

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

216 088

BGB §§ 566, 242 Ca

Zur Frage, wann einer Berufung des Vermieters auf die Formvorschrift des § 566 BGB der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegensteht.

BGB §§ 535, 626, 242 Bc

Hat eine Stadtgemeinde einem Bauherrn ein Grundstück langfristig vermietet, um ihm die Schaffung von Einstellplätzen nach der Reichsgaragenordnung zu ermöglichen, und benötigt sie später das Grundstück, um auf ihm zur Beseitigung der Parkraumnot ein Parkhaus zu errichten, so kann sie in der Regel nicht den Mietvertrag "aus wichtigem Grunde" kündigen, sondern ist verpflichtet, den Vertrag den veränderten Umständen in zumutbarer Weise anzupassen.

BGH, Urt.v. 5. Juli 1967 - VIII ZR 124/65 - OLG München
LG München

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 124/65

URTEIL

Verkündet am
5. Juli 1967
Klett, Justiz-
hauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Geschäftsinhaberin Katharina M. in Mü.,
K.straße ,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

die Landeshauptstadt Mü., vertreten durch den Ober-
bürgermeister,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Juni 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Dr. Weber für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 1. April 1965 aufgehoben, soweit es den Feststellungsantrag zu 1 abweist.

Auf die Berufung der Klägerin wird unter Abänderung des Teilurteils des Landgerichts München I vom 8. Oktober 1964 festgestellt, daß die von der Beklagten mit Schreiben vom 7. Februar 1964 ausgesprochene Kündigung den Vertrag der Parteien über die Zurverfügungstellung von fünf Kraftfahrzeugabstellplätzen auf dem Grundstück Unterer Anger 20 nicht aufgelöst hat.

Im übrigen wird die Revision der Klägerin zurückgewiesen.

Die Kosten aller Rechtszüge tragen die Klägerin zu 1/4, die Beklagte zu 3/4.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
([mobile App](#))



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Durch notariellen Tauschvertrag vom 2. April 1957 erwarb die Klägerin gegen Übereignung ihres Anwesens U [REDACTED] A [REDACTED] von der beklagten Stadt das Ruinengrundstück O [REDACTED] A [REDACTED] (nunmehr K [REDACTED] Straße [REDACTED]). Die von der Klägerin beabsichtigte Bebauung dieses Grundstücks machte die Lokalbaukommission aufgrund der Reichsgaragenordnung von der Bereitstellung von acht Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge abhängig. Hierüber hatten die Parteien schon vor dem Abschluß des Tauschvertrages und im Zusammenhang mit ihm verhandelt, weil die Klägerin wußte, daß sie nur drei Abstellplätze auf dem Grundstück O [REDACTED] A [REDACTED] schaffen konnte. Das Kommunalreferat und die Lokalbaukommission der Beklagten kamen mit Schreiben vom 29. Mai und 3. Juni 1957 überein, daß auf dem Grundstück U [REDACTED] A [REDACTED] zugunsten des Grundstücks O [REDACTED] A [REDACTED] fünf Einstellplätze übernommen würden und diese Belastung im Belastungsregister der Lokalbaukommission eingetragen werde. Ferner übernahm das Kommunalreferat gegenüber der Lokalbaukommission die Haftung dafür, daß im Falle einer Planungsänderung, insbesondere eines Verkaufes des Grundstücks U [REDACTED] A [REDACTED], eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt bestellt werde, wonach diese auf dem zu belastenden Grundstück fünf Einstellplätze unterhalten dürfe. Hierauf verpflichtete sich die Beklagte, vertreten durch einen Sachbearbeiter des Kommunalreferats, der Klägerin gegenüber mündlich, ihr fünf eingefriedete Einstellplätze auf dem unbebauten Teil des Grundstücks U [REDACTED] A [REDACTED], das als öffentlicher Parkplatz dienen sollte, gegen Zahlung von 10 000 DM zur Verfügung zu stellen. Unstreitig ist weiter, daß der Sachbearbeiter des Kommunalreferats bei den mündlichen Verhandlungen mit der Klägerin ausdrück-

lich erklärt hatte, die Verpflichtung der Beklagten werde in das Belastungsregister der Lokalbaukommission eingetragen. Diese Eintragung ist im Oktober 1958 nach Übergabe der Einstellplätze erfolgt.

