

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

2321 069 ✓

Gesetz: BGB §§ 429, 432, 743

Rechtssatz: Die Mietzinsforderung mehrerer Vermieter ist auch im Falle einer Bruchteilsgemeinschaft zufolge ihrer Zweckgebundenheit auf eine im Rechtssinne unteilbare Leistung gerichtet. Der einzelne Vermieter ist daher ohne Ermächtigung der anderen Teilhaber nicht berechtigt, einen seiner Beteiligung entsprechenden Anteil der Mietzinsforderung einzuziehen.

Aktenzeichen: VIII ZR 108/57
Urt. des BGH v. 11. Juli 1958

OLG Köln
LG Bonn

VIII ZR 108/57

Verkündet
laut Protokoll
am 11. Juli 1958
Klett, Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Walter Paul L. [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED], USA.

Klägers, Berufungsklägers,
Berufungsbeklagten,
Anschlußrevisionsbeklagten
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. von [REDACTED] -

gegen

die D. [REDACTED] F. [REDACTED], eingetragenen Verein
in B. [REDACTED], F. [REDACTED], vertreten durch ihre
Vorstandsmitglieder Prof. Dr. Ludwig R. [REDACTED] in B. [REDACTED]
[REDACTED], U. [REDACTED]straße [REDACTED], und Dr. Kurt Z. [REDACTED] in B. [REDACTED],
Am R. [REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte,
Berufungsklägerin,
Anschlußrevisionsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 24. Juni 1958 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler und Dr. Dorschel

für Recht erkannt:

- I. a) Auf die Revision wird das Urteil des 1.
Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Köln vom 9. Mai 1957 im Kostenpunkt und
insoweit aufgehoben, als die Klage be-
treffs der auf Zahlung an den Kläger al-
lein gerichteten Ansprüche in Höhe von
1 151,49 DM nebst Zinsen abgewiesen ist.

- b) Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.
- II. a) Auf die Anschlußrevision wird das bezeichnete Urteil im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Beklagte verurteilt ist, an den Kläger 7 313,08 DM nebst Zinsen zu zahlen.
- b) Im übrigen wird die Anschlußrevision zurückgewiesen.
- III. Im Umfang der Aufhebung des bezeichneten Urteils wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.
- IV. Von den Kosten des Revisionsrechtszuges fallen dem Kläger neun Zehntel zur Last.
Die Entscheidung über das restliche Zehntel wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen



Tatbestand:

Das Gartengrundstück in [REDACTED] straße [REDACTED], auf dem ein Wohnhaus steht, gehörte dem Vater des Klägers sowie der Frau Maria [REDACTED] geb. [REDACTED] und dem - wie der Kläger - im Ausland wohnenden Prof. Dr. Paul [REDACTED], den Geschwistern des Vaters, zu gleichen Bruchteilen.

Im Jahre 1943 wurden die drei Eigentumsanteile auf Grund der 11. DVO zum Reichsbürgergesetz vom 25. November 1941 zu Gunsten des Deutschen Reiches eingezogen.

Am 15. November 1945 beauftragte die Oberfinanzdirektion in [REDACTED] den Oberlandesgerichtspräsidenten a.D. Dr. [REDACTED], den Ehemann der Maria [REDACTED], das eingezogene Grundstück der drei Geschwister zu verwalten und unter Wahrung der Belange des Reiches die Mieteinnahmen einzuziehen, die Lasten des Grundstücks daraus zu bestreiten und darüber abzurechnen.

Durch schriftlichen Vertrag vom 25. Mai 1949 vermietete Dr. [REDACTED] "als vom Oberpräsidenten der [REDACTED] bestellter Treuhänder für den [REDACTED]'schen Grundbesitz in [REDACTED]" das Haus zu verschiedenen Teilen an die Beklagte, die früher "Notgemeinschaft der deutschen Wissenschaft" hieß, an die Universität in [REDACTED] (im folgenden als Universität bezeichnet) und an die Studienstiftung des deutschen Volkes e.V. (im folgenden als Studienstiftung bezeichnet). Der Mietzins wurde gemäß einer Mietwertberechnung des Staatshochbauamtes in [REDACTED] vereinbart, und zwar auf 3 482,50 DM jährlich (290,20 DM monatlich) für die Räume der Beklagten, auf 1 530,50 DM + 48 DM jährlich (131,54 DM monatlich) für die Räume der Universität und auf 2 267,-DM jährlich (188,90 DM monatlich) für die Räume der Studienstiftung.

Nachdem im Oktober 1949 die Verwaltung des rückerstattungspflichtigen Reichsvermögens auf die Ämter für gesperrte Vermögen übertragen worden war, wurde Dr. [REDACTED] mit Wirkung vom 1. Oktober 1949 gemäß MilRegG Nr.52 zum Treuhänder für das genannte Grundstück bestellt.

Ab 1. April 1951 verpachtete er einen Teil des Gartens an die Beklagte, die dort Bürobaracken errichtete.

Am 1. Juni 1951 räumte die Universität den von ihr gemieteten Teil des Hauses. Auf Grund mündlicher Vereinbarung mit Dr. [REDACTED] trat daraufhin die Beklagte an Stelle der Universität in den Mietvertrag ein.

Am 18. August 1951 wurden der Eigentumsanteil des Klägers, der ihm von seinem Vater übertragen worden war, und am 14. September 1951 die übrigen Anteile rechtskräftig rückerstattet.

Mit Schreiben vom 4. September 1951 unterrichtete der Kläger die Beklagte von dieser Entscheidung des Wiedergutmachungsamtes und forderte sie auf, ihm die Abschrift des Mietvertrages zu übersenden sowie anzugeben, an wen die Miete bezahlt werde. Die Beklagte teilte daraufhin dem Kläger am 6. September 1951 mit, daß ihr von einer Abberufung des Treuhänders offiziell nichts bekannt sei.

Mit Wirkung vom 24. September 1951 wurde Dr. [REDACTED] als Treuhänder abberufen.

Nachdem der Kläger bereits am 17. September 1951 das mit der Beklagten bestehende Mietverhältnis gekündigt hatte, wurde diese Kündigung am 17. November 1951 unter Berufung auf Art. 34 BrREG von den drei Miteigentümern wiederholt.

Als am 11. April 1952 die Studienstiftung ihre Mieträume aufgab, bezog sie die Beklagte mit Zustimmung Dr. [REDACTED] und bezahlte ab 1. Mai 1952 nunmehr den gesamten im Vertrag vom 25. Mai 1949 vereinbarten Mietzins und außerdem 20 DM monatlich als Pachtzins für den Gartenteil. Sie hat auch das Haus für Büro Zwecke verwendet.

Miete und Pacht wurden bis zum Oktober 1951 auf das vom Treuhänder angegebene Konto bei der [REDACTED]

Bank in [REDACTED] eingezahlt. Auf die Bitte Dr. [REDACTED] wurde sie vom November 1951 an auf das von ihm geraume Zeit zuvor bei der Stadtparkasse [REDACTED] eröffnete Girokonto Nr. [REDACTED] überwiesen, das die Bezeichnung "[REDACTED]sche Vermögensverwaltung - Treuhandkonto - zu Händen Herrn Oberlandesgerichtspräsidenten Dr. Heinrich [REDACTED]" führte. So wurde es bis zum Dezember 1953 (nicht März 1954) gehandhabt. Für die Zeit vom Januar (nicht April) 1954 bis zu der Ende Juli 1954 erfolgten Räumung des Hauses wurde der Miet- und Pachtzins von der Beklagten zu je 1/3 auf die Konten der drei Miteigentümer überwiesen.

