

14

BUNDESGERICHTSHOF²⁰⁵⁴ 086

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 21/66

URTEIL

Verkündet am

11. Mai 1967

Schorn,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Anfechtung einer Entschädigungsfestsetzung für
den Verlust von Mietrechten auf den Grundstücken F [REDACTED]
[REDACTED]-Innenstadt Flur [REDACTED] Nr. 4/1 und 4/2.

Beteiligte:

1. Frau Margarete K [REDACTED], geb. S [REDACTED],
[REDACTED], C [REDACTED] I [REDACTED] Straße [REDACTED]

Entschädigungsbegünstigte,
Antragstellerin und Revisions-
klägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. S t a d t F [REDACTED]
gesetzlich vertreten durch den Magistrat,

Entschädigungsverpflichtete,
Antragsgegnerin und Revisions-
beklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

3. der Regierungspräsident in W [REDACTED] als Enteignungs-
behörde.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. März 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Gähtgens und Dr. Reinhardt für Recht erkannt:

Die Revision der Beteiligten zu 1. gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 8. November 1965 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligte zu 1. hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beteiligte zu 1. - im folgenden Mieterin genannt - war als Rechtsnachfolgerin des inzwischen verstorbenen Erich K. Mieterin des zur Hälfte auf der Parzelle Flur Nr. 4/1 und zur anderen Hälfte auf der Parzelle Flur Nr. 4/2 stehenden Hinterhauses K. F. Straße in F. Sie betrieb in den vier Stockwerken dieses Hauses ein Männerwohnheim; außerdem hatte sie dort eine kleine Wohnung inne.

Gegen die Eigentümerin des Grundstücks machte die Stadt Frankfurt im Jahre 1961 ein Enteignungsverfahren anhängig, weil sie die Parzelle Nr. 4/1 für den Neubau eines Justizgebäudes und die Parzelle Nr. 4/2 für die schon seit längerer Zeit geplante Nord-Süd-Straße be-

- 3 -

nötigte. Diese Straße war zunächst so geplant, daß sie die jetzigen Parzellen Nr. 4/1 und 4/2 voll in Anspruch nahm. Durch den im Mai 1961 offen gelegten Fluchtlinienplan Nr. 1845 wurde die Straßenführung dann aber um einige Meter nach Westen verlegt mit der Folge, daß nur noch der westliche Teil des Hinterhauses in die Straßenflucht fiel. Da das Projekt einer neuen Nord-Süd-Straße in dem hier fraglichen Bereich schon bei Abschluß des ersten Mietvertrages zwischen der Eigentümerin und dem Rechtsvorgänger der Mieterin bekannt war, waren sowohl der das erste und zweite Geschöß betreffende Mietvertrag vom 14. September 1955 als auch die die restlichen Geschosse betreffenden Verträge vom 16. Juli 1956 und 31. Juli 1959 auflösend bedingt "bis zum Abbruch des Gebäudes für die Nord-Süd-Straße" geschlossen worden. Als Beendigungszeitpunkt im übrigen war in § 2 der Verträge vom 14. September 1955 und vom 16. Juli 1956 der 15. September 1959 mit der Maßgabe vorgesehen, daß sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr verlängert, sofern es nicht ein Vierteljahr vor seinem Ablauf gekündigt wird. Darüberhinaus war in § 22 der Verträge unter Bezugnahme auf die Abbruchsklausel in § 2 vereinbart, daß der Mieter bei vorzeitiger Beendigung der Mietzeit durch Abbruch des Hauses keinen Anspruch auf Entschädigung hat.

Mit Rücksicht auf die besondere Dringlichkeit des Justizbaues wies der Regierungspräsident die Stadt F [REDACTED] durch Beschluß vom 30. Mai 1963 mit Wirkung vom 1. Juli 1963 in den Besitz der Parzelle Nr. 4/1 (östlicher Teil des Hinterhauses) ein und erstreckte seine Anordnung, soweit dies wegen des Gebäudeabbruchs erforderlich war, auch auf die für das Justizprojekt an sich nicht benötigte Parzelle Nr. 4/2. In Nr. 4 des Beschlusses hob er alle auf den Grundstücken etwa noch bestehenden Mietverhältnisse auf



und behielt gleichzeitig unter Nr. 5 eine Entschädigung für etwaige Vermögensnachteile der Mieter der endgültigen Regelung im Enteignungsverfahren vor.