Im Jahre 1964 entschloß sich die Beklagte, auf dem Grundstück U [REDACTED] A [REDACTED] ein Parkhochhaus zu errichten. Sie kündigte deshalb mit Schreiben vom 7. Februar 1964 die getroffene Abmachung mit der gegenüber dem Anwalt der Klägerin im Schreiben vom selben Tage gegebenen Begründung, der Vertrag sei wegen fehlender Schriftform nach § 566 BGB kündbar. Sie verlangte Räumung der Abstellplätze Zug um Zug gegen Rückzahlung des noch nicht verbrauchten Mietzinses, wobei sie einen Jahresmietwert von 400 DM zugrunde legte. Gleichzeitig erbot sie sich, der Klägerin in dem zu errichtenden Parkhochhaus fünf Einstellplätze zum üblichen Mietzins zu überlassen.

Die Klägerin ist der Ansicht, der Vertrag über die fünf Einstellplätze sei unkündbar, weil die Beklagte die Verpflichtung zur Schaffung zugunsten der Klägerin für dauernd übernommen habe. Sie meint weiter, die Berufung der Beklagten auf die fehlende Schriftform sei arglistig. Auch ein Wegfall der Geschäftsgrundlage könne allenfalls zu einer Anpassung, nicht aber zur völligen Auflösung des Vertrages führen.

Die Klägerin begehrt die Feststellung,

1. daß die von der Beklagten mit Schreiben vom 7. Februar 1964 ausgesprochene Kündigung unwirksam ist,
2. daß die Beklagte den Vertrag über die Zurverfügungstellung von fünf Kraftfahrzeugab-

stellplätzen nicht kündigen kann, solange das von der Klägerin errichtete Bauwerk auf dem Anwesen K[REDACTED]straße ■ steht,

3. daß die Beklagte eine Vergütung für die Belasung der fünf Abstellplätze von der Klägerin nicht fordern kann.

Die Beklagte hat Widerklage erhoben und beantragt, die Klägerin zu verurteilen, Zug um Zug gegen Zahlung von 7 700 DM die in ihrem Besitz befindliche Teilfläche des Grundstücks U[REDACTED] A[REDACTED] ■ zu räumen und an die Beklagte herauszugeben.

Das Landgericht hat durch Teilurteil die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin wurde zurückgewiesen.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihre Feststellungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision muß zum Teil Erfolg haben.

A.

Die Feststellungsklage ist mit der nachstehend behandelten Einschränkung zulässig.

I. Nach § 256 ZPO kann eine Feststellungsklage lediglich auf die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens

hens eines Rechtsverhältnisses gerichtet werden. Nicht zulässig ist daher eine Feststellungsklage, die sich nur auf einzelne Vorfragen oder Elemente eines Rechtsverhältnisses (BGHZ 22, 43, 48) oder auf die Unwirksamkeit einer Rechtshandlung (BGHZ 33, 331, 333) bezieht. Würde der Feststellungsantrag der Klägerin so zu verstehen sein, wie er wörtlich lautet, so wäre die Klage unzulässig und müßte angebrachtermaßen abgewiesen werden (Urteil des erkennenden Senats vom 20. September 1965 - VIII ZR 143/63). Ein Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Kündigung ist aber dahin zu verstehen und auszulegen, daß der Kläger die Feststellung erreichen will, das Vortragsverhältnis sei durch die Kündigung zu dem in ihr angegebenen Termin noch nicht aufgelöst worden, sondern darüber hinaus bestehen geblieben. Auch hier verfolgt der Antrag der Klägerin kein anderes Ziel. In diesem Sinne ist das Feststellungsbegehren der Klägerin zulässig (vgl. das angeführte Urteil des Senats).

II. Der Umstand, daß die Beklagte Widerklage auf Räumung erhoben hat, nimmt der Klägerin nicht das Feststellungsinteresse. Zwar kann die Leistungsklage der beklagten Partei unter dem Gesichtspunkt der Prozeßökonomie den leugnenden Feststellungsanspruch eines Klägers erledigen. In einem Fall wie dem hier vorliegenden widerspräche es aber geradezu der Prozeßökonomie, würde der Klägerin zugemutet, von der Verfolgung ihrer Feststellungsklage abzusehen, weil vor dem Landgericht die Räumungsklage der Beklagten anhängig ist.

