

Für das Nachschlagewerk !

2340 016

Nicht für die Amtliche Sammlung !

Gesetz: GRMG §§ 8, 9, 15

Rechtssatz: Gilt eine Kündigung von Geschäftsräumen als nicht erfolgt, weil die Klage auf Räumung auf Grund der Einrede des Mieters aus § 9 Abs. 1 GRMG abgewiesen worden ist, und hat dieser in eine angemessene Mieterhöhung eingewilligt, so hat er die erhöhte Miete nicht erst seit der Rechtskraft des die Räumungsklage abweisenden Urteils, sondern bereits seit dem Zeitpunkt zu zahlen, in dem die Kündigung wirksam geworden sein würde.

Aktenzeichen: VIII ZR 161/57

Urt. des BGH v. 15. April 1958

OLG München
LG München II

VIII ZR 161/57

Verkündet laut Protokoll
am 15. April 1958
[REDACTED], Justizsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Gebrüder B [REDACTED], Inhaber Oscar B [REDACTED] in I [REDACTED],
T [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Erasmus G [REDACTED] in I [REDACTED], F [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 15. April 1958 unter Mitwirkung der Bundesrich-
ter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des
Oberlandesgerichts in München vom 10. Juli 1957 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

ju

- 2 -

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des Geschäftshauses T[REDACTED]straße in I[REDACTED]. In diesem Anwesen hat die Beklagte im Erdgeschoß und im ersten Stockwerk Räume gemietet, in denen sie ein Textilgeschäft betreibt. Der Mietvertrag vom 1. Juli 1949 enthält die Bestimmung, daß das am 30. Juni 1951 endende Mietverhältnis sich jeweils um ein Jahr verlängert, wenn es nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird.

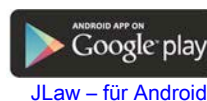
Mit Schreiben vom 3. Juni 1954 kündigte der Kläger das Mietverhältnis zum 30. September 1954. Die Beklagte widersprach mit Schreiben vom 5. Juni 1954 der Kündigung unter Berufung auf § 8 GRMG und ließ durch Schreiben ihres späteren Prozeßbevollmächtigten vom 18. Juni 1954 ihre Bereitwilligkeit erklären, eine angemessen erhöhte Miete zu zahlen. Daraufhin erhob der Kläger beim Amtsgericht Ingolstadt die vom 18. August 1954 datierte Räumungsklage. Im ersten Rechtszuge wurde die Beklagte antragsgemäß zur Räumung verurteilt, im zweiten Rechtszuge wurde die Klage dagegen durch Urteil des Landgerichts München II vom 10. Juli 1956 abgewiesen.

Mit der Räumungsklage hatte der Kläger den Antrag auf Feststellung verbunden, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm den durch die Verweigerung der Räumung entstehenden Schaden zu ersetzen. Das Amtsgericht Ingolstadt hat jedoch das Verfahren über diesen Feststellungsantrag abgetrennt und den Rechtsstreit insoweit an das Landgericht München verwiesen.

Im ersten Rechtszuge hat der Kläger außer dieser Feststellung noch die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung des Unterschiedsbetrages zwischen der bisherigen und der nach seiner Auffassung angemessenen Miete für die Zeit vom 1. Juli bis 31. Oktober 1955 mit 1 927,80 DM begehrt. Den Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete hatte der Kläger im ersten Rechtszuge auf eine



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



vertragliche Abmachung gestützt und sich hierfür auf das Schreiben vom 18. Juni 1954 berufen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Der Kläger hat zunächst in vollem Umfange Berufung eingelegt, sie dann aber im Einverständnis mit der Beklagten hinsichtlich des Feststellungsantrages wieder zurückgenommen. Im zweiten Rechtszuge hat er nach Erstattung eines Sachverständigengutachtens den Zahlungsantrag auf 14 053,- DM nebst 10 % Zinsen erhöht und hierzu vorgetragen, der Unterschiedsbetrag mache im Monat 611,- DM aus, so daß sich für die Zeit vom 1. Juni 1955 bis zum 31. Mai 1957 der nunmehrige Klagebetrag ergebe. Er hat den Zahlungsanspruch nunmehr auch auf § 15 Abs. 2 und 3 GRMG gestützt.

