

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 115/69

URTEIL

Verkündet am
14. Oktober 1970
Klett,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Christian S [REDACTED] GmbH, P [REDACTED] -
[REDACTED] in W [REDACTED] (O [REDACTED]), C [REDACTED] - S [REDACTED] - Straße,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Pensionsinhaberin Hedwig Z [REDACTED] in
Pf [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Oktober 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Messner, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Nürnberg vom 14. März 1969 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über das Revisionsverfahren, an den 1. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch schriftlichen Vertrag vom 20. April 1964 verpflichtete sich die Klägerin, in ihrer Pension nach entsprechenden Umbauten ausländische Arbeitskräfte der Beklagten zum Preise von 2,40 DM je Person und Tag unterzubringen. Nr. 9 des Vertrages lautet:

"Der Vertrag wird zunächst für 2 Jahre abgeschlossen und endet somit am 30.9.1966. Er

dauert fort, wenn er nach diesem Zeitpunkt nicht zum Ultimo eines jeden Monats mit einer Frist von 12 Monaten mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt wird."

Zur restlichen Finanzierung des Ausbaues stellte die Beklagte der Klägerin ein verzinsliches Darlehen von 30 000 DM zur Verfügung. Hierüber wurde am 12. Juli 1965 ein schriftlicher Vertrag mit folgendem Wortlaut geschlossen:

"Die (Beklagte) stellt (der Klägerin) ein Darlehen in Höhe von DM 30.000.-- für die restliche Finanzierung ihres Ausbaues für Ausländerunterkünfte zur Verfügung.

Das Darlehen hat eine Laufzeit von zwei Jahren. Es ist deshalb mit monatlich DM 1.250.-- zurückzuzahlen. Die Tilgungsraten werden bei der monatlichen Miete gleich abgesetzt.

Während der Laufzeit des Darlehens ist der Mietvertrag vom 20.4.1964 nicht kündbar."

Ebenfalls am 12. Juli 1965 vereinbarten die Parteien einen "Nachtrag" zum Mietvertrag, der wie folgt lautet:

"Die (Beklagte) stellt (der Klägerin) ein Darlehen in Höhe von DM 30.000.-- zu den im Darlehensvertrag festgelegten Bedingungen zur Verfügung.

Die Laufzeit beträgt zwei Jahre. In dieser Zeit ist der Mietvertrag nicht kündbar. Der Vertrag endet somit am 30.9.1967.

Nach Rückzahlung des Darlehens gilt die im Mietvertrag vom 20.4.1964 unter Punkt 9 vereinbarte Mietdauer bzw. Kündigungszeit."



Am 27. Februar 1967 schrieb die Beklagte an die Klägerin:

"Betr.: Mietvertrag vom 20.4.1964 und Nachtrag zum Mietvertrag v. 12. Juli 1965

Wir beziehen uns auf die beiden oben genannten Mietverträge und möchten nicht versäumen, Sie schon heute darauf aufmerksam zu machen, daß das derzeitige Mietverhältnis am 30. September d.J. endet.

Nach Lage der Dinge ist eine weitere Verlängerung des Mietverhältnisses sehr in Frage gestellt und wir würden es daher sehr begrüßen, wenn Sie sich gelegentlich zu einer Besprechung über die ganze Angelegenheit hier in Weiden zur Verfügung stellen könnten."

Im Anschluß an eine auf Grund dieses Schreibens abgehaltene Besprechung schrieb die Klägerin am 7. April 1967:

"Ich komme zurück auf meinen Besuch vom 30. März 67. So wie ich mich an Ihre Gespräche erinnere, wird von Seiten der (Beklagten) eine frühzeitige Lösung des Vertrages gewünscht. Ich bin davon nicht abgeneigt, jedoch nicht bis September 1967 sondern bis Ende Dezember 67.

Ich sehe Ihrer Stellungnahme entgegen ..."

Mit eingeschriebenem Brief vom 2. Mai 1967 antwortete die Beklagte, sie sei mit dem Vorschlag der Klägerin einverstanden, daß der Vertrag eine Laufzeit bis Ende Dezember 1967 habe. Am 5. Mai 1967, nach ihrer Behauptung aber noch vor Empfang des Briefes vom 2. Mai 1967, schrieb die Klägerin an die Beklagte:

"Zu meinem Schreiben vom 7.4.1967 haben Sie bis heute weder schriftlich noch mündlich Stellung genommen.

