zu verhandeln. Zu einem vollen Wertausgleich brauche sie keineswegs mitzuwirken. Mit dem Abschluß der Mietverträge sei ohne weiteres und notwendigerweise das naheliegende Risiko einer Vermögenseinbuße durch den Verlust der Aufbauten verbunden. Dieses Risiko sei immer gegeben, wenn jemand auf fremdem Grund baue. Dessen sei sich der Beklagte auch bewußt gewesen. Er würde im übrigen auch keinen Anspruch auf vollen Wertersatz haben. Der Ausgleichsanspruch gehe nur auf Ersatz des Wertes, den das Bauwerk als wirtschaftliche Einheit für den Grundstückseigentümer habe. Dieser Wert sei aber regelmäßig geringer als die Aufbaukosten. Der vom Beklagten im Schriftwechsel mit der Firma C [REDACTED] zum Ausdruck gebrachte Gedanke, ihm sei der Wert zu ersetzen, den die Gebäude für ihn hätten, gehe also fehl. Der von der Firma C [REDACTED] gebotene Betrag von 162 500 DM sei ein annehmbares Angebot gewesen. Zudem hätten sachgemäße Erwägungen zu dem

Entschluß der Klägerin geführt, an die Firma C [REDACTED] zu vermieten. Diese sei ohnehin im Hafengelände ansässig. Sie erfülle darüberhinaus im besonderen Maße die Voraussetzungen für einen Hafenanlieger, weil sie eine Schifffahrtsspedition betreibe. Sie gewährleiste deshalb ein gewisses Transportaufkommen, an dem die Klägerin als Eigentümerin der Hafenanlagen interessiert sei. Schließlich dürfe die Klägerin die Firma C [REDACTED] auch deshalb bevorzugen, weil diese Firma ihr bei dem Erwerb von Hafengelände für die Kniebrücke durch Grundstücksübertragung entgegengekommen sei. Die Angriffe der Revision gegen diese Auffassung müssen scheitern.

aa) Die Revision beruft sich vergebens darauf, daß die Klägerin aus eigenem wirtschaftlichen Interesse das Gelände gerade der Firma C [REDACTED] habe vermieten wollen. Die Firma C [REDACTED] habe nämlich, so führt die Revision aus, Grundstücke, die die Klägerin für die neue Kniebrücke benötigt habe, der Klägerin überlassen und hierfür müßte die Klägerin der Firma C [REDACTED] Entschädigung zahlen, wenn sie ihr nicht die bisher von dem Beklagten genutzten Grundstücke überließe. Die Klägerin habe durch die Androhung der Klage auf Abbruch bewirkt, daß die Firma C [REDACTED] nur noch 100 000 DM geboten habe. Die Revision meint, die Klägerin handele vertragswidrig, wenn sie zur Befriedigung dieser Sonderinteressen sich unter Ausnutzung ihres Rechtes aus § 11 Abs. 2 der Allgemeinen Bedingungen von der Verpflichtung zur Zahlung der im Abs. 3 vorgesehenen Entschädigung befreie. Die Klägerin sei verpflichtet, die Firma C [REDACTED] entweder zur Zahlung eines angemessenen Preises für die Aufbauten zu veranlassen oder dem Beklagten die Möglichkeit zu geben, mit anderen Bewerbern zu verhandeln.

Mit diesem Vortrage setzt die Revision sich in unzulässiger Weise in Widerspruch mit der Auslegung des Berufungsgerichts. Das Berufungsgericht würdigt die Vereinbarung des § 11 Abs. 2 dahin, daß die Klägerin berechtigt sei, an jeden ihr passenden Bewerber die Lagerflächen zu vermieten, wenn sie sich nur nicht von unsachgemäßen Erwägungen leiten läßt und die Belange des Beklagten in den Grenzen des Zumutbaren bei der Verwertung der Aufbauten wahrt. Diese Auslegung läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Das Berufungsgericht hat zutreffend den Gedanken verwertet, daß der Beklagte als Kaufmann bewußt die Gefahr auf sich genommen hat, seine Aufbauten bei Beendigung des Mietvertrages entfernen zu müssen. Der Standpunkt des Beklagten, ihm gebühre eine Entschädigung, ist unrichtig. Ein Anspruch gegen die Klägerin, ihm eine Vergütung zu zahlen oder ihm einen Vergütungsanspruch gegen einen Mietnachfolger zu verschaffen, ist durch die Bestimmungen des Mietvertrages ausdrücklich ausgeschlossen. Sinn der Allgemeinen Bedingungen war es ersichtlich, den Vermieter davor zu bewahren, sich durch Aufbauten des Mieters eine unerwünschte Bereicherung aufdrängen lassen zu müssen. Der Vermieter sollte in der Wahl des Nachfolgers frei sein und konnte sich damit begnügen, dem von ihm nach freien Belieben ausgesuchten Mieter anheimzugeben, sich mit dem früheren Mieter wegen Übernahme der Aufbauten unmittelbar auseinanderzusetzen.

