
Datum: 30.05.2012
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 30. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 30 U 157/11
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2012:0530.30U157.11.00

Vorinstanz: Landgericht Hagen, 4 O 90/11
Nachinstanz: Bundesgerichtshof, XII ZR 8/13

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 23. August 2011 verkündete Urteil des Einzelrichters der 4. Zivilkammer des Landgerichts Hagen wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Streithelfer.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Sache befindet sich beim BGH unter dem Aktenzeichen: XII ZR 8/13

Gründe:

I.

1

Die Klägerin verlangt als Mitvermieterin einer Gewerbefläche an der H-Straße in Z1 und Miteigentümerin des Grundstücks neben den Streithelfern von dem Beklagten nach Beendigung des mit ihm abgeschlossenen Mietvertrages vom 01.12.2000 aufgrund einer vertraglich vereinbarten Regelung den Abriss von Bauten, welche frühere Mieter auf dem Grundstück errichtet hatten.

2

3

Wegen der Einzelheiten des Sachverhaltes wird gemäß § 540 ZPO auf die Feststellungen in dem angefochtenen Urteil verwiesen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, weil sich das Abrissverlangen der Klägerin als Eingriff in das Eigentum der Streithelfer des Beklagten darstellen würde, welchem diese ausdrücklich widersprochen hätten. Ohne Zustimmung der Streithelfer sei die Herbeiführung einer Mehrheitsentscheidung über den Abriss nicht möglich. Der Mietvertrag sehe keine Regelung über den Abriss vor. Vielmehr sei dort ein Wahlrecht der Vermieter zwischen Abriss und entschädigungslosem Zurücklassen der Bauwerke durch den Mieter vorgesehen, wobei diese Regelung den übrigen Regelungen des Vertrages vorgehe. Ein Alleinentscheidungsrecht der Klägerin bestehe nicht, weil es sich bei dem Abriss der Gebäude nicht um eine notwendige Erhaltungsmaßnahme für den Wert oder die Substanz des Grundstücks handele.

Mit der Berufung wiederholt und vertieft die Klägerin ihre Behauptungen, dass die Bebauung des Grundstücks nicht mehr brauchbar und zudem – wie sich erst jetzt herausgestellt habe – bauordnungswidrig ohne Baugenehmigung errichtet worden sei, was eine Neuvermietung des Grundstücks, auf die sie aus wirtschaftlichen Gründen dringend angewiesen sei, verhindern würde. Der Mietvertrag sehe den Abriss als Regelfall vor, welcher nicht durch einseitigen Widerspruch verhindert werden könne, zumal der Verbleib der Bebauung nicht als Regelfall vorgesehen sei. Zudem handelten die Streithelfer mit ihrem Verlangen nach Bestehenlassen der Bebauung rechtsmissbräuchlich, denn für sie bestehe insofern kein aner kennenswertes Interesse. Auch für sie sei lediglich der Abriss durch den Beklagten aufgrund der Kostenersparnis wirtschaftlich sinnvoll. Soweit sie vorgeben würden, das Grundstück nur mit Bebauung erwerben zu wollen, sei dies vorgeschoben. Den Streithelfern gehe es vielmehr darum, sich das Grundstück kostengünstig zuzueignen.

Die Klägerin beantragt,

das am 23.08.2011 verkündete Urteil des Einzelrichters der 4. Zivilkammer des Landgerichts Hagen abzuändern und den Beklagten zu verurteilen, die auf dem Grundstück H-Straße, #####1 Z1, Flur X, Flurstück X, vorhandene Bebauung zu entfernen.

Der Beklagte und die Streithelfer beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das angefochtene Urteil mit näheren Ausführungen.

Der Senat hat im Termin am 27.04.2012 die Beteiligten angehört. Wegen der Einzelheiten des Berufungsvorbringens der Parteien wird ergänzend auf die in der Berufungsinstanz gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen, wegen der Ergebnisse der Anhörung der Beteiligten auf den Berichterstatte rvermerk zum Senatstermin vom 27.04.2012 verwiesen.

