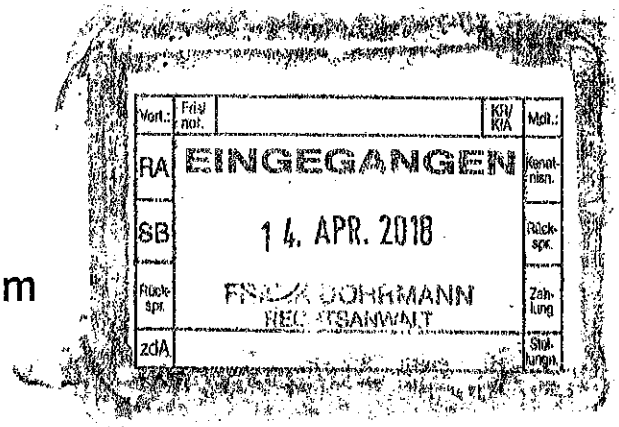
Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

I-30 U 122/17
19 O 66/17
Landgericht Essen



Oberlandesgericht Hamm

Beschluss

In dem Rechtsstreit

der Frau [redacted]

Beklagten und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [redacted]

g e g e n

1. Frau [redacted]
2. Herrn [redacted]

Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

hat der 30. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm
durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Dr. Pogrzeba, den Richter am Oberlandesgericht Dr. Hübner und die Richterin am Landgericht Müller-Rolf
am 06.04.2018

einstimmig b e s c h l o s s e n :

Die Berufung der Beklagten gegen das am 12. September 2017 verkündete Urteil der Einzelrichterin der 19. Zivilkammer des Landgerichts Essen wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Das vorbezeichnete Urteil der 19. Zivilkammer des Landgerichts Essen ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 22.000 € abzuwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis zu 15.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Kläger begehren von der Beklagten die Räumung eines gegen Zahlung eines Nutzungsentgelts überlassenen Grundstücks dergestalt, dass ein auf dem Grundstück errichtetes Wohngebäude sowie die Nebengebäude entfernt werden sollen. Dem liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

Die Rechtsvorgänger der Parteien schlossen am 03.04.1946 eine Überlassungsvereinbarung, wonach die Rechtsvorgängerin der Kläger dem Rechtsvorgänger der Beklagten das Grundstück [redacted] gegen Zahlung eines Entgelts zur Erstellung eines Behelfsheims zu Wohnzwecken überließ. In dieser Vereinbarung, hinsichtlich deren weitergehenden Inhalts auf die mit der Klageschrift vorgelegte Ablichtung derselben (Bl. 4) verwiesen wird, heißt es unter anderem:

> *„Die Rückgabe des Geländes ist frei von allen Aufbauten und in dem Zustand zu bewirken, wie es übergeben wurde.*
> *Es steht uns frei, bei der Rückgabe des Geländes die Aufbauten zum Taxwert zu übernehmen. Falls über den Taxwert keine Einigung möglich sein sollte, soll ihn ein von der zuständigen Gemeindeverwaltung ernannter Taxator festsetzen."*

Mit weiterer Vereinbarung vom 19.04.1951 (Bl. 5) verlängerten die Vertragsparteien die Laufzeit des Nutzungsverhältnisses.

Nachfolgend erwarben die Kläger das Grundstück, weshalb sie gemäß § 566 BGB als Vermieter in das Nutzungsverhältnis eintraten, und trat auch auf Mieterseite eine Rechtsnachfolge dahingehend ein, dass (unstreitig) die Beklagte die Nutzungsberechtigte aus dem Vertragsverhältnis (gewesen) ist. Das zuletzt zu zahlende Nutzungsentgelt betrug jährlich 898 € (Bl. 119).

Nachdem die Beklagte das Nutzungsverhältnis mit Wirkung zum 01.10.2016 gekündigt hatte, wies der die Kläger vertretende Verein Haus und Grund die Beklagte mit Schreiben vom 27.07.2016 darauf hin, dass sich die Kläger nach der Räumung des Hauses selber um Nachmieter kümmern oder gegebenenfalls einen Makler hiermit beauftragen würden. Die Auswahl des Nachmietinteressenten werde entscheidend von den wirtschaftlichen Verhältnissen des jeweiligen Bewerbers abhängig gemacht werden müssen. Sobald das Haus offiziell zur Vermietung ausgeschrieben sei, könne sich selbstverständlich jeder Interessent an die Kläger wenden (Bl. 98).

