

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

MSchG § 49; BGB §§ 134, 139

Wird entgegen § 49 MSchG ein Verzicht auf
Mieterschutz vereinbart, so hat das nicht
die Nichtigkeit des Mietvertrages, sondern
nur die Nichtigkeit der unzulässigen Vertrags-
abrede zur Folge.

BGH, Urt. v. 26. Februar 1964 - VIII ZR 149/62 Hans. OLG Hamburg
LG Hamburg

Verkündet am 26. Februar 1964
Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Kaufleute

- 1) Kurt J. [REDACTED],
- 2) Theo von M. [REDACTED], beide wohnhaft in H. [REDACTED],
S. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Firma "A. [REDACTED]" Gesellschaft für Gemeinnützigen Klein-
wohnungsbau, mit beschränkter Haftung, H. [REDACTED],
L. [REDACTED] Straße [REDACTED], vertreten durch ihre Geschäftsführer
Walter B. [REDACTED] und Albert V. [REDACTED], ebenda,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 26. Februar 1964 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter
Dr. Dorschel, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 7. Zivil-
senats des Hanseatischen Oberlandesgerichts
zu Hamburg vom 10. April 1962 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von den Beklagten Räumung und Herausgabe der Flurstücke 5 C und 5 D. Sie erwarb das Flurstück 5 C in Größe von etwa 2950 qm lt. Kaufvertrag vom 3./31. Mai 1957 zusammen mit anderen Grundstücken von der Freien und Hansestadt Hamburg zum Bau von Wohnhäusern. Am 18. September 1958 wurde sie als Eigentümerin eingetragen. Das Flurstück 5 D (in Größe von etwa 100 qm) verblieb im Eigentum der Stadt Hamburg. Das gesamte Gelände, damals noch Flurstück 5 A, war von dieser durch Mietvertrag vom 25. April 1947 "mit den darauf befindlichen Gebäuderuinen" vom 1. April 1947 an auf unbestimmte Zeit an die Rechtsvorgängerin der Beklagten "zur Einrichtung und zum Betriebe eines Lebensmittelgroßhandels" überlassen. Der Mieterin war gestattet, die Gebäuderuinen für ihre Zwecke wiederherzustellen (Nr. 3 Abs. 1 Satz 1).

Nr. 12 des Vertrages lautet:

"Beiden Vertragsteilen steht das Recht zu, das Vertragsverhältnis unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten auf den Schluß eines Kalendervierteljahres aufzuheben. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die Mieterin die Fläche nach näherer Vereinbarung unter Berücksichtigung des bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen Zustandes ohne Anspruch auf Entschädigung, in allen Teilen unterirdisch und oberirdisch, ordnungsgemäß geräumt, der Vermieterin zurückzugeben."

Nach einer (3.) Nachschrift vom 10. Oktober 1951 zum Mietvertrag vom 25. April 1947 traten die jetzigen Beklagten an die Stelle der ursprünglichen Mieterin, der Firma Kurt J. [REDACTED] & Co., mit sofortiger Wirkung mit allen sich



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

deraus ergebenden Rechten und Pflichten in das Vertragsverhältnis ein. Absatz 4 dieser Nachschrift lautet:

"Das Mietobjekt ist für die Anlage von Binnenschiffhäfen vorgesehen. Die Vermietung erfolgt daher zu dem in Ziffer 1 des Vertrages genannten besonderen Zweck ausdrücklich nur bis zu der vorgesehenen endgültigen Verwertung zur vorübergehenden Nutzung (im Sinne von § 25 Mieterschutzgesetz)."

Nach Absatz 6 dieser Nachschrift sowie nach Absatz 3 der vierten Nachschrift vom 27. Juli 1953, sollten die Bedingungen des Vertrages und der Nachschriften im übrigen unverändert bleiben.

Mit Schreiben vom 20. August 1957 kündigte die Freie und Hansestadt Hamburg den Mietvertrag mit den Beklagten zum 31. Dezember 1957. Diese verweigerten unter Berufung auf Absatz 4 der (dritten) Nachschrift vom 10. Oktober 1951 Räumung und Herausgabe des Grundstücks; sie meinen, eine Kündigung sei ausgeschlossen, solange nicht auf dem Gelände Binnenschiffhäfen angelegt würden.