B.

I. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Beklagte könne sich wegen Änderung der Geschäftsgrundlage

vom Vertrage uneingeschränkt lösen. Da, wie noch auszuführen ist, dieser Ansicht nicht gefolgt werden kann, kommt es in erster Linie darauf an, ob die Beklagte berechtigt war, den mündlich geschlossenen Vertrag über die Einräumung der fünf Einstellplätze nach § 566 BGB zu kündigen, eine Frage, die das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus dahingestellt lassen konnte. Hätte die Klägerin den Vertrag nach § 566 BGB kündigen können, so wäre die Entscheidung des Berufungsgerichts im Ergebnis zutreffend und die Revision müßte nach § 563 ZPO zurückgewiesen werden.

II. Ein Recht zur Kündigung nach § 566 BGB stand der Beklagten indessen nicht zu.

1. Das Berufungsgericht nimmt allerdings ohne Rechtsirrtum an, der Vertrag weise die Merkmale eines auf die Dauer geschlossenen Mietvertrages auf. Es führt aus, die Beklagte habe durch die Bereitstellung der fünf Einstellplätze auf ihrem Grundstück die sich aus der Reichsgaragenordnung ergebende öffentlichrechtliche Verpflichtung der Klägerin zur Schaffung von Einstellplätzen nicht als eigene Verpflichtung übernommen. Der Bauherr könne sich zur Erfüllung dieser ihm obliegenden Verpflichtung jederzeit eines geeigneten Dritten, auch der öffentlichen Hand, bedienen, soweit der Dritte die Erfüllung zeitgerecht und für dauernd gewährleiste. Mit der Zahlung eines Entgelts von 10 000 DM für die Überlassung habe die Klägerin einen einmaligen Mietzins entrichtet. Die zwischen den Parteien getroffene Abmachung stelle sich deshalb als privatrechtlicher Vertrag dar, der die entgeltliche Überlassung einer Grundstücksfläche an die Klägerin zum Gebrauch als Kraftfahrzeugeinstellungsplatz zum Gegenstand hatte. Über die Dauer der Überlassung des Parkraums sei keine ausdrück-

liche Bestimmung getroffen worden. Aus der Übereinkunft des Kommunalreferats und der Lokalbaukommission über die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den Fall einer Planungsänderung sei jedoch zu folgern, daß die Überlassung der Parkfläche, wenn auch nicht für dauernd, so doch zumindest für solange gedacht und beabsichtigt gewesen sei, als die Verpflichtung der Klägerin zur Bereitstellung dieser Parkplätze bestehe.

Mit der Rüge, es liege ein besonderes Rechtsverhältnis in der Art eines Treuhandverhältnisses vor, begibt die Revision sich in unzulässiger Weise auf das ihr im wesentlichen verschlossene Gebiet der Vertragsauslegung. Die Auslegung des Berufungsgerichts läßt weder einen Verfahrensfehler noch einen Verstoß gegen materiell-rechtliche Auslegungsvorschriften erkennen. Der Bundesgerichtshof (nicht veröffentlichtes Urteil vom 18. Januar 1960 - III ZR 20/59) hat allerdings die Annahme eines Treuhandverhältnisses gebilligt in einem Falle, in dem ein Bauherr einer Stadtgemeinde die Zahlung von 100 000 DM für die Schaffung einer Gemeinschaftsgaragenanlage versprochen hatte, falls er selbst nicht, wie vorgesehen war, von der Stadtgemeinde ein Grundstück zum Bau eines Garagenhochhauses als Gemeinschaftsanlage erwerbe. Jener Sachverhalt weicht ersichtlich von dem hier vorliegenden vollständig ab. Hier kann von einem Treuhandverhältnis keine Rede sein.