Die Beklagte wies mit Schreiben vom 07.08.2016 daraufhin die Kläger darauf hin, dass ihre Kündigung nur das Pachtgrundstück betreffe, wie auch eindeutig aus ihrem Kündigungsschreiben hervorgehe. Es sei bereits mehrfach gerichtlich entschieden, dass das Wohnhaus und einige Nebengebäude in ihrem, der Beklagten, Besitz seien. Diese könnten käuflich erworben werden für etwa 25.000 €, wobei über den Kaufpreis noch verhandelt werden könne (Bl. 9).

Nachdem die Beklagte sodann am 12.12.2016 das Grundstück (nebst Aufbauten) an die Kläger zurückgegeben hatte, forderte Haus und Grund namens der Kläger die Beklagte mit Schreiben vom 19.12.2016 zur Vornahme bestimmter Rückbauten auf, nämlich zur Entfernung mieterseits eingebauter Nachtspeicherheizungen, eingebrachter Styroporplatten, verlegter PVC- und Teppichbodenbeläge sowie von Holzvertäfelungen (Bl. 6 f. und 99 f.).

Die Beklagte erwiderte mit anwaltlichem Schreiben vom 24.01.2017 (Bl. 101 f.), es stelle sich nach Bestätigung der erfolgten Rückgabe nunmehr noch die zu klärende Frage nach der Abfindung aus der Überlassungsvereinbarung vom 03.04.1946. Es werde insoweit um Mitteilung gebeten, ob sich die Parteien zur

Vermeidung weiterer Streitigkeiten auf einen Sachverständigen zur Bemessung des Gebäudeaufbaus einigen könnten.

Mit weiterem anwaltlichen Schreiben vom 02.02.2017 wies die Beklagte die Kläger darauf hin, ihr Wahlrecht mit ihrem Schreiben vom 19.12.2016 unwiderruflich ausgeübt zu haben (Bl. 10 f.).

Die Kläger erwiderten mit anwaltlichem Schreiben vom 07.02.2017, nie ein Interesse an dem Haus besessen zu haben. Allein die erfolgte Schlüsselübergabe rechtfertige nicht die Annahme, dass sie auf den Rückbau verzichtet hätten. Sie forderten nunmehr die Beklagte unter Fristsetzung bis zum 15.03.2017 auf, ihnen das Grundstück in geräumtem Zustand herauszugeben, insbesondere die auf ihm befindlichen Aufbauten zu entfernen (Bl. 12 f.).

Die Beklagte verblieb in ihrem anwaltlichen Erwiderungsschreiben vom 20.02.2017 bei ihrer Auffassung, mit dem Schreiben von Haus und Grund vom 19.12.2016 hätten die Kläger ihr Wahlrecht ausgeübt. Viel deutlicher könne ein Übernahmewille der Immobilie nicht zum Ausdruck gebracht werden. Von daher könnten die Kläger nunmehr einen Rückbau nicht mehr beanspruchen (Bl. 14 f.).

Die Kläger haben die Auffassung vertreten, dass eine Rückgabe des Grundstücks ohne vorherige Entfernung der Aufbauten keine ordnungsgemäße Räumung im Sinne des § 546 Abs. 1 BGB darstelle und sie von der Beklagten noch die Entfernung der Aufbauten verlangen könnten.

Sie haben beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, das Grundstück [redacted] eingetragen im Grundbuch von Bottrop, Bl. 6894A, Gemarkung Bottrop, [redacted] in geräumtem Zustand an sie herauszugeben, insbesondere das auf dem Grundstück errichtete Wohngebäude sowie die Nebengebäude zu entfernen;
2. festzustellen, dass sich die Beklagte seit dem 15.03.2017 in Verzug befinde.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie hat die Auffassung vertreten, die Kläger hätten durch Rücknahme des Objekts mit den Aufbauten sowie auch insbesondere mit dem Schreiben des sie vertretenden Vereins Haus und Grund vom 19.12.2016 ihr Wahlrecht bereits dahingehend ausgeübt, dass sie die Aufbauten übernehmen und der Beklagten hierfür eine Entschädigung zahlen würden. Den Abfindungsanspruch habe sie, so hat sie erklärt, vor Rückgabe des Objektes an die Kläger deshalb nicht erwähnt, weil sie sich gedacht habe, in Ansehung des Schriftverkehrs mit Haus und Grund zunächst einmal die Übergabe vorzunehmen und anschließend wegen der Abfindung zu schauen (Bl. 119).