Gegen den Beschluß vom 30. Mai 1963 stellten seinerzeit sowohl die Eigentümerin als auch die Mieterin Antrag auf gerichtliche Entscheidung. In dem Rechtsstreit der Eigentümerin kam es am 7. August 1963 zu einem Vergleich, in dem diese sowohl die Parzelle Nr. 4/1 als auch die für die Nord-Süd-Straße benötigte Parzelle Nr. 4/2 an die Stadt Frankfurt übereignete. Der danach noch anhängige Antrag der Mieterin wurde vom Landgericht Wiesbaden -Kammer für Baulandsachen- im Verfahren 8 O (Baul) 27/63 am 16. Oktober 1963, die hiergegen eingelegte Berufung vom Oberlandesgericht Frankfurt (Main) -Senat für Baulandsachen- am 27. Januar 1964 mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß Nr. 4 des Besitzzeinschließungsbeschlusses als rechtswidrig aufgehoben werde.

Da die Mieterin das Haus nach Erlaß des oberlandesgerichtlichen Urteils nicht freiwillig räumte, kam es am 13. Februar 1964 auf Veranlassung des Regierungspräsidenten zu einer Zwangsräumung. Der Mieterin wurde dabei als Ersatz eine Zwei-Zimmerwohnung zugewiesen.

Mit Schreiben vom 4. Juni 1964 forderte die Mieterin für die Zeit vom 27. Januar 1964 - Verkündung des oberlandesgerichtlichen Urteils im Vorprozeß - bis zum 15. September 1964 eine Entschädigung von 60.000 DM für Mietausfälle. Der Regierungspräsident entschied über diesen Antrag nach mündlicher Verhandlung durch Beschluß vom 27. Januar 1965 dahin, daß ein Mietverhältnis innerhalb der genannten Zeit nicht mehr bestanden habe und demgemäß auch kein Anspruch auf Ersatz von entgangenem Gewinn bestehe.

Lediglich aus Billigkeitsgründen sprach er der Mieterin für die Nachteile, die ihr persönlich durch die Umsetzung entstanden seien, eine Entschädigung zu. Er setzte diese Entschädigung auf 3.500 DM fest. Hiervon wurden die vorgelegten Räumungskosten, soweit sie nicht durch Verrechnung getilgt waren, abgezogen, so daß der Mieterin ein Betrag von 1.784,15 DM verblieb.

Gegen den Beschluß vom 27. Januar 1965 haben sowohl die Mieterin als auch die Stadt F[REDACTED] Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Die Mieterin hat hierzu vorgetragen: Die in den Mietverträgen enthaltene Abbruchsklausel sei eng auszulegen und könne nur auf einen Abbruch für die neue Nord-Süd-Straße bezogen werden. Da der im Anschluß an die Zwangsräumung vom 13. Februar 1964 vorgenommene Abbruch des Männerwohnheimes der Durchführung des Justizprojektes gedient habe, die Nord-Süd-Straße dagegen bis heute noch nicht ausgebaut sei, habe die Kündigung der Stadt F[REDACTED] vom 2. Oktober 1963 das Mietverhältnis erst zum 15. September 1964 beendet. Darüberhinaus sei die Abbruchsklausel auch so auszulegen, daß sie nur habe gelten sollen, solange der Mietvertrag unkündbar gewesen sei, also nur bis zum 15. September 1959. Für die spätere Zeit habe kein Bedürfnis mehr für die Wirksamkeit der Abbruchsklausel bestanden. Schließlich sei die Abbruchsklausel des Mietvertrages auch wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage unwirksam geworden. Die Eigentümerin habe sich gegen Schadensersatzansprüche wegen Nichtgewährung des Gebrauchs der Mietsache vertraglich absichern wollen. Da die Eigentümerin jedoch die faktische Beendigung des Mietverhältnisses durch Abbruch des

Hauses nicht zu vertreten gehabt habe, seien Ersatzansprüche gegen die Eigentümerin nicht entstanden. Der Irrtum der Eigentümerin habe zum Abschluß des Mietvertrages geführt, sei jedoch nunmehr in Wegfall gekommen.