Durch das Gesetz über den Durchführungsplan D 345 vom 5. März 1958 - HGVObI 1958 Nr. 16 vom 10. März 1958 S. 56 - wurde der Durchführungsplan D 345 festgestellt. Darin ist das umstrittene Gelände für den Aufbau von Wohnungen ausgewiesen. Durch Urkunde vom 11. Oktober 1957 hatte die Stadt Hamburg die Klägerin ermächtigt, "die Räumung des Grundstücks - Flurstück 5 - zu verlangen und zur Durchsetzung dieses Anspruchs nötigenfalls einen Rechtsstreit im eigenen Namen zu führen".

Das Landgericht verurteilte die Beklagten, das Flurstück 575 A an die Stadt Hamburg herauszugeben. Im Berufungsrechtszuge beantragten die Beklagten Abweisung der Klage

und hilfsweise im Wege der Widerklage, die Klägerin zu verurteilen, Zug um Zug gegen die Räumung 20 000 DM als Teilbetrag zu zahlen. Die Klägerin legte Anschlußberufung ein und beantragte, die Beklagten zu verurteilen, das ehemalige Flurstück 5 A zu räumen und das Flurstück 5 C an die Klägerin und das Flurstück 5 D an die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Hamburg herauszugeben.

Das Berufungsgericht wies in seinem ersten Berufungsurteil vom 1. Dezember 1959 die Berufung der Beklagten zurück und die Hilfswiderklage ab und erkannte nach dem Antrag der Anschlußberufung der Klägerin.

Dieses Urteil wurde durch Urteil des erkennenden Senats vom 8. März 1961 - VIII ZR 35/60 - mit dem zugrunde liegenden Verfahren wegen nicht ordnungsgemäßer Besetzung des Berufungsgerichts aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an dieses Gericht zurückverwiesen. Es erkannte nach erneuter Verhandlung wie im ersten Berufungsurteil.

Die Beklagten erstreben mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, Abweisung der Klage, hilfsweise, die Klägerin auf die Widerklage zu verurteilen, Zug um Zug gegen Räumung des Grundstücks 20 000 DM als Teilbetrag an die Beklagten zu zahlen.

Entscheidungsgründe:

I. Ohne Rechtsirrtum und unangegriffen von der Revision geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Klägerin auf Grund der ihr in der "Vollmacht" vom 10. Oktober 1957 erteilten Ermächtigung berechtigt ist, auch Räumung und Herausgabe des Flurstücks 5 D von den Beklagten zu verlangen.

II. Das Berufungsgericht stellt fest, das Mietverhältnis zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den Beklagten sei durch die am 20. August 1957 ausgesprochene Kündigung mit Wirkung zum 31. Dezember 1957 beendet worden (BU 33). In diesem Zusammenhang untersucht es, ob das in Nr. 12 des Mietvertrages vom 20. April 1947 für beide Vertragspartner vorgesehene Kündigungsrecht durch spätere schriftliche oder mündliche Vereinbarung abbedungen worden oder nach Treu und Glauben ausgeschlossen ist. Beides verneint es (BU 16).

III. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, welche sich weitgehend auf tatsächlichem Gebiet bewegen, insbesondere die Auslegung eines Individualvertrages zum Inhalt haben, enthalten keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten und halten auch den Verfahrensrügen der Revision gegenüber einer Nachprüfung stand.

1. Die Revision meint, die Bestimmung des Absatzes 4 der dritten Nachschrift lasse die Vereinbarung einer fest bestimmten Mietzeit so eindeutig erkennen, daß für eine Auslegung des Vertrages kein Raum mehr sei. Damit will sie ihre eigene Auslegung des Sinnes dieser Abmachung an die Stelle der des Berufungsgerichts setzen. Das ist unzulässig; denn dieses ist rechtsirrtumsfrei zu der entgegengesetzten Auffassung gelangt. Seine Auslegung ist mindestens möglich. Sie liegt sogar näher als die der Revision.

a) In Absatz 4 des 3. Nachtrages heißt es zwar, das Mietobjekt sei für die Anlage von Binnenschiffhäfen "vorgesehen". Das bedeutet aber noch nicht notwendig, daß es auch dazu kommen mußte. Dies war vielmehr ungewiß. Schon deshalb brauchte das Berufungsgericht nicht von