Das in diesem Schreiben Ihnen verbindlich unterbreitete Angebot, den Vertrag vom 20.4.64 zum 31.12.67 zu lösen, ziehe ich hiermit zurück.

Nach Ziffer 9, 2. Absatz, des Vertrages vom 20.4.64 kündige ich hiermit das Vertragsverhältnis unter Einhaltung der vertraglich festgelegten Frist zum 31.5.1968."

Durch Einschreibebrief vom 8. Mai 1967 erwiderte die Beklagte, sie betrachte das Schreiben der Klägerin vom 5. Mai 1967 im Hinblick auf ihren eigenen, der Beklagten, Brief vom 2. Mai 1967 als erledigt. Ab Juli 1967 belegte die Beklagte die Pension der Klägerin nur noch teilweise.

Im Rechtsstreit hat die Klägerin zunächst den Standpunkt vertreten, vor dem 30. September 1967 habe der Mietvertrag nicht gekündigt werden können. Er ende daher frühestens zum 30. September 1968, keinesfalls aber vor dem 31. Mai 1968, zu welchem Zeitpunkt sie selbst die Kündigung ausgesprochen habe. Eine Vereinbarung über die Beendigung des Mietvertrages zum 31. Dezember 1967 sei nicht zustande gekommen, weil die Beklagte das Angebot der Klägerin vom 7. April 1967 verspätet angenommen habe. Die Klägerin hat zuletzt beantragt festzustellen, daß das Mietverhältnis zum 31. Mai 1968 ende. Die Beklagte ist der Meinung, aus dem Nachtrag zum Mietvertrag ergebe sich, daß das Mietverhältnis zum 30. September 1967 aufgehört habe zu bestehen. Spätestens zum

31. Dezember 1967 sei es jedenfalls kraft Vereinbarung der Parteien aufgelöst worden.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, die Berufung wurde zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf Klagabweisung weiter. Die Klägerin hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A.

Die Bedenken der Klägerin gegen die Zulässigkeit der Revision sind nicht begründet. Welche Mietzinsbeträge die Klägerin (in einem anderen Rechtsstreit) für den Zeitraum, der im vorliegenden Prozeß streitig ist, geltend macht, ist unerheblich. Maßgebend ist nach § 8 ZPO allein der Betrag des auf diese Zeit entfallenden Mietzinses. Das sind 23 040 DM (= 8 x 2 880 DM). Darauf, ob dieser Mietzins bezahlt ist oder ganz, oder teilweise noch geschuldet wird, kommt es nicht an. Die Revisionssumme ist deshalb erreicht.

B.

Die Beklagte hält die Klage für unzulässig. Sie meint, es fehle das Feststellungsinteresse, nach-

dem die Klägerin in dem erwähnten Rechtsstreit den auf die streitige Zeit entfallenden Mietzins eingeklagt habe.

Abgesehen davon, daß dieser Einwand in der Revisionsinstanz ganz neu ist, kann es darauf schon deshalb nicht ankommen, weil sich das rechtliche Interesse an der Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Mietvertrages nicht in der Klärung der Frage erschöpft, für welche Zeit Mietzins geschuldet wird.

C.

I. Das Berufungsgericht beurteilt den zwischen den Parteien bestehenden Vertrag als Mietverhältnis. An sich handelt es sich um einen Beherbergungsvertrag. Da die mietvertraglichen Elemente indessen weit im Vordergrund stehen, ist die Auffassung des Berufungsgerichts gleichwohl nicht zu beanstanden.

