

Supermarkt (BGH NJW 2008, 3122)

K und B waren Eigentümer benachbarter Grundstücke. 1973 errichtete B auf seinem Grundstück ein einstöckiges, als Supermarkt nutzbares Gebäude. Dieser Bau nutzte zu 42m² das Grundstück des K mit (heutiger Wert: 500 €/m²), worüber seinerzeit ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren und Verlängerungsoption geschlossen wurde. 1998 verkaufte und übereignete B sein Grundstück samt (vermietetem) Supermarkt an D, ohne ihm von dem Überbau und dem Mietvertrag zu erzählen. Gleichwohl zahlte D zunächst für B die Miete, lehnte aber einen Eintritt in den Mietvertrag ab. Nach (wirksamer) Kündigung des Mietvertrags verlangt K von D Beseitigung des Überbaus (Abbruchkosten: € 90.000). Zu Recht?

Supermarkt (BGH NJW 2008, 3122)

A. Anspruch aus § 546 I BGB

Kein Mietvertrag zwischen K und D

B. Anspruch aus § 1004 I BGB

I. Eigentum des K

II. D als Störer

1. Überbau ist Eigentumsstörung (auch nach Usurpationstheorie)
2. D ist als Eigentümer des überragenden Supermarktes Zustandsstörer

III. Duldungspflicht des K aus § 912 I BGB?

- Betrifft nur rechtswidrigen Überbau, hier aber rechtmäßiger Überbau
- Für diesen gilt nur Mietvertrag => Hier keine Duldungspflicht

IV. Einrede unzumutbaren Beseitigungsaufwands, § 275 II BGB

1. Anwendbarkeit auf § 1004 I BGB sehr str.; BGH (+)
2. Leistungsaufwand des Schuldners: € 90.000
3. Erfüllungsinteresse des Gläubigers: € 21.000 (Grundstückswert)
4. Vertretenmüssen: Gravierend, da marktüblicher Mietvertrag angeboten und abgelehnt
5. Daher kein grobes Missverhältnis => Beseitigungsanspruch besteht!

Grobe Unverhältnismäßigkeit: Rechtsfolge

- Rechtsfolge: Einrede des Schuldners
 - Wahlrecht, ob er die Folgen der Unmöglichkeit herbeiführen will oder nicht
 - Gläubiger kann nicht selbständig Unmöglichkeitsfolgen (z.B. § 326 I 1 BGB) herbeiführen!
- Mit Erhebung der Einrede treten alle Folgen der Unmöglichkeit ein:
 - Ausschluss des Erfüllungsanspruchs (§ 275 II BGB)
 - Ausschluss der Gegenleistung (§ 326 BGB)
 - Schadensersatz statt der Leistung (§§ 283, 311a II BGB)
 - Aufwendungsersatz (§ 284 BGB)
 - Anspruch auf stellvertretendes commodum (§ 285 BGB)

Persönliche Unzumutbarkeit (§ 275 III BGB)

- Engere Grenze als § 275 II BGB
- Im Übrigen gleiche Normstruktur
- Schutzzweck: Schutz des persönlichen Bereichs vor (mittelbarem) Zwang (zusätzlich zu § 888 III ZPO)
- Anwendungsbereich: Höchstpersönliche Leistungspflichten
- Abwägung:
 - Leistungsinteresse des Gläubigers (wie bei § 275 II BGB)
 - Hindernis für den Schuldner (v.a. immaterielle Hindernisse)
 - Ergebnis: „Unzumutbarkeit“ = Umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalls
- Beispiel: Sängerin sagt ihren Auftritt ab, weil ihr Kind erkrankt ist und sie es nicht beim Babysitter lassen möchte.