Das Landgericht hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, das 1946 vereinbarte Recht der Vermieter, die Beseitigung der Aufbauten zu verlangen, bestehe weiterhin fort. Entgegen der Auffassung der Beklagten hätten die Kläger allein durch ihre vorgerichtliche Räumungsaufforderung das vertragliche Wahlrecht noch nicht ausgeübt. Keinem der von Haus und Grund verfassten Schreiben sei in irgendeiner Weise zu entnehmen, dass die Kläger die Aufbauten „übernehmen" wollten. Vielmehr gehe aus ihnen eindeutig hervor, dass Haus und Grund der – irrigen – Auffassung gewesen sei, die Aufbauten stünden ohnehin im Eigentum der Kläger. Auf den Irrtum sei seitens der Beklagten erstmals mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 24.01.2017 hingewiesen worden. Daraufhin hätten die Kläger mit ihrem anwaltlichen Erwiderungsschreiben vom 07.02.2017 sofort ausdrücklich darauf hingewiesen, zu einer Übernahme der Aufbauten gegen Zahlung eines Entgelts nicht bereit zu sein. Nach allem hätten die Kläger weder konkludent noch ausdrücklich von ihrem Wahlrecht bis zur Aufforderung gegenüber der Beklagten, die Aufbauten zu entfernen, Gebrauch gemacht.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten, mit der sie ihr Klageabweisungsziel weiterverfolgt. Sie hält an ihrer Rechtsauffassung fest, dass die Kläger jedenfalls konkludent ihr Wahlrecht dahingehend ausgeübt hätten, dass sie das Grundstück mit den Aufbauten übernähmen. Dies folge nicht nur aus dem

Schreiben von Haus und Grund vom 19.12.2016, sondern auch aus dem weiteren Schreiben des Vereins vom 27.07.2016, mit dem er namens der Kläger erklärt habe, die Kläger würden sich selbst nach Räumung des Hauses um Nachmieter kümmern. Dies hätte nicht anders verstanden werden können, als dass das Grundstück mit den Aufbauten herausgegeben werden solle. Weiterhin sei Haus und Grund auch nicht auf den Hinweis der Beklagten tätig geworden, die Kläger könnten das Wohnhaus und die Nebengebäude für 25.000 € käuflich erwerben. Auch deshalb habe die Beklagte das Verhalten des Vereins und der Kläger so verstehen dürfen, dass zumindest konkludent das Wahlrecht dahingehend ausgeübt worden sei, dass das Grundstück mit den Aufbauten zurückgenommen werde. Ob der Bearbeiter bei Haus und Grund selbst Kenntnis von der Vereinbarung aus 1946 und dem dort den Klägern eingeräumten Wahlrecht wie auch den Eigentumsverhältnissen an den Gebäuden gehabt habe, sei insoweit nicht von Belang. Nach eigener Erklärung der Kläger hätten sie die Unterlagen vor Verfassung der angeführten Schreiben dem Verein übergeben, so dass sie dort jedenfalls hätten bekannt sein müssen.

Die Beklagte beantragt,

> unter Abänderung des am 12. 09.2017 verkündeten Urteils des Landgerichts Essen – 19 O 66/17 – die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

> die Berufung zurückzuweisen.

II.

Der Senat hat die Beklagte mit Hinweisbeschluss vom 28. Februar 2018 (Bl. 196 ff.) darauf hingewiesen, dass ihre Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg habe und er daher beabsichtige, diese im Beschlusswege nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen. Zu Recht und mit zutreffender Begründung habe das Landgericht angenommen, dass die Kläger vor ihrem anwaltlichen Schreiben vom 07.02.2017 (Bl. 12 f.) ihr Wahlrecht noch nicht ausgeübt hatten und daher von der Beklagten Herausgabe des Grundstücks in vollständig geräumter Form, also ohne die Aufbauten, verlangen könnten.

Entgegen der Auffassung der Beklagten liege eine (konkludente) Ausübung des Wahlrechts nicht in dem Schreiben des Vereins Haus und Grund vom 27.07.2016, mit dem angekündigt werde, dass sich die Kläger selbst um Nachmieter kümmern würden. Allein aus dem Umstand, dass hier am Rande auch das Haus erwähnt wird, lasse sich nämlich nach dem maßgeblichen objektiven Empfängerhorizont kein Erklärungswert dahingehend herleiten, dass mit diesem Schreiben ein Wahlrecht ausgeübt werden soll. Selbst die Beklagte habe, wie sich eindrucksvoll aus ihrem Erwiderungsschreiben vom 07.08.2016 (Bl. 9) ergebe, dem vorbezeichneten Schreiben von Haus und Grund einen solchen Erklärungswert nicht beigemessen, da sie sogar ja noch die Auffassung vertreten habe, zu einer Herausgabe auch der aufstehenden Gebäude gar nicht verpflichtet zu sein.