II. Das Berufungsgericht legt Absatz 2 des Nachtrags zum Mietvertrag dahin aus, daß das Mietverhältnis spätestens zum 30. September 1967 endete, und zwar ohne daß es im Gegensatz zu der im Mietvertrag (s. dort Nr. 9) getroffenen Regelung dazu einer Kündigung bedurfte. Dem Absatz 3 des Nachtrags entnimmt das Berufungsgericht, daß bei vorzeitiger Rückzahlung des an sich mit zweijähriger Laufzeit ge-

währten Darlehens der Vertrag gleichfalls ohne Kündigung endete, und zwar zum 30. September 1966, wenn die Rückzahlung bis zu diesem Zeitpunkt erfolgt war, bei späterer vorzeitiger Tilgung dagegen erst am Tage der völligen Rückzahlung. Die Kündigungsregelung des Mietvertrages gelte auf Grund des Nachtrages nur für die Fälle, daß nach dem automatischen Ende des Mietverhältnisses der Vertrag fortgesetzt werde.

Diese Auslegung wird von der Revision als ihr günstig nicht angegriffen und muß vom Revisionsgericht als auf tatsächlichem Gebiet liegende, mögliche Würdigung hingenommen werden.

III. 1. Das Berufungsgericht stellt fest, das Darlehen sei nicht während der Laufzeit (gemeint ist: vor Ablauf der vereinbarten Laufzeit) zurückgezahlt worden. Das Mietverhältnis habe deshalb am 30. September 1967 geendet.

Indessen, so meint das Berufungsgericht, hätten die Parteien nach diesem Zeitpunkt den Mietvertrag "unbestritten" fortgesetzt.

2. Diese Feststellung greift die Revision mit Erfolg an.

a) Eine ausdrückliche Vereinbarung der Verlängerung des Vertrages über den 30. September 1967 hinaus liegt nicht vor. Die von der Beklagten (hilfsweise)

behauptete Absprache eines Vertragsendes zum 31. Dezember 1967, die notwendig auch eine Verlängerung des Vertrages bis zu diesem Zeitpunkt zum Inhalt gehabt hätte, sieht das Berufungsgericht als nicht zustande gekommen an. Rechtlich einwandfrei führt es aus, das Angebot der Klägerin in ihrem Schreiben vom 7. April 1967, den Vertrag am 31. Dezember 1967 enden zu lassen, sei von der Beklagten mit ihrem Schreiben vom 2. Mai 1967 nicht mehr rechtzeitig angenommen worden. Da Gegenstand der dem Schreiben der Klägerin vorangegangenen Besprechung der Parteien am 30. März 1967 gerade die Frage des Zeitpunktes des Vertragsendes gewesen war, begegnet die auf § 147 Abs. 2 BGB gestützte Auffassung des Berufungsgerichts keinen Bedenken. Die Klägerin durfte bei dieser Sachlage längstens innerhalb drei Wochen eine Antwort der Beklagten erwarten.

b) Das Berufungsgericht meint allerdings, hier sei vertraglich vereinbart gewesen, daß das Mietverhältnis stillschweigend fortgesetzt werden könne. Was das Berufungsgericht damit zum Ausdruck bringen will, ist unklar. Grundsätzlich kann jeder befristete Mietvertrag (auch) durch stillschweigende Übereinkunft verlängert werden. Dazu bedarf es keiner besonderen vorherigen Absprache im Mietvertrag. Eine solche ist im übrigen hier nicht ersichtlich, und das Berufungsgericht läßt auch Ausführungen darüber vermissen, worin es eine Stütze für seine Auffassung findet. Nr. 9 Satz 2 des Mietvertrages vom 20. April 1964 kann es nicht gemeint haben; denn diese Regelung ist nach seiner Auslegung des Nachtragsvertrags gerade beseitigt worden.

Dagegen steht fest, daß die Beklagte von Anfang an keinen Zweifel daran gelassen hat, sie sehe den Mietvertrag am 30. September 1967 als beendet an und wolle ihn nicht fortsetzen. Das hat die Klägerin in der Klagschrift vorgetragen, und das ergibt sich auch eindeutig aus der vor dem 30. September 1967 abgegebenen Klageerwiderung, sowie dem Prozeßvortrag der Beklagten durch sämtliche Instanzen. Auf eine Beendigung des Vertrages spätestens zum 31. Dezember 1967 hat sich die Beklagte stets nur hilfsweise für den Fall berufen, daß das Gericht ihrer Auffassung, der Vertrag ende schon am 30. September 1967, nicht folgen sollte. Da die Beklagte somit selbst klar zum Ausdruck gebracht hat, sie wolle den Vertrag nicht fortsetzen, kann nicht nur keine Rede davon sein, daß die Fortsetzung des Mietverhältnisses "unbestritten" sei; es kann in diesem Zusammenhang vielmehr auch nicht auf die Aussage des Zeugen D. [REDACTED], eines Prokuristen der Beklagten ankommen, der bei seiner Vernehmung lediglich seine persönliche Auffassung wiedergab, als er erklärte, man habe über den 30. September 1967 hinaus die Räume der Klägerin deshalb noch teilweise belegt, weil man eine Vereinbarung über ein Vertragsende zum 31. Dezember 1967 als zustande gekommen angesehen habe.

