

2110 062

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 152/65

Verkündet am

15. November 1967
Mückenhäusen,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Ingenieurs Friedrich W i [REDACTED] in Be [REDACTED]
bei St [REDACTED], T [REDACTED]straße,

Beklagten und Revisionsklügers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Alexander W [REDACTED] in L [REDACTED],
Win [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. November 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 4. Juni 1965 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger, der eine Kohlenhandlung betreibt, vermietete am 5. August 1961 an den Beklagten einen Teil seines in L[REDACTED]-Bü[REDACTED] gelegenen Lagergrundstücks nebst Büroräumen für die Zeit vom 1. August 1961 bis 31. Juli 1963. Es wurde halbjährliche Kündigungsfrist vereinbart. Der Mietzins betrug monatlich 600 DM. Gleichzeitig schlossen die Parteien eine Vereinbarung, wonach der Kläger gegen eine monatliche Vergütung von 1000 DM die im vorgesehenen Lager des Beklagten anfallenden Büroarbeiten übernahm. Diese ausdrücklich vom Mietvertrag für unabhängig erklärte Vereinbarung konnte jederzeit mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.

Der Beklagte kündigte, gestützt auf § 542 BGB, den Mietvertrag und zugleich auch die Vereinbarung am 11. Oktober 1961 fristlos mit der Begründung, die Zufahrtswege zum Lager seien für LKW mit einem Gesamtgewicht von mehr als 3 Tonnen gesperrt. Das reiche für seinen Betrieb nicht aus.

Der Kläger hat die bei ordentlicher Kündigung bis zum vorgesehenen Ende der beiden Verträge zu zahlenden Vergütungen abzüglich vom Beklagten geleisteter Zahlungen und abzüglich des Mietzinses eingeklagt, den er seit 1. Januar 1963 vom Mietnachfolger des Beklagten, der Ti-Brauerei in K erhält. Es hat zuletzt Zahlung von insgesamt 17.400 DM nebst Zinsen verlangt.

Das Landgericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht gab ihr statt. Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Wiederherstellung des Urteils erster Instanz. Der Kläger hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. 1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, eine die Kündigung des Mietvertrages rechtfertigende Vorenthaltung des Gebrauchs der Mietsache (§ 542 BGB) liege nicht vor. Die Auskunft des Ordnungsamtes der Stadt L vom 10. Februar 1965 ergebe, daß von den zum Grundstück des Klägers führenden Zufahrtswegen die Straße Im Ste bei Vertragsschluß und auch zur Zeit der Kündigung nicht beschildert, also unbeschränkt befahrbar gewesen sei. Diese Straße habe den Bedürfnissen des Beklagten entsprochen, da sie in südlicher Richtung, also zu dem Lieferanten des Beklagten, den B-Werken, geführt habe. Ferner sei der Auskunft des Ordnungsamtes zu entnehmen, daß der Zufahrtsweg A G bis

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



heute keinen Verkehrsbeschränkungen unterliege. Die Tatsache, daß die übrigen Zufahrtswege gänzlich oder jedenfalls für Kraftfahrzeuge mit über 2,5 Tonnen gesperrt seien, könne die Kündigung nicht rechtfertigen. Die Mietnachfolgerin des Beklagten, die Ti[REDACTED]-Brauerei habe nämlich ohne weiteres für diejenigen Straßen, die an sich nur mit Fahrzeugen bis zu 2 1/2 Tonnen befahren werden dürften, eine Ausnahmegenehmigung erhalten, ohne daß ihr besondere Auflagen gemacht worden seien. Nach der Auskunft des Ordnungsamtes der Stadt L[REDACTED] vom 6. Januar 1965 hätte auch der Beklagte eine solche Genehmigung erhalten. Der mit der Genehmigung verbundene Widerrufsvorbehalt hätte keine wesentliche Unsicherheit für den Beklagten mit sich gebracht, weil rechtlich durchgreifende Widerrufsgründe nicht ersichtlich seien.

2. Diese Ausführungen greift die Revision mit Erfolg an.

Der Umstand, daß die Straßen Im Sto[REDACTED] und A[REDACTED] G[REDACTED] keinen Verkehrsbeschränkungen unterlagen, stand der Kündigung nur dann entgegen, wenn diese Straßen nach Anlage und Zustand als Zufahrtswege für die Lastzüge des Beklagten mit einem Gewicht bis zu 25 Tonnen geeignet waren. Insoweit fehlt es aber an tatsächlichen Feststellungen. Die Auskunft des Ordnungsamtes der Stadt L[REDACTED], auf die das Berufungsgericht sich stützt, ergibt lediglich, daß die genannten Straßen nicht beschildert waren. Der Kläger behauptet aber ausdrücklich, beide Straßen seien als Zufahrtswege für schwere Lastzüge völlig ungeeignet, und rügt in diesem Zusammenhang mit Recht, daß das Berufungsgericht die Aussage des Zeugen V[REDACTED], eines kaufmännischen Angestellten der Klägerin, nicht berücksichtigt habe, -

wonach andere Zufahrtsmöglichkeiten als über den Mü[REDACTED]weg und über die Ad[REDACTED]-Ko[REDACTED]-Straße nicht bestünden. Diese beiden Straßen waren unstreitig durch Verkehrsschilder für Kraftfahrzeuge über 2,5 Tonnen gesperrt. Die Feststellung, die Straßen Im Ste[REDACTED] und A[REDACTED] G[REDACTED] hätten keinen den Verkehr beschränkenden Anordnungen unterlegen, ist deshalb nicht geeignet, die angefochtene Entscheidung zu tragen.

Das gilt auch für die weitere Erwägung des Berufungsgerichts, der Beklagte hätte auf Antrag ebenso wie die jetzige Mieterin, die Ti[REDACTED]-Brauerei eine Ausnahmegenehmigung erhalten. Der Beklagte hatte nämlich unter Benennung des Bauingenieurs Hubert M[REDACTED] als Zeugen behauptet, das Straßenverkehrsamt habe die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung davon abhängig gemacht, daß er sich zur Beseitigung aller durch seinen LKW-Verkehr etwa entstehenden Straßenschäden verpflichte. Dieser Vortrag wurde dadurch, daß die Ti[REDACTED]-Brauerei die Ausnahmegenehmigung ohne eine entsprechende Auflage erhalten hatte, nicht widerlegt. Der angebotene Beweis hätte daher erhoben werden müssen; denn es konnte für den Beklagten in der Tat unzumutbar sein, sich auf Zufahrtswege zu dem gemieteten Lagerplatz beschränkt zu sehen, deren Benutzung ihn nicht übersehbaren finanziellen Risiken aussetzte.

II. Die die Durchführung der Büroarbeiten betreffende Vereinbarung konnte aus wichtigem Grunde vorzeitig allenfalls dann gekündigt werden, wenn die Kündigung des Mietvertrages Erfolg hatte. Ob das der Fall ist, kann erst nach den vom Berufungsgericht noch zu treffenden Feststellungen beurteilt werden. Das angefochtene Urteil muß deshalb in vollem Umfang aufgehoben werden.

III. Die Entscheidung über die Kosten der Revision war dem Berufungsgericht, an das die Sache zurückzuverweisen ist, zu übertragen, weil sie vom Ergebnis der neuen Sachentscheidung abhängt.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mezger

Mormann

Braxmaier