Am 10. Januar 1953 hat der Kläger Klage erhoben mit dem Antrag, die Beklagte zur Herausgabe des Hauses, zum Abbruch der Baracken und zur Wiederherstellung des früheren Zustandes des Gartens zu verurteilen. Er hat zur Begründung der Klage vorgetragen, daß die von Dr. [REDACTED] abgeschlossenen Verträge ihm gegenüber nicht wirksam seien und daß die Vertragsverhältnisse jedenfalls durch die Kündigung vom 17. September 1951, äußerstenfalls durch die vom 17. November 1951 beendet worden seien. - Die Beklagte sei deshalb zur Zahlung einer objektiv angemessenen Nutzungsentschädigung verpflichtet, die erheblich höher sei als der vereinbarte Mietzins. Die von der Beklagten etwa an Dr. [REDACTED] nach dessen Abberufung als Treuhänder geleisteten Zahlungen hätten sie ihm (dem Kläger) gegenüber nicht befreit, da Dr. [REDACTED] nicht mehr berechtigt gewesen sei, Beträge in Empfang zu nehmen. Außerdem habe die Beklagte Veränderungen an dem Hause vorgenommen, zu deren Beseitigung sie verpflichtet sei. Deshalb hat der Kläger im ersten Rechtszug schließlich ferner die Versetzung des Hauses in den früheren Zustand, und seit dem 1. Oktober 1951 rückständige Miete zu einem Drittelanteil in Höhe von 5 089,43 DM und Entschädigung in Höhe von monatlich 2 000 DM für die Benutzung des Hauses seit dem 1. April 1952 verlangt.

Das Landgericht hat dem Antrag auf Räumung des Hauses und der Baracken stattgegeben, den Anspruch auf Entschädi-

gung für die Benutzung der von der Studienstiftung aufgegebenen Räume ab 1. April 1952 dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und im übrigen die Klage abgewiesen.

Gegen das Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt.

Während des Berufungsverfahrens gab die Beklagte nach Fertigstellung ihres eigenen Hauses am 28. Juli 1954 das Haus an die drei Miteigentümer heraus. Sie beseitigte ferner die Baracken bis zum November 1954 und ließ das Gartengelände, auf dem die Baracken errichtet waren, im Frühjahr 1955 herrichten. Ebenso wurde der von ihr im Haus eingebaute Heizkessel entfernt und der alte wieder angeschlossen. Das Haus steht seit dem Auszug der Beklagten leer.

Die Parteien haben daraufhin den Rechtsstreit hinsichtlich der Räumung des Hauses, der Beseitigung der Baracken und der Herstellung des früheren Zustandes im Garten für erledigt erklärt und wechselseitig beantragt, dem Gegner insoweit die Kosten aufzuerlegen.

Der Kläger hat im Berufungsverfahren seine sonstigen Anträge erweitert und hierzu vorgetragen: Da die Beklagte ab 1. Oktober 1951 an Dr. [REDACTED] nicht mehr habe befriedigend leisten können, schulde sie von diesem Zeitpunkte bis zum 31. März 1952 die Miete und Pacht in Höhe von

6 x 1 200 DM =	7 200 DM
----------------	----------

Am 31. März 1952 sei das Mietverhältnis infolge der Kündigung beendet gewesen; deshalb habe die Beklagte für die Zeit vom 1. April 1952 bis zum 31. Dezember 1953 eine Nutzungsentschädigung in Höhe von monatlich 2.500 DM zu zahlen, für diesen Zeitraum von 21 Monaten also

52 500 DM.

Für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. August 1954 schulde die Beklagte dieselbe monatliche Nutzungsentschädigung, jedoch unter Abzug der für jeden der 8 Monate an jeden der drei Miteigentümer anteilig zu bezahlten 600 DM, =

<u>15 200 DM</u>
74 900 DM

Von diesem Gesamtbetrage mache er den ihm zustehenden Drittelanteil von 24 966 DM geltend.

Außerdem sei die Beklagte verpflichtet, ihn von seiner Verbindlichkeit gegenüber Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] zu befreien. Infolge der Nichtzahlung der Mieten habe er die Reisekosten für seinen Vater von Amerika nach Deutschland nicht aufbringen können und deshalb an Stelle seines Vaters für verschiedene Rückerstattungsverfahren Dr. [REDACTED] beauftragen müssen; dadurch seien ihm Anwaltskosten in Höhe von 7 067,24 DM entstanden.

Wegen verschiedener im Hause nach seiner Behauptung von der Beklagten angerichteter Schäden hat der Kläger die Zahlung von 11 140,40 DM und wegen der Beschädigung von zwei wertvollen Kachelöfen im Erdgeschoß und im ersten Stockwerk 18 000 + 20 000 = 38 000 DM an sich und die beiden anderen Miteigentümer verlangt.- Darüber hinaus hat er beantragt, die Beklagte zu verurteilen, wegen Beschädigung eines Kamins, wegen Zerstörung der bemalten Scheiben eines Fensters, sowie wegen der Senkung des Küchenfußbodens einen vom Sachverständigen zu ermittelnden Betrag an ihn und die beiden anderen Miteigentümer zu zahlen.

Die Beklagte hat mit ihrer Berufung den Antrag auf völlige Abweisung der Klage weiterverfolgt, soweit sich nicht die Hauptsache erledigt hat.

Dazu hat sie vorgetragen, sie habe die Schäden nicht verursacht. Hinsichtlich des für die Beschädigung des Ofens im ersten Stock verlangten Ersatzes hat sie außerdem Verjährung geltend gemacht. Die Kündigung nach Art.34 BrREG sei nicht wirksam, weil die Mietverträge nicht vom Erstattungs-pflichtigen abgeschlossen seien. Auch in der Klageerhebung könne eine wirksame Kündigung nicht erblickt werden, da hierzu die Zustimmung der beiden Miteigentümer gefehlt habe. Zumindest sei sie berechtigt gewesen, der Kündigung zu widersprechen, da sie in der Zeit von 1949 ab einen höheren Be-

trag als die vereinbarte Jahresmiete zur Instandsetzung der gemieteten Räume aufgewendet habe. Außerdem habe die Kündigung eine Gefährdung öffentlicher Belange mit sich gebracht, da sie die Räume zur Durchführung wichtiger Forschungsaufgaben im Auftrage des Bundes und der Länder benötigt habe.

Sie habe auch befreiend an Dr. [REDACTED] geleistet, da sie das Erlöschen seiner Vollmacht nicht gekannt habe. Dr. [REDACTED] habe sich noch im Jahre 1953 auf ihr ausdrückliches Befragen als zur Empfangnahme der Mieten berechtigt erklärt. Überdies hätten die Miteigentümer dafür sorgen müssen, daß Dr. [REDACTED] keine Mietzahlungen mehr entgegennehme.

Im Dezember 1952 hat Prof. Dr. [REDACTED] gegen die Beklagte einen Zahlungsbefehl erwirkt, mit dem er zwei Drittelanteile an Miete und Nutzungsentschädigung für das Jahr 1952 geltend macht; das Verfahren ruht.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und unter Zurückweisung der Berufung des Klägers im übrigen in Abänderung des Urteils des Landgerichts die Beklagte verurteilt, an den Kläger 7 313,08 DM nebst 4% Zinsen seit 1. Dezember 1953, sowie an die aus dem Kläger und den anderen beiden Miteigentümern bestehende Gemeinschaft 3 000 DM nebst 4% Zinsen seit 1. August 1954 zu zahlen. Es hat die Kosten des ersten Rechtszuges zu 3/5 dem Kläger und zu 2/5 der Beklagten, sowie die des zweiten Rechtszuges zu 4/5 dem Kläger und zu 1/5 der Beklagten auferlegt.

Mit der im Umfang seiner Beschwer eingelegten Revision verfolgt der Kläger seine Anträge weiter, soweit das Oberlandesgericht ihnen nicht entsprochen hat, hinsichtlich der Zahlung an die Gemeinschaft indessen schließlich nur noch in Höhe von insgesamt 39 610 DM.

