

stück des Klägers hinübereckenden Bäume so zu beschneiden, daß sie den Besitz des Klägers nicht stören, und künftig keine weiteren Bäume in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze zu pflanzen. Vor dem Berufungssenat führte der Kläger aus, daß die Bäume unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehen, während die Verklagte vortragen ließ, daß sie ca. 0,5 m von der Grenze entfernt sind. Selbst wenn aber die Bäume nur einen halben Meter von der Grundstücksgrenze entfernt stehen, dringen — besonders bei Weiden — die Wurzeln und die Zweige in das Nachbargrundstück ein. Der Kläger hat verschiedentlich von dem ihm nach § 910 BGB zustehenden Selbsthilferecht durch Abschneiden der Wurzeln und Zweige Gebrauch gemacht. Dieses Selbsthilferecht schließt aber nicht aus, daß der Kläger von der Verklagten auch die Unterlassung der Besitzstörung verlangen kann, weil ihm nicht zugemutet werden kann, immer wieder die Bäume zu beschneiden. Da der Kläger auch insoweit an seinem Besitz und Eigentum am Grundstück gestört wird, hat er gleichfalls gemäß §§ 862, 1004 BGB einen Anspruch auf Beseitigung dieser Störung. Dabei besteht diese Störung nicht nur in dem Eindringen der Wurzeln und dem Hinübereckenden der Zweige, sondern auch in dem Schatten, den die Bäume auf das Grundstück werfen. Die Verklagte ist daher auch zur Beseitigung dieser Störung im Rahmen des Möglichen verpflichtet.

Da die Verklagte sogar noch während des Verfahrens an der Grundstücksgrenze Bäume angepflanzt hat, ist auch der Teil der angefochtenen Entscheidung, der ihr für die Zukunft untersagt, weitere Bäume in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze zu pflanzen, nicht zu beanstanden.

Die Berufung der Verklagten gegen das angefochtene Urteil war daher zurückzuweisen.

§§ 1094 ff., 134 BGB.

Nutzt ein Vorkaufsberechtigter das Grundstück als Mieter, so ist er nach §§ 1094 ff. BGB nicht verpflichtet, neben dem höchstzulässigen Mietzins noch die mit dem Grundstück verbundenen Lasten zu tragen. Eine dem entgegenstehende Vereinbarung verstößt gegen die mietpreisrechtlichen Bestimmungen und ist nach § 134 BGB nichtig.

BG Frankfurt (Oder), Urt. vom 3. September 1971 — BCB 35/71.

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Wohngrundstücks, bestehend aus einem Holzwohnhaus und 500 m² Gartenland.

Durch Vertrag vom 23. Februar 1969 nutzen die Verklagten mit Wirkung vom 1. März 1969 dieses Grundstück auf die Dauer von fünf Jahren bis zum 30. Juni 1974 (§ 4). Das monatliche Nutzungsgeld wurde mit 75 M vereinbart (§ 6). Darüber hinaus verpflichteten sich die Verklagten zur Übernahme aller öffentlichen Abgaben, wie Steuern, Müllabfuhr und Versicherung (§ 5). Für sie wurde ein Vorkaufsrecht an diesem Grundstück vereinbart (§ 3). Dieses Vorkaufsrecht ist seit dem 6. April 1970 im Grundbuch eingetragen. Beim späteren Kauf des Grundstücks sollte der Schätzwert von 1968 in Höhe von 11 300 M zugrunde gelegt und das Nutzungsverhältnis durch die Realisierung des Vorkaufsrechts abgelöst werden (§ 7). Nach § 8 des Vertrags wurde der Klägerin ein Kündigungsrecht eingeräumt, wenn größere Zahlungsunregelmäßigkeiten auf treten bzw. wenn sich der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhandene Zustand des Grundstücks durch Verschulden der Verklagten negativ verändert. Die Verklagten bedürfen zur Kündigung des Vertrags der Zustimmung der Klägerin.

Die Verklagten sind in das Grundstück eingezogen. Sie haben auf ihre Kosten einen neuen Schornstein und einen neuen Zaun sowie einen Schuppen gebaut.

