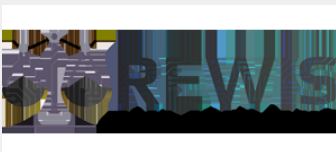


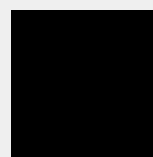
Oberlandesgericht Düsseldorf

I-24 U 189/07

vom 06.05.2008



REWIS: open. smart. legal.
Datenbank für Rechtsprechung
Angaben ohne Gewähr



URL: <https://rewis.io/s/u/7emv/>
Oberlandesgericht Düsseldorf
24. Zivilsenat

I-24 U 189/07 vom 06.05.2008

Beschluss | Oberlandesgericht Düsseldorf | 24. Zivilsenat

Tenor

Der Senat beabsichtigt, die Berufung gemäß [§ 522 Abs. 2 ZPO](#) zurückzuweisen. Den Klägern wird Gelegenheit gegeben, hierzu binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses Stellung zu nehmen.

1 Gründe

2 Die Berufung der Kläger hat keine Aussicht auf Erfolg und wird deshalb
zurückzuweisen sein.

3 I.

4 Das landgerichtliche Urteil ist richtig. Das Landgericht hat zutreffend festgestellt,
dass eine Verpflichtung der Beklagten zum Abriss der Gebäude auf dem
Grundstück W-Str. 139 in S. nicht besteht, weshalb sie auch zur Tragung der
damit verbundenen Kosten nicht verpflichtet ist.

5 Der Senat folgt den Ausführungen des angefochtenen Urteils, worauf zur
Vermeidung von Wiederholungen auch Bezug genommen wird. Das Vorbringen
der Kläger in der Berufungsbegründung rechtfertigt keine abweichende
Entscheidung.

6 Die Beklagte war nicht Eigentümerin der von der S. AG im Anschluss an den
Mietvertrag vom 16. Juli/04. August 1958 auf dem Mietgrundstück errichteten
Gebäude und sie ist auch nicht aufgrund vertraglicher Vereinbarungen zum
Abriss der Gebäude verpflichtet.

7 1.

8 Eigentümer der Gebäude waren die Kläger geworden. Die in § 6 der Mietverträge
vom 16.07./04.August 1958 und vom 18. Dezember 1979 / 02. September 1980
mit der S. AG getroffene Regelung, dass die Baulichkeiten nur zu einem
vorübergehenden Zweck für die Dauer des Mietverhältnisses errichtet werden
sollten, im Eigentum der S. AG stehen und nach Beendigung des
Mietverhältnisses beseitigt werden müssen, führte zunächst dazu, dass die
Gebäude nur Scheinbestandteile des Grundstücks gemäß [§ 95 Abs. 1 BGB](#)

geworden waren. Trotz ihrer festen Verbindung mit dem Grundstück können auch vom Mieter errichtete Gebäude nur Scheinbestandteile darstellen (vgl. BGHZ 92, 70; BGH NJW 1996, 916; Palandt/Heinrichs/Ellenberger, BGB, 67. Auflage, § 95 Rn. 3).

