

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 242 Be, 276 H

Zur Frage, ob und unter welchen Umständen ein Vertragspartner gegen ihm obliegende Treuepflichten verstößt, wenn er eine ihm vorbehaltene Zustimmung verweigert (hier: Weigerung einer Stadtgemeinde, der Vermietung eines Teiles eines Parkhauses zuzustimmen, wenn die das Parkhaus betreibende Gesellschaft sich der Stadt gegenüber vertraglich verpflichtet hatte, das Parkhaus zu errichten und in Betrieb zu halten).

BGH, Urt. v. 5. März 1976 - V ZR 106/74 - OLG Hamm
 LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 106/74

URTEIL

Verkündet am
5. März 1976
[REDACTED],
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt B [REDACTED], vertreten durch den Rat, dieser
vertreten durch den Oberstadtdirektor,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Parkhaus W [REDACTED] GmbH, D [REDACTED], vertreten
durch die Geschäftsführer Horst Arthur K [REDACTED] in D [REDACTED] -
[REDACTED], E [REDACTED]straße [REDACTED] und Hans-Joachim Kl [REDACTED], H [REDACTED],
A [REDACTED] 4-5,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 5. März 1976 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mattern,
von der Mühlen, Dr. Eckstein und Prof. Dr. Hagen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird
das Urteil des 22. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Hamm vom 4. März 1974 auf-
gehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Ver-
handlung und Entscheidung, auch über die
Kosten des Revisionsverfahrens, an den
11. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurück-
verwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Durch notariellen Vertrag vom 5. Dezember 1963
bestellte die beklagte Stadt der C Parkhaus GmbH,
deren Rechtsnachfolgerin die klagende GmbH ist, ein
Erbbaurecht an dem im Grundbuch von B Band 0
Blatt 400 eingetragenen Grundstück. Die C Parkhaus
GmbH übernahm die Verpflichtung, auf dem Gelände ein
Parkhaus mit mindestens 380 Park- und Stellplätzen für



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



PKW und zusätzlich eine Tankstellenanlage mit Kundenraum, Pflegediensteinrichtungen, Erfrischungsraum und Bowlingbahn zu errichten und in Betrieb zu halten. Das Parkhaus wurde im Mai 1966 fertiggestellt. Von den Kraftfahrern wurde es jedoch in der Folgezeit nur wenig besucht, so daß die O Parkhaus GmbH in wirtschaftliche Schwierigkeiten geriet und sich veranlaßt sah, durch Umwandlungsvertrag vom 11. Dezember 1972 ihr gesamtes Vermögen auf die Klägerin zu übertragen.

Die Klägerin nimmt wegen der mangelhaften Rentabilität des Parkhauses die Beklagte auf Schadensersatz in Anspruch, da diese die ihr erwachsenen Treuepflichten in verschiedener Hinsicht verletzt habe. Unter anderem erblickt die Klägerin ein schuldhaftes Verhalten der Beklagten darin, daß diese, als sich im Dezember 1970 die Gelegenheit geboten habe, einen 48 Einstellplätze (gegenüber 385 vorhandenen) erfassenden Teil des Parkhauses für fünf Jahre an die Firma T zum Zweck der Einrichtung eines Auslieferungslagers zu vermieten, ihre - für jede anderweitige Nutzung des Parkhauses nach dem Vertrag erforderliche - Zustimmung auf ein Jahr begrenzt und sie im übrigen verweigert habe. Hierdurch sei der Klägerin eine monatliche Mieteinnahme von 3 600 DM, in fünf Jahren mithin ein Betrag von mehr als 200 000 DM entgangen.

Von diesem und vier weiteren Schadensposten hat die Klägerin mit der vorliegenden Klage jeweils einen Teilbetrag geltend gemacht. In der ersten Instanz war die Klage insgesamt auf Zahlung von 69 640 DM nebst 10 % Zinsen hieraus seit dem 19. April 1971 gerichtet; in der zweiten Instanz hat die Klägerin Zahlung von 60 960 DM nebst Zinsen wie zuvor verlangt und erklärt, daß hilfsweise die einzelnen Schadenspositionen in der Reihenfolge ihrer Behandlung in dem erstinstanzlichen Urteil bis zur Höhe der insgesamt geltend gemachten Klagforderung aufgefüllt würden.