Die Mieterin hat von dem ihr angeblich entstandenen Mietausfall einen Teilbetrag geltend gemacht und beantragt, die Stadt F [REDACTED] in Abänderung des Beschlusses vom 27. Januar 1965 zu verurteilen, an sie als Entschädigung insgesamt einen Betrag von 16.500 DM nebst Zinsen zu zahlen. Im übrigen hat sie um Zurückweisung der gegen- teiligen Anträge der Stadt F [REDACTED] gebeten.

Die Stadt F [REDACTED] hat beantragt, den Antrag der Mieterin zurückzuweisen und weitergehend in Abänderung des angefochtenen Beschlusses sie von jeglicher Entschädigungspflicht freizustellen. Sie ist den Ausführungen der Mieterin entgegengetreten und hat in Abrede gestellt, zu einer Entschädigungsleistung verpflichtet zu sein.

Das Landgericht hat den Antrag der Mieterin zurückgewiesen und festgestellt, daß die Stadt F [REDACTED] keine Entschädigung zu leisten habe. Die Berufung der Mieterin gegen das landgerichtliche Urteil ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt die Mieterin ihren erstinstanzlichen Antrag weiter. Die Stadt F [REDACTED] bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Wie bereits das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, hat der von der Antragstellerin angefochtene Beschluß des Regierungspräsidenten als Enteignungsbehörde vom 27. Januar 1965 eine Materie zum Gegenstand, die im Fünften Teil des Bundesbaugesetzes geregelt ist. Gemäß § 157 Abs. 1 BBauG aber sind Verwaltungsakte nach dem Fünften Teil des Bundesbaugesetzes mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung anzufechten, so daß sich der Antrag der Mieterin auf gerichtliche Entscheidung als zulässig erweist.

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, Gegenstand eines Enteignungsverfahrens können gemäß § 86 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG auch die Rechte des Mieters sein. Es erwägt alsdann jedoch: In der vorliegenden Sache seien die Mietrechte nicht Gegenstand der Enteignung gewesen. Die Behandlung der Rechte solcher Nebenberechtigten sei in § 97 BBauG geregelt. Nebenberechtigte, deren Rechte nicht aufrecht erhalten (§ 97 Abs. 1 BBauG), nicht durch neue Rechte ersetzt (§ 97 Abs. 2 BBauG) und nicht gesondert entschädigt würden (§ 97 Abs. 3 BBauG), hätten Anspruch auf Wertersatz aus der Geldentschädigung für das Eigentum am Grundstück (§ 97 Abs. 4 BBauG). Solche Geldentschädigungen seien gemäß § 118 Abs. 1 BBauG zu hinterlegen. Das Recht an der hinterlegten Summe sei dann vor dem ordentlichen Gericht geltend zu machen (§ 119 Abs. 1 BBauG). Nach § 110 Abs. 3 BBauG stehe die beurkundete Einigung einem rechtskräftigen Enteignungsbeschluß gleich. Dann sei in entsprechender Anwendung des § 118 Abs. 1 BBauG der Kaufpreis zu hinterlegen. Ein Zahlungsanspruch bestehe in diesem Falle nicht.

