

## Abschrift

19 O 66/17



Verkündet am 12.09.2017

Trappe, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

### Landgericht Essen IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

Vert.:	Frist not.		KV	MdL:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kenn- rism.
SB	20. SEP. 2017			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zah- lung
zDA				Stel- lungen

In dem Rechtsstreit

1. der
2. des

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Essen  
auf die mündliche Verhandlung vom 12.09.2017  
durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Dr. Lashöfer als Einzelrichterin

#### für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, das Grundstück in  
eingetragen im Grundbuch von , Blatt , Gemarkung  
Flur Flurstück , in geräumtem Zustand an die Klägerin  
herauszugeben, insbesondere das auf dem Grundstück errichtete  
Wohngebäude sowie die Nebengebäude zu entfernen.

Es wird festgestellt, dass sich die Beklagte seit dem 16.03.2017 mit der Entfernung der auf dem Grundstück befindlichen Aufbauten in Verzug befindet.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 18.000,00 Euro.

### Tatbestand:

Die Parteien streiten – zum wiederholten Male - über Rechtsfolgen aus einer sogenannten „Überlassungs-Vereinbarung“ vom 03.04.1946 betreffend den streitgegenständlichen Grundbesitz, der sich im Eigentum der Kläger befindet. Damals hatte die Rechtsvorgängerin der Kläger mit den Rechtsvorgängern der Beklagten einen Vertrag geschlossen, wonach das Grundstück den damals „luftkriegsbetroffenen“ Eheleuten „für die Erstellung eines Behelfsheimes zu Wohnzwecken“ überlassen wurde. Für die Überlassung des Geländes war als sogenannter „Pachtzins“ jährlich im Voraus 0,30 Reichsmark je Quadratrute zu zahlen, des Weiteren für die Duldung der Bebauung ein Jahresbetrag von 12,- Reichsmark. Die Laufzeit des Vertrages war ursprünglich auf fünf Jahre befristet, mit verschiedenen Verlängerungs- und Rückgabeoptionen. Für den Fall der Rückgabe heißt es:

*„... 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.“*

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Vertragsurkunde sowie auf die Verlängerungsvereinbarung vom 19.04.1951 Bezug genommen.

Der zwischenzeitlich verstorbene Viktor Janik hat auf dem Grundstück nicht lediglich ein „Behelfsheim“, sondern ein Wohnhaus mit Garage errichtet, das sich auch heute noch auf dem Grundstück befindet.

Die Beklagte kündigte das Rechtsverhältnis mit Schreiben vom 23.07.2016 mit Wirkung zum 01.10.2016. In der Folgezeit entwickelte sich zwischen den Parteien ein außergerichtlicher Schriftverkehr. Die Kläger ließen sich dabei von dem  vertreten. Dieser antwortete auf das Kündigungsschreiben mit Schreiben vom 27.07.2016 u.a.:

*„ ... Gemäß § 573 c Abs. 1 BGB endet das Mietverhältnis zum 31.10.2016. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht selbstverständlich die Pflicht zur Mietzahlung. Unsere Mitglieder werden sich nach der Räumung des Hauses selber um Nachmieter kümmern oder gegebenenfalls einen Makler hiermit beauftragen. ... „*

Die Beklagte – damals noch nicht anwaltlich vertreten – antwortete unter dem 07.08.2016 wie folgt:

„... Die Kündigung des Pachtvertrages vom 23.07.2016 betrifft nur das Pachtgrundstück, was auch deutlich aus meinem Kündigungsschreiben hervor geht.“

Durch mehr als einem Gerichtsurteil wurde erwiesen, dass das Wohnhaus plus einiger Nebengebäude auf dem Pachtgrundstück in meinem Besitz sind.

Das Wohnhaus und die Nebengebäude können käuflich erworben werden für ca. 25.000,- Euro.