einer bestimmten Mietzeit (bis zur Anlegung der Häfen) auszugehen. Auch der Hinweis auf § 25 MSchG zwingt nicht zu einer anderen Auslegung. Die Vermietung war nach dem Hauptvertrag "zur Einrichtung und zum Betriebe eines Lebensmittelgroßhandels" "für unbestimmte Zeit" erfolgt. Daran sollte sich nach der Auslegung und der Beweiswürdigung des Berufungsgerichts durch die von der Liegenschaftsverwaltung gewählte Formulierung "nur bis zur vorgesehenen endgültigen Verwertung zur vorübergehenden Nutzung" nichts ändern. Nach seinen Feststellungen hatten allerdings die Beamten dieser Verwaltung den Willen, auf diese Weise den damals noch bestehenden Mieterschutz abzudingen (BU 18). Daß dies auch im Sinne der Beklagten lag, die auf die Fassung der Klausel keinen Einfluß nahmen, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Jedenfalls hatten die Beamten der Liegenschaftsverwaltung und insbesondere diejenigen, die den Nachtrag für diese rechtsverbindlich unterzeichneten, nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht den Willen, damit in eine Änderung der Kündigungsbedingungen zugunsten der Beklagten einzuwilligen und etwa eine Kündigung bis zur Errichtung von Binnenschiffhäfen auszuschließen (BU 22). Nach der rechtlich bedenkenfreien Auslegung des Berufungsgerichts konnte der Nachtrag auch objektiv nicht in diesem Sinne verstanden werden (BU 17, 21, 22).

b) Das Berufungsgericht hat auch nicht übersehen, sondern geht davon aus, daß die Liegenschaftsverwaltung im Jahre 1950/51 kein Interesse daran hatte, das Mietverhältnis vor der in Aussicht genommenen Errichtung von Binnenschiffhäfen zu kündigen (BU 27). Weder diese Tatsache noch der Umstand, daß diese Verwaltung daran interessiert war, im Falle einer Beendigung des Mietverhältnisses aus Gründen der vorgesehenen Verwendung des Grundstücks nicht

mit Ansprüchen der Mieter behelligt zu werden, zwingt aber zu einer anderen Auslegung. Entgegen der Auffassung der Revision lassen die Feststellungen des Berufungsgerichts auch keinen Raum für die Annahme, daß Absatz 4 des 3. Nachtrages im Sinne eines "Eintausches eines festen Endtermins des Mietvertrages gegen den Verzicht auf Mieterschutz" zwischen den Parteien ausgehandelt worden sei. Die Beklagten haben bei der Formulierung überhaupt nicht mitgewirkt. Auch das Liegenschaftsamt hat die Klausel nicht auf den vorliegenden Sonderfall abgestellt, sondern, wie es das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Zeugen Rattmann ausdrückt, sich damit einer allgemeinen "08/15-Formulierung" bedient, durch die man glaubte, den Mieterschutz abdingen zu können (BU 18). Jedenfalls geben die Feststellungen des Berufungsgerichts keinen Anhalt für die Annahme, daß Beamte der Liegenschaftsverwaltung im Oktober 1951, als der Abbau der Zwangswirtschaft sowohl auf dem Gebiete des Preisrechts wie des Mieterschutzes für Geschäftsräume und gewerblich genutzte Grundstücksflächen fast unmittelbar bevorstand, auf den Gedanken gekommen sein könnten, den Beklagten einen festen Mietvertrag bis zur etwaigen Verwendung des Geländes für die Anlage von Binnenschiffhäfen einzuräumen und damit auf eine Kündigung des Vertrages auch dann zu verzichten, wenn sich eine andere Raumplanung im Stadtgebiet Hamburg als erforderlich oder zweckmäßig erweisen sollte. Das können auch die Beklagten nicht ernstlich angenommen haben.

c) Die Absicht einer Verschlechterung der Lage der Beklagten durch Entziehung des Mieterschutzes schloß allerdings nicht ohne weiteres den Willen aus, gleichzeitig eine feste Bindung einzugehen. Das Berufungsgericht hat aber ausdrücklich festgestellt, daß eine solche Bindung seitens der Liegenschaftsverwaltung nicht gewollt war

und daß dieser objektive Sinngehalt der 3. Nachschrift auch den Beklagten bei Anwendung normaler Sorgfalt ohne weiteres erkennbar war. Das Berufungsgericht stellt auch (auf S. 22 seines Urteils) entgegen der Auffassung der Revision nicht fest, daß der Zeuge V. die Klausel im Sinne der Beklagten verstanden und sie ihnen (auch) so erläutert habe. Es spricht aaO nur allgemein, von nicht näher umrissenen, unverbindlichen, mündlichen Zusagen, die V. (möglicherweise) den Beklagten gemacht habe, und sieht gerade als nicht bewiesen an, daß V. den Willen gehabt habe, den Bestand ihres Mietverhältnisses in dem von ihnen behaupteten Sinne zu sichern (BU 22 unten, 23 oben), und auch nicht, daß er die Beklagten in dem Glauben belassen habe, ihnen könne wegen der Klausel nichts passieren (BU 29). Daß V. direkte Zusagen gemacht habe (BU 26 unten), hält es ebenfalls nicht für bewiesen. Dem Berufungsgericht ist daher darin beizutreten, daß die Beklagten aus ihrem selbstverschuldeten Mißverständnis weder vertragliche noch sonstige Rechte herleiten können.