Mit einem der Klägerin am 15. Februar 1971 zugestellten Schreiben kündigten die Verklagten den Vertrag zum 1. März 1971. Sie teilten mit, daß nach einem Gutachten der Staatlichen Bauaufsicht das Wohnhaus stark reparaturbedürftig sei und die anfallenden Reparaturkosten den im Vertrag angegebenen Schätzwert weit übersteigen würden. Sie würden das Haus nicht kaufen. Ab 1. Januar 1971 würden sie nur noch die vom Referat Preise festgesetzte Miete von 75 M zahlen, die öffentlichen Abgaben für das Grundstück müsse die Klägerin selber entrichten.

Die Verklagten haben Anfang des Jahres 1971 138,55 M für auf dem Grundstück ruhende Lasten bezahlt und diesen Betrag in den Monaten Januar und Februar vom monatlichen Nutzungsgeld einbehalten.

Die Klägerin trug vor, sie habe mit den Verklagten auf die Dauer von fünf Jahren einen Pachtvertrag geschlossen. Vor Ablauf dieser Zeit dürften die Verklagten ohne ihre Zustimmung den Vertrag nicht kündigen. Die Verklagten seien nach dem Vertrag verpflichtet, bis zum Ablauf der Pachtzeit auch die öffentlichen Abgaben für das Grundstück zu zahlen. Die Klägerin beantragte, daß die Verklagten an sie neben dem monatlichen Mietzins in Höhe von 75 M die öffentlichen Abgaben wie Steuern, Müllabfuhr und Versicherung für das Grundstück zu zahlen haben; sie werden verurteilt, an die Klägerin einen Betrag von 138,55 M zu zahlen.

Die Verklagten haben Klagabweisung beantragt. Sie trugen vor, auf dem Grundstück würden sie nur wohnen und keine weiteren Nutzungen ziehen. Deshalb sei nur ein Mietvertrag abgeschlossen worden. Sie hätten daher zu Recht die von ihnen ab 1. Januar 1971 verauslagten öffentlichen Abgaben von der vereinbarten Miete abgezogen.

Das Kreisgericht stellte fest, daß die Verklagten neben dem monatlichen Mietzins auch die auf dem Grundstück lastenden Abgaben zu zahlen haben. Weiterhin verurteilte es die Verklagten zur Zahlung von 63,57 M. Die gegen diese Entscheidung eingelegte Berufung war begründet.

Aus den G r ü n d e n :

Im Vertrag vom 23. Februar 1969, den die Parteien als Pachtvertrag bezeichneten, vereinbarten sie zunächst eine Nutzungsdauer von fünf Jahren. Das bedeutet, daß nach Ablauf dieser Zeit die Verklagten kein Recht mehr auf Nutzung dieses Grundstücks gehabt hätten. Darüber hinaus wurde in § 8 des Vertrags eine Vereinbarung über eine vorzeitige Kündigung unter bestimmten Voraussetzungen getroffen. Nach dem geltenden Recht konnten die Parteien aber auch durch einen weiteren Vertrag eine frühere Beendigung des Nutzungsvertrags vereinbaren.

Von der letzteren Möglichkeit versuchten die Verklagten mit ihrer Erklärung vom 17. August 1970 Gebrauch zu machen. Diese ist als ein Vertragsangebot zu werten. Eine rechtswirksame Annahme des Angebots der Verklagten über die Neuregelung des Rechtsverhältnisses durch die Klägerin erfolgte nicht. Aus dem Schreiben vom 2. Februar 1970 an die Verklagten und aus dem Vorbringen in der Klageschrift ergibt sich, daß sie nicht bereit war, einer Neugestaltung des zwischen ihnen bestehenden Rechtsverhältnisses zuzustimmen. Andererseits haben die Verklagten seit Januar 1971 durch Abzug der von ihnen bezahlten Lasten des Grundstücks von der Nutzungsgebühr zum Ausdruck gebracht, daß sie sich nicht mehr an ihr Angebot vom 17. August 1970 gebunden fühlen. Demzufolge ist die von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vom 3. September 1971 vor dem Senat erklärte Annahme des Angebots der Verklagten gegenstandslos.

Es liegt aber auch keine rechtswirksame Kündigung des Nutzungsvertrags durch die Verklagten vor. Mit Schreiben vom 15. Februar 1971 sprachen die Verklagten eine „Kündigung“ des Vertrags zum 1. März 1971