Mit der Anschlußrevision begehrt die Beklagte Aufhebung des Urteils des Oberlandesgerichts, soweit sie zur Zahlung an den Kläger und zur Zahlung von mehr als 1 500 DM an die Gemeinschaft verurteilt ist.

Jede Partei will das von der anderen eingelegte Rechtsmittel zurückgewiesen wissen.

Entscheidungsgründe:

A.

Die Ansprüche des Klägers aus der Benutzung des Hauses und des Gartens durch die Beklagte (zur Revision und Anschlußrevision).

I. Allgemeines

a) Der Kläger ist hinsichtlich des Grundstücks Teilhaber einer aus ihm, Maria [REDACTED] und Prof.Dr. [REDACTED] zu gleichen Anteilen bestehenden Gemeinschaft im Sinne der §§ 741 ff BGB. Das Berufungsgericht hat nicht erörtert, ob der Kläger in dieser Eigenschaft nach dem Gesetz befugt ist, ein Drittel des Miet- und Pachtzinses, der Nutzungsentschädigung und des Schadensersatzanspruchs zur Zahlung an sich zu verlangen. Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist das zu verneinen. Auch bei einer Bruchteilsgemeinschaft in Ansehung des Eigentums am Mietgegenstand kann der einzelne Teilhaber vom Mieter nicht die Zahlung eines Teiles des Mietzinses fordern, der seinem Anteil entspricht. Wohl steht ihm ein Anspruch auf einen entsprechenden Teil des Ertrages aus dem Mietverhältnis zu. Dieser richtet sich aber ausschließlich gegen die anderen Teilhaber. Was der Einzelne als seinen Anteil zu fordern hat, kann erst durch Abzug der auf dem Mietgegenstand (Grundstück) ruhenden Lasten und Unterhaltungskosten vom Rohertrag der Mieteinnahmen ermittelt werden (RGZ 89, 177; 180; RG HRR 1940, 1294 = DR 1940, 2169; BGB RGRK 10.Aufl. § 743 Anm.1; Palandt, BGB, 17.Aufl., Überblick vor § 420 Anm.4 a u.b, § 743 Anm.1; Achilles-Greif, BGB, 20. Aufl., § 743 Anm.1, § 747 Anm.1; Erman, BGB, 2.Aufl., § 743 Anm.1; Soergel, BGB, 8.Aufl. § 743 Anm.1; Roquette, Mietrecht, 4.Aufl.S.42; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, 2. Aufl. II. S.250 Anm.1, S.252). Die Forderungen aus dem Mietverhältnis bzw. aus der Benutzung des Grundstücks durch die Beklagte sind nach dem Wesen der Gemeinschaft im Rechtssinne grundsätzlich auf eine unteilbare Leistung gerichtet; an ih-

nen ist deshalb nicht jeder Teilhaber zu gleichem Anteil berechtigt (§ 420 BGB); vielmehr kann jeder Teilhaber nur Leistung an die Gemeinschaft verlangen (§ 432 BGB).

Indessen ist es nicht ausgeschlossen, daß die Teilhaber Abweichendes vereinbaren. Anhaltspunkte dafür, daß das mindestens schließlich geschehen ist, bieten folgende Umstände: Für die Zeit vom Januar bis zum Juli (nicht August) 1954 hat die Beklagte Miete und Pacht den Teilhabern zu je einem Drittel zukommen lassen. Ferner hat Dr. [REDACTED] im Dezember 1956 zwei Drittel der angeblich von der Beklagten für das Jahr 1952 noch geschuldeten Miete (Nutzungsentschädigung) gerichtlich geltend gemacht. Soweit Forderungen der genannten Art gegen die Beklagte bestehen, bedarf der Sachverhalt daher der weiteren Aufklärung durch das Berufungsgericht.

b) Sollte danach der Kläger befugt sein, ein Drittelanteil an den gegen die Beklagte etwa bestehenden Forderungen für sich geltend zu machen, so muß - worauf die Revision zutreffend hinweist - ferner geprüft werden, ob die Beklagte im Hinblick auf die Eigenschaft des Klägers (und Prof.Dr. [REDACTED]) als Devisenausländer nach Abberufung des Dr. [REDACTED] aus seinem Amt als Treuhänder devisenrechtlich noch wirksam durch die erst dann auf das Treuhandkonto erfolgenden Überweisungen leisten konnte (BGHZ 5, 259, 267). Dieses Konto hat infolge der Abberufung des Dr. [REDACTED] als "Treuhandsperrkonto MilRegG Nr. [REDACTED]" zu bestehen aufgehört (vgl.hierzu S.16 des Schriftsatzes des Klägers vom 20. September 1954). Dafür, daß es dann etwa in ein "Ausländerdevisensperrkonto MilRegG Nr. [REDACTED]" verwandelt worden wäre, ist bisher nichts ersichtlich. Auch in dieser Beziehung muß das Berufungsgericht den Sachverhalt gegebenenfalls noch erörtern.

c) Unbeschadet der unter a) und b) angeführten Gesichtspunkte ist auf Revision und Anschlußrevision zu prüfen, in welchem Umfange die Zahlungsansprüche des Klägers etwa aus anderen Erwägungen unbegründet sind.

II. Die Benutzung der von der Beklagten von Anfang an gemieteten Räume (im folgenden als "erste Räume" bezeichnet).

a) Das Berufungsgericht hat zutreffend erörtert, daß die Miteigentümer und also auch der Kläger mit Rechtskraft der Rückerstattungsanordnung in den Vertrag vom 25. Mai 1949 eingetreten seien (BGHZ 11, 27). Dieser Vertrag sei - so hat das Berufungsgericht weiter erwogen - von Dr. [REDACTED] nicht als Treuhänder, sondern als Vertreter des rückerstattungspflichtigen Deutschen Reiches geschlossen worden. Die Miteigentümer seien deshalb befugt gewesen, das Mietverhältnis gemäß Art.34 BrREG zu kündigen. Demnach sei das Mietverhältnis durch die von ihnen am 17. November 1951 erklärte Kündigung mit Ablauf des 31. März 1952 beendet worden. Daß Dr. [REDACTED] nach dem 25. Mai 1949 Treuhänder gemäß Gesetz Nr.52 der Militärregierung geworden sei, ändere an der Kündigungsbefugnis der Miteigentümer nichts.

Die Anschlußrevision hält in erster Linie die Auffassung für fehlerhaft, daß Dr. [REDACTED] am 25. Mai 1949 nicht als Treuhänder gehandelt habe. Sie meint ferner, daß die Kündigung vom 17. November 1951 deshalb unwirksam sei, weil sie nach Art.34 Abs.3 BrREG der (nicht erteilten) Genehmigung durch die Militärregierung bedurft hätte. Ob dem zu folgen ist, bedarf keiner Prüfung. Wie nämlich das Berufungsgericht zutreffend erwogen hat, hat Dr. [REDACTED] die vorher der Universität vermieteten Räume (im folgenden als "zweite Räume" bezeichnet) am 1. Juni 1951 in seiner Eigenschaft als Treuhänder (BGHZ 12,380,385f) an die Beklagte vermietet. Geht man mit dem Berufungsgericht davon aus, daß Dr. [REDACTED] am 25. Mai 1949 den Vertrag als Vertreter des Deutschen Reiches geschlossen hatte und ihn daher auch nach seiner Bestellung als Treuhänder und unabhängig von ihr gelten lassen mußte, soweit er insbesondere die ersten Räume betraf, so hat doch seit dem 1. Juni 1951 die Rechtsgrundlage für die Stellung Dr. [REDACTED] als Vermieter der Beklagten gegenüber im ganzen eine Änderung erfahren, also auch insofern, als es sich um die ersten Räume handelte. Der Sachverhalt