II.

Die zulässige Berufung bleibt erfolglos. Die landgerichtliche Entscheidung hat auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Klägerin in der Berufungsinstanz und der Ergebnisse der durchgeführten Anhörung Bestand.

1.

Die Klage ist zulässig.

a) Der Klageantrag ist, obwohl die abzureißenden Gebäude nicht näher beschrieben sind, ausreichend bestimmt, weil die Klägerin die vollständige Entfernung jeglicher Bebauung auf dem konkret bezeichneten Grundstück begehrt.	16
b) Die Klägerin ist berechtigt, den Prozess über das behauptete Recht als richtige Partei in eigenem Namen zu führen, und damit prozessführungsbefugt, obwohl sie weder Alleineigentümerin des Grundstücks noch alleinige Vermieterin gegenüber dem Beklagten war. Zwar steht die Prozessführungsbefugnis grundsätzlich mehreren Vermietern und/oder Miteigentümern gemeinschaftlich zu, weshalb ein Teilhaber nicht grundsätzlich berechtigt ist, einen gemeinschaftlichen Anspruch ohne Mitwirkung der übrigen vor Gericht geltend zu machen. Im vorliegenden Fall ist die Klägerin jedoch gemäß § 432 Abs. 1 BGB berechtigt, den Rechtsstreit als Prozessstandschafterin für die Gemeinschaft der Vermieter zu führen. Bei dem Abriss der Bauten handelt es sich um eine unteilbare Leistung, welche der Beklagte im Falle einer bestehenden Verpflichtung nur an alle Vermieter gemeinschaftlich leisten kann. Der Klageantrag fordert die Leistung des Beklagten in der Weise ein, dass er ggf. an alle Vermieter leisten würde. Zwischen den Vermietern besteht Mitgläubigerschaft in Form einer Bruchteilsgemeinschaft i.S.d. § 741 BGB, aufgrund derer jeder der Vermieter berechtigt ist, den Mieter auf Leistung an alle in Anspruch zu nehmen (vgl. Palandt-Grüneberg, BGB, 71. Aufl., § 432 Rdnr. 3; § 535 Rdn. 6 mit weiteren Nachweisen).	17
Ohne Bedeutung für die Frage der Prozessführungsbefugnis ist, ob durch den Erwerb des Miteigentumsanteils von dem Bruder der Klägerin die Streithelfer durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch am 14.03.2011 gemäß §§ 566, 578 BGB in das Mietverhältnis eingetreten sind, nachdem das Mietverhältnis auf Vermieterseite mit der Klägerin und ihrem Bruder abgeschlossen worden war. Daran bestehen Zweifel, weil das Mietverhältnis mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit am 31.12.2010 und damit vor der Eigentumsumschreibung beendet war und nach einer Räumung des Grundstücks auch kein Abwicklungsverhältnis besteht, in welches ein Grundstückserwerber eintreten würde. Für die Anwendbarkeit des § 432 Abs. 1 BGB im Verhältnis mehrerer Personen auf Vermieterseite kommt es jedoch auf eine gleichzeitige dingliche Berechtigung nicht an.	18
2.	19
Die Klage ist jedoch zurzeit unbegründet.	20
Ein Anspruch der Vermietergemeinschaft gegen den Beklagten auf Abriss der vorhandenen Bebauung gemäß §§ 3.3 und 8 des Mietvertrages vom 21.09./06.11.1995, in welchen der Beklagte durch die Vereinbarung vom 01.12.2000 eingetreten ist, besteht jedenfalls derzeit nicht.	21
a) Aus dem Mietvertrag vom 21.09./06.11.1995 folgt keine zwangsläufige Verpflichtung des Beklagten, die Gebäude bei Ende des Mietverhältnisses abzureißen, falls nicht die Vermieter ausnahmsweise den entschädigungslosen Verbleib der Gebäude verlangen. Vielmehr sieht der Mietvertrag, wie bereits das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, ein Wahlrecht der Vermieter vor, welches sie zunächst gegenüber dem Mieter ausüben müssen. Erst nach Ausübung des Wahlrechts dahin, dass der Abriss verlangt wird, entsteht die Abrissverpflichtung des Mieters.	22
Dies ergibt die Auslegung (§§ 133, 157 BGB) der Bestimmungen des Vertrages. Demnach geht die Klausel in § 3.3 des Vertrages als speziellere Regelung bezüglich der auf dem Grundstück befindlichen Bauten der allgemeinen Bestimmung in § 8 des Vertrages, wonach der Mieter nach Beendigung des Mietvertrages das Mietobjekt in dem Zustand	23