c) Das Berufungsgericht meint weiter, § 568 BGB komme nicht zur Anwendung, wenn die Parteien von vornherein eine stillschweigende Verlängerung des Vertrages nach dessen Ablauf vereinbart hätten.

Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Eine Anwendung des § 568 BGB entfällt allerdings dann, wenn vereinbart worden ist, daß der auf bestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag sich danach ohne weiteres auf unbestimmte Zeit verlängert. Dann fehlt es nämlich an dem in § 568 BGB vorausgesetzten "Ablauf der Mietzeit".

Eine solche Regelung liegt nach der Auslegung, die das Berufungsgericht dem Nachtrag zum Mietvertrag gegeben hat, hier aber gerade nicht vor. Vielmehr war nach Meinung des Berufungsgerichts der Mietvertrag am 30. September 1967 beendet und setzte sich nicht etwa automatisch auf unbestimmte Zeit fort.

Nach § 568 BGB verlängert sich der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, wenn nach dem Ablauf der Mietzeit der Gebrauch der Sache fortgesetzt wird. Auf den Parteiwillen kommt es dabei nicht an. Die Verlängerung tritt allerdings nicht ein, wenn eine der Vertragsparteien spätestens zwei Wochen nach Vertragsende ihren entgegenstehenden Willen erklärt. Es genügt auch, daß der Mieter (oder Vermieter) schon vor Vertragsende eindeutig zum Ausdruck bringt, er werde den Vertrag nicht fortsetzen. Das ist seitens der Beklagten spätestens in der Klagerwiderung vom 26. September 1967 geschehen.

3. Vom Standpunkt des Berufungsgerichts aus, daß durch den Nachtrag das Ende des Mietvertrages am 30. September 1967 eintrat, wäre die Klage deshalb unbegründet.

IV. Indessen ist der Rechtsstreit nicht zur Entscheidung reif. Die Klägerin, die mangels Beschwer das Berufungsurteil weder mit der Revision noch mit der Anschlußrevision angreifen konnte, hat in den Vorinstanzen stets geltend gemacht, der Nachtrag habe zum Inhalt gehabt, daß der Mietvertrag sich ohne Kündigung ohne weiteres über den 30. September 1967 hinaus fortsetzte. Wenn eine Kündigung, so meint die Klägerin, nicht überhaupt erst nach dem 30. September 1967 habe ausgesprochen werden können, so sei doch eine Kündigung des Vertrages in jedem Falle notwendig gewesen; sie habe nur nicht auf einen vor dem 30. September 1967 liegenden Zeitpunkt erfolgen dürfen.

Diese Auffassung, für die spricht, daß auch der ursprüngliche Mietvertrag, wie das Berufungsgericht annimmt, nicht von selbst, sondern erst auf Grund einer Kündigung zum 30. September 1966 endete, wird im erneuten Berufungsverfahren zu überprüfen sein.

Einer Prüfung bedarf aber auch die vom Berufungsgericht offengelassene Frage, ob in dem Schreiben der Beklagten vom 27. Februar 1967 eine jedenfalls vorsorgliche Kündigung lag, die gegebenenfalls das Mietverhältnis spätestens zum 28. Februar 1968 zum Erlöschen brachte.

V. Die Verteilung der Kosten des Revisionsverfahrens hängt von der abschließenden Entscheidung des Rechtsstreits ab. Dem Berufungsgericht war daher auch insoweit die Entscheidung zu übertragen.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Messner

Braxmaier

Dr. Hiddemann