ist für die folgende Zeit rechtlich dahin zu würdigen, daß Dr. [REDACTED], indem er der Beklagten die zweiten Räume zusätzlich vermietete, nunmehr zugleich die am 25. Mai 1949 vereinbarte Vermietung der ersten Räume an die Beklagte gebilligt hat. Er hat durch die zusätzliche Vermietung zum Ausdruck gebracht, daß er als Treuhänder gegenüber der Beklagten einheitlicher Vermieter der sämtlichen nunmehr von ihr innegehabten Räume sei. Das allein entspricht entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts unter Berücksichtigung von Treu und Glauben der natürlichen Betrachtungsweise, wie denn auch die Beklagte dann die Miete als einen Betrag, nämlich 421,74 DM monatlich, gezahlt hat. Deshalb ist die Kündigung der Miteigentümer vom 17. November 1951 durch Art. 34 BrREG nicht gerechtfertigt (Beschuß des Bundesgerichtshofs vom 7. Juli 1953 - VI ZR 222/52 -, NJW RzW 1953, 274). Daß ein Recht zu dieser Kündigung auch weder aus dem Geschäftsraummietengesetz noch aus der ihr vorausgegangenen Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1957 (BGBl I, 926) hergeleitet werden kann, hat das Berufungsgericht ohne erkennbaren Rechtsirrtum entwickelt.

Erst in der am 10. Januar 1953 erfolgten Klageerhebung ist eine Kündigung zu erblicken, die der Kläger nach den von der Anschlußrevision nicht angegriffenen, einen Rechtsirrtum nicht erkennen lassenden (die zweiten Räume betreffenden) Erwägungen des Berufungsgerichts zugleich in Vollmacht der übrigen Miteigentümer erklärt hat. Diese Kündigung war nach § 5 GRMG zulässig; die Beklagte konnte den Widerruf der Kündigung gemäß § 8 aaO nicht etwa deshalb verlangen, weil sie eine Gefährdung öffentlicher Belange mit sich gebracht hätte. Denn das Berufungsgericht hat in dieser Beziehung festgestellt, daß die Beklagte im Jahre 1952 die Möglichkeit gehabt hätte, sich für die ersten Räume einen zumutbaren Ersatz zu beschaffen (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 aaO). Für das Jahr 1953 gilt das erst recht, weil sich inzwischen das Angebot von vermietbaren Büroräumen vergrößert hatte. Durch die Kündigung ist das Mietverhältnis mit Ablauf des 30. Juni 1953 beendet worden.

- 12 -

b. 1.) Das Berufungsgericht hat weiter erörtert, daß die Beklagte die ersten Räume den Miteigentümern nach Beendigung des Mietverhältnisses bis zum 31. Juli 1954 vorenthalten habe, und daß diese deshalb nach § 557 BGB Ansprüche geltend machen könnten, die über die Höhe des vereinbarten Mietzinses hinausgingen. Insbesondere könnten sie aus Verzug der Beklagten einen Schadensersatzanspruch herleiten. Die Beklagte habe sich nämlich schuldhaft verhalten, indem sie die ersten Räume nicht bei Beendigung des Mietverhältnisses herausgegeben habe. Das Verschulden der Beklagten sei darin zu finden, daß sie sich bei der Vorenthaltung der Räume von der Auffassung habe leiten lassen, sie genieße Mieterschutz, die Räumungsklage müsse deshalb abgewiesen werden. Die Beklagte sei sich der Umstände bewußt gewesen, die gegen den Mieterschutz gesprochen hätten; sie habe nicht außer Betracht gelassen, daß ihr der Mieterschutz möglicherweise versagt werde. Diese Möglichkeit und dementsprechend die Weiterbenutzung der Räume auch ohne Rechtsgrundlage habe sie bewußt in Kauf genommen, weil sie die Fertigstellung ihres eigenen Bürohauses in den Räumen habe abwarten wollen.- Diese Feststellungen rechtfertigen die rechtliche Würdigung dahin, daß die Beklagte schuldhaft nicht geräumt hat, also seit dem 1. Juli 1953 mit der Räumung in Verzug war. Dem gegenüber rügt die Anschlußrevision vergeblich, das Berufungsgericht habe nicht erwogen, daß die Beklagte überzeugt gewesen sei, sie werde mit dem Hinweis auf die Gefährdung öffentlicher Belange durchdringen. Denn das Berufungsgericht stellt im Gegenteil fest, daß die Beklagte diese Überzeugung nicht gehabt hat.

2.) Den Verzugsschaden erblickt das Berufungsgericht darin, daß die Miteigentümer bei pünktlicher Räumung damals durch anderweite Vermietung einen angemessenen Mietzins hätten erzielen können, der höher gewesen sei als der mit der Beklagten vereinbarte Betrag. An Hand des Gutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. Fleischmann hat das Berufungsgericht als angemessenen monatlichen Mietzins für die ersten Räume 429,06 DM festgestellt und den dem Kläger für die Zeit vom 1. April 1952 bis zum 31. Juli 1954 zustehenden Schadensersatz auf ein Drittel von 11.584,62 DM errechnet.

Die Revision rügt es als Verstoß gegen § 286 ZPO, daß das Berufungsgericht diese Feststellung getroffen habe, ohne auf die vom Kläger gegen das Gutachten vorgebrachten Beanstandungen einzugehen. Die Rüge ist unbegründet. Anhaltspunkte dafür, daß das Gutachten grobe Mängel aufweist, insbesondere von unrichtigen Voraussetzungen ausgeht, sind nicht ersichtlich. Das Berufungsgericht war unter diesen Umständen nicht genötigt, die Beanstandungen des Klägers im einzelnen zu erörtern. Vielmehr durfte es gemäß § 287 ZPO über die Höhe des Schadens nach freier Überzeugung entscheiden, ohne die vom Kläger angebotenen Beweise zu erheben. Daß es das einschlägige Vorbringen des Klägers unbeachtet gelassen habe, ist nicht ersichtlich (BGHZ 3, 162, 175; Urteil des BGH vom 14. Juli 1953 -V ZR 97/52-, MDR 1953, 605).

Im Hinblick darauf, daß der Kläger nach den Ausführungen zu a) Ersatz von Verzugsschaden erst für die Zeit vom 1. Juli 1953 an zu beanspruchen hat, ist der Ausgangspunkt der Berechnung nur der Betrag von $13 \times 429,06 \text{ DM} = 5.577,78 \text{ DM}$.

c) Das Berufungsgericht meint, der Kläger müsse sich anrechnen lassen, was die Beklagte für die Zeit vom 1. April 1952 (dem Tage, von dem an nach Auffassung des Berufungsgerichts das Mietverhältnis beendet war) bis zum 31. März 1953 auf das Treuhandkonto überwiesen habe. Denn die Beklagte habe auch nach Abberufung des Dr. [REDACTED] als Treuhänder darauf vertrauen können, daß dieser dennoch weiterhin zur Entgegennahme des Mietzinses befugt sei. Sie habe sich nämlich auf den vom Kläger und den beiden anderen Miteigentümern begründeten Rechtsschein der Vollmacht verlassen dürfen. Zwar habe die Beklagte spätestens am 27. November 1951 durch Einsichtnahme in das Grundbuch ersehen, daß der Kläger, Maria [REDACTED] und Dr. [REDACTED] als Miteigentümer wieder eingetragen gewesen seien. Mindestens seit diesem Tage habe sie also gewußt, daß Dr. [REDACTED] nicht mehr Treuhänder sei. Indessen habe sie davon ausgehen dürfen, daß Dr. [REDACTED] nunmehr von den drei Miteigentümern bevollmächtigt worden sei, den Mietzins entgegenzunehmen. Das habe sie daraus

schließen können, daß die Miteigentümer die Zahlungen der Beklagten auf das Treuhandkonto geduldet hätten. Dem habe auch Dr. [REDACTED] vertrauenswürdige Erklärung entsprochen, daß künftig auf das Treuhandkonto zu zahlen sei. Jedenfalls in der Person des Klägers sei erst dadurch eine Änderung der Verhältnisse eingetreten, daß er im Rechtsstreit mit Schriftsatz vom 27. März 1953 erklärt habe, die Beklagte sei durch Zahlung auf das Treuhandkonto von ihrer Verpflichtung zur Zahlung nicht frei geworden. Der Kläger müsse demnach die Zahlungen der Beklagten insbesondere für die Zeit vom 1. April 1952 bis zum 31. März 1953 in Höhe des vereinbarten Mietzinses von 3.222,50 DM (3.482,50 DM abzüglich 260 DM als anteiliges Entgelt für die Hausmeisterwohnung) gelten lassen. Dieser Betrag sei von dem angemessenen Mietzins (11.584,62 DM) abzuziehen. Von dem sich so ergebenden Restbetrag (8.362,12 DM) gebühre dem Kläger ein Drittel, d.h. 2.787,33 DM.