Über den Kaufpreis könnte noch mit Herrn \_\_\_\_\_ verhandelt werden. ...“

Am 11.08.2016 (vgl. Bl. 69 der BA 19 O 51/17 LG Essen) antwortete Haus und Grund u.a.:

„... Ihre Kündigung vom 23.07.2016 bezieht sich eindeutig auf das Gesamtobjekt. Dieses besteht sowohl aus dem Grundstück als auch untrennbar damit verbunden auf das darauf stehende Gebäude. Selbstverständlich haben Sie, wie von Ihnen angegeben, zum 01.10.2016 sowohl das Grundstück als auch das Haus komplett zu räumen.“

Infolgedessen geht es in rechtlicher Sicht nicht an, Haus und Grundstück zu trennen, wie in Ihrem Schreiben vom 07.08.2016 geschehen.

Es wird bestritten, dass angeblich Gerichtsurteile vorhanden sein sollen, die belegen, dass sich das Wohnhaus sowie einige Nebengebäude auf dem Pachtgrundstück in Ihrem Besitz befänden. Das Gegenteil ist der Fall. Aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs, Abteilung 1, geht hervor, dass das Grundstück inklusive Gebäude als einzige Einheit dort eingetragen ist.

Sollten Sie tatsächlich Eigentümerin der Immobilie sein, so müssten sich diesbezügliche Eintragungen im Grundbuch finden, Dies ist nicht der Fall.

Wir haben Sie deshalb aufzufordern, Haus und Grundstück fristgemäß zu räumen.“

Die Beklagte ließ sich nun von ihren Prozessbevollmächtigten vorgerichtlich vertreten. An diese adressierte Haus und Grund am 31.10.2016 folgendes Schreiben (vgl. o.g. BA Bl. 70):

„ ..., in vorbezeichneter Angelegenheit müssen wir mitteilen, dass Ihre Mandantin beim vereinbarten Übergabetermin äußerte, sie würde nicht ausziehen, schließlich sei nur das Grundstück und nicht das Gesamtobjekt gekündigt. Vorliegend lassen sich Grundstück und Haus in keinster Weise voneinander trennen, so dass die Kündigung Ihrer Mandantschaft vom 23.07.2016 selbstverständlich die Wirksamkeit entfaltet, die wir mit unserem Bestätigungsschreiben vom 27.07.2016 ausgeführt haben.“

Unsere Mitglieder werden nun unverzüglich die Räumungsklage erheben.“

Die Prozessbevollmächtigten der Beklagten antworteten daraufhin mit Schreiben vom 03.11.2016 (vgl. o.g. BA Bl. 71):

*„... , bezugnehmend auf Ihr Telefax vom 31.10.2016 teilen wir Ihnen mit, dass unsere Mandantin durch die vorangegangenen Gerichtsverfahren die Auffassung vertreten hat, dass man das Haus vom Grundstück teilen müsse. Wir haben unsere Mandantin nunmehr darüber belehrt, das das Haus selbstverständlich mit dem Grundstück zurückzugeben ist. Vor diesem Hintergrund wird eine Grundstücksübergabe kurzfristig möglich sein. ... „*

Nach einem gescheiterten Übergabeversuch am 11.11.2016 übergab die Beklagte am 12.12.2016 dem Kläger zu 2) den Schlüssel für das Haus. Es wurde ein sogenanntes „Übergabeprotokoll“ gefertigt, aus dem sich jeweils der Stand von Heizungs-, Wasser- und Stromzähler ergibt.

Am 19.12.2016 teilte Haus und Grund dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten folgendes mit:

*„ ... , in vorbezeichneter Angelegenheit ist das Objekt nun mittlerweile zurückgegeben worden. Leider mussten unsere Mitglieder feststellen, dass bestehende Rückbauverpflichtungen nicht eingehalten wurden. Hierbei handelt es sich um folgende noch von Ihrer Mandantschaft vorzunehmenden Rückbauten:*

*Die fünf im Hause vorhandenen Nachtspeicherheizungen wurden von Ihrer Mandantschaft eingebaut und sind zu beseitigen.*

*Die von Ihrer Mandantschaft eingebrachten Styroporplatten sind ebenfalls zu beseitigen.*

*Die PVC und Teppichbodenbeläge sind ebenfalls von Ihrer Mandantschaft zu beseitigen.*

*Des Weiteren ist die Holzvertäfelung im Obergeschoss und im Keller zu beseitigen.*

*... „*

Des Weiteren enthält dieses Schreiben Ausführungen zu „Mietzahlungen“ in Höhe von 948,00 Euro jährlich, die nicht vollständig ausgeglichen worden seien.

Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten erwiderte darauf mit Schreiben vom 24.01.2017, in dem er u.a. Folgendes ausführte:

*„... Nachdem Sie in Ihrem Schreiben vom 19.12.2016 bestätigt haben, dass das Objekt nunmehr zurückgegeben worden ist, stellen sich noch die letztlich und endlich zu klärenden Fragen nach der Abfindung aus der Überlassungsvereinbarung vom 03.04.1946. In diese Überlassungsvereinbarung, in welche Ihr Mandant unstreitig eingetreten ist, nachdem diese häufig Gegenstand eines Rechtsstreits war, hatte Ihr*

Mandant zwei Alternativmöglichkeiten bei Rückgabe des Objektes. So steht in der Vereinbarung Folgendes: ... „

*Vor diesem Hintergrund wird um Mitteilung gebeten, ob sich die Parteien auf einen Sachverständigen zur Bemessung des Gebäudeaufbaus einigen können, um auch hier weitergehende Streitigkeiten zwischen den Parteien zu vermeiden. Gerne mag Ihre Partei einen Sachverständigen vorschlagen. ...“*

Haus und Grund reagierte hierauf mit Schreiben vom 01.02.2017 wie folgt:

*„da Sie offensichtlich von der Wirksamkeit der von ihnen genannten Vereinbarung ausgehen, möchten unsere Mitglieder sich gerne Ihrer Rechtsansicht anschließen. Wir haben Ihre Mandantschaft im Namen und mit Vollmacht unserer Mitglieder daher aufzufordern, Ihrer sich aus der Überlassungsvereinbarung vom 03.04.1946 ergebenden Verpflichtung zum Rückbau nachzukommen. Entsprechend der Überlassungsvereinbarung ist die Rückgabe des Geländes frei von allen Aufbauten und in dem Zustand zu bewirken, wie es übergeben wurde. ...“*

Des Weiteren forderte die Beklagte in jenem Schreiben auf, bis spätestens zum 24.02.2017 zu erklären, dass das Gelände bis zum 31.08.2017 frei von allen Aufbauten zurückgegeben werde.

Mit Schreiben vom 02.02.2017 erwiderte der Prozessbevollmächtigte der Beklagten, dass seiner Auffassung zufolge keine Rückbauverpflichtung bestehe.

Der Prozessbevollmächtigte der Kläger setzte der Beklagten daraufhin mit Schreiben vom 07.02.2017 eine Frist zur Entfernung der Aufbauten bis spätestens zum 15.03.2017.

Die Parteien streiten darüber, ob die Kläger mit der Rückgabeaufforderung bereits ihr Wahlrecht im Sinne der Vereinbarung vom 03.04.2016 ausgeübt haben.

Die Kläger verweisen darauf, dass die in den vorgerichtlichen Schreiben von Haus und Grund geäußerte Rechtsauffassung rechtsfehlerhaft gewesen sei. Offensichtlich habe die Vereinbarung aus dem Jahr 1946 entweder nicht gelesen oder nicht verstanden. Dessen Schreiben sei jedenfalls eindeutig zu entnehmen, dass nicht das den Klägern zustehende Wahlrecht habe ausüben wollen, sondern lediglich die Rechtsfolgen, die sich aus dem Pachtverhältnis ergäben, habe dokumentieren wollen. Die Kläger meinen, dass sie einen Anspruch darauf hätten, dass die Beklagte das Grundstück im geräumten Zustand und ohne Aufbauten an die Kläger zurückgibt. Sie seien nicht in der Lage, auf die vertragsgemäße Rückgabe des Grundstücks zu verzichten, da der Abriss des in erheblichem Umfang renovierungsbedürftigen Gebäudes hohe Kosten verursachen werde.

