

Verkündet am 29. November 1961
Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2214 024

Im Namen des Volkes
In dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Hans-Joachim H [REDACTED],
 2. des Kaufmanns Heinz H [REDACTED] und
 3. der Frau Anna H [REDACTED] geb. M [REDACTED],
- sämtlich in H [REDACTED], O [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungskläger, Anschlußberufungsbeklagte
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Ehefrau Hanna Freifrau von K [REDACTED] geb. W [REDACTED]
in H [REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte, Anschlußberufungsklägerin
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 29. November 1961 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler,
Dr. Dorschel und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Celle vom 21. März 1961 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens fallen
den Beklagten zur Last.

Von Rechts wegen

T a t b e s t a n d :

Die Klägerin ist im Wege der Erbauseinandersetzung Eigentümerin eines Grundstücks in Hannover geworden, das die Beklagten in Besitz haben und von denen die Klägerin es herausverlangt.

Dieses Grundstück war von der Erbengemeinschaft durch Vertrag vom 14. Juni 1947 an eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung "zur Errichtung eines gewerblichen Betriebes (nicht Wohnhauses)" (§ 1) für einen Preis von 1 RM je qm jährlich, beginnend mit dem 15. Juni 1947, fest auf die Dauer von zehn Jahren, vermietet worden. § 4 des Vertrages hatte folgenden Wortlaut:

"Bei Auflösung des Mietverhältnisses hat der Mieter die auf dem gemieteten Grundstück errichteten Baulichkeiten und sonstigen Anlagen einschließlich der Fundamente restlos zu beseitigen und das Grundstück in den ursprünglichen Zustand als unbebautes zu versetzen, andernfalls geschieht dieses auf Kosten des Mieters durch den Vermieter. Sollte auf Wunsch des Vermieters der Mieter bereit sein, bei der Räumung des Grundstücks die Baulichkeiten oder Teile hiervon dem Vermieter zu überlassen, so erhält er hierfür den zu gegebener Zeit durch Vereinbarung oder Gutachten eines Sachverständigen festgestellten Zeitwert vergütet."

Nach § 6 hatte der Mieter sämtliche Baulichkeiten und sonstigen Anlagen auf eigene Kosten selbst herzustellen; diese sollten sein Eigentum sein. Laut Vertrag vom 20. Juni 1949 trat der Beklagte zu 1 in den

Mietvertrag vom 14. Juni 1947 anstelle der ursprünglichen Mieterin mit Wirkung vom 14. Juni 1949 ein. Sämtliche drei Beklagten schlossen am 8. Juni 1955 mit der Erbengemeinschaft einen weiteren Vertrag, durch den auch der Beklagte zu 2, ein Bruder des Beklagten zu 1, und die Beklagte zu 3, ihre Mutter, in den Vertrag mit aufgenommen wurden. Dieser Vertrag beginnt mit folgender, ausdrücklich so bezeichneter "Präambel":

"Die Erbengemeinschaft ... bringt zum Ausdruck, daß sie ein reines Vermietungs- und Verpachtungsgeschäft, d.h. eine Weiterverpachtung auf ihrem Grundstück, nicht mehr dulden wolle, sondern Wert darauf lege, daß der Pächter das von ihm gepachtete Objekt selbst benutzt. Herr ... (= Beklagter zu 1) hat den Wunsch, daß die Pachtzeit verlängert wird, damit er in der Lage ist, selbst wieder einen eigenen Betrieb aufzubauen. Herr ... (Beklagter zu 1) will mit seiner Mutter, Frau ... (Beklagte zu 3) und seinem Bruder ... (Beklagter zu 2) bis längstens 1. Oktober 1958 eine eigene Firma gründen und diese in den gesamten Gebäuden des Pachtobjekts unterbringen. Mit Rücksicht darauf schließen die beiden Parteien zum Pachtvertrag ... vom 14. Juni 1947 und der Vereinbarung ... vom 20. Juni 1949 folgenden Zusatzvertrag ab".

Im § 2 dieses Zusatzvertrages wurde dabei bestimmt:

"Die oben angezogenen Verträge verlängern sich bis zum 30. September 1958. Haben die Vertragspartner ... (= die Beklagten) bis zu diesem Zeitpunkt eine eigene Firma gegründet und verwenden sie die auf dem Pachtobjekt errichteten Gebäude

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



zur eigenen gewerblichen Nutzung, dann verlängert sich der Pachtvertrag automatisch bis zum 30. September 1965. Sollte wider Erwarten die Gründung einer Firma und eine direkt gewerbliche Nutzung des Pachtobjekts bis zum 30. September 1958 nicht zustandekommen, so endet das Pachtverhältnis zu diesem Zeitpunkt."

