

8

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 80/85

URTEIL

Verkündet am: 30. April 1986
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Helene M [REDACTED], T [REDACTED] Straße [REDACTED], K [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Günther R [REDACTED], Im K [REDACTED]-Alte M [REDACTED], L [REDACTED],

Beklagter und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. April 1986 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 21. Februar 1985 aufgehoben.

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 18. Februar 1983 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

Für das Revisionsverfahren werden Gerichtskosten nicht erhoben; im übrigen bleibt die Kostenentscheidung dem Landgericht vorbehalten.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist die Witwe und alleinige Erbin des ursprünglichen Klägers, der im Laufe des Berufungsverfahrens verstorben ist und seinerseits im Jahr 1969 von seinem Vater das im Grundbuch von K [REDACTED] M [REDACTED] Bd. [REDACTED] Bl. [REDACTED] verzeichnete Grundstück Flur 1 Nr. [REDACTED] 89/2 geerbt

hatte. Dieses Grundstück ist mit einem Erbbaurecht belastet, das der Schwiegervater der Klägerin durch notariellen Vertrag vom 8. November 1963 auf die Dauer von 99 Jahren dem Beklagten bestellte. Das auf dem Grundstück befindliche Bauwerk hatte der Beklagte bereits vorher im Einverständnis mit dem damaligen Grundstückseigentümer errichtet.

In § 4 des Erbbaurechtsvertrages ist u.a. bestimmt, daß der Erbbauberechtigte das errichtete Bauwerk "stets in gutem baulichen Zustand zu erhalten" hat und das "Gebäude ... nur mit Genehmigung des jeweiligen Grundstückseigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden" darf. Nach § 9 steht dem Grundstückseigentümer ein Heimfallanspruch u.a. nach Ziffer 1 b dann zu, wenn der Erbbauberechtigte "die Bestimmungen dieses Vertrages nicht erfüllt oder ihnen zuwiderhandelt". Für diesen Fall ist dem Erbbauberechtigten "eine Vergütung in Höhe des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit der Übertragung, mindestens aber in Höhe des gemeinen Wertes des Bauwerkes zu gewähren".

Der Beklagte benutzte das Gebäude als Ladenlokal, Büro- und Lagerraum für sein Möbelgeschäft, bis er dieses 1979 an einen anderen Platz innerhalb von Koblenz verlegte.

Am 19. Januar 1982 begannen Mitarbeiter des Beklagten damit, in dem eingeschossigen Teil des Gebäudes die Betondecke, die den Boden des Erdgeschosses bildete, freizustemmen, um sie zu entfernen. Der Beklagte beabsichtigte, den Fußboden zur Angleichung an das Niveau des Fußbodens in dem anderen (zweigeschossigen) Teil des Gebäudes ca. 50 cm niedriger zu legen; der darunter befindliche Kellerraum sollte mit Füllmaterial zugeschüttet werden. Als die Bodenplatte freigestemmt war, verlor einer der tragenden Pfeiler der Dachkonstruktion seinen Halt und das über diesem Teil



des Gebäudes befindliche Flachdach stürzte in einem Bereich von etwa 10 m x 10 m ein. Daraufhin forderte der Ehemann der Klägerin den Beklagten - ohne Erfolg - zur Rückübertragung des Erbbaurechts auf.

Im ersten Rechtszug ist der Beklagte verurteilt worden, die Veränderung des Gebäudes durch Herausstemmen und Absenken der Kellerdecke sowie Verfüllung des noch verbleibenden Kellerraums zu unterlassen. Den Klagantrag auf Übertragung des Erbbaurechts und Herausgabe des Grundstücks hat das Landgericht abgewiesen. Den Hilfsantrag, den Beklagten zur Übertragung des Erbbaurechts und Herausgabe des Grundstücks Zug um Zug gegen Zahlung von 44 275 DM zu verurteilen, hat es dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

Auf die Berufung des Beklagten, der seine Verurteilung zu Unterlassung nicht angefochten hat, hat das Oberlandesgericht auch den Hilfsantrag abgewiesen.

Mit der Revision beantragt die Klägerin, nach ihren zweitinstanzlichen (auf Zurückweisung der Berufung des Beklagten gerichteten) Schlußanträgen mit der Maßgabe zu erkennen, daß der Beklagte zur Einwilligung in die Übertragung des Erbbaurechts an die Klägerin und zur Herausgabe des Grundstücks, Zug um Zug gegen Zahlung von 44 275 DM, verurteilt werde. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat Erfolg.

