

2

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 242 Cd, 985

Es ist keine unzulässige Rechtsausübung, wenn nach Ablauf eines Pachtvertrages der Eigentümer sein Grundstück nur in der Absicht herausverlangt, den bisherigen Pächter zur Vereinbarung eines höheren Pachtzinses zu veranlassen. Das gilt auch dann, wenn sich die Höhe der Forderung im wesentlichen aus dem Nutzungsinteresse des Pächters ergibt und das Grundstück nach seiner Lage und Beschaffenheit in anderer Weise als durch Fortsetzung des Pachtverhältnisses für den Eigentümer kaum nutzbar wäre.

BGH, Urt. v. 18. April 1980 - V ZR 16/79 - OLG Koblenz
LG Koblenz

2

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 16/79

URTEIL

Verkündet am
18. April 1980
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Josefine M [REDACTED] , K [REDACTED] Straße [REDACTED] , A [REDACTED] [REDACTED] ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Firma Bimsbaustoffwerk D r . D [REDACTED] , A [REDACTED]-M [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 18. April 1980 durch
die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt
und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil
des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Koblenz vom 29. September 1978 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil
der 10. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz
vom 16. September 1977 wird im Umfange der
Verurteilung unter Ziffer I 1 (Herausgabeanspruch)
zurückgewiesen.

Im übrigen wird die Sache zur anderweiten
Verhandlung und Entscheidung, auch über die
Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht
zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Beklagte betreibt ein Bimssteinwerk. Der zugehörige Werkhof befindet sich auf einem Gelände, das aus zahlreichen, überwiegend nur gepachteten Einzelparzellen besteht. Die Klägerin ist als Erbin ihrer verstorbenen Mutter Eigentümerin eines dieser Teilstücke. Ihre 120 m lange und 6,35 m breite Parzelle durchschneidet den Werkhof in Höhe des angrenzenden bebauten Teils des Betriebsgeländes. Auf dem Grundstück war der Beklagten von der Mutter der Klägerin 1951 für die Dauer von drei Jahren das Recht zur Bimsausbeute verkauft worden. Danach nutzte die Beklagte das Grundstück aufgrund Pachtvertrages. Die Klägerin kündigte den Vertrag im November 1971.

Mit der Klage hat sie die Herausgabe des Grundstücks, Beseitigung einer darauf angebrachten Betonplatte und einer Stützmauer sowie die Anlegung von Zufahrtswegen zu diesem Grundstück verlangt. Die Beklagte hat hilfsweise Widerklage erhoben, mit der sie das Recht zum Überfahren des Grundstücks geltend gemacht hat.

Das Landgericht hat der Klage - ausgenommen den Anspruch auf Schaffung von Zufahrtswegen - stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen und auf die Berufung der Beklagten die Klage in vollem Umfang abgewiesen.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht sieht in dem Verlangen der Klägerin auf Herausgabe ihres Grundstücks eine unzulässige Rechtsausübung. Dazu ist im Berufungsurteil ausgeführt: Das Grundstück sei schon seit Jahren in das Betriebsgelände der Beklagten einbezogen. Eine Herausnahme würde das Gelände in zwei voneinander isolierte Teile zerschneiden und zugleich der Beklagten die benötigte Zufahrt zur Straße unmöglich machen. Für die Klägerin hingegen sei das Grundstück nach seiner Lage und Beschaffenheit in anderer Weise als durch einen Verkauf an die Beklagte oder, wie bisher, durch Verpachtung nicht nutzbar. Einen Kauf habe ihr die Beklagte zu günstigen Bedingungen angeboten. Wenn die Klägerin gleichwohl auf der Herausgabe bestehe, um dadurch die Beklagte zur Vereinbarung eines höheren Pachtzinses zu veranlassen, so verstoße dies gegen Treu und Glauben. Dabei komme es nicht darauf an, ob die Forderung der Klägerin überhöht sei; wesentlich sei, daß dann auch die anderen Verpächter entsprechende Ansprüche stellen würden, was für die Beklagte eine untragbare wirtschaftliche Belastung zur Folge haben müßte.

Die Revision hat Erfolg.

II.