2. Einer Kündigung nach § 566 BGB steht indessen der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegen. Zwar ist gegenüber dem sich auf die mangelnde Form berufenden Vermieter regelmäßig der Einwand der Arglist nicht zulässig (Urteil des Senats vom 28. November 1962

- VIII ZR 142/61 - WM 1963, 172). Hier sind aber ganz besondere Umstände gegeben. Für die Frage, wie weit der Grundsatz von Treu und Glauben eine Berufung auf Formvorschriften unzulässig machen kann, kommt es wesentlich auch auf den Zweck der Formvorschrift an, insbesondere darauf, ob die Vorschrift einem übergeordneten öffentlichen Interesse oder mehr dem Schutz privater Interessen dient (Soergel/Siebert BGB 9. Aufl. § 242 Anm. 33, 221). Die Vorschrift des § 566 BGB bezweckt den Schutz privater Interessen. Wie der erkennende Senat mehrfach ausgeführt hat, dient die Bestimmung nicht etwa dazu, den Vermieter vor Übereilung zu bewahren; ihr Sinn und Zweck sind vielmehr, einen späteren Grundstückserwerber, der in die Rechtsstellung des Vermieters einrückt, vor schriftlich nicht niedergelegten und ihm daher unbekannten Vereinbarungen der Mietparteien zu schützen (Urteil vom 26. Februar 1962 - VIII ZR 206/60 - LM BGB § 566 Nr. 6 = BGHWarn 1962 Nr. 48). Der etwaigen Unkenntnis eines späteren Erwerbers über die Vermietung von fünf Einstellplätzen ist die Beklagte aber gerade selbst dadurch begegnet, daß sie diese Beschränkung des Eigentums im Belastungsregister der Lokalbaukommission eintragen ließ und außerdem die Haftung für die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den Fall einer Planungsänderung oder Veräußerung übernahm. Daß diese Eintragungen zugunsten der Beklagten und nicht zugunsten der Klägerin erfolgen sollten, steht dem nicht entgegen, weil der mit § 566 BGB bezweckte Schutz des Erwerbers schon durch diese Maßnahmen erreicht wird. Hat die Beklagte bei Abschluß des mündlichen Vertrages erklärt, Maßnahmen zur Unterrichtung eines etwaigen Grundstückserwerbers treffen zu wollen, so kann sie sich nicht zu ihren eigenen Gunsten auf eine Formvorschrift berufen, die den Erwerber vor den Fol-

gen der Unkenntnis schützen soll. Die Beklagte setzt sich mit ihrer auf § 566 BGB gestützten Kündigung unter Verstoß gegen § 242 BGB in Widerspruch zu ihrem vorausgegangenen Verhalten.

Widersprüchlich in diesem Sinne ist ihr Verhalten auch aus einem weiteren Grunde: Die Beklagte ist der Klägerin in rechtlich verschiedener Gestalt gegenübergetreten. Sie hat als die nach § 53 RGarO zuständige Baupolizeibehörde hoheitsrechtlich von der Klägerin nach § 2 RGarO die Schaffung von fünf Einstellplätzen verlangt und hat es nach der ausdrücklichen Feststellung des Berufungsgerichts privatrechtlich übernommen, diese öffentlichrechtliche Verpflichtung der Klägerin auszuführen und zu erfüllen. Die Beklagte hat also nicht nur einen Mietvertrag geschlossen, sondern ist die Vereinbarung eingegangen, der Klägerin durch Verschaffung von Einstellplätzen die Einhaltung der öffentlichrechtlichen Verpflichtung zu ermöglichen. Der Abschluß des Mietvertrages diente der Erfüllung dieser Vereinbarung. Die Vereinbarung wurde zudem durch die übernommene Haftung für die Bestellung der Dienstbarkeit verstärkt. Gerade auch aus dieser Haftungsübernahme folgert das Berufungsgericht zutreffend den Willen der Beklagten, die Parkfläche der Klägerin so lange zu überlassen, wie die Verpflichtung der Klägerin zur Bereitstellung von fünf Parkplätzen bestehe. Diesen Bindungen kann die Beklagte sich nicht durch Berufung auf die Formlosigkeit des Mietvertrages entziehen. Dafür, daß die Baupolizeibehörde etwa die Klägerin von der Schaffung der Einstellplätze freigestellt habe, ist nichts vorgebracht. Im Schriftsatz vom 26. Juni 1964 trägt die Beklagte vielmehr ausdrücklich vor, sie sei bereit, den Bau-träger des Parkhauses zu verpflichten, der Klägerin fünf Plätze zur Verfügung zu stellen. Die Beklagte geht also

davon aus, daß die Klägerin nach wie vor zur Schaffung von fünf Einstellplätzen verpflichtet sei.

C.