Daß die Klägerin sich nicht von unsachgemäßen Erwägungen hat leiten lassen, stellt der Tatrichter ausdrücklich fest. Das Berufungsgericht brauchte

insbesondere nicht aus dem Umstand, daß ein Abbruch der Gebäude möglicherweise zur Zeit wirtschaftlich unbefriedigend ist, zu schließen, die Klägerin verstoße mit ihrem Verlangen gegen nach Treu und Glauben begründete Vertragspflichten. Die Gebäude, die der Beklagte von der Firma H [REDACTED] übernommen hat, müssen vor Ende 1938 errichtet worden sein, denn der Beklagte ist schon durch Vertrag vom 3. Dezember 1938 in den Mietvertrag der Firma H [REDACTED] mit der Klägerin eingetreten. Ein weiterer Teil der Gebäude ist im Jahre 1952 geplant und dann auch erbaut worden. Es ist durchaus möglich, daß der Klägerin, die gewerbsmäßig Hafen- und Lagergelände vermietet, an der Übernahme älterer Gebäude nichts gelegen ist, sondern daß es für sie erstrebenswerter ist, auf einem freigemachten Gelände neue, den modernen Anforderungen entsprechende Lagerhäuser zu errichten oder durch einen Mieter errichten zu lassen. Das zu erreichen, war ihr nach den Allgemeinen Bedingungen ausdrücklich zugestanden. Es kann deshalb auch keine Rede davon sein, daß sie durch Gewährung vorteilhafter Mietbedingungen und unter Hintanstellung eigener Interessen etwa die Firma Cretschmar hätte veranlassen müssen, dem Beklagten für die Übernahme der Gebäude eine höhere Vergütung zu zahlen, als die Firma C [REDACTED] bewilligen wollte.

bb) Die Revision will in den Worten der Vertragsbestimmung des § 14 der Allgemeinen Bedingungen: "Der Mieter muß den Lagerplatz vollständig geräumt und in den Zustand, in welchem er ihn übernommen hat, gebracht haben, sofern er sich nicht mit dem neuen Mieter oder in dessen Ermangelung mit der Vermieterin anderweitig verständigt hat, " die Vereinbarung einer Bedingung sehen, unter der die Räumung und Freimachung der Lagerplätze versprochen sei. Sie glaubt,

die Bedingung gelte nach § 162 BGB als eingetreten, weil die Klägerin den Eintritt wider Treu und Glauben verhindert habe. Die Revision verkennt jedoch, daß das im Verträge vorgesehene Unterbleiben einer anderweitigen Verständigung nicht eine echte Bedingung, sondern eine sogenannte Rechtsbedingung ist. Das heißt, die Vertragspartner haben als selbstverständliche, sich aus der Natur der Sache ergebende Folge einer Verständigung verdeutlicht, daß, sofern diese erfolgt ist, die Verpflichtung zur Freimachung entfällt. Die Anwendbarkeit des § 162 BGB setzt aber voraus, daß die Bedingung, deren Eintritt fingiert wird, eine echte Bedingung ist. Für Rechtsbedingungen paßt die Vorschrift des § 162 BGB nicht (Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 162 Anm. 3). Aus der rechtlichen Folge, daß bei Verständigung über die Übernahme der Aufbauten eine Freimachungspflicht entfällt, kann nicht eine auf Treu und Glauben gestützte Verpflichtung hergeleitet werden, eine solche Verständigung herbeizuführen oder sie wenigstens nicht zu verhindern.