Im Ausgangspunkt zutreffend ist die Ansicht des Berufungsgerichts, daß auch dingliche Ansprüche, wie der hier nach § 985 BGB gegebene Herausgabeanspruch des Eigentümers, dem Verbot mißbräuchlicher Rechtsausübung unterliegen (vgl. Senatsurteile BGHZ 47, 184 und vom 27. Januar 1960, V ZR 148/58, NJW 1960, 673). Grundsätzlich ist das Eigentumsrecht allerdings nur den Beschränkungen unterworfen, die das Gesetz selbst in den §§ 905 ff BGB dem Eigentümer auferlegt (Senatsurteil vom 15. April 1964, V ZR 134/62, NJW 1964, 1321, 1322). Zwingende Gründe des Einzelfalles können indessen gemäß § 242 BGB weitergehende Einschränkungen rechtfertigen. Hiernach kann auch eine zeitweilige oder gar völlige Versagung des Herausgabeanspruches in Betracht kommen. Das hat die Rechtsprechung bisher vorwiegend für solche Fälle entschieden, in denen es um den Vertrauensschutz des Besitzers im Hinblick auf ein vermeintlich erlangtes oder ihm in Aussicht gestelltes Eigentum ging (vgl. etwa BGHZ 10, 69, 75; 47, 184; Senatsurteil vom 1. Juli 1966, V ZR 167/65, WM 1966, 1086; RGZ 133, 293, 296) oder in denen dem dinglichen Herausgabeanspruch eine schuldrechtliche Verpflichtung des Eigentümers zur baldigen Rückübertragung der Sache entgegenstand (vgl. BGH Urteil vom 14. April 1969, VIII ZR 173/67, WM 1969, 657, 659; BGHZ 47, 266, 269). Ein Fall dieser Art liegt hier nicht vor. Die Feststellungen des Berufungsgerichts zielen vielmehr in eine andere Richtung, nämlich dahin, daß dem Herausgabeanspruch kein schutzwürdiges Interesse zugrunde liege, weil er nur deswegen durchgesetzt werden solle, um die Beklagte zur Vereinbarung eines den Vorstellungen der Klägerin entsprechenden Pachtzinses zu veranlassen. Daraus läßt sich jedoch der Vorwurf eines rechtsmißbräuchlichen Verhaltens nicht herleiten.

Es ist nicht zu mißbilligen, daß die Klägerin nach Ablauf des Pachtvertrages die Wertvorteile nutzt, die sich aus der besonderen Lage ihres Grundstücks, aus seiner räumlichen und wirtschaftlichen Verflechtung mit dem Betriebsgelände der Beklagten ergeben. Ein Eigentümer, der solche Vorteile ausschöpft, handelt grundsätzlich im Rahmen der ihm nach der Marktlage gegebenen Möglichkeiten, sein Grundstück zu nutzen. Er braucht daher auf private Belange des Herausgabepflichtigen an der Aufrechterhaltung des bisherigen Zustandes in aller Regel keine Rücksicht zu nehmen. Insoweit ist hier auch der vom Berufungsgericht hervorgehobene Umstand bedeutungslos, daß die Beklagte das Grundstück seit Jahren mit Wissen der Klägerin als Teil des Werkhofes in das Betriebsgelände einbezogen hat. Der Pachtvertrag erlaubte gerade diese Art der Nutzung, so daß die Klägerin kein Recht zum Widerspruch hatte. Die Beklagte mag damit gerechnet haben, daß der Pachtvertrag, nachdem er schon einmal für 10 Jahre verlängert worden war, immer wieder verlängert werden würde. Indessen ist nicht ersichtlich, daß ihr die Klägerin oder deren Rechtsvorgängerin begründeten Anlaß zu solcher Erwartung gegeben hätten. Die Beklagte konnte mithin nicht davon ausgehen, daß sie das Pachtgrundstück nicht nur für die vertraglich festgelegte Zeit, sondern für eine ihren wirtschaftlichen Interessen dienliche Dauer nutzen durfte. Hätte sich die Beklagte eine solche Möglichkeit offenhalten wollen, so hätte sie von vornherein auf eine andere Vertragsgestaltung bedacht sein müssen. Es war deshalb ihr Risiko, wenn sie das Grundstück derart zum Bestandteil des Betriebsgeländes machte, als sei sie selbst Eigentümerin. Folglich gehen auch die wirtschaftlichen Nachteile,

die sich bei Herausnahme dieses Teilstücks aus dem Betriebsbereich ergeben, zu ihren Lasten. Als konkreten Nachteil stellt das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang zudem nur fest, daß der Beklagten durch eine Aufspaltung des Betriebsgeländes der bisher über das Grundstück der Klägerin führende Zufahrtsweg zur P [REDACTED] Straße entzogen würde. Das ist jedoch ein Gesichtspunkt, der nicht die Ausübung des Herausgabeanspruches in Frage stellt, sondern der allenfalls - worauf die Hilfswiderklage abzielt - die Klägerin zur Einräumung eines Notwegerechts verpflichten könnte.