- 9 Wesentlicher Bestandteil des Grundstücks der Kläger wurden die Gebäude indes, nachdem der Mietvertrag mit der S. AG zum 31. Dezember 1987 beendet wurde und die Kläger, dieser Beendigung zeitlich vorgelagert, gegenüber der S. AG durch ihre schriftlichen Erklärungen vom 29. Mai 1987 und vom 29. Juli 1987 auf den Abriss der Gebäude verzichtet hatten. Zwar hatte diese Entbindung nicht ohne Weiteres zur Folge, dass die S. AG die Gebäude nicht gleichwohl hätte beseitigen können, da der Wegfall ihrer Pflicht zum Abriss nicht automatisch auch den Wegfall ihres Rechts zur Wegnahme aus § 547 a Abs. 1 BGB a.F. = [§ 539 Abs. 2 BGB](#) nach sich zog. Indes liegt in dem Verzicht der Kläger und dem Unterlassen der S. AG, den Abriss vorzunehmen, eine stillschweigende Einigung über den Eigentumsübergang an den Gebäuden gemäß [§ 929 BGB](#) (vgl. hierzu BGHZ 23, 57; BGH NJW 1987, 774; Palandt/Heinrichs/Ellenberger, a.a.O., § 95 Rn. 4). Anders vermag der insoweit unstrittige Ablauf des Geschehens nicht beurteilt zu werden, zumal nicht ersichtlich ist, wem die S. AG die Gebäude ansonsten hätte übereignen wollen. Mit der Übereignung wurde vielmehr die vom Gesetz in [§ 946 BGB](#) vorgesehene Rechtsfolge erreicht, dass nämlich die auf einem Grundstück befindlichen Gebäude im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen. Für eine Übereignung an die Beklagte ist dagegen nichts ersichtlich.
- 10 Die Würdigung der Kläger, die Entbindung der S. AG von der Abrissverpflichtung stelle eine "Weisung" von ihnen an diese dar, "den Abriss zu unterlassen" und es lägen keine "übereinstimmenden Erklärungen der Parteien dieses Mietvertrages" vor, ist rechtsirrig. Vielmehr haben die Kläger gegenüber der S. AG schriftlich auf ihr Recht, einen Abriss verlangen zu können, verzichtet. Das darin liegende Angebot zur Abänderung des Mietvertrages wurde von der S. AG konkludent angenommen, indem sie auf einen Abriss verzichtete. Der formlosen Annahme steht § 12 des Mietvertrages vom 16. Juli / 04. August 1958 nicht entgegen; denn die Parteien dieses Mietvertrages haben das Formerfordernis durch diese Handhabung stillschweigend aufgehoben. Dieses ist stets anzunehmen, wenn - wie hier - die Parteien die Maßgeblichkeit der mündlichen Vereinbarung übereinstimmend gewollt haben (BGH NJW 1962, 1908; WM 1982, 902; Palandt/Heinrichs/Ellenberger, a.a.O., § 125 Rn. 14 m.w.N.). Im Übrigen wurde das so Vereinbarte in der Folgezeit unbeanstandet entsprechend gehandhabt. Die Kläger haben sich seit 1987 zu keinem Zeitpunkt gegenüber der S. AG darauf berufen, dass deren Zustimmung zum Verzicht auf die Abrissverpflichtung nicht schriftlich erklärt worden sei. Es besteht deshalb auch eine tatsächliche Vermutung für den Abschluss des Änderungsvertrages (vgl. hierzu BGH LM § 305 Nr. 17, HGB 105 Nr. 22; OLG Frankfurt MDR 1981, 498; Palandt/Heinrichs/Ellenberger, a.a.O., § 125 Rn. 14 a).

11

Dass zwischen der Beklagten und der S. AG Absprachen über einen Eigentumsübergang der Gebäude auf die Beklagte getroffen wurden, legen die Kläger nicht substantiiert dar und es ist auch nicht ersichtlich. Im Übrigen wäre naheliegend, dass die S. AG die Kläger als Grundstückseigentümer darüber informiert hätte, wenn sie der Beklagten die Gebäude übereignet hätte. Solches ist unstreitig nicht erfolgt.

12

Der Umstand, dass der Ehemann der Beklagten als Architekt für die S. AG tätig war und die Erklärungen vom 29. Mai 1987 und vom 29. Juli 1987 vorbereitet hat, besagt nichts anderes. Es war für die S. AG vorteilhaft, von ihrer Abrissverpflichtung befreit zu werden; denn sie hätte die mit dem Abbruch zusammenhängenden Kosten tragen müssen. Für die Kläger war der Eigentumsübergang der Gebäude (jedenfalls zunächst) ebenfalls vorteilhaft. Denn sie erhielten entschädigungslos einen Wertzuwachs für ihr Grundstück und hatten mit der Beklagten eine Mieterin gefunden, die diese Gebäude nutzen wollte. Es ist in diesem Zusammenhang ohne Belang, dass die Beklagte die Mietfläche nicht persönlich bewirtschaftet hat, sondern diese untervermietete. Auch die Differenz zwischen dem von der Beklagten gezahlten Mietzins und den von ihr als Untervermieterin erzielten Mieteinnahmen besagt nichts über die Eigentumsverhältnisse an den Gebäuden.