Die Kläger beantragten,

die Beklagte zu verurteilen, das Grundstück in  
 , eingetragen im Grundbuch von , Blatt , Gemarkung  
 Bottrop, Flur , Flurstück , in geräumten Zustand an die Klägerin  
 herauszugeben, insbesondere das auf dem Grundstück errichtete  
 Wohngebäude sowie die Nebengebäude zu entfernen, sowie  
 festzustellen, dass sich die Beklagte seit dem 16.03.2017 mit der  
 Entfernung der auf dem Grundstück befindlichen Aufbauten in Verzug  
 befindet.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie meint, indem die Kläger sie vorgerichtlich dazu aufgefordert hatten, das Haus herauszugeben, und diverse Einbauten aus dem Haus zu entfernen, hätten die Kläger unmissverständlich zu Ausdruck gebracht, dass sie es wünschten, dass der Aufbau auf dem Grundstück belassen bleibe. Durch die vollzogene Übergabeaufforderung hätten die Kläger unwiderruflich das ihnen vertraglich eingeräumte Wahlrecht ausgeübt. Darauf, dass die Kläger für die Aufbauten keine Verwendung hätten, komme es nicht an.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Gerichtsakten gereichten Unterlagen.

### Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet. Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf vollständige Räumung des Grundstücks gemäß §§ 985, 986 BGB sowie auf Entfernung der aufstehenden Aufbauten aufgrund der vertraglichen Vereinbarung vom 03.04.1946.

Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks aufgrund Rechtsnachfolge. Die Parteien haben es zudem unstreitig gestellt, dass die Beklagte als Rechtsnachfolgerin in die sich aus dem Vertrag vom 03.04.1946 ergebenden Rechte und Pflichten eingetreten ist. Nach Kündigung des durch diesen Vertrag begründeten Pachtverhältnisses hat sie kein Recht zum Besitz des Grundstücks mehr. Sie ist zu dessen vollständiger Räumung verpflichtet. Die vertragliche Vereinbarung hierzu lautet :

*„Die Rückgabe des Geländes ist frei von allen Aufbauten und in dem Zustand zu bewirken, wie es übergeben wurde.“*

Diese vertragliche Regelung gilt ungeachtet dessen, dass der Rechtsvorgänger der Beklagten auf dem Grundstück nicht lediglich ein „Behelfsheim zu Wohnzwecken“, sondern ein feststehendes Wohnhaus nebst Garage errichtet hat, fort. Denn zum Einen haben die Rechtsvorgänger der Parteien in Kenntnis dieses Umstandes nichts Anderes vereinbart. Das Risiko der Verwendbarkeit der Aufbauten für den Grundstücksinhaber sollte nach dem Sinn und Zweck des Vertrages vom 03.04.1946 nicht der Grundstückseigentümer, sondern der Pächter tragen. Dem Grundstückseigentümer war vielmehr ein Wahlrecht eingeräumt. Nach den vertraglichen Regelungen konnte der Eigentümer die Aufbauten zwar zum Taxwert übernehmen, er musste es aber nicht.

Einen hinreichenden Grund, diese Regelung im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung wegen der faktischen Abweichung vom ursprünglichen Vertragszweck - der erkennbar nur auf eine vorübergehende, „behelfsmäßige“ Grundstücksnutzung ausgelegt war – anderweitig auszulegen, gibt es nicht.