Die Revision bemängelt zunächst, das Berufungsgericht habe § 286 ZPO verletzt, indem es ohne Rücksicht auf das Bestreiten des Klägers davon ausgegangen sei, daß die Beklagte auf das Treuhandkonto Zahlungen geleistet habe. Die Rüge ist unbegründet; denn nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils ist jedenfalls in der letzten mündlichen Verhandlung unstreitig gewesen, daß die Beklagte auf die ihr von Dr. [REDACTED] angegebenen Konten gezahlt hat.

Ferner rügt die Revision, die Beklagte könne sich nicht mit Erfolg auf den Rechtsschein einer Bevollmächtigung des Dr. [REDACTED] berufen. Auch diese Rüge ist unbegründet. Daß der Beklagten spätestens seit dem 27. November 1951 die Abberufung des Dr. [REDACTED] als Treuhänder bekannt war, steht im Gegensatz zur Auffassung der Revision den Erwägungen des Berufungsgerichts nicht entgegen, ist vielmehr gerade deren Ausgangspunkt. Denn wäre Dr. [REDACTED] als Treuhänder nicht abberufen worden, so würde er in dieser Eigenschaft ohne weiteres auch weiterhin zur Entgegennahme der Zahlungen befugt gewesen sein. Zu befinden ist

aber darüber, ob die Beklagte Dr. [REDACTED] trotz der Abberufung als Treuhänder nunmehr als zur Entgegennahme von Zahlungen bevollmächtigt ansehen konnte. Das hat das Berufungsgericht ohne ersichtlichen Rechtsirrtum bejaht. Dem steht weder entgegen, daß die Beklagte das Schreiben des Klägers vom 4. September 1951 ausweichend beantwortet hat, noch daß diese Antwort - wie der Justitiar der Beklagten, Ministerialrat z.Wv. [REDACTED] als Zeuge bekundet hat - einer Anregung des Dr. [REDACTED] entsprochen haben mag. Denn an diesem Tage war Dr. [REDACTED] in seiner unveränderten Eigenschaft als Treuhänder immer noch der einzige befugte Vertrags- und Verhandlungspartner der Beklagten. Deshalb brauchte sie auf die Anfrage des Klägers sachlich nicht einzugehen. Unbegründet ist die in diesem Zusammenhang von der Revision vorgebrachte Bemängelung, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 286 ZPO die Behauptung des Klägers übergangen, die Beklagte habe aus dem laufenden Schriftwechsel des Klägers mit ihr ersehen, daß ihm von irgendwelchen Handlungen Dr. [REDACTED] nichts bekannt gewesen sei. Denn dieses Vorbringen ist so unbestimmt, daß das Berufungsgericht verfahrensrechtlich nicht gehalten war, darauf einzugehen. Der Kläger würde bei pflichtgemäßer Sorgfalt haben erkennen müssen und verhindern können, daß Dr. [REDACTED] die Zahlungen weiterhin erhielt. Dazu hätte genügt, daß er der Beklagten alsbald nach dem 14. September 1951 mitteilte, er werde - was ihn selbst betreffe - Zahlungen, die künftig in der bis dahin geübten Weise vorgenommen würden, als Erfüllung nicht anerkennen. Aus der Kündigung des Mietverhältnisses brauchte die Beklagte nicht zu schließen, daß der Kläger nunmehr eine andere Zahlungsweise verlange. Das Gegenteil konnte sie vielmehr daraus entnehmen, daß bei dieser Gelegenheit keiner der drei Miteigentümer derartige Wünsche äußerte und daß der Kläger nach Abberufung des Dr. [REDACTED] auf sein Schreiben vom 4. September 1951 nicht mehr zurückgekommen ist.

Dem Kläger gebührt also günstigstenfalls von dem vereinbarten Mietzins für die drei Monate vom 1. April bis zum

30. Juni 1953, nämlich von 805,62 DM ein Drittel, d.h. 268,54 DM, und ferner von dem unter b) errechneten Betrag von 5.577,78 DM ein Drittel, d.h. 1.859,26 DM.

Auf die 1.859,26 DM muß er sich freilich - was das Berufungsgericht außer acht gelassen hat und auf die Anschlußrevision zu berücksichtigen ist - anrechnen lassen, was er von der Beklagten für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Juli 1954 bereits erhalten hat, nämlich von $7 \times 290,20 \text{ DM} = 2.031,40 \text{ DM}$ ein Drittel, d.h. 677,13 DM.

Günstigstenfalls würden demnach dem Kläger für die Zeit seit dem 1. April 1953 $268,54 + 1.182,13 (1.859,26 - 677,13) \text{ DM} = 1.450,67 \text{ DM}$ zustehen.

Zu berücksichtigen ist ferner noch folgendes: Der Kläger hat zwar für die Zeit vom 1. Oktober 1951 bis zum 31. März 1953 keine Nutzungsentschädigung zu fordern. Doch steht ihm ein Drittel der Beträge, die die Beklagte für diesen Zeitraum (18 Monate) als Miete an Dr. [REDACTED] bezahlt hat, möglicherweise dann zu, wenn diese Zahlungen aus devisenrechtlichen Gründen nicht wirksam sein sollten. Dem Kläger könnte also noch von weiteren $18 \times 290,20 \text{ DM} = 5.223,60 \text{ DM}$ ein Drittel, d.h. 1.741,20 DM gebühren.

III. Die Benutzung der zunächst von der Universität gemieteten Räume (zweite Räume).

Das Berufungsgericht erblickt in der mündlichen Vereinbarung vom 1. Juni 1951 den Abschluß eines Mietvertrages zwischen Dr. [REDACTED] als Treuhänder und der Beklagten, der von dem Kläger und den beiden anderen Miteigentümern deshalb nicht gemäß Art. 34 BrREG gekündigt werden könnte, weil Dr. [REDACTED] damals Treuhänder gewesen sei, vielmehr erst durch die Klagerhebung auf Grund des Geschäftsraummiengesetzes zum 30. Juni 1953 gekündigt worden sei. Weiter erwägt das Berufungsgericht, die Beklagte habe dem Kläger den Verzugsschaden zu ersetzen, der ihm dadurch entstanden

sei, daß sie erst am 31. Juli 1954 geräumt habe. Die Beklagte sei durch Zahlung des vereinbarten Mietzinses auf das Treuhandkonto nur bis zum 31. März 1953 frei geworden. Der Kläger habe also noch seinen Anteil des vereinbarten Mietzinses für die drei Monate vom 1. April bis zum 30. Juni 1953, nämlich 470,83 DM zu beanspruchen; das ihm davon gebührende Drittel belaufe sich auf 156,96 DM. Für die 13 Monate vom 1. Juli 1953 bis zum 31. Juli 1954 betrage die angemessene Nutzungsentschädigung $13 \times 252,04 \text{ DM} = 3.276,52 \text{ DM}$, das dem Kläger davon zukommende Drittel also 1.092,17 DM.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe die angemessene Nutzungsentschädigung infolge Außerachtlassen des Vorbringens des Klägers zu niedrig festgestellt und die Zahlungen bis zum 31. März 1953 zu Unrecht gegen den Kläger gelten lassen. Wie bereits unter II b) und c) ausgeführt, sind diese Rügen unbegründet.