I. Das Berufungsgericht hält die Beklagte für berechtigt, das Vertragsverhältnis unter dem Gesichtspunkt des Wegfalls der Geschäftsgrundlage aufzuheben. Es führt aus, die Beklagte habe sich offensichtlich nur deshalb zur Überlassung einer Parkfläche an die Klägerin bereit erklärt, weil das Grundstück nach der damaligen Stadtplanung ohnehin als Parkplatz ausgewiesen war und in Zukunft Parkplatz bleiben sollte. Nur unter dieser der Klägerin erkennbaren Voraussetzung und Erwartung habe die Beklagte den Einstellplatz überlassen. Die Parkraumnot habe sich jedoch seit 1957, wie gerichtsbekannt sei, in einem nicht vorhersehbaren Maß derart gesteigert, daß auf den Parkplätzen Parkhäuser errichtet werden müßten, um der Parkraumnot einigermaßen zu steuern und auf der gleichen Fläche in mehreren Stockwerken das Vielfache an Kraftfahrzeugen abstellen zu können. Der Beklagten sei es schlechthin unzumutbar, Parkflächen als solche zu belassen, wenn sich die Möglichkeit und Notwendigkeit zur Errichtung von Parkhäusern auf diesen Flächen ergabe. Damit seien die Voraussetzungen weggefallen, die für die Überlassung der Parkfläche an die Klägerin maßgebend waren. Das Fehlen oder der Wegfall der Geschäftsgrundlage führe zwar nicht notwendig zu einer völligen Beendigung der vertraglichen Beziehungen. Eine Anpassung des Vertrages komme aber hier nicht in Frage. Die Klägerin könne nicht verlangen, daß ihr in dem öffentlichen Parkhaus weiterhin fünf Einstellplätze zur Verfügung gestellt würden, ohne daß sie hierfür eine Vergütung zu entrichten habe; denn darauf habe

sie nach den getroffenen Abmachungen keinen Anspruch. Einstellplätze seien unbebaute und nur mit Schutzdächern versehene Flächen, während es sich bei Garagen um bauliche Anlagen oder Räume handele, die sich nach Art und Zweckbestimmung von den Einstellplätzen unterschieden. Es könne auch nicht unberücksichtigt bleiben, daß es sich bei der Überlassung der Parkplätze an die Klägerin um ein Entgegenkommen der Beklagten gehandelt habe, um der Klägerin die Durchführung ihres Bauvorhabens zu ermöglichen, das sonst daran gescheitert wäre, daß die Klägerin von sich aus zur Bereitstellung der vorgeschriebenen Einstellplätze nicht in der Lage war. Ob und in welcher Form die Beklagte in Zukunft auf der der Klägerin gemachten Auflage bestehen könne, insgesamt acht Einstellplätze für Kraftfahrzeuge zu schaffen, brauche nicht geprüft zu werden.

II. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe das Vertragsverhältnis mit Schreiben vom 7. Februar 1964 wirksam gekündigt, greift die Revision mit Erfolg an.

1. Die Revision wendet sich einmal gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, daß die Geschäftsgrundlage weggefallen sei. Damit geht die Revision über das eigene Vorbringen der Klägerin in den Tatsacheninstanzen hinaus. Dort hat die Klägerin zwar die Ansicht vertreten, die Beklagte sei zur Kündigung, d.h. zur völligen Lösung vom Verträge, nicht berechtigt. Sie hat aber gegen eine Anpassung des Vertrages in der Art, daß die Beklagte ihr statt der fünf Einstellplätze auf dem Grundstück fünf Plätze in dem auf dem Grundstück zu erbauenden Parkhaus überlasse, nichts eingewendet. Der Streit der Parteien ist letzten Endes nur darum gegangen, ob die Klägerin

für die fünf Plätze im Parkhaus die übliche Miete zu zahlen habe oder nicht.