Nach § 3 wurde ein Pachtpreis von 294,96 DM monatlich vereinbart, dessen Erhöhung unter bestimmten Umständen vorgesehen war und der auch später auf 319,54 DM monatlich festgelegt ist.

Im § 4 des Vertrages heißt es:

"Das Pachtverhältnis verlängert sich nach der regulären Beendigung jeweils um ein weiteres Jahr, falls es nicht von einer der Vertragsparteien durch Einschreibebrief spätestens bis zum 1. Oktober des Vorjahres gekündigt wird."

Ein auf dem Grundstück befindlicher "Verkaufswagen mit Imbißhalle" war seit 8. Juli 1951 zu einem monatlichen Mietzins von zuletzt 120 DM vermietet worden. Dieser Vertrag ist schon längere Zeit beendet (Beiakten 27 C 551/59). Der weitaus größte Teil des Grundbesitzes wurde durch die drei Beklagten laut Untermietvertrag am 1. Mai 1956 an eine Druckereigesellschaft zu einem monatlichen Mietzins von 800 DM und einer Nebenkostenpauschale von 50 DM vermietet (§ 8), und zwar fest für die Zeit bis zum 30. August 1958 (§ 9). Die Beklagten verpflichteten sich jedoch in einem am selben Tage abgeschlossenen Mietvorvertrag, die vermieteten Räumlichkeiten an die Druckerei auch

über den 30.8.1958 hinaus weiter zu vermieten, und zwar mindestens auf die Dauer von fünf Jahren vom 30. August 1958 ab gerechnet (§ 2 Abs. 1). In Absatz 2 ist ausdrücklich festgelegt, diese Verpflichtung bestehe für den Fall, daß der Vermieter (= die drei Beklagten) von der Grundstückseigentümerin (= jetzige Klägerin) ermächtigt werde, auch über den 30. August 1958 hinaus unterzuvermieten.

Die Beklagten errichteten auf dem Grundstück Baulichkeiten, die von ihren Untermietern, insbesondere von der Druckereigesellschaft in erheblichem Umfange verbessert wurden. Die Beklagten und diese Gesellschaft verhandelten Ende Mai 1958 darüber, wie das Mietverhältnis in Zukunft zu gestalten sei. Man näherte sich einer "Dreieckslösung" dahin, daß die Beklagten aus dem Mietverhältnis ausscheiden sollten und die Druckereigesellschaft 46 200 DM an sie zahlen und zugleich versuchen sollte, mit der Klägerin einen unmittelbaren Mietvertrag abzuschließen. Nach den Feststellungen des Landgerichts Hannover im Urteil vom 13. Oktober 1960 (3.0.38/59) ist es jedoch zu einem festen Vertrag zwischen den Beklagten und der Druckereigesellschaft nicht gekommen.

Zwischen den gegenwärtigen Prozeßparteien besteht darüber Streit, ob der Mietvertrag zwischen ihnen mit dem 30. September 1958 ohne Kündigung sein Ende gefunden hat, weil die Beklagten bis zu diesem Tage weder eine eigene Firma gegründet noch den Grundbesitz in Eigennutzung genommen haben. Falls der Vertrag in diesem Sinne auszulegen sein sollte, könne sich die Klägerin, so meinen die Beklagten, nicht auf ihn berufen, weil sie die Beklagten durch Verschlep-

pung der Verhandlungen über den 30. September 1958 wider Treu und Glauben "hinweggebracht" und durch ihr Verhalten in dem Glauben bestärkt habe, die Frist brauche nicht eingehalten zu werden. Im 2. Rechtszuge ist von den Beklagten noch ausdrücklich behauptet, der Mietvorvertrag zwischen ihnen und der Druckereigesellschaft sei durch den Ehemann der Klägerin als ihren Vertreter, und zwar vor dem 1. Oktober 1958, genehmigt worden, was der Geschäftsführer dieser Gesellschaft bekunden könne.

Hinsichtlich der Verhandlungen vor dem 30. September 1958 ist folgendes unstreitig oder durch Urkunden belegt:

Im Jahre 1958 - der Zeitpunkt ist nicht genau festgestellt - fragten die Beklagten den Rechtsanwalt Dr. K. [REDACTED] um Rat. Dieser schrieb am 21. August 1958 an den damaligen Bevollmächtigten der Erbengemeinschaft, den Ehemann der Klägerin, seit mehreren Wochen bemühe er sich, ihn persönlich in der Mietsache (Erbengemeinschaft mit den Beklagten) zu sprechen. Am 25. August 1958 erhielt er die Antwort, der Ehemann der Klägerin sei verreist, er werde gebeten, sich mit Rechtsanwalt Dr. N. [REDACTED] in Verbindung zu setzen, der die Interessen der Vermieterin vertrete. Darauf schrieb Dr. K. [REDACTED] - in Bestätigung eines Anrufes vom 2. September 1958 - am 6. September 1958 an Dr. N. [REDACTED], er habe seinen Auftraggebern geraten, das Grundstück zu kaufen, für das sie einen angemessenen Preis in bar zu zahlen bereit und in der Lage seien. Falls dieser Vorschlag nicht angenommen werde, würden seine Auftraggeber noch fristgerecht eine eigene Firma gründen und das Grundstück wieder in eigene Bewirtschaftung nehmen, allerdings müßte dem