d) Das Berufungsgericht bezeichnet die Klausel in Absatz 4 der 3. Nachschrift (BU 21) als "sachlich ins Leere zielende Hinweise auf § 25 MSchG". Das trifft zu. Bei § 25 MSchG müssen sowohl der "besondere Zweck" und der "vorübergehende Gebrauch der Vermietung" vorliegen, nur beide gemeinschaftlich bedingen den Wegfall des Mieterschutzes. Diese beiden Tatbestandsmerkmale für eine Anwendung von § 25 MSchG müssen in innerer Abhängigkeit voneinander stehen. Das Vorübergehende des Gebrauchs muß in dem besonderen Zweck begründet sein, und der besondere Zweck ist nur beachtlich, wenn er einen nur vorübergehenden Gebrauch rechtfertigt (Roquette, Mieterschutzgesetz, 1956 § 25 Anm. 6; Bettermann, MSchG, § 25 Anm. 5). Der besondere

Zweck und die dadurch bedingte Kurzzeitigkeit des Gebrauchs müssen zum Vertragsinhalt erhoben sein (Roquette aaO Anm. 9). Aus dem Zweck des Mietverhältnisses muß sich dessen vorübergehende Natur ergeben (Bettermann aaO Anm. 4). Davon kann hier keine Rede sein; denn Zweck der Vermietung war der längere Betrieb eines Lebensmittelgroßhandels. Daraus läßt sich aber nicht zwingend schließen, daß auch eine feste Bindung des Vermieters bis zum Bau von Binnenschiffhäfen gewollt gewesen sei. Das Berufungsgericht war hierdurch jedenfalls nicht gehindert, das Gegenteil festzustellen. Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich auch aus § 49 MSchG i.V. mit § 134 BGB nicht die Nichtigkeit des ganzen Mietvertrages oder die seines 3. Nachtrages, durch den die Beklagten in ihn eingetreten sind. Wird entgegen der Bestimmung des § 49 MSchG ein Verzicht auf Mieterschutz vereinbart, so hat das nicht die Nichtigkeit des Mietvertrages zur Folge; denn dann würde der vom Gesetz beabsichtigte Schutz illusorisch werden. Die Nichtigkeit beschränkt sich vielmehr auf die unzulässige Verzichtsabrede (§ 139 BGB) (Roquette aaO § 49 Anm. 5; Kiefersauer-Glaser-Brumby, Grundstücksmieta, 9. Aufl., § 49 MSchG Anm. 2 S. 209 unter Bezugnahme auf RG III 253/24, Deutsches Mietrecht, Einigungsamt u. Mietschöffengericht EA 419).

2. Die Revision greift auch vergeblich das Berufungs-
urteil insoweit an, als es den Beklagten den Einwand der
unzulässigen Rechtsausübung gegenüber der Kündigung ver-
sagt. Die Ausführungen des Berufungsgerichts bewegen sich
auch insoweit weitgehend auf tatsächlichem Gebiet und lassen
einen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten nicht er-
kennen.

a) Soweit die Revision meint, die schriftliche Fixierung des Nachtrags vom 10. Oktober 1951 habe den Beklagten die Gewißheit gegeben, daß sie mit einer langfristigen Vermietung rechnen und demgemäß die geplanten Investitionen ohne Gefahr vornehmen konnten, übersieht sie folgendes: Nach den Ausführungen des Berufungsgerichts beruhte der (etwaige) Irrtum der Beklagten, sie könnten sich nunmehr "in Sicherheit wiegen", darauf, daß sie den Nachtrag nur sehr flüchtig gelesen haben können und dabei nicht die normale Sorgfalt beachtet haben, die man bei Kaufleuten voraussetzen muß. Es war für sie auch erkennbar, daß die vorherigen mündlichen "Zusagen" unverbindlich waren. Außerdem ist von den Beklagten nicht vorgetragen und auch von der Revision nicht aufgezeigt, daß die Beklagten gerade nach dem 10. Oktober 1951 noch erhebliche Aufwendungen gemacht haben, die es rechtfertigen könnten, eine (normale) Kündigung seitens der Liegenschaftsverwaltung als gegen Treu und Glauben verstößend anzusehen.