14

Diesen Erwägungen ist insoweit zuzustimmen, als sowohl der am 7. August 1963 abgeschlossene Vergleich zwischen der Eigentümerin und der Stadt F. als auch der am 27. Januar 1964 im Hinblick auf die Mieterin rechtskräftig gewordene Besitzeinweisungsbeschuß vom 30. Mai 1963 nicht die Enteignung der Rechte der Mieterin enthalten konnte. Da die Mieterin am Vergleich vom 7. August 1963 nicht beteiligt war, stellte dieser Vergleich nicht eine Volleininigung im Sinne des § 110 BBauG dar, der auch das Mietverhältnis betraf. Denn eine auch das Mietverhältnis betreffende Volleininigung hätte nur dann vorliegen können, wenn der Vergleich von allen Beteiligten - also auch der Mieterin - geschlossen worden wäre und eine Regelung aller sachlichen Punkte enthalten hätte, die der Regelung zwischen den Beteiligten bedurften. Dies bedeutet, daß das Enteignungsverfahren gemäß § 111 Satz 2 BBauG hinsichtlich der Mietrechte der Mieterin seinen Fortgang zu nehmen hatte. Was aber die Besitzeinweisung anbetrifft, so hatte sie gemäß § 116 Abs. 3 BBauG zwar den Besitzwechsel im Sinne des § 854 BGB zur Folge, d.h. sowohl dem unmittelbaren als auch dem mittelbaren Besitzer wurde der Besitz entzogen, also auch die Mieterin verlor durch die Besitzeinweisung ihren Besitz. Damit war aber das Mietverhältnis gleichfalls noch nicht aufgehoben. Denn das Mietrecht ist ein Recht, das zum Besitz des Grundstücks berechtigt und in einem Enteignungsverfahren nach § 86 Abs. 1 Ziff. 3 BBauG nur durch den Ausspruch seiner Enteignung entzogen werden kann. Einen solchen Ausspruch aber konnte der Besitzeinweisungsbeschuß nicht enthalten, da mit ihm eine Enteignung noch nicht verbunden war. Daraus zutreffend hat daher auch der Baulandssenat des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) in seinem Urteil vom 27. Januar 1964 den Besitzeinweisungsbeschuß vom 30. Mai 1963 insoweit für unwirksam erklärt, als in ihm das Miet-

verhältnis aufgehoben war, denn der Besitzeinweisungsbeschuß durfte nicht schon eine Enteignung aussprechen, wie sie die Aufhebung des Mietverhältnisses darstellte.

Fehlte es aber hinsichtlich des Mietrechts der Mieterin an einer Enteignung, dann konnte sich der von ihr geltend gemachte Anspruch auch nicht - was das Berufungsgericht offensichtlich nicht klar erkannt hat - als ein Entschädigungsanspruch wegen erfolgter Enteignung, sei es, wie das Berufungsgericht meint, gemäß § 97 Abs. 4 BBauG oder sei es, wie die Revision meint, gemäß § 97 Abs. 3 Ziff. 2 BBauG darstellen. Vielmehr richtete sich der Anspruch der Mieterin auf Entschädigung der ihr angeblich durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstandenen Vermögensnachteile gemäß § 116 Abs. 4 BBauG. In diesem Sinne hat auch die Enteignungsbehörde das Begehren der Mieterin aufgefaßt und ihr mit dem hier angefochtenen Beschluß vom 27. Januar 1965 eine Besitzeinweisungsentschädigung zugesprochen.

Im Ergebnis bleibt es jedoch unerheblich, ob man den von der Mieterin geltend gemachten Anspruch als einen Entschädigungsanspruch nach § 97 Abs. 4 BBauG - so das Berufungsgericht - oder nach § 97 Abs. 3 Ziff. 2 BBauG - so die Revision - ansieht oder ob dem Begehren ein Entschädigungsanspruch nach § 116 Abs. 4 BBauG zugrundeliegt. Denn allein entscheidend bleibt immer nur die Frage, ob in der Zeit vom 27. Januar bis 15. September 1964 das Mietverhältnis noch bestand oder nicht, da nur bei seinem Bestehen der Mieterin sowohl durch einen enteignenden Eingriff als durch eine vorzeitige Besitzeinweisung entschädigungspflichtige Vermögensnachteile entstanden sein konnten.