jetzigen Unterpächter (der Druckerei) eine angemessene Frist zur Umsiedlung belassen werden; dafür seien seine Auftraggeber erbötig, eine erhöhte Pacht auch für den Rest der Laufzeit des Pachtvertrages zu entrichten. Er bitte Rechtsanwalt Dr.N. [REDACTED] die Angelegenheit mit der Klägerin und ihrem Ehemann zu besprechen und alsbald einen Termin zur persönlichen Rücksprache mit ihm, Dr.K. [REDACTED], zu vereinbaren, in welchem alle näheren Einzelheiten erörtert werden könnten. Am 18. September 1958 gab Rechtsanwalt Dr.N. [REDACTED] dem Dr.K. [REDACTED] zunächst einen Zwischenbescheid. Ebenfalls am 18. September 1958 übersandte die Druckereigesellschaft an Dr.N. [REDACTED] Abschriften ihres Untermietvertrages und ihres Mietvorvertrages mit den Beklagten. Am 24. September 1958 teilte Rechtsanwalt Dr.N. [REDACTED] dem Rechtsanwalt Dr.K. [REDACTED] mit, nach Besprechung mit dem Ehemann der Klägerin komme ein Verkauf der Grundstücksfläche unter keinen Umständen in Frage, der Ehemann der Klägerin widerspreche auf jeden Fall auch einer Untervermietung oder Unterverpachtung oder irgendeiner sonstwie gearteten Überlassung des Miet- oder Pachtgegenstandes an Dritte; er widerspreche also insbesondere der weiteren Unterverpachtung an die Druckereigesellschaft sowie an diejenigen Personen, welche auf dem Grundstück eine Verkaufsbude unterhalten. Im übrigen verweise sein Auftraggeber auf § 2 der Vereinbarung vom 8. Juni 1955, wonach eine Verlängerung des Vertrages nur dann in Frage komme, wenn die drei Beklagten bis zum 30. September 1958 eine eigene Firma gegründet haben und die auf dem Pachtgegenstand errichteten Gebäude zur eigenen gewerblichen Nutzung verwenden. Diesen Nachweis wolle Dr.K. [REDACTED] fristgemäß erbringen, da er (Dr.N. [REDACTED]) andernfalls auftragsgemäß Räumungsklage durchführen müsse.

Rechtsanwalt Dr.K. [REDACTED] hat Verhandlungen mit der Druckereigesellschaft geführt und deren Geschäftsführer unter dem 4. Oktober 1958 bestätigt, die Druckereigesellschaft erwerbe die Fabrikgebäude auf dem Pachtgelände zu einem in Raten zu zahlenden Kaufpreis, die Gesellschaft habe es übernommen, die Verkäuferin (= jetzigen Beklagten) von allen Ansprüchen frei zustellen, welche die Grundstückseigentümerin gegen die jetzigen Beklagten erheben könne. Am 16. Oktober 1958 schrieb Rechtsanwalt Dr.N. [REDACTED] an die Druckereigesellschaft, die vorgesehene Besprechung könne noch nicht stattfinden; zwecks Prüfung der Frage, ob die Streitigkeiten noch gütlich aus der Welt geschafft werden könnten, bitte er, ihm den Vertrag, der nach Mitteilung von Rechtsanwalt Dr.K. [REDACTED] mit den jetzigen Beklagten abgeschlossen sei, zu übermitteln; der Ehemann der Klägerin behalte sich jedoch nach wie vor seine sämtlichen Rechte auf Grund des Pachtvertrages mit den Beklagten und deren Verhalten ihm gegenüber vor, auch die Entscheidung, ob er ihr nunmehriges Verhalten gutheißen könne. Am 24. Oktober 1958 teilte Rechtsanwalt Dr.N. [REDACTED] dem Rechtsanwalt Dr.K. [REDACTED] im Auftrage des Ehemannes der Klägerin mit, weitere Verhandlungen in den Pachtangelegenheiten seien zwecklos und würden abgelehnt. Der Vertrag sei gemäß § 4 des Vertrages vom 14. Juni 1947 nur noch abzuwickeln, sein Auftraggeber sei nicht abgeneigt, für die Baulichkeiten, die die Beklagten an sich zu beseitigen hätten, den noch festzustellenden Taxwert zu vergüten. Sein Auftraggeber werde das Grundstück selbst anschließend anderweit verpachten und zwar voraussichtlich an die Druckereigesellschaft.