Dem Berufungsgericht sind indessen bei der Berechnung im einzelnen Versehen unterlaufen, die auf die Anschlußrevision zugunsten des Beklagten berücksichtigt werden müssen. Ausgangspunkt der Berechnung ist die vereinbarte Jahresmiete von 1.530,50 DM (nicht 1.550,50 DM) + 48 DM = 1.578,50 DM abzüglich 138 DM als anteiliges Entgelt für die Hausmeisterwohnung, also 1.440,50 DM (nicht 1.412,50 DM); für drei Monate ergibt das 360,12 DM (nicht 470,83 DM). Das dem Kläger davon möglicherweise zustehende Drittel beträgt also 120,04 DM (nicht 156,96 DM). - Auf die 1.092,17 DM muß sich der Kläger anrechnen lassen, was er von der Beklagten bereits erhalten hat, nämlich von $7 \times 131,54 \text{ DM} = 920,78 \text{ DM}$ ein Drittel, d.h. 306,93 DM.

Günstigstenfalls gebühren dem Kläger demnach für die Zeit seit dem 1. April 1953 $120,04 + 785,24 (1.092,17 - 306,93) \text{ DM} = 905,28 \text{ DM}$.

Zu berücksichtigen ist ferner noch folgendes: Der Kläger hat zwar für die Zeit vom 1. Oktober 1951 bis zum 31. März 1953 keine Nutzungsentschädigung zu fordern. Doch steht ihm ein Drittel der Beträge, die die Beklagte für diesen Zeitraum (18 Monate) als Miete an Dr. [REDACTED] bezahlt hat, möglicherweise dann zu, wenn diese Zahlungen aus devisenrechtlichen Gründen nicht wirksam sein sollten. Dem Kläger könnte also noch von weiteren 18 x 131,54 DM = 2.367,72 DM ein Drittel, d.h. 789,24 DM gebühren.

IV. Die Benutzung der zunächst von der Studienstiftung gemieteten Räume (im folgenden als "dritte Räume" bezeichnet).

Das Berufungsgericht führt zutreffend aus, daß die Beklagte nicht Mieterin der dritten Räume geworden sei, weil Dr. [REDACTED] am 1. April 1952 nicht mehr Treuhänder gewesen, als solcher also nicht mehr befugt gewesen sei, die Räume zu vermieten und die Beklagte auch nicht etwa habe darauf vertrauen können, daß Dr. [REDACTED] von den drei Miteigentümern entsprechend bevollmächtigt gewesen sei. Wie der Zusammenhang der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils als Auffassung des Berufungsgerichts erkennen läßt, ist die Beklagte daher bis zum 31. Juli 1954 unrechtmäßige Besitzerin der dritten Räume gewesen und ist ihr auch am 1. April 1952 aus grober Fahrlässigkeit nicht bekannt gewesen, daß sie zum Besitz nicht berechtigt gewesen ist. Sie habe daher - so fährt das Berufungsgericht fort - gemäß §§ 990, 987 BGB Nutzungsentschädigung zu gewähren. Die angemessene Nutzungsentschädigung für die 28 Monate vom 1. April 1952 bis zum 31. Juli 1954 betrage 28 x 408,46 DM = 11.436,88 DM. Die Beklagte habe für die 12 Monate vom 1. April 1952 bis zum 31. März 1953 auf das Treuhandkonto die Beträge bezahlt, die die Studienstiftung mit Dr. [REDACTED] als Miete vereinbart gehabt habe, nämlich 2.267,-DM abzüglich 260 DM als anteiliges Entgelt für die Hausmeisterwohnung, also 2.007 DM. Von dem Unterschiedsbetrag in Höhe von 9.429,88 DM gebühre dem Kläger ein Drittel, nämlich 3.143,29 DM.

Ob der Kläger sich auf ein Drittel von 11.436,88 DM, nämlich auf 3.812,29 DM, ein Drittel von 2.007 DM, nämlich 669 DM, anrechnen lassen muß, ist indessen zur Zeit offen. Das hängt davon ab, ob die Zahlungen auf das Treuhandkonto aus devisenrechtlichen Gründen wirksam sind.

Andererseits muß sich der Kläger - was das Berufungsgericht außer acht gelassen hat und auf die Anschlußrevision zu berücksichtigen ist - auf die 3.812,29 DM anrechnen lassen, was er von der Beklagten bereits erhalten hat, nämlich von $7 \times 188,90 \text{ DM} = 1.322,30 \text{ DM}$ ein Drittel, d.h. 440,77 DM.

Günstigstenfalls gebühren demnach dem Kläger 3.812,29 - 440,77 DM = 3.371,52 DM.

Die Revision erhebt demgegenüber die Rügen, die bereits unter III aufgeführt sind; sie sind unbegründet. Wenn die Revision ergänzend noch bemerkt, die Erwägungen des Berufungsgerichts seien insofern widerspruchsvoll, als es hinsichtlich der Zahlungen der Beklagten den Rechtsschein der Vollmacht bis zum 31. März 1953 gelten lasse, während es die Beklagte hinsichtlich der Befugnis des Dr. [REDACTED] zum Abschluß eines Mietvertrages bereits für den 1. April 1952 den Rechtsschein der Vollmacht nicht zugute kommen lasse, so verkennt die Revision dabei folgenden wesentlichen Unterschied: Dr. [REDACTED] hatte die Zahlungen zunächst als Bevollmächtigter des Deutschen Reiches und dann als Treuhänder viele Jahre lang ohne weiteres entgegennehmen dürfen. Deshalb lag für die Beklagte nach den Umständen die Annahme nahe, sie werde auch weiterhin mit befreiender Wirkung - wenn auch auf anderer rechtlicher Grundlage - auf das Treuhandkonto Zahlungen leisten können, zumal dazu eine tätige Mitwirkung Dr. [REDACTED] nicht erforderlich war. Im Gegensatz dazu war es - auch vom Standpunkt der Beklagten aus betrachtet - etwas völlig Neues und Andersartiges, ob Dr. [REDACTED], von dem sie am 1. April 1952 bereits wußte, daß er nicht mehr Treuhänder war, damals hinsichtlich der

Überlassung der dritten Räume genügend ausgewiesen war, ihr gegenüber rechtsgeschäftlich handelnd aufzutreten. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht bei der Beurteilung der beiden Sachverhalte unter dem Gesichtspunkt des Rechtsscheins der Vollmacht zu entgegengesetzten Ergebnissen gelangt ist.

V. Die Benutzung des Gartenteils (Baracken).

Das Berufungsgericht hat keine Anhaltspunkte dafür gefunden, daß der vereinbarte Pachtzins unangemessen sei. Der Kläger müsse sich die bis zum 31. März 1953 auf das Treuhandkonto erfolgten Zahlungen anrechnen lassen. Mithin habe er nur seinen Anteil für die 20 Monate vom 1. April 1953 bis zum 30. November 1954 zu beanspruchen, nämlich von 400 DM ein Drittel, d.h. 133,33 DM.

Dabei hat das Berufungsgericht nicht berücksichtigt, daß der Kläger möglicherweise, nämlich dann, wenn die Pachtzahlungen an Dr. [REDACTED] aus devisenrechtlichen Gründen nicht wirksam sein sollten, auch für die 18 Monate vom 1. Oktober 1951 bis zum 31. März 1953, also von 18 x 20 DM = 360 DM ein Drittel, d.h. 120 DM zustehen würden.