Zu Recht hat aber das Berufungsgericht das Bestehen eines Mietverhältnisses über die am 27. Januar 1965 rechtskräftig erfolgte Besitzeinweisung der Stadt Frankfurt in das Grundstück hinaus verneint. Seine Erwägungen dazu gehen im wesentlichen dahin: Als Endzeitpunkt des Mietvertrages sei der Abbruch des vermieteten Hauses für die Nord-Süd-Straße vereinbart worden. Wann der Abbruch erfolgt sei, stehe nicht genau fest. Es sei anzunehmen, daß sich der Abbruch unmittelbar an die Zwangsräumung vom 13. Februar 1964 angeschlossen habe. Von diesem Zeitpunkt ab könne die Mieterin auf keinen Fall etwas verlangen. Aber auch für die vorhergehende Zeit vom 27. Januar 1964 bis zum Abbruch stehe der Mieterin kein Ersatzanspruch zu. Am 27. Januar 1964 sei die Besitz-einweisung rechtskräftig geworden. Damit habe die Mieterin den Besitz an dem Grundstück verloren und die Stadt F[] den Besitz erlangt. Die Vertragsklausel, welche als Ende des Mietvertrages den "Abbruch des Gebäudes für die Nord-Süd-Straße" bestimme, sei aber dahin auszulegen, daß nicht erst der eigentliche technische Abbruch des Hauses den Mietvertrag habe beenden sollen, sondern schon die rechtskräftige Besitzeinweisung der Stadt F[]. Denn die Mietvertragsparteien hätten mit der Enteignung gerechnet und das Vertragsende auf dieses Verfahren abgestellt. Ein Mietvertrag verliere aber seine Bedeutung, wenn der Vermieter den mittelbaren und der Mieter den unmittelbaren Besitz im Zuge eines Enteignungsverfahrens verloren habe. Wenn die Mietvertragsparteien daher vom "Abbruch für die Nord-Süd-Straße" gesprochen hätten, so hätten sie die Unmöglichkeit der Gebrauchsüberlassung der Mietsache aufgrund des Enteignungsverfahrens gemeint, die schon mit der Rechtskraft der Besitzeinweisung eingetreten sei. Die Mieterin habe daher schon von diesem Zeitpunkt ab keine Vermögenseinbuße er-

litten. Da das Enteignungsverfahren sowohl für die Zwecke des Straßenbaues als auch des Justiz-Neubaues betrieben worden sei, sei die Beschränkung der Klausel auf den Fall des Abbruchs für den Straßenbau ohne Belang.

Diese Erwägungen, die im wesentlichen in der tatrichterlichen Auslegung des Mietvertrages bestehen, lassen einen in der Revisionsinstanz beachtlichen Rechtsirrtum nicht erkennen, und die von der Revision erhobenen Rügen bleiben ohne Erfolg.

Zuzugeben ist der Revision, daß ohne die am 30. Mai 1963 verfügte und am 27. Januar 1964 wirksam gewordene Besitzeinweisung mit dem anschließenden Gebäudeabriß die Mieterin im Mietbesitz geblieben wäre und ihr Wohnheim im vergleichsweise enteigneten Mietgegenstand bis zum 15. September 1964 hätte weiter betreiben können. Unrichtig ist jedoch ihre Ansicht, das Berufungsgericht habe dieser Sachlage nicht Rechnung getragen.

Die Revision meint: Es werde der Zielsetzung und dem Sinngehalt der vertraglichen Abbruchsklausel in keiner Weise gerecht, wenn sie mit dem Berufungsgericht als Vorteil der enteignungsbegünstigten Stadt F██████████ verstanden würde, wie sie nicht gemeint gewesen sei. Eine vertragliche Abrede des hier in Betracht kommenden Inhalts, die lediglich den Vermieter vor einer Schadensersatzpflicht habe bewahren wollen, werde enteignungsrechtlich nicht als privat-rechtlicher Lösungsgrund für ein enteignungsfähiges Recht angesehen werden dürfen. Der Vermieter wäre gehindert gewesen, den Eintritt des Abbruchstatbestandes treuwidrig voranzutreiben (§ 162 Abs. 2 BGB). Träten schon in dieser Regelung Schranken

für die Wirksamkeit der Abmachung im Verhältnis der Vertragsschließenden zu einander zutage, so müsse es einem Dritten durchaus verwehrt sein, Vorteile daraus herleiten zu wollen, daß er den Wirksamkeitstatbestand herbeigeführt habe. Das zu tun, sei der Stadt F. zwar durch das Recht nicht verwehrt gewesen. Ihr rechtmäßiges Vorgehen in dieser Richtung habe aber die Entschädigungspflicht des § 94 Abs. 2 BBauG ausgelöst. Darin, daß die Rechtsordnung ein und derselben Handlung privat-rechtlich in der Regel die Wirkung versage (§ 162 Abs. 2 BGB) oder den vertraglich nicht gebundenen dritten Täter deliktsverantwortlich mache (§ 826 BGB), wogegen sie ihr öffentlich-rechtlich die Rechtmäßigkeit unter Begründung einer Verpflichtung zur Entschädigung zuerkenne, liege die "aequitas juris". Daran gehe das Berufungsurteil vorbei.