Dieser Streitstand enthebt das Revisionsgericht aber nicht der Prüfung, ob das Berufungsgericht den Rechtsbegriff des Wegfalls der Geschäftsgrundlage zutreffend angewendet hat. In dieser Hinsicht hält die Auffassung des Berufungsgerichts der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Soweit die Revision vorbringt, das Berufungsgericht habe übersehen, daß für keine Partei erkennbar gewesen sei, es sei mit einer Planänderung zu rechnen und die Beklagte erwäge eine solche Änderung, geht ihre Rüge ins Leere. Das Berufungsgericht legt zugrunde, gemeinsame Vorstellung der Parteien sei gewesen, daß das Grundstück Parkplatz bleibe. Gerade darin, daß die Beklagte durch die Verkehrsentwicklung gezwungen wurde, auf dem Grundstück ein Parkhaus zu errichten, liegt nach der Auffassung des Berufungsgerichts die Änderung der Geschäftsgrundlage. Auch die Rüge, das Berufungsgericht sei darüber hinweggegangen, daß für die Planänderung allein die Beklagte verantwortlich sei, ist nicht begründet. Ein Vermieter kann allerdings in der Regel nicht einen Wegfall der Geschäftsgrundlage damit rechtfertigen, daß er die vermietete Sache benötige, selbst wenn beide Vertragsparteien davon ausgegangen sind, die Mietsache sei für den Vermieter entbehrlich. Dieser Grundsatz gilt aber nicht ausnahmslos. Die vertragliche Gefahrenverteilung deckt nur Umstände, die innerhalb des gewöhnlichen Verlaufs der Dinge liegen und mit denen der Betroffene daher rechnen konnte und mußte. Außergewöhnliche, unabwehbare Ereignisse schaffen eine neue Lage, an die der Vertrag sinnvoll angepaßt werden muß (Soergel/Siebert

BGB 9. Aufl. § 242 Anm. 229). Hier hat das Berufungsgericht ausdrücklich festgestellt, die Parkraumnot habe sich in einem nicht vorhersehbaren Maße gesteigert, der Beklagten sei unzumutbar, Parkflächen als solche zu belassen, wenn sich die Möglichkeit und Notwendigkeit zur Errichtung von Parkhäusern auf diesen Flächen ergebe.

2. a) Die Veränderung oder der Wegfall der Geschäftsgrundlage führt, wie das Berufungsgericht nicht verkannt hat, im allgemeinen nicht zu einer Auflösung des Vertrages, sondern nur zu einer Anpassung der vertraglichen Verpflichtung an die veränderten Verhältnisse, soweit dies zur Erreichung eines mit Treu und Glauben zu vereinbarenden Ergebnisses erforderlich ist. Das gilt auch für Dauerschuldverhältnisse. Für die Frage der Anpassung ist es unerheblich, ob auf Dauerschuldverhältnisse die Grundsätze über die Folgen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage unmittelbar angewendet werden oder ob angenommen wird, die betroffene Vertragspartei sei bei Wegfall der Geschäftsgrundlage zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grunde berechtigt. Eine solche Kündigung tritt jedenfalls nur an die Stelle eines bei anderen Schuldverhältnissen infolge des Wegfalls der Geschäftsgrundlage erwachsenden Rücktrittsrechtes (BGH Urteil vom 20. März 1953 - V ZR 123/51 - IM BGB § 247 Nr. 1; Soergel/Siebert aaO § 242 Anm. 248). Liegen nur Gründe vor, die bei anderen Rechtsverhältnissen nicht ein Rücktrittsrecht, sondern nur eine Anpassung des Vertrages gerechtfertigt hätten, so wird in der Regel auch bei einem Dauerschuldverhältnis ein "wichtiger Grund" für eine Kündigung nicht gegeben sein.

b) Die Auffassung des Berufungsgerichts, eine Anpassung sei nicht möglich, kann nicht geteilt werden. Nach dem unstreitigen Sachverhalt liegen die Voraussetzungen für eine Auflösung des Vertrages nicht vor. Die von der Beklagten mit Schreiben vom 7. Februar 1964 ausgesprochene Kündigung des Vertrages hat deshalb eine Auflösung des Vertrages nicht bewirkt.