1. Das Berufungsgericht bejaht einen Verstoß des Beklagten gegen seine in § 4 des Erbbaurechtsvertrags festgelegte Verpflichtung, das auf dem Erbbaugrundstück er-

richtete Gebäude ohne Genehmigung des Grundstückseigentümers nicht wesentlich zu verändern, womit an sich die Voraussetzungen für einen Heimfallanspruch nach § 9 Ziff. 1 Buchstabe b des Vertrages gegeben seien. Gegen die Rechtswirksamkeit dieser vertraglichen Regelungen bestünden keine Bedenken. Es lasse sich auch nicht ernstlich darüber streiten, daß durch eine Tieferlegung des Fußbodens und Verfüllung der Kellerräume, wie sie der Beklagte in Angriff genommen habe, das Gebäude wesentlich verändert würde. Es hätte daher grundsätzlich einer Genehmigung des Grundstückseigentümers bedurft, die nicht erteilt und im übrigen auch nicht erbeten worden sei. Entgegen der Ansicht des Beklagten greife insoweit nicht etwa die in § 14 des Erbbaurechtsvertrags enthaltene Bestimmung ein, wonach der Beklagte berechtigt sei, "Zustimmungserklärungen ... jeder Art für jeden Beteiligten abzugeben"; bei Berücksichtigung des Zusammenhangs mit dem sonstigen Vertragsinhalt und dessen Zustandekommen bleibe nämlich kein Zweifel, daß diese Vertragsbestimmung sich nicht auf Zustimmungserklärungen der hier zur Erörterung stehenden Art beziehen sollte.

Diese Ausführungen, gegen die sich auch die Revisionserwiderung nicht wendet, sind rechtlich nicht zu beanstanden.

2. a) Ebensowenig zu beanstanden ist der weitere rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, daß auch für die Ausübung eines Heimfallrechts der Grundsatz von Treu und Glauben gilt und diese hier dann mißbräuchlich wäre, wenn die Klägerin verpflichtet wäre, den vom Beklagten in Angriff genommenen baulichen Veränderungen zuzustimmen; dabei kann sich eine Zustimmungsverpflichtung des Grundstückseigentümers bei Fehlen entsprechender vertraglicher Regelungen wiederum aus dem Gebot von Treu und Glauben

ergeben, wenn und soweit die Gebäudeveränderungen für den Grundstückseigentümer zumutbar sind, insbesondere wenn sie sich unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung des Gebäudes im Rahmen des - bei einer Nutzung über mehrere Jahrzehnte - Üblichen und Normalen halten und berücksichtigungswerte Interessen des Grundstückseigentümers nicht entgegenstehen (BGHZ 48, 296, 299 und Senatsurt. v. 24. Februar 1984, V ZR 187/82, LM ErbbauVO § 2 Nr. 5 Bl. 2 R f = NJW 1984, 2213, 2214 re. Sp. unten).

b) Zu Recht rügt jedoch die Revision, daß die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht zu begründen sucht, daß hier für die Klägerin eine Zustimmungspflicht bestehe, seine Entscheidung nicht zu tragen vermögen.

Mit dem Berufungsgericht mag dabei davon ausgegangen werden, daß der Beklagte nicht etwa darauf aus war, aus dem Gebäude eine Ruine zu machen, um es dann ganz abzureißen, sondern die Absicht hatte und unverändert auch noch hat, den Fußboden (in dem eingeschossigen Teil des Gebäudes) wieder in Ordnung zu bringen und das Gebäude mit einem neuen Dach zu versehen. Die Revision wendet sich auch nicht gegen die Annahme des Berufungsgerichts, eine Verwendung des ganzen Gebäudes als gewerblicher Lagerraum stelle eine zweckgerechte Verwendung dar und es bedeute hierbei eine Erleichterung für den Geschäftsbetrieb, wenn die Transporte im ganzen Gebäude (gemeint ist wohl: im Erdgeschoß des ganzen Gebäudes) auf einer durchweg ebenen Fläche ausgeführt werden könnten. Jedenfalls ist, wie das Berufungsgericht selbst darlegt, im Fall der Niveauangleichung des Fußbodens im Erdgeschoß im Hinblick auf die dann unstreitig nur noch verbleibende geringe Höhe des Kellers (streitig ist lediglich die genaue Höhe, die der Keller bisher hatte)