Im ersten Rechtszuge hat die Klägerin in erster Reihe Feststellung beantragt, daß das zwischen den Parteien laut den Verträgen vom 14. Juni 1947, 20. Juni 1949 und vom 8. Juni 1955 bestehende Mietverhältnis seit dem 30. September 1958 beendet sei, sowie daß die Klägerin berechtigt sei, die Baulichkeiten abzubrechen,

hilfsweise die Beklagten zur Räumung der gemieteten Grundfläche zu verurteilen.

Das Landgericht hat die Beklagten - unter Abweisung der Feststellungsanträge - verurteilt, die gemietete Grundstücksfläche zu räumen und an die Klägerin herauszugeben. Die Berufung der Beklagten blieb erfolglos. Auf die Anschlußberufung wurden den Beklagten die gesamten Kosten des Rechtsstreites auferlegt, die das Landgericht gegeneinander aufgehoben hatte.

Mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, verfolgen die Beklagten ihren Klagabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

A.

Das Berufungsgericht geht in Übereinstimmung mit dem Landgericht davon aus, wenn das Mietverhältnis zwischen den Parteien am 30. September 1958 sein Ende gefunden habe, sei nicht den Feststellungsanträgen der Klägerin zu entsprechen, vielmehr müßten die Beklagten zur Räumung und Herausgabe der im Urteilsaus-

spruch des Landgerichts näher bezeichneten Grundstücksfläche verurteilt werden.

Diese von der Revision nicht angegriffenen Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten.

B.

Auslegung des § 2 des Zusatzvertrages vom 8. Juni 1955.

I. Das Berufungsgericht legt die genannte Bestimmung dahin aus, das gesamte zwischen den Parteien bestehende Miet- oder Pachtverhältnis über den Grundbesitz habe, ohne daß es einer besonderen Kündigung bedurft habe, am 30. September 1958 (automatisch) geendet, weil die drei Beklagten die vereinbarten Bedingungen: "Gründung einer eigenen Firma durch sie und Verwendung der auf dem Pachtgegenstand errichteten Baulichkeiten zur eigenen gewerblichen Nutzung" nicht bis zu diesem Tage erfüllt gehabt hätten. Dabei erwägt es, die Vereinbarungen in § 4 dieses Vertrages über die stillschweigende Verlängerung der Mietdauer und über die Kündigungspflicht träfen nur für den Fall der regulären Mietdauer über den 30. September 1958 hinaus zu, nicht aber auf den vorliegenden Fall des Nichteintritts der Bedingung, die zur unmittelbaren Beendigung zu dem genannten Zeitpunkt geführt habe. Das schließt es sowohl aus der Präambel des Vertrages als auch aus dem nach seiner Auffassung insoweit eindeutigen Wortlaut seines § 2, dem die Fassung des § 4 nicht entgegenstehe.

II. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts zur Auslegung eines Individualvertrages zu der schon das Landgericht gekommen war, sind im Revisionsrechte zuge nur beschränkt nachprüfbar. Sie enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten. Die Revision rügt zwar auch Verletzung der §§ 133, 157, 182 BGB und sonstiger Vorschriften des materiellen Rechts in Verbindung mit § 286 ZPO. Im Ergebnis kommen aber ihre Ausführungen auf eine im Revisionsverfahren nicht mögliche anderweite Auslegung individueller Willenserklärungen hinaus.

1. Der Ursprungsvertrag vom 14. Juni 1947 war allerdings, wie die Revision zutreffend bemerkt, auf die Dauer von zehn Jahren, d.h. ab 15. Juni 1947 bis 15. Juni 1957 fest abgeschlossen (§ 3) und sah gleichzeitig Verlängerung (von diesem Zeitpunkte ab) immer um ein weiteres Jahr vor, falls er nicht von einer der vertragsschließenden Parteien "drei Monate" vor Ablauf des betreffenden Mietjahres mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt wurde. Es ist aber nicht erkennbar, aus welchem Grunde die damals getroffene Bestimmung zu einer anderen Auslegung der §§ 2 und 4 des Zusatzvertrages, durch welche Mietdauer und Verlängerung neu geregelt worden sind, zwingen sollte, als sie das Berufungsgericht für richtig gehalten hat.