Nachdem die Beklagte einen Betrag von 4 455,- DM anerkannt hatte, hat sie das Oberlandesgericht auf Antrag des Klägers dem Anerkenntnis entsprechend verurteilt. Mit seinem letzten Antrage hat sodann der Kläger dem Anerkenntnisteilurteil Rechnung getragen und nur noch einen Betrag von 9 598,- DM nebst 10 % Zinsen aus den jeweils offenstehenden Mietforderungen begehrt. Das Berufungsgericht hat ihm einen weiteren Betrag von 9 000,- DM nebst den verlangten Zinsen zugesprochen, im übrigen die Berufung zurückgewiesen und von den Kosten beider Rechtszüge dem Kläger 2/5 und der Beklagten 3/5 auferlegt.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger begehrt, erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Frage, ob sich der Kläger für seinen Anspruch auf Mieterhöhung auf eine vertragliche Abmachung berufen kann, kann

unentschieden bleiben, da das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum den Klageanspruch aus den Bestimmungen der §§ 8, 9, 15 Abs. 2 und 3 GRMG zugesprochen hat.

Nach § 15 Abs. 2 und 3 GRMG ist die erhöhte Miete zu zahlen, wenn sich der Mieter zur Zahlung der angemessenen Miete bereit erklärt hat und im Räumungsprozeß gegen ihn ein klagabweisendes Urteil ergeht, weil sein Verlangen auf Widerruf der Kündigung begründet ist. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben, denn die Beklagte hatte dem Räumungsverlangen des Klägers ihren Anspruch auf Widerruf der Kündigung entgegengesetzt und das Landgericht hatte die Voraussetzungen des § 8 GRMG zu Gunsten der Beklagten bejaht und das Widerrufsverlangen für begründet erachtet. Es hatte weiter erwogen, daß dem Kläger die Fortsetzung des Mietverhältnisses zugemutet werden könne, weil die Voraussetzungen des § 9 GRMG nicht vorlägen. Gemäß § 15 Abs. 2 GRMG gilt daher die Kündigung des Mietverhältnisses als nicht erfolgt. Das hat zur Folge, daß gemäß Abs. 3 GRMG im Hinblick auf die Einwilligung des Beklagten in eine angemessene Mieterhöhung an die Stelle der bisherigen Miete die erhöhte Miete getreten ist. Ohne Rechtsverstoß hat das Berufungsgericht angenommen, daß die erhöhte Miete von dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung, also mit dem 1. Juli 1955 zu zahlen sei, und dieses Ergebnis aus dem Zusammenhang der Bestimmungen der §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 15 Abs. 3 GRMG hergeleitet.

II.

1) Diese zutreffenden Erwägungen des Berufungsgerichts werden von der Revision vergeblich bekämpft.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die Rechtslage anders zu beurteilen wäre, wenn der Kläger, wie die Revision meint, um den Anspruch des Beklagten auf Widerruf der Kündigung aus-

zuräumen, sich ausschließlich auf seinen Eigenbedarf berufen und wenn das Landgericht die Frage der Zumutbarkeit hinsichtlich der Fortsetzung des Mietverhältnisses nur aus diesem Gesichtspunkte (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 GRMG) gewürdigt hätte. Aus den Entscheidungsgründen des Urteils des Landgerichts vom 10. Juli 1956 im Räumungsprozeß, das im Urteil des Berufungsgerichts in Bezug genommen wird, ergibt sich eindeutig, daß dies gerade nicht der Fall ist. Der Kläger hat vielmehr, um darzutun, daß die Fortsetzung des Mietverhältnisses für ihn unzumutbar sei, nicht nur seinen Eigenbedarf vorgetragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 GRMG), sondern auch darauf hingewiesen, daß er bei anderweitiger Verpachtung einen höheren Mietzins erzielen könne (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 GRMG). Das Landgericht hat pflichtgemäß ^{auch} geprüft, ob Abs. 1 Nr. 4 eingreift und dazu ausgeführt, dieser Gesichtspunkt habe auszuscheiden, weil er im Widerspruch zu dem Vorbringen des Klägers stehe, daß er die Räume selbst beziehen wolle, er sei aber auch unbegründet, weil sich die Beklagte im Hinblick auf ihre Bereitwilligkeit, die höhere Miete zu zahlen, auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 GRMG berufen könne.

Das Vorbringen der Revision, der Kläger habe im Räumungsprozeß sein Interesse an einer Mieterhöhung überhaupt nicht geltend gemacht, steht daher mit dem tatsächlichen Sachverhalt nicht in Einklang. Der Hinweis der Revision, ihr Standpunkt, daß die erhöhte Miete gemäß § 15 Abs. 3 GRMG lediglich dann an die Stelle der bisherigen Miete trete, wenn der Kündigungsgrund des Vermieters nur darin gelegen habe, eine höhere Miete durchzusetzen, finde eine Stütze in dem Kommentar von Roquette zum Geschäftsraummietengesetz (kleine Mietreform, 2. Aufl., § 15 GRMG Anm. 2 a), geht mithin schon aus diesem Grunde fehl, so daß dahingestellt bleiben kann, ob Roquette aaO sich wirklich in einem der Revision günstigen Sinne hat äußern wollen.