- zurückzugeben hat, in dem es sich bei der ersten Übergabe im Jahre 1955 befunden hat, vor. Die Möglichkeiten, von dem Mieter den Abriss der Bauten zu verlangen oder aber deren entschädigungslosen Verbleib auf dem Grundstück, stehen dabei gleichwertig nebeneinander. Das damit eingeräumte Wahlrecht liefe leer, wenn der Mieter aus § 8 des Vertrages vor dessen Ausübung zum Abriss verpflichtet und gegenüber widersprechenden Mitvermietern auch berechtigt wäre. Nur bei einer Auslegung, dass keine Verpflichtung des Mieters zum Abriss besteht, solange das Wahlrecht durch die Vermieter nicht entsprechend ausgeübt worden ist, erhalten beide Vertragsklauseln einen sinnvollen Regelungsgehalt.
- Demnach wäre der Beklagte nur nach Ausübung des Wahlrechts durch die Vermieter dahingehend, dass nicht der Verbleib der Aufbauten, sondern deren Abriss verlangt wird, nach dem Klageantrag zu verurteilen. Zu einer solchen Ausübung des Wahlrechts ist es aber bislang nicht gekommen. 24
- Eine Einigung der Vermieter über die Ausübung des Wahlrechts gemäß § 263 Abs. 1 BGB oder über eine Bevollmächtigung der Klägerin, das Wahlrecht mit Wirkung für alle Vermieter ausüben zu können, ist unstreitig nicht erfolgt. Die Klägerin hat sich weder mit ihrem Bruder noch mit den Streithelfern des Beklagten geeinigt, weshalb auch an dieser Stelle dahinstehen kann, ob die Streithelfer gemäß §§ 566, 578 BGB in das Mietverhältnis mit dem Beklagten eingetreten sind. 25
- b) Die Klägerin war auch nicht ausnahmsweise berechtigt, das Wahlrecht gemäß § 744 Abs. 2 BGB für die Vermietergemeinschaft allein auszuüben und von dem Beklagten den Abriss der Bauten zu verlangen. Ihr Verlangen beinhaltet keine zur Erhaltung des Gegenstands notwendigen Maßnahmen im Sinne der Norm. 26
- Eine zur Erhaltung des Gegenstands notwendige Maßnahme läge nur vor, wenn das Vorgehen der Klägerin im Interesse der Gemeinschaft zur Erhaltung des wirtschaftlichen Wertes des gemeinschaftlichen Gegenstands im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung aus der Sicht eines vernünftigen Teilhabers erforderlich ist. Entscheidend für die insoweit erforderliche Beurteilung ist ein wirtschaftlicher Maßstab unter Berücksichtigung der Zumutbarkeit für die Teilhaber (vgl. Palandt-Sprau, a.a.O., § 744 Rdnr. 3 mit weiteren Nachweisen). 27
- b.1) Nach diesen Grundsätzen ist das Vorgehen der Klägerin keine notwendige Erhaltungsmaßnahme in Bezug auf das Grundstück und seinen Wert. 28
- Der Abriss stellt schon deshalb keine Erhaltungsmaßnahme dar, weil er eine Veränderung des Grundstücks beinhaltet, denn die Gebäude, deren Abriss die Klägerin anstrebt, sind wesentliche Bestandteile des Grundstücks i.S.d. § 94 Abs. 1 BGB. Selbst wenn die Gebäude – was dahinstehen kann – ursprünglich von den früheren Mietern nur für die Dauer ihrer Mietzeit und daher zu einem vorübergehenden Zweck errichtet worden sein sollten, womit sie Scheinbestandteile i.S. d. § 95 BGB gewesen wären, so ist jedenfalls durch den Mietvertrag vom 21.09/06.11.1995 zugleich eine Einigung der seinerzeit personenidentischen Vermieter und Grundstückseigentümer und des damaligen Mieters dahin erfolgt, dass die Bauten dauerhaft mit dem Grundstück verbunden sein sollten und nur noch auf ausdrückliches Verlangen von dem Mieter des Grundstücks zu beseitigen waren, ansonsten entschädigungslos auf dem Grundstück zu verbleiben hatten (vgl. zur Möglichkeit der nachträglichen Umwandlung eines Scheinbestandteils in einen wesentlichen Bestandteil BGH, NJW 1980, S. 771; Palandt – Ellenberger, a.a.O., § 95 Rdn. 4). Dass der damalige Mieter nicht befugt gewesen wäre, eine in der Einräumung des Wahlrechts zu sehende dingliche Einigung zu treffen, ist nicht ersichtlich. 29