aa) Der vorliegende Fall weist die Besonderheit auf, daß für die Beklagte in ihrer Eigenschaft als Partnerin eines privatrechtlichen Vertrages kein wichtiger Grund für eine Beendigung des Vertrages vorliegt. Es ist niemals behauptet worden, daß für sie als Eigentümerin des Grundstücks aus Gründen des Privatrechts ein Bedürfnis bestehe, es zu bebauen. Die Errichtung des Parkhauses soll aus Gründen des öffentlichen Wohls geschehen. Insoweit handelt die Beklagte als hoheitliche Person. Die durch Abschluß des Mietvertrages von der Klägerin erworbenen Rechte bilden eine vermögenswerte Rechtsstellung. Auf sie erstreckt sich nach ständiger Rechtsprechung die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG. Nach Art. 14 Abs. 3 GG darf die Entziehung eines Vermögenswertes zum Wohle der Allgemeinheit nur gegen Entschädigung erfolgen. Unter den vom Berufungsgericht festgestellten Umständen, nämlich zur Beseitigung einer auf andere Weise nicht zu bewältigenden Parkraumnot, hätte die Beklagte möglicherweise ein Enteignungsverfahren in Gang setzen können. Dann hätte sie die Klägerin entschädigen müssen. Dieser grundgesetzlich verankerten Pflicht zur Entschädigung bei Eingriffen in das Vermögen anderer zum Wohle der Allgemeinheit kann die Beklagte sich nicht dadurch entziehen, daß sie als Person des Privatrechts den mit der Klägerin geschlossenen Vertrag mit der Begründung kündigt, das all-

gemeine Wohl sei ein wichtiger Grund. Will die Beklagte die Klägerin für ihren Vermögensverlust nicht entschädigen, so muß sie den Mietvertrag den veränderten Umständen anpassen. Dem Schuldner ist es nur dann erlaubt, sich unter Durchbrechung des Grundsatzes, daß Verträge zu halten sind, vom Vertrage vollständig zu lösen, wenn eine Anpassung der vertraglichen Verpflichtungen keinen mit Treu und Glauben zu vereinbarenden Erfolg hätte und die Lösung zur Vermeidung untragbarer, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin unvereinbarer Ergebnisse geboten ist. Davon kann im allgemeinen keine Rede sein, wenn eine Stadtgemeinde eine für Einstellplätze vermietete Fläche vom Mieter zurückfordert, um auf dieser Fläche durch Errichtung eines Parkhauses weitere Einstellmöglichkeiten zu schaffen. Der Gedanke, daß eine Körperschaft des öffentlichen Rechts sich der Verpflichtung, für die aus öffentlich-rechtlichen Gründen erforderliche Inanspruchnahme vermieteten Raumes Entschädigung zu zahlen, nicht ohne weiteres durch Kündigung entziehen kann, liegt auch dem Urteil des erkennenden Senats vom 11. Juli 1962 (VIII ZR 96/61 - BGHWarn 1962 Nr. 173 = LM MSchG § 32 Nr. 2) zugrunde. Dort hatte eine Gemeinde ein vermietetes Grundstück nach dem Reichsleistungsgesetz in Anspruch genommen. Zur später erhobenen Räumungsklage hat der Senat ausgeführt, von einem dringenden Eigenbedarf im Sinne des § 32 Abs. 4a MSchG könne nicht gesprochen werden, wenn die nach dem Reichsleistungsgesetz getroffene Regelung das durch den verfolgten öffentlichen Zweck begründete Bedürfnis bereits angemessen befriedige.

bb) Als weiterer Grund, der eine Kündigung des Vertragsverhältnisses ausschließt, tritt hinzu, daß, wie oben ausgeführt, nach den Feststellungen des Berufungs-

gerichts die Beklagte es privatrechtlich übernommen hat, die öffentlichrechtliche Verpflichtung der Klägerin zur Schaffung von Einstellplätzen auszuführen und zu erfüllen. Daß diese öffentlichrechtliche Verpflichtung der Klägerin nicht mehr bestehe, hat die Beklagte, die dafür, daß sie sich von ihrer Verpflichtung lösen dürfe, beweispflichtig ist, nicht einmal behauptet. Das Berufungsgericht meint zwar, es brauche nicht geprüft zu werden, ob die Beklagte in Zukunft auf der der Klägerin gemachten Auflage bestehe. Eine Begründung für diese Auffassung hat das Berufungsgericht nicht gegeben. Der Ansicht des Berufungsgerichts kann auch nicht gefolgt werden. Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß es für die Frage, ob eine Anpassung des Vertrages geboten ist, entscheidend darauf ankommt, ob von der Klägerin in Zukunft die Bereitstellung von Parkplätzen verlangt wird. Ist davon aber mangels eines entgegengesetzten Vortrages der Beklagten auszugehen, so verletzt die Beklagte die von ihr privatrechtlich übernommene Verpflichtung, wenn sie das Mietverhältnis mit der Klägerin "aus wichtigem Grunde" kündigt.

cc) Darüber, daß irgendwie eine Anpassung des Vertrages möglich ist, besteht überhaupt kein Streit. Die nächstliegende Art der Anpassung besteht darin, daß die Beklagte der Klägerin auf einem anderen Grundstück in einer für diese zumutbaren Weise fünf Einstellplätze zur Verfügung stellt. Die Plätze müssen sich nicht auf dem Grundstück befinden, auf dem die Beklagte das Parkhaus errichten will. Der Vertragsgegner der von der Änderung der Geschäftslage betroffenen Partei kann im Wege der Anpassung nicht nur das verlangen, worauf er nach den früher getroffenen Abmachungen Anspruch hatte.