2. Die Revision glaubt die Auslegung des Berufungsgerichts angreifen zu können, indem sie darzulegen sucht, die Fassung des 3. Satzes des § 2 des Vertrages könne nichts anderes als den nochmaligen Hinweis auf die Dauer des bedingten Pacht- oder Mietverhältnisses bedeuten. Das ist jedoch nicht zwingend. Das Berufungsgericht hat diesen Satz jedenfalls anders ausgelegt. Es hat der Gesamtfassung des § 2

(einschließlich seines Satzes 3) in Verbindung mit der Präambel, in der schon klar zum Ausdruck gebracht war, die Erbengemeinschaft wolle eine Weiterverpachtung nicht mehr dulden, sondern lege Wert darauf, daß die Pächter (= nunmehr die drei Beklagten) den Pachtgegenstand selbst nutzten, ohne Rechtsirrtum entnommen, auch unter Berücksichtigung der Kündigungsbestimmung im § 4 ergebe sich klar und eindeutig, der Pachtvertrag solle sich nur bei einer solchen Eigennutzung, aber dann auch gleich bis zum 30. September 1965 verlängern, andernfalls er auf jeden Fall mit dem 30. September 1958, und zwar auch ohne vorherige Kündigung, enden sollte. Das ist eine mögliche Auslegung.

3. Die Revision meint, die vom Berufungsgericht vertretene Auffassung, einer Kündigung bedürfe es nicht, weil die Vereinbarungen im § 4 des Zusatzvertrages vom 8. Juni 1955 nur den Fall der regulären Mietdauer über den 30. September 1958 hinaus beträfen, nicht aber den hier vorliegenden Fall des Nichteintritts der Bedingung, entbehre der Logik. Sie glaubt, sie stehe auch im Widerspruch zu dem insoweit eindeutig im § 4 zum Ausdruck gebrachten Parteiwillen. Darin ist ihr jedoch nicht zu folgen. Die Revision führt aus, der Vertrag vom 8. Juni 1955 sehe im § 2 eine Verlängerung bis zum 30. September 1958 und eine bedingte Verlängerung bis zum 30. September 1965 vor, deshalb könne nur die erstgenannte Zeitbestimmung als die "reguläre Beendigung" angesehen werden; denn die andere sei bedingt und habe nur wirksam werden können, wenn die Bedingung eintrat. Sie glaubt deshalb, wenn § 4 des Vertrages dahin gefaßt worden sei, das Pachtverhältnis verlängere sich "nach der regulären Been-

digung" jeweils um ein Jahr, falls nicht vorher gekündigt worden sei, sei damit, ohne daß eine Auslegung möglich und nötig gewesen sei, klar gesagt, daß nach der regulären Beendigung, d.h. zum 30. September 1958, eine Verlängerung eintrete, wenn nicht vorher form- und fristgerecht gekündigt worden sei. Auch darin ist ihr nicht zu folgen. Die Auslegung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten hier mit der regulären Beendigung nach dem Sinn des Vertrages nicht die Beendigung infolge Nichteintritts der Bedingung gemeint, ist jedenfalls unter Berücksichtigung des § 2 des Vertrages und seiner Präambel nicht unmöglich. Beide Vertragspartner sind bei Abschluß des Vertrages nach der Auslegung des Berufungsgerichts davon ausgegangen, die Beklagten würden die Bedingungen erfüllen, wofür der Satz 3 "Sollte wider Erwarten... spricht. Die weitere Auslegung, sie hätten deshalb als "reguläre Beendigung" den Auslauf des alsdann bis 30. September 1965 verlängerten Vertrages angesehen, ist deshalb nicht unmöglich. Sie ist auch sinnvoll. Andernfalls hätte nämlich die Verpächterin, weil im § 4 des Zusatzvertrages Kündigung bis zum 1. Oktober des Vorjahres vorgesehen war, diese Kündigung, wenn der Vertrag am 30. September 1958 enden sollte, bereits am 1. Oktober 1957 aussprechen müssen. Das wäre aber eine vorsorgliche und bedingte Kündigung gewesen, weil die Pächter in diesem Zeitpunkt noch ein ganzes Jahr Zeit hatten, die Bedingungen, von denen die Fortsetzung des Vertrages über den 30. September 1958 hinaus abhängig war, zu erfüllen. Ob eine solche Kündigung hier zulässig gewesen wäre, obwohl Kündigungen in der Regel bedingungsfeindliche, einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärungen sind, kann dahingestellt bleiben. Für die Zulässigkeit könnte angeführt werden, daß der Eintritt der Bedingung, unter der die Kündi-

gung hier hätte ausgesprochen werden müssen, nämlich die Gründung einer eigenen Firma durch die Beklagten bis zum 30. September 1958 und die eigene gewerbliche Nutzung der Baulichkeiten, ausschließlich von ihrem Willen abhing. Dies kann jedoch unentschieden bleiben. Es ist jedenfalls aus Rechtsgründen nicht angreifbar, wenn das Berufungsgericht nicht davon ausgegangen ist, die Parteien hätten bei Abschluß des Vertrages eine Regelung gewollt, bei der die Klägerin, wenn der Vertrag zum 30. September 1958 enden sollte, ihn schon ein Jahr vorher vorsorglich hätte kündigen müssen, und wenn es den Vertrag anders ausgelegt hat.