cc) Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe die Behauptung des Beklagten nicht berücksichtigt, die Klägerin beabsichtige, für sich selbst das zu den Aufbauten des Beklagten gehörige Wohnhaus in Benutzung zu nehmen. Damit wollte der Beklagte wohl auf die Bestimmung des § 11 Abs. 2 der Allgemeinen Bedingungen hinweisen, wonach der Vermieter, wenn der Mieter den Lagerplatz bei Beendigung der Mietzeit nicht in dem früheren Zustand abliefert, das Recht hat, nach seiner Wahl die Anlagen ohne Entschädigung in Besitz zu nehmen. Daß die Klägerin von diesem Recht Gebrauch machen wolle, ist indessen nicht schlüssig vorgetragen. Mit der Klage wird gerade der Abbruch und die Entfernung der Aufbauten

gefordert. Dafür, daß dieses Begehren nicht ernstlich gemeint sei, ist nichts hervorgetreten. Die Revision räumt vielmehr selbst ein, daß die wesentlichen Aufbauten im Herbst 1968 abgerissen worden seien. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob der Ausschluß jeder Entschädigung in dem besonders gelagerten Falle gegen Treu und Glauben verstoßen würde, daß der Vermieter entgegen den Klagebegehren nachträglich den Besitz des Gebäudes übernimmt, um aus ihm auf die Dauer einen die Abbruchkosten übersteigenden Nutzen zu ziehen. Zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung im Berufungsrechtszuge lag ein solcher Tatbestand unstreitig nicht vor.

b) Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht auch frei von rechtlichen Bedenken angenommen, daß dem Beklagten keine Ansprüche aus unerlaubter Handlung wegen sittenwidriger Schadenszufügung zustehen. Es führt aus, ein arglistiges Zusammenspiel mit der Firma C [REDACTED] müßte zwar bejaht werden, wenn die Klägerin die Firma bewogen hätte, den Übernahmepreis für die Aufbauten unter Ausnutzung der durch die Vertragsbeendigung bedingten Zwangslage des Beklagten zu drücken, um möglicherweise später die Aufbauten von der Firma C [REDACTED] billig zu erwerben. Das behauptete der Beklagte. Er stütze sich hierbei aber nur auf Verdächtigungen, ohne diese mit Tatsachen zu belegen. Die Ablehnung anderer Mietbewerber reiche für eine solche Annahme nicht aus. Auch fehle es insoweit an erheblichen Beweisantritten. Diese rechtsfehlerfreien Ausführungen gelten auch für die von der Revision als übergangen gerügte Behauptung des Beklagten, die Klägerin habe versucht, durch Zweifel an der Prozeßfähigkeit des Klägers ihn persönlich auszuschalten,

um über einen vorläufigen Vormund zu ihrem Ziel zu gelangen. Es ist nichts dafür vorgebracht, daß die Klägerin geglaubt hat, die als vorläufige Vormünder bestellten Rechtsanwälte würden gegen das Interesse des Beklagten handeln. Daß die Klägerin mit dem Verlangen nach Abbruch der Gebäude dem Beklagten nicht in sittenwidriger Weise Schaden zufügt, ergibt sich bereits aus den vorangegangenen Ausführungen.

II. Bestehen keine Ansprüche des Beklagten gegen die Klägerin, so kommt ein Zurückbehaltungsrecht nicht in Frage. Daher bedarf es keiner Erörterung, ob ein solches Zurückbehaltungsrecht nicht schon nach der Bestimmung des § 556 Abs. 2 BGB ausgeschlossen wäre.

C. Zahlungsansprüche.

1. Das Berufungsgericht hat der Klägerin für die Zeit vom 1. April 1964 bis 30. September 1966 Nutzungsentgelt einschließlich der vom Beklagten übernommenen Abgaben und für die Zeit bis zum 31. Dezember 1966 ein sogenanntes Anerkenntnisentgelt insgesamt in der dem Betrage nach unstreitigen Höhe von 13 481,40 DM (mit der Klage geltend gemachter Betrag) und 8 952 DM (Teilbetrag des mit der Anschlußberufung geltend gemachten Betrages) nebst Zinsen zugesprochen. Da dem Beklagten Gegenansprüche nicht zustehen, ist die Verurteilung zu Recht ergangen.

2. Die Widerklage, mit der der Beklagte seinerseits seine angeblichen Schadensersatzansprüche verfolgt, hat das Berufungsgericht aus den dargelegten Gründen zutreffend abgewiesen.

Auch insoweit kann die Revision daher keinen Erfolg haben.

D. Die Kosten der Revision hat der Beklagte nach § 97 ZPO zu tragen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Dr. Messner