Denn ebenso wie ein aufstehendes „Behelfsheim“ kann auch die Bebauung mit einem älteren, renovierungsbedürftigen Wohnhaus dem Nutzungsinteresse des Grundstückseigentümers widersprechen. Hierzu haben die Kläger in der mündlichen Verhandlung vom 12.09.2017 näher erläutert, dass ein erheblicher Renovierungsstau vorliege. Es müsse von außen eine Wärmedämmung vorgenommen werden, die Elektrik, die Wasserversorgung und die Heizung müssten komplett erneuert werden. Diejenigen Kosten, die zur Renovierung des Hauses erforderlich seien, dürften ihrer Auffassung zufolge den Wert des Hauses mutmaßlich in erheblichem Umfang überschreiten.

Die damalige Interessenlage ist demnach mit der heutigen vergleichbar: dann, wenn der Grundstückseigentümer ein Interesse an der Übernahme der aufstehenden Aufbauten hat, „steht es ihm frei“, diese gegen Zahlung des „Taxwertes“ zu übernehmen.

Dies ist auch für die Beklagte als Rechtsnachfolgerin der damaligen Überlassungsnehmer nicht unbillig. Denn sie hat ebenso wie jene seit 1946 einen überaus großen Nutzen aus dem Grundstück gezogen. Sie konnte dieses gegen Zahlung eines ausgesprochen günstigen Entgelts – zuletzt wohl zu einem Betrag in Höhe von 948,- Euro jährlich, also nur 79,- Euro monatlich – unter Ausschluss des Eigentümers nutzen. Dies lässt es gerechtfertigt erscheinen, die Beklagte ungeachtet dessen, dass der Abriss eines Wohnhauses nebst Garage mutmaßlich höhere Kosten verursacht als die bloße Entfernung eines „Behelfsheimes“, auf der Grundlage der Vereinbarung aus dem Jahr 1946 mit der sich daraus ergebenden Rückbauverpflichtung zu belasten.

Entgegen der Auffassung der Beklagten haben die Kläger allein durch ihre vorgerichtlichen Räumungsaufforderungen das damals vertraglich vereinbarte



Wahlrecht auf Übernahme der Aufbauten nicht ausgeübt. Eine darauf gerichtete Willenserklärung lässt sich keinem der zitierten vorgerichtlichen Schreiben entnehmen.

Schon dem Wortlaut nach ist in keinem der von [redacted] vor [redacted] Schlüsselübergabe verfassten Schreiben davon die Rede, dass die Kläger die Aufbauten „übernehmen“ möchten. Die Schreiben lassen vielmehr – auch bei einer Parallelwertung in der Laiensphäre – sowohl ausgehend von Ihrem Wortlaut auch aus dem Kontext heraus erkennen, dass Haus und Grund von dem rechtlichen Ansatz ausgegangen ist, dass die Kläger ohnehin und entschädigungslos Eigentümer von Grundstück und Aufbauten seien. Der vorgerichtliche Schriftverkehr von Haus und Grund ist durchgehend so formuliert, als ob es um die Durchsetzung einer ganz gewöhnlichen Räumungsklage nach Ablauf eines Mietverhältnisses gehe. Bis zur Übergabe der Schlüssel am 12.12.2016 wird in keinem dieser Schreiben der Wunsch ausgesprochen, dass die Kläger Haus und Garage „zum Taxwert übernehmen“ möchten. Bei einer am objektiven Empfängerhorizont orientierten Auslegung können diese Schreiben auch nicht so verstanden werden.

Es war vielmehr der Prozessbevollmächtigte der Beklagten, der erstmals mit Schreiben vom 24.01.2017 darauf hingewiesen hat, dass die Kläger „bei“ Rückgabe des Objektes „zwei Alternativmöglichkeiten“ „hatten“. Erst in diesem Schreiben wird die Frage der Übernahme der Aufbauten zum Taxwert auf der Grundlage der Vereinbarung vom 03.04.1946 so konkret angesprochen, dass nunmehr mit Schreiben vom 01.02.2017 genau so konkret unter Bezugnahme auf diese Vereinbarung reagieren konnte. Zwar hatte die Beklagte selbst bereits mit Schreiben vom 07.08.2016 darauf hingewiesen, dass es eine rechtliche Sondersituation geben könnte. Dem Antwortschreiben von [redacted] vom 11.08.2016 lässt sich jedoch deutlich entnehmen, dass [redacted] zum damaligen Zeitpunkt nicht verstanden hat, was die Beklagte damit zum Ausdruck bringen wollte.