- Zudem fehlt es unabhängig hiervon auch am Merkmal der Notwendigkeit der Maßnahme. Sofern nach der Behauptung der Klägerin das Grundstück durch den Abriss eine Wertsteigerung erfahren würde, handelt es sich bei dem Abriss um eine lediglich nützliche Maßnahme, die von § 744 Abs. 2 BGB nicht erfasst wird (vgl. OLG Hamm – 8. Zivilsenat –, NZG 2000, S. 642). Gleiches gilt auch bei unterstellter Richtigkeit der Behauptung der Klägerin, dass das Grundstück mit den aufstehenden Bauten nicht weiter zu vermieten sei. Ob der – nur sehr allgemein gehaltene und nicht näher belegte – Vortrag der Klägerin zu Wertsteigerung und Vermietbarkeit überhaupt ausreichend substantiiert ist, zumal der Beklagte bei seiner Anhörung durch den Senat plausibel dargelegt hat, dass sich die Bauten in einem Zustand befänden, die eine Nutzung etwa als Lagerflächen zuließen, und er selbst einen Mietinteressenten benannt habe, dessen Mietangebot am Widerstand der Klägerin gescheitert sei, kann bereits dahinstehen. 30
- Der Abriss der Bauten wäre im Übrigen auch dann keine notwendige Erhaltungsmaßnahme i.S.d. § 744 Abs. 2 BGB, falls die Gebäude auf dem Grundstück entsprechend der Behauptung der Klägerin ohne Baugenehmigung errichtet worden wären. Allein der Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Bestimmungen begründet hier jedenfalls schon deshalb keine Notwendigkeit zum sofortigen Handeln der Klägerin im Wege der Notgeschäftsführung, weil nicht ersichtlich ist, dass die zuständige Baubehörde der Stadt Z1 gegen die ggf. vorhandenen Schwarzbauten einzuschreiten beabsichtigt. Ob § 744 Abs. 2 BGB der Klägerin ein Recht gäbe, den Abriss der Gebäude sicherzustellen, um etwaigen konkret drohenden Ordnungsmaßnahmen oder Sanktionen der Baubehörde zuvorzukommen, bedarf deshalb keiner Vertiefung. 31
- Ebenso kann die Frage, ob die Klägerin überhaupt Rechte aus dem Mietvertragsverhältnis unter Bezugnahme auf § 744 Abs. 2 BGB mit der Begründung geltend machen kann, dies sei im Interesse der Erhaltung eines Objekts geboten, dessen Miteigentümer nicht personenidentisch mit den Teilhabern an der Vermietergemeinschaft sind, dahinstehen. 32
- b.2) Die Notgeschäftsführung der Klägerin gemäß § 744 Abs. 2 BGB ist ferner nicht zur Erhaltung eines gemeinschaftlichen Anspruchs der Vermieter geboten. 33
- Eines Handelns der Klägerin zur Sicherung eines auf Abriss gerichteten Anspruchs der Vermietergemeinschaft bedurfte es nach den obigen Ausführungen schon deshalb nicht, weil ein solcher Anspruch (noch) gar nicht besteht. 34
- Allerdings verkennt der Senat nicht, dass jedenfalls zur Sicherung des für die Vermieter in § 3.3 des Vertrages aus dem Jahr 1995 verankerten Wahlrechts bestimmte relativ kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen angebracht erscheinen konnten, da ohne Ausübung des Wahlrechts und des bei entsprechender Wahl daraus folgenden Abrissverlangens die Ansprüche nicht mehr durchsetzbar und daher wirtschaftlich wertlos zu werden drohen, sofern sich der Beklagte erfolgreich auf den Eintritt der Verjährung gemäß § 548 Abs. 1 BGB berufen kann. Eine derartige Gefährdung der Ansprüche bestand im Zeitpunkt der Klageerhebung, weil der Beklagte, obwohl er bereits im Jahre 2006 die Nutzung des Grundstücks beendet hatte, nach seiner Erklärung im Senatstermin den Besitz am Grundstück nicht vor Ablauf der Vertragslaufzeit bis zum 31.12.2010 aufgegeben hatte. Daher drohte die Verjährungsfrist mit dem 30.06.2011 abzulaufen und war die Klageerhebung durch die Klägerin geeignet, die Verjährung gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB zu hemmen. 35
- So wäre im vorliegenden Fall statt der Leistungsklage gerichtet auf Abriss der Bauten auch eine Feststellungsklage auf Bestehen des Wahlrechts oder einer Abrissverpflichtung des Beklagten im Falle einer (zukünftigen) entsprechenden Ausübung des Wahlrechts der 36