eine sinnvolle Nutzung des Kellers nicht mehr möglich, so daß sich das ebenfalls beabsichtigte Verfüllen der Kellerräume als eine notwendige Folge der Tieferlegung des Fußbodens im Erdgeschoß darstelle. Der Verlust der Kellerräume als weiterer Lagerfläche aber berührt grundsätzlich schutzwürdige Interessen der Klägerin, da für den Wert eines Lagergebäudes der insgesamt zur Verfügung stehende Lagerraum von maßgebender Bedeutung ist. Der Beklagte macht auch nicht etwa geltend, daß die Kellerfläche nur von unbedeutender Größe sei.

Allerdings könnte trotz des Verlustes an nutzbarer Lagerfläche ein schutzwürdiges Interesse der Klägerin an der Beibehaltung bzw. Wiederherstellung des bisherigen Zustandes dann zu verneinen sein, wenn die mit der Erzielung einer ebenen Fläche im Erdgeschoß des gesamten Gebäudes verbundenen Vorteile die durch den Verlust an Lagerfläche entstehenden Nachteile überwiegen würden und andererseits dem Interesse des Beklagten an einer rationellen Gestaltung der Transportabläufe nicht auch schon auf eine weniger in die Baustubstanz eingreifende Weise Rechnung getragen werden könnte. Hiervon kann indes entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht schon auf Grund der Überlegung ausgegangen werden, bei einer künftigen Nutzung des Gebäudes - zu Lagerzwecken - durch den Eigentümer selbst oder bei einer Überlassung an einen Dritten für einen derartigen Gebrauch könnte es sich als wesentlicher und im Einzelfall entscheidender Vorteil erweisen, daß alle Räume im Erdgeschoß eine durchgehend ebene Fläche haben. Dies ist eine bloße Spekulation; mit nicht weniger Recht ließe sich die umgekehrte Behauptung aufstellen, es könnte sich als wesentlicher und im Einzelfall entscheidender Nachteil erweisen, daß die Kellerräume nicht mehr als zusätzliche Lagerfläche zur Verfügung stehen.

c) Somit kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben, ohne daß es noch darauf ankäme, ob die vom Beklagten des weiteren beabsichtigte neue Art der Dachkonstruktion (Stahlkonstruktion) den Gebäudewert im Vergleich zu seinem früheren Zustand so stark erhöhen würde, daß die bei einem Heimfall von der Klägerin nach § 9 Ziff. 2 des Erbbaurechtsvertrags zu entrichtende Vergütung zu einer unzumutbaren finanziellen Belastung werden würde (BU 16/18 unter dd).

3. Auf die Revision ist daher das angefochtene Urteil aufzuheben. Die Berufung des Beklagten muß indes schon deshalb Erfolg haben, weil der erbbaurechtliche Heimfallanspruch nicht Gegenstand eines Grundurteils sein kann und das vom Landgericht erlassene Grundurteil daher, wie von Amts wegen zu beachten ist, in unzulässiger Weise ergangen ist (s. das bereits zitierte Senatsurt. v. 24. Februar 1984, V ZR 187/82, LM ErbbauVO § 2 Nr. 5 Bl. 1 R unter 1. = NJW 1984, 2213 f unter 1. sowie Senatsurt. v. 28. September 1984, V ZR 135/83, LM ErbbauVO § 2 Nr. 7 Bl. 1 R = NJW 1985, 1464 unter 1.). Dies zwingt zur Zurückverweisung des Rechtsstreits. Da das Berufungsgericht nach § 539 ZPO die Sache unter Aufhebung des unzulässigen erstinstanzlichen Grundurteils an das Landgericht hätte zurückverweisen können, kann der Senat hier in gleicher Weise verfahren (BGHZ 16, 71, 82; ebenso das vorerwähnte Senatsurt. v. 28. September 1984 aaO a.E.).

Für das Revisionsverfahren werden Gerichtskosten nicht erhoben (§ 8 Abs. 1 Satz 1 GKG); über die außergerichtlichen Kosten hat das Landgericht zu befinden.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Linden

Räfle

Lambert-Lang