Aufgeklärt hat dies erstmals der Prozessbevollmächtigte der Beklagte mit besagtem Schreiben vom 24.01.2017. Nicht einmal bei der Schlüsselübergabe im Dezember 2016 hatte er auf die Vereinbarung aus dem Jahr 1946 hingewiesen und zum Ausdruck gebracht, dass er die Schlüsselübergabe und den vorgerichtlichen Schriftverkehr als Übernahmeverlangen im Sinne der Überlassungs-Vereinbarung gewertet wissen möchte. Es wäre nach hiesiger Auffassung fair gewesen, diese Rechtsauffassung spätestens zu diesem Zeitpunkt klarzustellen und nicht „erst einmal die Übergabe“ zu machen und dann „hinterher immer noch wegen der Abfindung“ zu schauen.

Wenn es der Beklagten um die Übernahme der Aufbauten zum Taxwert ging, hätte es doch nahe gelegen, schon vor deren Übernahme zu klären, zu welchem Wert eine

Übernahme erfolgen sollte. Weder \_\_\_\_\_ als Bevollmächtigter der Kläger noch der Prozessbevollmächtigte der Beklagten haben jedoch vor Schlüsselübergabe mit nur einem einzigen Wort den „Taxwert“ der Aufbauten in ihren Schriftsätzen erwähnt. An den Inhalt des persönlichen Schreibens der Beklagten vom 07.08.2016 und das darin enthaltene Kaufangebot zum Preis von ca. 25.000,- Euro wurde in dem nachfolgenden Schriftverkehr insoweit von beiden Seiten nicht angeknüpft. Vc \_\_\_\_\_ deshalb, weil dieser – ohne jegliche Bezugnahme auf den Überlassungsvertrag – erkennbar die Rechtslage anders bewertete. Von dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten deshalb, weil er dieses Thema aufgrund eines geheimen Vorbehaltes erst später ansprechen wollte. Dieser stille Vorbehalt kann indes nicht dazu führen, den Inhalt der vorprozessualen Schriftsätze von \_\_\_\_\_ in einer von der Beklagten gewünschten Weise zu deuten.

Dies gilt umso mehr, als der Prozessbevollmächtigte der Beklagten noch mit vorgerichtlichem Schreiben vom 03.11.2016 ausgeführt hat, er habe seine Mandantin nunmehr „darüber belehrt“, dass das Haus „selbstverständlich“ mit dem Grundstück zurückzugeben sei. Das war indes auf der Grundlage der vertraglichen Vereinbarung vom 03.04.2016 alles Andere als „selbstverständlich“. Bei einer – beiderseitigen – sachgemäßen rechtlichen Bearbeitung der Angelegenheit wäre es vielmehr „selbstverständlich“ gewesen, sich rechtzeitig über den Inhalt der Überlassungsvereinbarung aus dem Jahr 1946 zu vergewissern und die sich daraus ergebenden rechtlichen Konsequenzen – wiederum: beidseitig – miteinander zu klären – so, wie es die Beklagte selbst bereits mit Schreiben vom 07.08.2016 versucht hatte.

Mangels von den Klägern ausgeübter Rechtswahl bleibt es demnach dabei, dass die Beklagte das Gelände so zurück gegeben hat, wie es damals überlassen wurde, nämlich frei von allen Aufbauten.

Mit dieser Verpflichtung befindet sich die Beklagte nach vorgerichtlicher Fristsetzung bis zum 15.03.2017 seit dem 16.03.2017 in Verzug.

Als unterlegene Partei hat sie gemäß § 91 ZPO die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

Dr. Lashöfer