Die Revision übersieht hierbei, daß, wie das Berufungsgericht festgestellt hat, die Vertragsparteien bei Abschluß des Mietvertrages mit der bevorstehenden Enteignung rechneten und das Vertragsende hierauf abstellten. Ob dies einen Vorteil für die Stadt F. mit sich brachte, bleibt dabei ohne jede Bedeutung. Entgegen der Ansicht der Revision läßt sich auch nicht sagen, daß die Abbruchsklausel lediglich dem Zweck gedient habe, den Vermieter vor einer Schadensersatzpflicht zu bewahren, und daher, wie die Revision offensichtlich meint, im Hinblick auf die Enteignung wirkungslos geblieben sei. Ohne Zweifel war es den Vertragsparteien bei Abschluß der Mietverträge bewußt, daß eine Entschädigungspflicht des Vermieters niemals daraus erwachsen konnte, daß der Mietvertrag über sein mit der Abbruchsklausel vereinbartes Ende hinaus nicht Bestand behielt. Wie auch die Revision richtig annimmt, hätte der Ausschluß einer Ersatzpflicht

daher nur immer dann Bedeutung gewinnen können, wenn der Vermieter treuwidrig einen früheren Hausabbruch herbeigeführt hätte, dagegen nicht, wenn die Stadt Frankfurt den Wirksamkeitstatbestand der Abbruchsklausel herbeiführte, was sie, wie die Revision selbst einräumt, rechtmäßig tun konnte und getan hat. Diente mithin die Abbruchsklausel gar nicht dem Zweck, den Vermieter vor Ansprüchen zu schützen, wie sie hier von der Antragstellerin geltend gemacht werden, dann läßt sich auch nicht die Schlußfolgerung ziehen, daß hier ein privatrechtlicher Erlöschungsgrund enteignungsrechtlich als ein Erlöschungsgrund für ein enteignungsfähiges Recht angesehen werden sei. Vielmehr stellt sich die Rechtslage so dar, daß mit der Einleitung des Hausabbruches durch die Besitzeinweisung der Stadt Frankfurt das Mietverhältnis erlosch und infolgedessen gar kein Mietrecht der Mieterin mehr bestand, in das noch hätte eingegriffen werden können.

Im Ergebnis zutreffend verneint das Berufungsgericht daher auch den von der Mieterin behaupteten Fortfall der Geschäftsgrundlage. Denn waren sich die Mietvertragsparteien wie oben bereits gesagt dessen bewußt, daß für die hier geltend gemachten Ansprüche der Mieterin niemals eine Haftung der Vermieterin hätte bestehen können, dann kann die Abbruchsklausel in Verbindung mit dem Ausschluß einer Entschädigungspflicht der Vermieterin auch niemals ein dem Vertragsschluß stillschweigend zugrundegelegter Tatumstand gewesen sein, über den sich beide Vertragsteile im Irrtum befanden.

Schließlich läßt sich ein Rechtsfehler auch nicht daraus entnehmen, daß das Berufungsgericht die Mietverträge dahin ausgelegt hat, die Abbruchsklausel habe nicht

nur bis zum 15. September 1959, sondern auch für die Zeit der stillschweigenden Verlängerung der Mietverträge Geltung behalten sollen, da, wie das Berufungsgericht ausführt, der Abbruchsklausel auch innerhalb der vereinbarten Kündigungsfrist eine Bedeutung dann zugekommen sei, wenn der Zeitpunkt einer Kündigung ungenutzt vorübergegangen und der Abbruch vor dem Zeitpunkt erfolgt wäre, zu dem hätte gekündigt werden müssen. Insoweit werden auch von der Revision keine Rügen erhoben.

Danach erweist sich die Revision als unbegründet und ist mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Hußla

Gährtgens

Dr. Reinhardt