Andererseits muß sich der Kläger - was das Berufungsgericht außer acht gelassen hat und auf die AnschlußBrevision zu berücksichtigen ist - anrechnen lassen, was er von der Beklagten bereits erhalten hat, nämlich von 7 x 20 DM = 140 DM ein Drittel, d.h. 46,67 DM.

Günstigstenfalls gebühren demnach dem Kläger 253,33
- 46,67 DM = 206,66 DM.

VI. Zusammenfassungen:

Günstigstenfalls gebühren demnach dem Kläger

zu II	1.450,67 und 1.741,20 =	3.191,87 DM
zu III	905,28 und 789,24 =	1.694,52 "
zu IV		3.371,52 "
zu V		<u>206,66 "</u>
zusammen also :		8.464,57 DM

In Höhe von 24.966,-DM - 8.464,57 DM = 16.501,43 DM ist daher der Zahlungsanspruch des Klägers unbegründet und die Revision deshalb insoweit zurückzuweisen.

Soweit der Anspruch in Höhe von 1.151,49 DM nebst Zinsen abgewiesen und die Beklagte zur Zahlung von 7.313,08 DM nebst Zinsen verurteilt worden ist, muß dagegen das angefochtene Urteil auf die Revision und die Anschlußrevision aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

B

Die auf Schadensersatz gerichteten Geldansprüche
(zur Revision und Anschlußrevision).

I. Vorbemerkungen:

a) Die Anschlußrevision meint, aus Art.11 BrREG Bedenken gegen die Passivlegitimation der Beklagten entnehmen zu können. Diese Bedenken entbehren der Grundlage. In Art.11 BrREG ist ebenso wie übrigens in Art.14 AmREG, den die Anschlußrevision zum Vergleich heranzieht, nur bestimmt, wer rückerstattungspflichtig ist. Im Rechtsstreit handelt es sich indessen um Schadensersatzansprüche, die aus dem bürgerlichen Recht, nämlich aus dem Mietverhältnis und aus dem Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer hergeleitet werden.

b) Daß der Kläger Zahlung des Schadensersatzes nur an die zwischen ihm und den beiden anderen Miteigentümern bestehende Gemeinschaft verlangen kann, ergibt sich aus § 432 BGB (vgl. oben Abschnitt A I a). Es kommt daher nicht darauf an, ob - wie das Berufungsgericht annimmt - der Kläger die Ansprüche zugleich in Vollmacht der Maria [REDACTED] und des Dr. [REDACTED] verfolgt.

c) Das Berufungsgericht hat die Beklagte u.a. verurteilt, 500 DM für den Schaden an einer Zimmerdecke, ferner 500 DM für den Schaden an einem Kamin und schließlich 500 DM für eine zerstörte Scheibe zu zahlen. Die Anschlußrevision betrifft diese Beträge nicht. Der Kläger ist bezüglich des der Gemeinschaft für den Deckenschaden zugesprochenen Betrages von 500 DM nicht beschwert, weil er dafür nicht mehr verlangt hat.

d) Hinsichtlich der vom Berufungsgericht vorgenommenen Bemessung des Schadensersatzes für den Kamin und für die Zerstörung nur einer Scheibe hat die Revision Ansprüche nicht mehr verfolgt. Das gilt auch hinsichtlich der völligen Abweisung der Schadensersatzansprüche, die der Kläger in Höhe von 1.620 DM für die Beschädigung von Parkettfußböden, in Höhe von 3.410,40 DM für die Zerstörung von Delfter Platten und ferner in der nach dem Antrag des Klägers von einem Sachverständigen zu ermittelnden Höhe für die Senkung des Küchenfußbodens geltend gemacht hat, sowie schließlich hinsichtlich des vom Kläger auf 4.000 DM, vom Berufungsgericht aber auf nur 1.500 DM bezifferten Schadensersatzanspruchs für die Heizungsanlage, soweit dieser Anspruch (in Höhe von 2.500 DM) abgewiesen ist.

II. Die Heizungsanlage:

Nach der Feststellung des Berufungsgerichts ist der vorzeitige erhebliche Verschleiß des Kessels, der Röhren und der Ventile darauf zurückzuführen, daß die Beklagte die Anlage in der Zeit vom Mai 1949 bis zum Ende der Heizperiode 1950/51

übermäßig benutzt und unsachgemäß behandelt hat, insbesondere insofern, als die Beklagte (durch Anschluß der von ihr errichteten Baracken) die zu beheizende Fläche wesentlich vergrößert hat. Das Berufungsgericht hat die Beklagte zum Ersatz des dadurch verursachten, von ihm auf 1.500 DM geschätzten Schadens deshalb für verpflichtet gehalten, weil sie diese Schäden in Kauf genommen hat.

Rechtliche Bedenken gegen diese Beurteilung sind nicht ersichtlich. Entgegen der von der Anschlußrevision vertretenen Auffassung kann die Beklagte sich insbesondere zur Rechtfertigung ihres Verhaltens nicht darauf berufen, daß sie als Mieterin einen Anspruch auf Beheizbarkeit der Mieträume gehabt haben mag. Denn mindestens war es ihre Sache, für die Beheizbarkeit der Baracken zu sorgen, deren Anschluß an die Heizanlage des Hauses den Schaden gerade hervorgerufen hat. Wenn im übrigen die Heizungsanlage bei normaler Beanspruchung für eine genügende Erwärmung sämtlicher Mieträume nicht ausgereicht haben sollte, so durfte die Beklagte das nicht eigenmächtig dadurch ausgleichen, daß sie die Anlage übermäßig beanspruchte.- Der Anschlußrevision kann ferner auch nicht in der Auffassung gefolgt werden, der Kläger müsse sich nach Treu und Glauben entgegenhalten lassen, daß die Beklagte später einen neuen Heizkessel an Stelle des alten verwendet hat und daß sie nach Räumung des Hauses auf das - wie sie meint - unberechtigte Verlangen des Klägers allein den neuen Kessel beseitigt und wiederum durch den alten ersetzt hat.

Insoweit ist daher die Anschlußrevision zurückzuweisen.

III. Die beiden Kachelöfen:

a) Der Kläger hatte zunächst mit Schriftsatz vom 7. September 1953 - ohne den Kachelofen in dem zu den ersten Räumen gehörenden Teil des 1. Stockwerkes zu erwähnen - u.a. beantragt, die Beklagte zur Wiederherstellung des früheren Zustandes des Hauses zu verurteilen. Er hat dann erstmals im

Schriftsatz vom 12. November 1956 den Kachelofen als vor der Räumung beschädigt bezeichnet und sich insoweit die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches vorbehalten. Diesen Anspruch hat er schließlich im Schriftsatz vom 4. Februar 1957 erhoben.- Das Berufungsgericht hat den Anspruch gemäß § 558 BGB als am 31. Januar 1955 (das im angefochtenen Urteil vermerkte Datum: "31. November 1955" ist offensichtlich ein Schreibfehler) verjährt bezeichnet mit der Begründung, der Ersatzanspruch werde durch den mit Schriftsatz vom 7. September 1953 gestellten Antrag nicht erfaßt, weil der Ofen gemäß § 95 BGB nicht Bestandteil des Hauses sei.