Vermietergemeinschaft in Betracht gekommen, um die Hemmung der Verjährung herbeizuführen und gleichzeitig die Klärung im Innenverhältnis der Vermieter durch Klage, gerichtet auf Zustimmung zum Abriss der Bauten, herbeiführen zu können.

Zudem geht der Senat davon aus, dass der Beklagte bereit gewesen wäre, auch ohne einen mit ihm geführten Rechtsstreit eine derartige Klärung abzuwarten und bis dahin den Verzicht auf die Einrede der Verjährung zu erklären. So hat der Prozessbevollmächtigte des Beklagten auf Befragen des Senats erklärt, dass er, vor die Wahl gestellt, ob sogleich Klage erhoben oder von Seiten des Beklagten ein zeitweiliger Verjährungsverzicht erklärt werde, seinem Mandanten den Verzicht empfohlen hätte, ohne dass Anhaltspunkte dafür bestünden, dass sich der Beklagte nicht beratungskonform verhalten hätte. Daran ändern auch die Ausführungen des Beklagten bei seiner Befragung nichts, bei welcher er zunächst erklärte, zu einem Verjährungsverzicht nicht bereit zu sein, da er endlich eine Klärung der Angelegenheit herbeiführen wolle. Ersichtlich erfolgte jedoch diese Äußerung nicht im Bewusstsein des Umstands, dass er ohne Verzichtserklärung sogleich verklagt werden würde und andernfalls die gerichtliche Auseinandersetzung zumindest vorerst hätte vermeiden können. 37