Die Beklagte ist der Klage nach Grund und Höhe entgegengetreten. Hinsichtlich der Angelegenheit Tyresoles ist sie der Ansicht, den Belangen der Rechtsvorgängerin der Klägerin hinreichend Rechnung getragen zu haben dadurch, daß sie eine Vermietung auf die Dauer eines Jahres gestattet und dabei in Aussicht gestellt habe, zu gegebener Zeit wohlwollend über eine Verlängerung zu entscheiden. Eine Bindung für einen Zeitraum von fünf Jahren habe sie nicht eingehen können, da sie mit einer Zunahme des Verkehrs vor allem in der Innenstadt und mit einer auch aus anderen Gründen erhöhten Inanspruchnahme des Parkhauses habe rechnen müssen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat sie dem Grunde nach insoweit für gerechtfertigt erklärt, als die Beklagte Ende 1970 der Rechtsvorgängerin der Klägerin die Genehmigung

für eine teilweise Vermietung des streitigen Parkhochhauses auf die Dauer von fünf Jahren an die Firma T[REDACTED] verweigert hat. Eine Verpflichtung der Beklagten zum Schadensersatz auf Grund des übrigen Sachvortrags der Klägerin hat das Oberlandesgericht in den Gründen des angefochtenen Urteils verneint.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf - volle - Klagabweisung weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. In der Verweigerung der Zustimmung zu der Vermietung eines Teiles des Parkhauses an die Firma T[REDACTED] auf die Dauer von fünf Jahren hat das Berufungsgericht eine von der Beklagten zu vertretende positive Vertragsverletzung erblickt und hat dazu ausgeführt:

Bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrages seien die Parteien offensichtlich davon ausgegangen, daß das Parkhaus nicht immer von parkenden Fahrzeugen voll in Anspruch genommen würde und die Klägerin deshalb darauf angewiesen sein könnte, Teile der Parkflächen anderweitig zu nutzen. Nach dem Vertrag sei die Beklagte daher gehalten gewesen, insoweit auch die wirtschaftlichen Interessen der Klägerin

in Betracht zu ziehen; der Vertrag habe für sie die Nebenverpflichtung begründet, das ihr Zumutbare zu tun, damit die Klägerin existieren könne. Unstreitig hätten in dem Parkhaus bei weitem mehr als die in Frage stehenden 48 Stellplätze ständig leergestanden und habe die Klägerin deshalb mit hohem Verlust gearbeitet. Offensichtlich hätten sich die Verkehrsverhältnisse auch nicht wesentlich geändert gehabt gegenüber dem Zeitpunkt, als die Beklagte schon einmal der Vermietung einer Teilfläche auf die Dauer von drei Jahren zugestimmt habe. Auch im Fall einer Vermietung von 48 Stellplätzen hätte also zunächst weiterhin ausreichender Parkplatz in dem Parkhaus zur Verfügung gestanden. Die Beklagte habe daher bei vernünftiger Betrachtungsweise nicht damit rechnen können, daß sich die Parksituation in ihrer Innenstadt wesentlich verändern würde. Tatsächlich sei dies - wie aus dem Fehlen anderweitigen Vortrags durch die Beklagte zu schließen sei - offenbar auch nicht geschehen. Bottrop sei zudem eine der von der Bergbaukrise am härtesten betroffenen Städte, die bis heute diesen Rückschlag noch nicht überwunden haben. Daß sich die Firma T [REDACTED] auf eine kurzfristige Vermietung von nur einem Jahr - wenn auch mit der Zusage wohlwollender Prüfung einer Verlängerung - einlassen würde, habe die Beklagte im Hinblick auf die für die Einrichtung eines Warenlagers erforderlichen Investitionen nicht erwarten können. Unter diesen Umständen hätte sie nach Treu und Glauben die Zustimmung zu einer Vermietung auf fünf Jahre erteilen müssen, um die wirtschaftliche Lage der Klägerin zu verbessern.

2. Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

Durch das in dem Schuldverhältnis liegende gemeinschaftliche Band sind die Partner zur gegenseitigen Unterstützung verpflichtet, soweit sich dies mit den eigenen Interessen vernünftigerweise vereinbaren läßt (vgl. statt vieler BGH Urt. vom 14. Juni 1956 - II ZR 80/55 -, BB 1956, 869; Staudinger/Weber, BGB 11. Aufl. § 242 Rdn. A 268 ff und 857). Verstärkt muß dies gelten, wenn wie im vorliegenden Fall das Schuldverhältnis sich nicht etwa in einer in kurzer Zeit abzuwickelnden Leistungsbeziehung erschöpft, sondern auf lange Dauer angelegt ist und überdies eine Grundlage der wirtschaftlichen Betätigung der einen Vertragspartei bildet. Im übrigen stellt auch die Beklagte nicht in Abrede, daß sie nach Treu und Glauben gehalten war, im Rahmen des ihr Zumutbaren den Belangen ihrer Vertragspartnerin Rechnung zu tragen.

Es kommt somit, worauf auch das Berufungsgericht abgestellt hat, darauf an, ob es der Beklagten auf Grund der ihr obliegenden Treupflichten zuzumuten war, die von der Rechtsvorgängerin der Klägerin im Dezember 1970 nachgesuchte Zustimmung zu der Vermietung von 48 Stellplätzen auf die Dauer von fünf Jahren zu erteilen und ob sie mit ihrer Ablehnung gegen diese Treupflichten verstieß.

Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts reichen seine Feststellungen nicht dazu aus, unter Berücksichtigung der Belange beider Parteien in dem Verhalten der Beklagten einen solchen Verstoß zu erblicken. Denn die Verpflichtung jedes Vertragsteiles zur Wahrung der Belange auch des anderen Vertragsteiles geht in der Regel nicht so weit, daß dabei eigene Nachteile in Kauf genommen werden müßten. Es kann aber nicht davon ausgegangen werden, daß die erbetene Genehmigung nicht die eigenen Belange der Beklagten beeinträchtigt hätte.

Wie auch das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang ausgeführt hat (BU S. 11), gehört es zu den Aufgaben der Beklagten als Stadtgemeinde, für Parkplatz in der Innenstadt zu sorgen. Es könnte von ihr nicht verlangt werden, eine Bindung einzugehen, die ihr die Erfüllung dieser ihr obliegenden Aufgabe erschwerte. Eine (teilweise) Freistellung der Rechtsvorgängerin der Klägerin auf die Dauer von fünf Jahren von ihrer vertraglich eingegangenen Verpflichtung, in dem Parkhaus 380 Park- und Stellplätze betriebsbereit zu halten, hätte wesentliche eigene Belange der Beklagten nur dann nicht beeinträchtigt und wäre deshalb für sie - auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Rechtsvorgängerin der Klägerin - nur dann zumutbar gewesen, wenn die Beklagte im Dezember 1970 davon hätte ausgehen können, daß die 48 Einstellplätze, um deren Vermietung es ging, ebenso wie in der Vergangenheit auch in den nächsten fünf Jahren nicht

benötigt werden würden zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs in ihrer Innenstadt.