Auch aus dem von der Beklagten in Bezug genommenen Schreiben des Vereines Haus und Grund vom 19.12.2016 ergebe sich keine auch nur konkludente Ausübung des Wahlrechts. Dies folge zum Einen schon daraus, dass nach dem Wahlrecht lediglich eine vollständige Beseitigung der Aufbauten oder aber Übernahme derselben verlangt werden konnte, nicht jedoch auch teilweise eine Beseitigung und teilweise eine Übernahme. Mit dem vorangeführten Schreiben habe der Verein die Beklagte jedoch nur zur Vornahme bestimmter Rückbauten aufgefordert. Schon daher habe er mit dem Schreiben auch für die Beklagte offenkundig keine Ausübung des Wahlrechts vornehmen können. Zum anderen ergebe sich das aber auch noch aus einem weiteren Aspekt. Gegenstand der einen Wahlmöglichkeit der Kläger sei nicht allein die Übernahme der Aufbauten gewesen, sondern auch die entsprechende Entschädigung der Beklagten für den überlassenen Wert. Eine solche hätten die Kläger mit dem vorangeführten Schreiben jedoch nicht angeboten. Die Ausübung des Wahlrechts habe jedoch – jedenfalls im vorliegenden Fall – (auch) erfordert, dass die Kläger ihre Bereitschaft erklärt hätten, die Beklagte entsprechend zu entschädigen. Denn die Beklagte habe auch für die Kläger ersichtlich gar kein Interesse an einem Rückbau der Aufbauten, da mittlerweile – wohl anders als 1946 – feste Aufbauten errichtet worden seien, die nicht einfach abgebaut und woanders wieder errichtet werden könnten. Die etwaige Verpflichtung der Beklagten zum Rückbau stelle somit für diese eine Belastung dar, weshalb ihrem Interesse gegebenenfalls auch schon die – vertraglich nicht vorgesehene – Möglichkeit eines bloßen Verzichts der Kläger auf den Rückbau entsprochen habe. Angesichts dieser Interessenlage habe es für die Ausübung des Wahlrechts nicht nur

einer Erklärung der Kläger bedurft, die Aufbauten übernehmen zu wollen, sondern auch die weitere, insoweit die Beklagte vertragsgemäß entschädigen zu wollen.

Da die Beklagte die Aufbauten bis heute nicht entfernt habe, erfülle die Rückgabe des Grundstücks an die Kläger die Räumungsverpflichtung nach § 546 Abs. 1 BGB nicht, so dass sie weiterhin zur Räumung verpflichtet sei.

III.

In ihrer Stellungnahme zu diesem Hinweisbeschluss (Bl. 204 ff.) erachtet die Beklagte ein Vorgehen nach § 522 Abs. 2 ZPO als unzulässig. Der Senat betreibe nämlich Rechtsfortbildung, wenn er für eine Ausübung des Wahlrechts entgegen der vertraglichen Vereinbarung der Parteien auch die Erklärung der Kläger als notwendig erachte, eine Entschädigung zahlen zu wollen. Damit schaffe er ein Tatbestandsmerkmal, das vom Gesetz nicht gefordert werde (Bl. 206).

Im Übrigen habe der Senat bei seiner Überlegung, welcher Erklärungswert dem Verhalten der Kläger, insbesondere ihrem Schreiben vom 19.12.2016, zukomme, nicht hinreichend gewürdigt, dass die Kläger am 11.11.2016 die angebotene Übergabe noch deshalb abgelehnt hätten, weil die Immobilie nicht vollständig geräumt gewesen sei, und erklärt hätten, die Immobilie nur freigeräumt zurück zu nehmen (Bl. 204). Jedenfalls das Schreiben des die Kläger seinerzeit vertretenen Vereins Haus und Grund vom 19.12.2016 beinhalte aber entgegen der Ansicht des Senats eine konkludente Ausübung des Wahlrechts. Sie beinhalte nämlich die Erklärung, mit Ausnahme der Rückbauten, zu denen aufgefordert werde, den Rest des Gebäudes behalten zu wollen (Bl. 205). Rechtsfehlerhaft sei auch die Auffassung des Senats, dass die (konkludente) Ausübung des Wahlrechts auch die Erklärung der Bereitschaft zur Zahlung einer Entschädigung erfordere. Dies widerspreche nämlich den vertraglichen Vereinbarungen. Vor allem aber sehe der Vertrag ein Behalten der Immobilie ohne Entschädigungszahlung gar nicht vor.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die zwischen ihnen in beiden Instanzen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das angefochtene Urteil verwiesen.

IV.

Die Berufung der Beklagten ist nach § 522 Abs. 2 ZPO einstimmig im Beschlusswege zurückzuweisen, da sie keine Aussicht auf Erfolg und die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordern.