Jedenfalls scheitert aber die Berechtigung der Klägerin zur Notgeschäftsführung für die Vermietergemeinschaft daran, dass sie durch die Ausübung des Wahlrechts und das daraus folgende Beseitigungsverlangen kein Interesse der Gemeinschaft verfolgt, sondern ausschließlich eigene wirtschaftliche Interessen. Im Senatstermin ist deutlich geworden, dass es ihr bei dem angestrebten Abriss der Gebäude darum geht, gemäß § 752 BGB eine Realteilung des Grundstücks im Verhältnis zu den Streithelfern vornehmen zu können und auf diese Art und Weise zu verhindern, dass sie durch die von den Streithelfern betriebene Teilungsversteigerung ihr (Mit-) Eigentum am gesamten Grundstück verliert. Solange das Grundstück bebaut ist, ist eine Realteilung nicht möglich (vgl. Palandt – Sprau, a.a.O., § 752 Rdn. 3 m.w.N.). Diese Intention der Klägerin hat ihr Ehemann im Senatstermin auf Befragen des Senats ausdrücklich bestätigt. Zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung, die notfalls gemäß § 744 Abs. 2 BGB durchgesetzt werden kann, gehören aber nur solche Maßnahmen, die das gemeinschaftliche Interesse aller Teilhaber innerhalb der ungeteilten Gemeinschaft betreffen (vgl. Palandt – Sprau, a.a.O., § 744 Rdnr. 2). Hierzu zählt die Ermöglichung einer Realteilung im Zuge einer ins Auge gefassten Auseinandersetzung der Gemeinschaft jedenfalls dann nicht, wenn – wie hier – die anderen Teilhaber eine andere Art der Auseinandersetzung befürworten. Dies gilt im Streitfall um so mehr, als die Klägerin Interessen an einer bestimmten Art der Auseinandersetzung allenfalls als Teilhaber der Miteigentümergeinschaft an dem vermieteten Objekt (zu der unstreitig auch zusätzlich zu den Vermietern der Ehemann der Klägerin gehört) geltend machen könnte. Hiervon ist aber die Berechtigung der Klägerin als Teilhaberin der – insoweit nicht in vollem Umfang personenidentischen – Vermietergemeinschaft zu unterscheiden. 38

3. 39

Sonstige gesetzliche Anspruchsgrundlagen, auf welche das Klagebegehren gestützt werden könnte, bestehen nicht. Die Vorschrift des § 546 Abs. 1 BGB, nach welcher ein Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben hat, kann der Klägerin schon deshalb kein von den oben angesprochenen vertraglichen Bestimmungen unbeeinflusstes Recht auf Abriss verschaffen, weil der Beklagte das Grundstück in demselben baulichen Zustand zurückgegeben hat, in dem er es übernommen hatte. Aus diesem Grund können auch keine Ansprüche gegen den Beklagten im Zusammenhang mit dem nach dem Vortrag der Klägerin bauordnungswidrigen Zustand des von dem Beklagten in 40

eben diesem Zustand angemieteten Objekts bestehen.

Auch die Vorschrift des § 313 BGB greift nicht ein, denn es ist keine Geschäftsgrundlage des Vertrages ersichtlich, die sich verändert haben könnte. Die Frage, ob sich die Vermieter hinsichtlich des bestehenden Wahlrechts untereinander würden einigen können, betrifft lediglich Vorstellungen auf Vermieterseite untereinander im Innenverhältnis. Es fehlt jeder Anhaltspunkt dafür, dass diesbezüglich eine Aufnahme in den Geschäftswillen des Beklagten erfolgt ist. 41

4. 42

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gemäß §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. Nachdem der Beklagte während seiner Befragung glaubhaft und von der Klägerin insoweit nicht bestritten äußerte, dass er den Abriss der Gebäude mit einem Kostenaufwand von rund 15.000,-- € vorgenommen hätte, war der Streitwert entsprechend festzusetzen und ist davon auszugehen, dass ein Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Senats nicht gegeben ist. 43

Die Revision war nicht gemäß § 543 ZPO zuzulassen, weil die Voraussetzungen dieser Norm nicht vorliegen. Die Entscheidung des Senats betrifft einen Einzelfall und hat keine grundsätzliche Bedeutung. Von Entscheidungen des Bundesgerichtshofs oder anderer Oberlandesgerichte ist der Senat nicht abgewichen. 44