13

Bei Abgabe der Erklärungen im Jahr 1987 dürfte zudem unklar gewesen sein, ob für die Gebäude nach dem Ende des Mietvertrages mit der Beklagten zum zunächst vorgesehenen Termin zum 31. Dezember 1996 (unter dem 19. / 31. Dezember 1996 erfolgte dann eine Verlängerung bis zum 31. Dezember 2006) nicht auch weiterhin Verwendung bestand. Es war 1987 wohl nicht auszuschließen, dass eventuell ein der Beklagten nachfolgender Mieter die Gebäude weiterhin nutzte. Auch dies deutet darauf hin, dass es für die Kläger im Jahr 1987 durchaus vorteilhaft war, die Gebäude zu Eigentum zu erhalten.

14

Ohne Belang ist auch, dass die Beklagte auf dem Bestandsplan als Eigentümerin der Gebäude aufgeführt wird. Aus dieser Angabe gegenüber einer Behörde kann kein Rückschluss auf eine dingliche Einigung zwischen der S. AG und der Beklagten gezogen werden.

15

2.

16

Für eine Eigentümerstellung der Klägerin spricht auch der Umstand, dass sie dauerhaft zum Besitz der Gebäude berechtigt sind. Denn die Kläger konnten der S. AG als ausgezogener Mieterin ab 01. Juli 1988 die Verjährung des Wegnahmerechts nach [§ 558 BGB](#) a.F. = [§ 548 Abs. 2 BGB](#) als dauernde Einrede entgegenhalten (vgl. BGHZ 81, 146 (151); Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, V. B Rn. 271 f.). Wird das Wegnahmerecht nach Rückgabe der Mietsache nicht ausgeübt, führt dies dazu, dass der Vermieter zum Besitz der Einrichtungen berechtigt ist. Dieses Recht kann er auch einem Erwerber der

Einrichtungen als Einrede entgegenhalten (BGHZ 81, 146 (151); Bub/Treier, a.a.O., Rn. 271). Folglich hätten es die Kläger - bei einem unterstellten Erwerb der Gebäude durch die Beklagte - auch dieser entgegenhalten können.

17 Nimmt der Vermieter eine Weitervermietung vor, so steht auch dem neuen Mieter die Einrede, zum Besitz berechtigt zu sein, zu. Er kann diese gegenüber dem bisherigen Mieter geltend machen, da er sein Besitzrecht von dem berechtigten Vermieter ableitet (BGHZ a.a.O., Bub/Treier, a.a.O.).

18 3.

19 Die Beklagte ist auch aufgrund vertraglicher Vereinbarung nicht zur Übernahme der Abrisskosten verpflichtet. Der Senat folgt auch insoweit den Ausführungen des Landgerichts, nach denen die Abrissverpflichtung zum 01. Januar 1988, als die Beklagte in den Mietvertrag mit den Klägern eintrat, auf Grund der Vereinbarungen vom 29. Mai und 29. Juli 1987 bereits entfallen war. Hierauf wird Bezug genommen. Einer ausdrücklichen Erklärung der Kläger, dass sie die Beklagte von Abrissverpflichtungen entbinden, bedurfte es mithin nicht, da diese Verpflichtung bei Beginn des Mietverhältnisses schon nicht mehr bestand.

20 II.

21 Die weiteren in § 522 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 ZPO genannten Voraussetzungen liegen ebenfalls vor.

22 Der Senat weist darauf hin, dass die Rücknahme der Berufung vor Erlass einer Entscheidung nach [§ 522 Abs. 2 ZPO](#) gemäß GKG KV 1222 S. 1, 2 kostenrechtlich privilegiert ist; statt vier fallen nur zwei Gerichtsgebühren an.

23 Düsseldorf, den 6. Mai 2008

24 Oberlandesgericht, 24. Zivilsenat