b) Bei dieser Sachlage ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts rechtlich nicht angreifbar, daß es im Rahmen des Unternehmerrisikos der Beklagten lag, wenn sie auf einem Grundstück größere Investitionen machten, obwohl es ihnen "nur auf Kündigung" mit der Verpflichtung überlassen worden war, es ohne Anspruch auf eine Entschädigung, in allen Teilen "unterirdisch und oberirdisch, ordnungsgemäß geräumt, zurückzugeben." (Nr. 12 des Vertrages). Den Einwand der Beklagten, der Bau eines Binnenschiffhafens habe damals noch in weiter Ferne gelegen, entkräftet das Berufungsgericht rechtlich einwandfrei mit der Erwägung, als vorsichtige Kaufleute hätten sie mit der Möglichkeit eines schnelleren Aufbaues wie auch damit rechnen müssen, daß sich später andere Planungen als erforderlich erwiesen.

c) Bei Beurteilung der Frage, ob die Kündigung zum 31. Dezember 1957 rechtsmißbräuchlich war, konnte das Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Revision rechtlich bedenkenfrei auch den Umstand berücksichtigen, daß die Beklagten und ihre Rechtsvorgängerin das Grundstück bis dahin immerhin schon 10 3/4 Jahre genutzt hatten.

IV. Die Abweisung der an sich zulässigen Hilfswiderklage ist ebenfalls rechtlich einwandfrei.

1. Da der Mietvertrag rechtswirksam war, haben die Beklagten entgegen der Auffassung der Revision Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung weder gegen die Stadt Hamburg noch gar gegen die Klägerin selbst, die auch schon deshalb nicht auf Kosten der Beklagten bereichert sein kann, weil sie zur Zeit der Verwendungen noch gar nicht Eigentümerin des Mietgrundstücks war.

2. Die Beklagten können gegen die Klägerin auch keine Ansprüche aus § 571 BGB herleiten. Da die Kündigung zum 31. Dezember 1957 rechtswirksam war, war das Mietverhältnis bereits beendet, als die Klägerin mit der Grundbuch-Eintragung Eigentümerin wurde, so daß sie gar nicht mehr nach § 571 BGB in den Mietvertrag eintreten konnte. Außerdem haben die Beklagten bei berechtigter Kündigung auch keine mietvertraglichen Ansprüche aus §§ 547, 683, 951 BGB; denn diese sind in Absatz 2 der Nr. 12 des Mietvertrages abbedungen. Schon deshalb können die Beklagten dann auch nicht die Klägerin auf Grund des zwischen der Klägerin und der Stadt Hamburg abgeschlossenen Grundstückskaufvertrages in Anspruch nehmen.

3. Auch auf §§ 951, 994 ff, 1000 BGB können die Beklagten weder ihren Zahlungsanspruch noch ein Zurückbehaltungsrecht stützen. Bei dem Aufbau haben die Beklagten keinen Rechts-

verlust zugunsten der Klägerin erlitten, so daß sich Bereicherungsansprüche jedenfalls nicht gegen sie richten können. Die §§ 994 ff BGB betreffen zudem nur das Verhältnis des zum Besitz nicht berechtigten Besitzers zum Eigentümer. Jedenfalls richten sich die Rechte des Besitzers, die er kraft Vereinbarung mit dem Eigentümer vornimmt, nicht nach den Vorschriften dieser Bestimmungen (BGB RGRK 11. Aufl. § 994 Anm. 1 und 2). Hier sind solche Ansprüche schon im Mietvertrag abbedungen. Auch ein Zurückbehaltungsrecht aus § 1000 BGB scheidet aus, weil sich aus einem Vertrag der Parteien etwas anderes ergibt (BGB RGRK 11. Aufl. § 1000 Anm. 13). Insoweit geht die Sonderbestimmung des § 556 Abs. 2 BGB vor (Palandt 23. Aufl. BGB § 1000 Anm. 2 c). Damit entfallen solche Rechte und Ansprüche der Beklagten auch gegenüber der Klägerin.

VJ Da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Beklagten enthält, war ihre Revision als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Dorschel

Dr. Kezger

Dr. Messner

Mormann