1.

Die Berufung der Beklagten hat aus den in dem Hinweisbeschluss des Senats vom 28. Februar 2018 dargelegten Gründen offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Das Vorbringen der Beklagten in ihrem Schriftsatz vom 26.03.2018 (Bl. 204 ff.) ist nicht geeignet, diese Gründe in Zweifel zu ziehen.

Der Senat verbleibt bei seiner Auffassung, dass das Verhalten der Kläger, insbesondere ihr Schreiben vom 19.12.2016, keine – konkludente – Ausübung des Wahlrechts begründet. Dem steht, wie der Senat schon ausgeführt hat, schon entgegen, dass die Kläger mit dem Verhalten und dem Schreiben etwas gefordert haben, was, was auch die Beklagte selbst nicht in Zweifel zieht, gar nicht Inhalt des ihnen vertraglich eingeräumten Wahlrechts war, nämlich einen teilweisen Rückbau und (nur) im Übrigen Übergabe des Grundstücks mit den (verbleibenden) Aufbauten. Aus diesem Grunde führt auch das Verhalten der Kläger am 11.11.2016 nicht zu einer anderen rechtlichen Würdigung und kommt es auf die weitere Frage, ob für eine konkludente Ausübung des Wahlrechts auch die Erklärung der Bereitschaft zur Zahlung einer Entschädigung erforderlich gewesen wäre, nicht mehr an. Gleichwohl verweist der Senat darauf, dass er auch insoweit an seiner Rechtsauffassung festhält. Welche Erklärungen zur Ausübung eines Wahlrechts erforderlich sind und ob und wie diese auch schlüssig abgegeben werden können, hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab. Vorliegend ergibt sich die Besonderheit, dass die vertragsschließenden Parteien noch von Aufbauten ausgegangen sind, die von dem Mieter ohne Schwierigkeiten entfernt und mitgenommen werden können, da nur die Errichtung eines „Behelfsheimes" vorgesehen war. Die Errichtung fester Aufbauten, die vom Mieter nicht mitgenommen und weiter von ihm verwendet werden können, war hingegen nicht von ihrer Vorstellung umfasst. Solche sind dann jedoch später errichtet worden. Mit ihrer Errichtung änderte sich die Interessenlage des Mieters. Da

eine Mitnahme und weitere Verwendung für ihn nun nicht mehr möglich war, konnte es durchaus auch seinem wohlverstandenen Interesse dienen, wenn er die Aufbauten entschädigungslos zurücklassen durfte und der Vermieter (lediglich) auf die Entfernung der Aufbauten verzichtete. Angesichts dieser besonderen Interessenlage bedurfte die Ausübung des Wahlrechts seitens des Vermieters nunmehr nach Rechtsauffassung des Senats auch der Kundgabe des Willens, eine Entschädigung für das Belassen der Aufbauten entrichten zu wollen. Die demgegenüber erhobene Rüge der Beklagten, damit gehe der Senat über die vertraglichen Vereinbarungen hinaus, greift somit deshalb nicht durch, weil die Mietvertragsparteien selbst von den ursprünglichen Abreden abgewichen sind und damit eine neue Interessenlage geschaffen haben.

2.

Der Senat kann danach die durch die Berufung aufgeworfenen Tat- und Rechtsfragen zweifelsfrei beantworten. Die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verspricht keine neuen Erkenntnisse und ist auch nicht im Interesse der Parteien geboten.

3.

Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung, da über die maßgebliche Rechtsfrage in der Rechtsprechung keine unterschiedlichen Auffassungen geäußert worden sind.

Schließlich erfordern auch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung des Berufungsgerichts. Der vorliegende Fall gibt keinen Anlass, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen des materiellen oder des Verfahrensrechts aufzuzeigen oder Gesetzeslücken zu schließen. Weiterhin weicht weder die angefochtene Entscheidung des Landgerichts noch die Entscheidung des Senats von höchstrichterlicher Rechtsprechung ab. Entgegen der Ansicht der Beklagten nimmt der Senat auch keine Rechtsfortbildung vor und/oder verändert die Anforderungen an konkludente Willenserklärungen. Vielmehr beurteilt der Senat die Frage, ob eine konkludente Willenserklärung der Kläger mit einem bestimmten Inhalt vorliegt, lediglich anhand der besonderen konkreten Umstände des vorliegenden Falles.

V.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10 Satz 2, 711 ZPO.

Dr. Pogrzeba Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht	Müller-Rolf Richterin am Landgericht	Dr. Hübner Richter am Oberlandesgericht

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Oberlandesgericht Hamm