Endete der Vertrag aber infolge Nichteintritts der Bedingungen am 30. September 1958 auch ohne Kündigung, so bedarf es keiner Prüfung, ob nicht in der Klagerhebung oder auch in der Zustellung des Berufungsurteils möglicherweise eine mindestens vorsorgliche Kündigung hätte erblickt werden müssen.

C.

Zum Verstoß der Klägerin gegen Treu und Glauben.

I. Die Beklagten hatten zunächst in erster Reihe geltend gemacht, die Klägerin oder der für sie handelnde Ehemann habe den Eintritt der Bedingungen (Gründung einer eigenen Firma und Übernahme der Gebäude in eigene Nutzung durch die Beklagten) im Sinne von § 162 Abs. 1 BGB wider Treu und Glauben verhindert, indem sie die Beklagten durch Hinausziehen der Verhandlungen über den 30. September 1958 "hinweggebracht" und in dem Glauben bestärkt hätten, sie brauchten diese Frist hinsichtlich des Beginns der Eigennutzung nicht

einzuhalten, das Recht der weiteren Eigennutzung bis 1965 werde ihnen auch bei einem etwaigen Scheitern der Verhandlungen erhalten bleiben.

II. Schon das Landgericht hat den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung, unter dem es den Vortrag der Beklagten gewürdigt hat, für nicht begründet erachtet. Das Berufungsgericht hat dargelegt, die Beklagten hätten sich nicht rechtzeitig bemüht, die Bedingungen herbeizuführen und dabei insbesondere darauf verwiesen, sie hätten keine Räumungsklage gegen die Druckereigesellschaft erhoben sowie der von ihnen beauftragte Rechtsanwalt Dr. K. [REDACTED] habe in dem Brief vom 6. September 1958, der die ersten sachlichen Vorschläge enthielt (käuflischer Erwerb des Grundbesitzes durch seine Auftraggeber usw.), besonders betont, dem jetzigen Unterpächter, der Druckerei, müßte eine angemessene Frist zur Umsiedlung belassen werden, woraus sich bereits ergeben habe, daß die Beklagten, die weder bis dahin noch später eine eigene Firma gegründet hätten, die Bedingungen gar nicht mehr einhalten konnten.

Das Berufungsgericht hat auch ohne Rechtsirrtum verneint, daß die Klägerin oder deren für sie handelnder Ehemann gegen Treu und Glauben verstoßen hätten. Auch insoweit beruhen seine Erwägungen vorwiegend auf tatrichterlichem Gebiet, insbesondere soweit es ausführt, es liege nichts dafür vor, daß die Klägerin die Verhandlungen in die Länge gezogen habe, um die Beklagten über den Stichtag des 30. September 1958 "hinwegzuziehen", und soweit es der zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht gemachten Aussage des Rechtsanwalts Dr. K. [REDACTED] als Zeugen in dem Verfahren 3.O.38/59 LG Hannover (Protokoll vom 8. Juli 1959 und Anlagen dazu) entnimmt,

es hätten in Wahrheit gar keine Verhandlungen stattgefunden, die die Klägerin habe arglistig "in die Länge ziehen" können. Es ist insbesondere nicht rechtsirrig, wenn es aus der Tatsache, daß Verhandlungen nicht stattgefunden hätten, den Schluß zieht, die Beklagten hätten daraus nur folgern können, eine Änderung des Vertrages sei weder eingetreten, noch werde sie von der Klägerin gewünscht oder zugelassen werden. Auch sonst sieht das Berufungsgericht auf Grund nicht angreifbarer tatrichterlicher Erwägungen eine Arglist der Klägerin nicht als dargetan an.

II. Die Revision ist auch nicht mehr auf die Darstellung, die Klägerin - oder ihr Ehemann - hätten bei Verhandlungen über eine Vertragsverlängerung gegen Treu und Glauben verstoßen oder sonst arglistig gehandelt, zurückgekommen und hat zu den entsprechenden Ausführungen des Berufungsgerichts auch keine Verfahrensrügen erhoben.

D.

Nichtvernehmung des Geschäftsführers der
Druckereigesellschaft.