Das Berufungsgericht hat diese Voraussetzung bejaht; eine hinreichende Stütze für diese Ansicht ist aus seinen Ausführungen jedoch nicht ersichtlich. Insbesondere ist es nicht angängig, diesen Schluß, wie es das Berufungsgericht getan hat, im wesentlichen mit den Verhältnissen zu begründen, die im Dezember 1970 und in der Zeit zuvor bestanden haben. Dem steht schon die Erfahrung entgegen, daß sich die Entwicklung des motorisierten Verkehrs in ständigem Fluß befindet und innerhalb weniger Jahre ein erheblich verändertes Bild aufweisen kann. Der Beklagten mußte auch die Möglichkeit verbleiben, die Bebauungs- und Verkehrsverhältnisse in ihrem Bereich nach pflichtgemäßem Ermessen zu gestalten und in diesem Rahmen auch Maßnahmen zu treffen, die im Ergebnis den Bedarf an dem in dem Parkhaus der Klägerin zur Verfügung stehenden Parkraum vergrößerten. Somit kann es nicht maßgebend darauf ankommen, daß im Dezember 1970 48 Plätze hätten entbehrt werden können. Auch daß die Beklagte zu einem früheren Zeitpunkt, nämlich im Jahr 1967, der Vermietung einer Teilfläche auf die Dauer von drei Jahren zugestimmt hatte, wäre nur dann von wesentlicher Bedeutung für die Beurteilung ihres Verhaltens im Dezember 1970, wenn sich die jeweils anzustellende Zukunftsprognose für die Beklagte im Jahr 1970 in gleicher Weise dargestellt hätte wie im Jahr 1967, wofür es an Feststellungen des Berufungsgerichts fehlt. Die allgemeinen Überlegungen, daß ein Parkhaus er-

fahrunsgemäß kaum von Kurzparkern aufgesucht werde, sowie daß Bottrop eine von der Bergbaukrise hart betroffene Stadt sei und diesen Rückschlag noch nicht überwunden habe, können - ihre Richtigkeit unterstellt - eine solche Annahme jedenfalls nicht rechtfertigen. Die Beklagte hat vorgetragen, sie habe bei ihrer Entscheidung außer dem sowohl allgemein als auch speziell in der Bottroper Innenstadt zu erwartenden steigenden Verkehrsaufkommen insbesondere folgende Gesichtspunkte in Betracht ziehen müssen: von den insgesamt 381 Einstellplätzen seien 311 Plätze als Stellplätze im Sinn des § 64 Abs. 6 BauO NRW durch Baulast gesichert gewesen und hätten daher in Reserve gehalten werden müssen; Wegfall eines ca. 30 Plätze umfassenden anderen Parkplatzes im Jahr 1969; Notwendigkeit, einzukalkulieren, daß aus noch nicht vorhersehbaren Umständen die außerhalb des Parkhauses in der Innenstadt vorhandenen Parkmöglichkeiten in den nächsten fünf Jahren weiter reduziert werden müßten. Im Hinblick hierauf wäre es Sache der Klägerin gewesen, darzutun, inwiefern gleichwohl für den Zeitraum der nächsten fünf Jahre zumindest keine Wahrscheinlichkeit dafür bestanden hätte, daß die in Frage stehenden 48 Plätze für die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs benötigt würden. Die vom Berufungsgericht allein angeführten Gesichtspunkte vermögen jedenfalls nicht die Ansicht zu tragen, daß auch eine Gestattung mit einer Bindungswirkung für die Dauer von fünf Jahren für die Beklagte zumutbar gewesen wäre; sie rechtfertigen nicht den Vorwurf gegen die Beklagte, sie habe dadurch, daß sie eine Vermietung an die Firma T [REDACTED]

nur für den Zeitraum von einem Jahr gestattet habe, den Belangen der Rechtsvorgängerin der Klägerin nicht Rechnung getragen, obwohl sie dazu in der Lage gewesen wäre, ohne selbst Nachteile zu erleiden. Deshalb kann nach den bisherigen Feststellungen nicht von einem treuwidrigen Verhalten der Beklagten ausgegangen werden, durch das sie sich der Klägerin gegenüber schadensersatzpflichtig gemacht hätte.

Der Prozeßstoff bedarf erneuter tatrichterlicher Würdigung unter Berücksichtigung der aufgezeigten Gesichtspunkte.

3. Das angefochtene Urteil war deshalb aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§§ 564, 565 ZPO), ohne daß noch auf die von der

Revision weiter erhobenen Verfahrensrügen eingegangen zu werden braucht. Der Senat hat von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Hill

Dr. Eckstein

Mattern

Hagen

von der Mühlen