Die Revision bemängelt diese Begründung mit dem Hinweis darauf, daß der zementierte Standort des Ofens seit mehr als 80 Jahren unverändert sei; das Berufungsgericht habe § 139 ZPO verletzt, indem es dem Kläger keine Gelegenheit gegeben habe, dies unter Beweisantritt vorzutragen. Es kommt indessen auf diesen Vortrag nicht an. Denn im Rahmen des § 558 BGB machen die Verkehrsbedürfnisse es notwendig, daß der Vermieter Schäden, aus denen er Ansprüche abzuleiten beabsichtigt, im Rechtsstreit dem Mieter innerhalb der Verjährungsfrist in einer Weise mitteilt, die diesem Gelegenheit gibt, einen etwa möglichen Gegenbeweis zu führen. Das allgemeine Verlangen des Klägers, den früheren Zustand des Hauses wieder herzustellen, war deshalb nicht geeignet, die Verjährung des Schadensersatzanspruches zu unterbrechen. Dazu mußte der Kläger vielmehr wegen bestimmter Schäden Forderungen geltend machen. Die Rechtssicherheit würde gefährdet werden, wenn dem Vermieter gestattet wäre, durch das unbestimmte Verlangen nach Schadensbeseitigung sich die spätere Nachschiebung von Schäden im einzelnen vorzubehalten.- Es kommt auch nicht darauf an, ob die Schäden an dem Ofen aus der Zeit vor oder nach dem 30. Juni 1953, dem Tag der Beendigung des Mietverhältnisses, herrühren; denn die Verjährung des § 558 BGB greift auch dann durch, wenn der Ersatzanspruch auf Eigentum gestützt wird (vgl. die im Urteil des erkennenden Senats vom 28. Mai 1957 -VIII ZR 205/56- NJW 1957, 1436 angeführten Belegstellen).

b) Das Berufungsgericht hat nicht für erwiesen erachtet, daß der zweite Kachelofen in dem ebenfalls zu den ersten Räumen gehörenden Erdgeschoß durch rechtswidriges schuldhaftes Verhalten der Beklagten beschädigt worden ist. Vielmehr hat das Berufungsgericht festgestellt, daß eine Beschädigung zunächst von Angestellten einer nicht durch die Beklagte mit Handwerkerarbeiten beauftragten Malerfirma verursacht worden ist und daß der größte Teil der Schäden erst nach dem Auszug der Beklagten infolge von Umständen entstanden sind, die sie nicht zu vertreten hat.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe die Feststellung, daß die Malerfirma nicht von der Beklagten beauftragt worden sei, auf Grund der in der Aktennotiz des Berichterstatters des Oberlandesgerichts vom 21. Januar 1955 niedergelegten Bekundung des Amtsrats z.Wv. [REDACTED] vom gleichen Tage getroffen, ohne über den vom Kläger im Schriftsatz vom 12. November 1956 gestellten Berichtigungsantrag zu befinden. Diese Rüge scheitert daran, daß der bezeichnete Berichtigungsantrag des Klägers die Aktennotiz zum Gegenstand hat, die der Berichterstatter am 17. Januar 1956 über die Bekundung des Dr. [REDACTED] vom gleichen Tage gefertigt hat.

IV. Die Fensterläden und eisernen Vorlegestangen:

Das Berufungsgericht hat den vom Kläger in Höhe von 1.310 DM für die Läden und in Höhe von 300 DM für die Stangen geltend gemachten Schadensersatzanspruch abgewiesen mit der Begründung, nach [REDACTED] glaubwürdiger Bekundung hätten diese Vorrichtungen bereits beim Einzug der Beklagten gefehlt, der Kläger habe keine bestimmte, dem widersprechende Darstellung gegeben.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe die dem Zeugen Dr. [REDACTED] gemäß § 377 Abs.3 ZPO gestattete schriftliche Beantwortung der Beweisfrage, ob die Läden beim Auszug der Beklagten im selben Zustand gewesen seien wie bei deren Einzug und ob die Beklagte die Läden und die Stangen

weder beschädigt noch entfernt habe, nicht beachtet und auch die Feststellungen nicht berücksichtigt, die das Berufungsgericht bei der Besichtigung des Hauses am 21. Januar 1955 über die Läden und die Stangen getroffen habe.- Die Rüge⁴ ist unbegründet. Dr. [REDACTED] hat als Zeuge unter dem 9. Juli 1955 schriftlich erklärt, er nehme an, daß bei Beginn der Mietzeit die Läden in Ordnung gewesen seien, er wisse nicht, ob die Beklagte die Läden und deren sie sichernde Vorlegestangen beschädigt oder entfernt habe. Angesichts der ihm glaubwürdig erscheinenden bestimmten Bekundung des Zeugen [REDACTED], aus der es entnimmt, daß die Vorrichtungen bereits beim Einzug der Beklagten gefehlt hätten, brauchte sich das Berufungsgericht mit Dr. [REDACTED] unbestimmter Erklärung nicht ausdrücklich zu befassen. Gleiches gilt von der Wahrnehmung, die das Berufungsgericht lange Zeit nach der Räumung an Ort und Stelle gemacht hat und die dahin geht, daß bei der Besichtigung die (noch vorhandenen) Läden großenteils beschädigt gewesen seien und die Stangen gefehlt hätten.

Zu III und IV ist daher die Revision zurückzuweisen.

C.

Der Anspruch des Klägers auf Befreiung von der Kostenforderung des Rechtsanwalts Dr. [REDACTED] (zur Revision).

Der Kläger hat vorgetragen, Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] habe ihn in der Zeit von November 1952 bis zum Mai 1954 in zehn Rückerstattungsverfahren vertreten und verlange dafür von ihm insgesamt 7.067,24 DM. Sein (des Klägers) bis zum Mai 1954 in Amerika wohnender, in jener Zeit mittelloser Vater, der früher Rechtsanwalt beim Oberlandesgericht in Köln gewesen sei, würde ihn unentgeltlich vertreten haben, wenn er (der Kläger) die Kosten für die Reise nach Deutschland hätte aufbringen können. Das sei ihm erst im Mai 1954 möglich gewesen, weil die Beklagte mit ihren Zahlungen seit dem 1. Oktober 1951 in Verzug gewesen sei.

Das Berufungsgericht hat den Befreiungsanspruch mit der Begründung abgewiesen, der Kläger habe nicht nachgewiesen, daß sein Schaden durch den Verzug der Beklagten entstanden sei.- Die hiergegen gerichtete Rüge der Revision ist unbegründet. Schadensersatz gemäß § 557 Abs.2 BGB kann der Kläger wegen der Vorenthaltung der Räume nur für die Zeit seit dem 1. Juli 1953 verlangen; mit der Zahlung des Schadensersatzes kann sie also frühestens seit diesem Tage in Verzug geraten sein. Auch wenn sich herausstellen sollte, daß die Beklagte mit den Zahlungen gemäß dem Vertrage vom 25. Mai 1949 nicht erst seit dem 1. April 1953, sondern bereits seit dem 1. Oktober 1951 in Verzug geraten ist (vgl. oben Abschn. A I b, II am Ende, III am Ende, IV am Ende^{und V}), so ist doch folgendes zu berücksichtigen: Der Kläger hat nach seiner Darstellung den Vater in Amerika spätestens schon seit dem 1. April 1952 bis zu dessen Rückreise nach Deutschland vollkommen unterhalten, dafür monatlich den Gegenwert von 1.000 DM aufgewendet und sich diese Geldmittel zum Teil durch Verkauf von Grundstücken in Deutschland und zum Teil durch Aufnahme von Darlehen verschafft. Demnach würde er also bis zum Beginn der von Dr. [REDACTED] entfalteten Tätigkeit (November 1952) auch in der Lage gewesen sein, den Vater nach Deutschland reisen zu lassen, statt ihn in Amerika weiter zu unterhalten.

Insoweit ist daher die Revision zurückzuweisen.

D.

Kosten

Das bisherige Ergebnis rechtfertigt es, dem Kläger 9/10 der Kosten des Revisionsverfahrens aufzuerlegen. Dabei ist auch berücksichtigt, daß ihn die Kosten allein treffen, soweit er seinen Antrag vor Beginn der mündlichen Verhandlung eingeschränkt hat. Die Entscheidung über das restliche Zehntel muß dem Berufungsgericht überlassen bleiben. Dieses wird dabei auch zu beachten haben, daß die Beklagte in diesem Rechtszug mit einem Betrage von 1.500 DM unterlegen ist.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Dr. Dorschel