Auch der vom Berufungsgericht angeführte Umstand, daß eine Pachtzinsforderung in der Höhe, wie sie von der Klägerin zur Bedingung für eine weitere Überlassung des Grundstücks gemacht wird, dann auch entsprechende Forderungen aller anderen Verpächter auslösen würde, steht der Ausübung des Herausgabeanspruches nicht entgegen.

Den Feststellungen des Berufungsgerichts ist schon nicht zu entnehmen, daß die Beklagte tatsächlich solchen Forderungen alsbald ausgesetzt wäre. Das hängt vom Inhalt, insbesondere der Laufzeit des jeweiligen Pachtvertrages ab. Darüber gibt das Berufungsurteil keinen Aufschluß. Mit Recht weist die Revision darauf hin, daß die Beklagte selbst in erster Instanz nur vorgetragen habe, sie müsse auch den übrigen Verpächtern "aus Gründen eines soliden und ehrlichen Zusammenarbeitens" - also letztlich freiwillig - erhöhte Zahlungen zugestehen, falls sie dem Verlangen der Klägerin nachgebe. Das schriftsätzliche Vorbringen in der Berufungsinstanz besagt nichts anderes. Es ist mithin nicht ersichtlich, woraus das Berufungsgericht seine Annahme

ableitet, die von der Klägerin verlangten Bedingungen würden zwangsläufig eine "Kettenreaktion" der übrigen Verpächter zur Folge haben. Davon abgesehen, wäre es aber auch nicht zu mißbilligen, wenn die Klägerin ungeachtet solcher Auswirkungen einen erhöhten Pachtzins anstrebt. Daß in diesem Falle die Höhe ihrer Forderung wesentlich von dem bestimmt wird, was - aus ihrer Sicht - der Beklagten das Grundstück heute wert erscheint, ist die marktgerechte Folge des eigenen Verhaltens der Beklagten, die das Pachtgrundstück ohne Rücksicht auf die begrenzte Vertragsdauer so in ihren Gewerbebetrieb eingliedert hat, daß sie es auch künftig nicht entbehren will. Dann aber muß sie auch einen Preis zahlen, der ihr diese Möglichkeit verschafft. Die Belastung der Beklagten durch andere Pachtverträge kann nicht dazu führen, daß die Klägerin auf eine geringere Forderung beschränkt oder gar - wie das Berufungsgericht meint - auf einen Verkauf des Grundstücks an die Beklagte verwiesen wird. Den wirtschaftlichen Belangen der Beklagten gebührt in dieser Hinsicht kein Vorrang vor den Interessen der Klägerin an einer Ausschöpfung des Nutzungswerts ihres Eigentums. Das gilt auch dann, falls daraus der Beklagten erhebliche Schwierigkeiten entstehen. Anhaltspunkte dafür, daß es die Klägerin etwa bewußt darauf anlegt, die Beklagte in eine ausweglose Lage zu bringen, und daß aus diesem Grunde durch Ausübung des Herausgabeanspruches die Grenze rechtlich zulässigen Handelns überschritten wäre, sind weder dargetan noch erkennbar.

Bei dieser Rechtslage ist der Herausgabeanspruch begründet und das landgerichtliche Urteil insoweit wiederherzustellen. Im Umfang der weitergehenden Revision ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da es zu den diesbezüglichen Klageansprüchen (Ziffer I 2 des

landgerichtlichen Urteilsausspruches) weder eigene Feststellungen getroffen noch auf die Feststellungen des Landgerichts Bezug genommen hat. Mit der Zurückverweisung fällt zugleich die Hilfswiderklage zur Entscheidung des Berufungsgerichts an, ohne daß es eines dahingehenden Antrages der Beklagten im Revisionsverfahren bedurfte (vgl. BGHZ 21, 13, 16). Dem Berufungsgericht bleibt auch die vom endgültigen Prozeßergebnis abhängige Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens vorbehalten.

Offterdinger

Dr. Eckstein

Linden

Vogt

Räfle