Anpassung bedeutet gerade eine Änderung des Vertragsinhalts im Rahmen von Treu und Glauben. Die Vertragspflichten können sogar sehr erheblich geändert werden, sofern dies geboten ist, um zu einer Leistungsfestsetzung zu gelangen, die den beachtlichen Interessen beider Parteien gerecht wird.

Daß es ihr nicht möglich sei, der Klägerin an zumutbarer Stelle andere Einstellplätze zu überlassen, hat die Beklagte, die die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Kündigung aus wichtigem Grunde darlegen und beweisen muß, in den Vorinstanzen selbst nicht vorgetragen. Auch in der mündlichen Verhandlung hat die Beklagte etwas derartiges nicht geltend gemacht.

3. Nach dem unstreitigen Sachverhalt ergibt sich somit, daß eine Lösung der Beklagten vom Verträge ohne Anpassung nicht stattfinden kann. Die mit Schreiben vom 7. Februar 1964 ausgesprochene Kündigung ist daher nicht wirksam. Daraus folgt, daß das zwischen den Parteien bestehende Vertragsverhältnis durch die Kündigung nicht beendet worden ist.

Unter Aufhebung des angefochtenen Urteils war deshalb auf die Berufung der Klägerin dem ersten Feststellungsantrag mit der Maßgabe stattzugeben, daß die ausgesprochene Kündigung den Vertrag der Parteien nicht aufgelöst hat.

III. Dagegen sind die beiden weiteren Feststellungsbegehren nicht begründet.

1. Daß die Beklagte auch in Zukunft das Vertragsverhältnis niemals kündigen kann, läßt sich aus dem Vor-

bringen der Klägerin nicht begründen. Es ist immerhin denkbar, daß die Klägerin etwa durch eine uneinsichtige Haltung alle Versuche einer vernünftigen Umgestaltung des Vertrages zum Scheitern bringen könnte. Alsdann wäre das äußerste Mittel eine erneute Kündigung aus wichtigem Grunde.

2. Zur Begründung des dritten Feststellungsbegehrens hat die Klägerin in der Klageschrift vorgetragen, die Beklagte habe bei Besprechungen, die der Anwalt der Klägerin mit ihr geführt habe, ausgedrückt, die Beklagte habe nur aus Großzügigkeit in der vergangenen Zeit darauf verzichtet, eine Nutzungsentschädigung für die Überlassung der Abstellplätze zu fordern, eine solche Nutzungsentschädigung stehe der Beklagten aber zu. Da zwischen den Parteien unstreitig ist, daß die Zahlung der 10 000 DM das vereinbarte einmalige Entgelt für die Überlassung der fünf Abstellplätze bildete, ist der Antrag auf Feststellung, daß die Beklagte eine Vergütung für die Belassung der Einstellplätze nicht fordern könne, offenbar dahin zu verstehen, es solle festgestellt werden, daß die Beklagte außer der Zahlung der 10 000 DM ein weiteres Entgelt nicht zu beanspruchen habe. Die Beklagte hat sich indessen auch in den Tatsacheninstanzen niemals berührt, daß ihr nach dem zwischen den Parteien mündlich geschlossenen Verträge über die Einstellplätze ein über die Zahlung der 10 000 DM hinausgehender Anspruch zustehe. Sie hat vielmehr in der Klageerwidernng vom 16. März 1964 ausdrücklich vorgetragen, als Mietzins sei eine einmalige kapitalisierte Ablösung in Höhe von 10 000 DM gedacht gewesen. Mindestens seit Zugang dieses Schriftsatzes fehlt es am Feststellungsinteresse für die begehrte Feststellung.

IV. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92, 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Mezger

Dr. Weber