I. Mit ihrem Schriftsatz vom 13. März 1961 S.2, eingegangen am 14. März 1961, d.h. eine Woche vor dem Termin zur mündlichen Verhandlung vom 21. März 1961, auf den die Sache am 20. Dezember 1960 vertagt worden war, hatten die Beklagten vorgetragen, von ihnen würde "vorsorglich" der namentlich genannte Geschäftsführer der Druckerei als Zeuge dafür benannt, daß der Ehemann der Klägerin als ihr Vertreter ausdrücklich vor dem 1. Oktober 1958 dem Vormietvertrag vom 1. Mai 1956 zugestimmt habe, wonach die Druckereigesellschaft über

den 1. Oktober 1958 hinaus in den von ihr gemieteten Räumen bleiben sollte. Dazu hat das Berufungsgericht (BU 14) ausgeführt, auch diese neue Behauptung der Beklagten sei nicht genügend "substantiiert". Aus dem Schriftsatz ergebe sich weder, wann und wem gegenüber die Zustimmung erklärt worden sein solle, noch habe der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten auf die richterlichen Fragen in der mündlichen Verhandlung vom 21. März 1961 das aufklären können. Er sei insbesondere auch nicht in der Lage gewesen, die behauptete Zustimmungserklärung mit dem vorgelegten Schriftwechsel sachlich und zeitlich in Einklang zu bringen. Damit sind insbesondere die Schreiben des Rechtsanwalts Dr. K. [REDACTED] vom 21. August 1958 an den Ehemann der Klägerin, das Antwortschreiben vom 25. August 1958, das Schreiben Dr. K. [REDACTED] vom 6. September 1958 an Rechtsanwalt Dr. N. [REDACTED], dessen Zwischenbescheid vom 18. September 1958 und seine endgültige negative Antwort vom 24. September 1958 gemeint, aber auch der weitere Schriftwechsel.

Hilfsweise, so meint das Berufungsgericht, könne und müsse dieses neue Vorbringen als verspätet nach § 529 Abs. 2, 3 ZPO zurückgewiesen werden, weil die Beklagten grob nachlässig es nicht vorher gebracht hätten und weil eine Beweisaufnahme darüber den Rechtsstreit erheblich verzögern würde.

II. Die Revision rügt insoweit Verletzung der §§ 286, 529 Abs. 2 und 3 ZPO.

Sie hält den erwähnten Beweisantritt für erheblich, denn, so führt sie aus, wenn die Klägerin den genannten Mietvorvertrag genehmigt habe, habe sie zum mindesten durch konkludente Erklärung auch den Mietver-

trag zwischen den Parteien über den 30. September 1958 hinaus verlängert. Dabei verweist sie auf den Schriftsatz der Beklagten vom 9. Dezember 1960, in welchem vorgetragen ist, die auf Räumung in Anspruch genommene Druckereigesellschaft habe sich in dem Räumungsrechtsstreit (Akten 25 C 422/60) darauf berufen, zum Verbleib auf dem Grundstück die Zustimmung der Klägerin zu haben, und meint, aus diesem Grunde enthalte der Vortrag im Schriftsatz vom 13. März 1961 nur ergänzende Ausführungen, die nicht als neue Behauptungen im Sinne von § 529 ZPO angesehen werden könnten. Schließlich hebt sie noch hervor, es sei bereits in der Berufungsbegründung auf S. 10 vorgetragen worden, die Druckereigesellschaft habe Verhandlungen mit der Klägerin aufgenommen zwecks Verlängerung des Untervermietungsrechts der Beklagten über den 30. September 1958 hinaus (Beweis: Geschäftsführer der Gesellschaft), die Beklagten hätten aber von diesem Geschäftsführer noch keine klare Antwort darüber bekommen, ob die Klägerin genehmigt habe. Aus Form und Inhalt der erwähnten Schriftsätze will die Revision entnommen wissen, die Beklagten hätten erst durch den Räumungsprozeß gegen die Druckereigesellschaft von der erfolgten Zustimmung erfahren, da diese Gesellschaft erst jetzt den Erfolg ihrer mit der Klägerin geführten Verhandlungen offenbart habe.

III. Auch diese Revisionsrügen können keinen Erfolg haben.

1. Dabei mag dahingestellt bleiben, ob sich eine Verzögerung des Rechtsstreits dadurch hätte vermeiden lassen, daß der als Zeuge benannte Geschäftsführer gemäß § 272 b Abs. 1, 2 Nr. 4 ZPO noch zum Verhandlungstermin vom 21. März 1960 geladen wurde; denn auf die

Hilfsbegründung des Berufungsgerichts (Nichtzulassung des Vorbringens gemäß § 529 Abs. 2, 3 ZPO) kommt es nicht an.

2. Dem Berufungsgericht muß vielmehr im Ergebnis darin gefolgt werden, daß es nach der besonderen Lage des Falles nicht genötigt war, dem Antrage auf Vernehmung des benannten Zeugen zu entsprechen.

In der von der Revision in Bezug genommenen Berufungsbegründung war zwar auf S. 10 vorgetragen, die Druckereigesellschaft habe Verhandlungen mit der Klägerin aufgenommen. Die Revision hat aber unbeachtet gelassen, daß es sich bei diesen Verhandlungen um alsbald eingeleitete Verhandlungen gehandelt haben soll, über deren Ausgang die Beklagten Anfang 1958 noch keine klare Antwort vom Geschäftsführer erhalten haben wollen; dieser habe zu jener Zeit auch nicht etwa erklärt, er werde zum 30. September 1958 nicht ausziehen. Danach ist in diesem Schriftsatz behauptet, es hätten schon Ende 1957 Verhandlungen stattgefunden. Den Vortrag der Beklagten, es seien rechtzeitig Verhandlungen mit der Klägerin oder deren Ehemann aufgenommen worden, hat das Berufungsgericht aber gerade als widerlegt angesehen. Es spricht zwar auf S. 13 seines Urteils, auf der es die Aussage Dr.K. [REDACTED] würdigt, nur allgemein davon, es hätten in Wahrheit keine Verhandlungen stattgefunden, die die Klägerin habe in die Länge ziehen können. Damit meint es aber nach dem Zusammenhang seiner Entscheidungsgründe erkennbar auch etwaige Verhandlungen der Druckereigesellschaft unmittelbar mit der Klägerin, die nach dem sogenannten Dreiecksplan, von dem das Berufungsgericht auf S. 12 seines Urteils spricht, in Verbindung mit der Aussage des Rechtsanwalts Dr.K. [REDACTED] und seinen unbestrittenen Schreiben vom

6. September 1958 und 4. Oktober 1958 erst gegen Ende September geführt sein können. Dafür spricht auch, daß nach dem ebenfalls unbestrittenen Originalschreiben der Druckereigesellschaft vom 18. September 1958 dem Rechtsanwalt Dr.N. [REDACTED], der die Rechte der Verpächterin wahrnahm und mit dem Rechtsanwalt Dr.K. [REDACTED] verhandelte, erst mit diesem, bei Dr.N. [REDACTED] am 19. September 1958 eingegangenen Schriftstück Abschriften des Mietvorvertrages und des Untermietvertrages mit dem Bemerkungen zugeleitet sind, der Geschäftsführer der Gesellschaft wäre dankbar, wenn er bald Klarheit in der Angelegenheit hätte. Wenn nunmehr, worauf das Berufungsgericht verweist, Rechtsanwalt Dr.N. [REDACTED] im Auftrage des Ehemannes der Klägerin am 24. September 1958 an Rechtsanwalt Dr.K. [REDACTED] schrieb, sein Auftraggeber widerspreche auf jeden Fall einer Untervermietung, Unterverpachtung oder sonstwie gearteten Überlassung des Miet- oder Pachtobjekts, insbesondere auch an die Druckereigesellschaft, so kann es aus Rechtsgründen nicht angegriffen werden, wenn das Berufungsgericht über die allgemeine Behauptung der Beklagten, der Ehemann der Klägerin habe "vor dem 1. Oktober 1958 doch dem Mietvorvertrag zugestimmt", keinen Beweis erhoben hat, weil sie von den Beklagten oder ihrem Prozeßbevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung vom 21. März 1961 trotz Befragens nicht genügend substantiiert sei. Davon, daß das Berufungsgericht bei seiner entsprechenden Fragestellung (gemäß § 139 ZPO) übersehen haben könnte, die Zustimmung zur Weitervermietung hätte sowohl den Beklagten als auch der Druckereigesellschaft gegenüber erklärt werden können, kann nicht ausgegangen werden. Es hat nur angesichts der Sachlage, aus der sich eindeutig ergab, daß der Ehemann der Klägerin, der bereits den Zusatzvertrag vom 8. Juni 1955

- damals noch als Vertreter der Erbengemeinschaft - unterschrieben hatte, unter gar keinen Umständen gewillt war, eine Unterverpachtung über den 30. September 1958 hinaus zu dulden, eine nähere Darlegung darüber verlangt, bei welcher Gelegenheit und auf Grund welcher besonderen Umstände, er doch noch diese Zustimmung erteilt haben soll. Das war ein berechtigtes Verlangen; denn die Gerichte sind nicht genötigt, auf jede vage Behauptung einzugehen. Damit hat das Berufungsgericht hier auch nicht etwa das Beweisergebnis in unzulässiger Weise vorweggenommen, sondern die entsprechende Behauptung nur nicht als hinreichend "substantiiert" angesehen, eine Beurteilung, die im Rahmen seines tatrichterlichen Ermessens lag.

C.

Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten erkennen läßt, ist ihre Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Dr.Gelhaar Artl Dr.Spieler Dr.Dorschel Dr.Messner