Unerheblich ist es auch, daß das Landgericht in seinem Urteil vom 10. Juli 1954 ausgeführt hat, der Kläger könne sich

nicht neben der Geltendmachung seines Eigenbedarfs auf die Möglichkeit berufen, eine höhere Miete zu erzielen. Diese nur eine Vorfrage für die Berechtigung des Räumungsanspruchs berührende Rechtsansicht des Landgerichts nimmt nicht an der Rechtskraft des Urteils vom 10. Juli 1954 teil, sie würde auch einer Nachprüfung nicht standhalten können. Im Gegenteil hätte das Landgericht gerade in sachlicher Beziehung hinsichtlich jedes einzelnen Gesichtspunktes aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 - 3 nachprüfen müssen, ob eine Unzumutbarkeit für den Vermieter vorlag, das Mietverhältnis fortzusetzen. Erst wenn keiner dieser Tatbestände entgegenstand, hätte das Landgericht die Unzumutbarkeit für den Kläger verneinen und dem Anspruch der Beklagten auf Widerruf der Kündigung stattgeben dürfen.

2) Die Revision kann auch insoweit keinen Erfolg haben, als sie die Ansicht vertritt, die erhöhte Miete könne erst vom Zeitpunkt der Rechtskraft des landgerichtlichen Urteils im Räumungsprozeß, also vom 10. Juli 1956 an, verlangt werden.

Die Revision bezieht sich für ihre Auffassung auf § 17 GRMG, der die Bestimmung enthält, daß auf Antrag des Vermieters oder des Mieters in dem Urteil, durch das die Klage auf Räumung abgewiesen wird, die geschuldete Miete festzustellen ist, und vertritt die Ansicht, daß dieser Urteilsausspruch ein Gestaltungsurteil darstelle und demgemäß nur Wirkungen für die Zukunft haben könne. Falls nun aber, so führt die Revision in diesem Zusammenhang aus, mangels eines Antrages eine solche Feststellung über die Höhe der geschuldeten Miete nicht getroffen worden sei, könne der Mieter nicht schlechter gestellt werden. Auch in diesem Falle sei er nur seit dem Zeitpunkte der Rechtskraft des die Räumungsklage abweisenden Urteils verpflichtet, die erhöhte Miete zu zahlen.

Diesem Gedankengang der Revision kann nicht gefolgt werden.

Es ist allerdings/^{nicht} zu verkennen, daß eine Kündigungserklärung rechtsgestaltende Wirkungen ausübt, indem sie das Mietverhältnis zur Beendigung bringt. Deshalb kann auch dem Widerruf der Kündigung eine rechtsgestaltende Wirkung nicht abgesprochen werden. Denn durch einen solchen Widerruf, der auf Verlangen des Mieters vom Vermieter ausgesprochen oder durch Klage erzwungen werden kann, werden die Rechtsbeziehungen der Mietparteien ebenfalls umgestaltet. Die Kündigung wird rückwirkend vernichtet. Das Mietverhältnis gilt als fortgesetzt. Dennoch kann ein Urteil auf Widerruf der Kündigung nicht als Gestaltungsurteil angesehen werden. Es enthält nämlich nichts anderes als die Verurteilung zur Abgabe einer Willenserklärung im Sinne des § 894 ZPO. Ein solches Urteil ist aber ein Leistungsurteil. Denn nicht das Urteil selbst übt die gestaltende Wirkung aus, sondern die Willenserklärung, welche Gegenstand der Verurteilung ist (RGZ 89, 225, 230; Baumbach/Lauterbach ZPO 25. Aufl. § 894 Anm. 1 D; Schoan in D.WohnWi 1952, 178, 179; Kiefersauer/Glaser, Geschäftsraummiete vor § 8 GRMG Anm. 36). Ebenso wenig kann das Urteil, durch welches die Räumungsklage abgewiesen wird, als Gestaltungsurteil angesehen werden. Die von diesem Urteil ausgesprochene Folge ist die Abweisung der Räumungsklage. Wenn das Urteil gleichzeitig die weitergehende Wirkung ausübt, daß beim Vorliegen einer entsprechenden Erklärung des Mieters die erhöhte Miete an die Stelle der bisher gezahlten tritt, beruht das auf dem Gesetz (vgl. Roquette aaO § 15 Anm. 2 b). Aber selbst dann, wenn man dem Urteil auf Kündigungswiderruf und dem den Räumungsanspruch abweisenden Urteile eine Gestaltungswirkung beimessen wollte, so könnte doch diese Wirkung nicht weitergehen, als dies bei der rechtsgeschäftlichen Erklärung, die Kündigung zu widerrufen, der Fall ist. Auch bei dieser Beurteilungsweise ergäbe sich die Rechtsfolge, daß die Kündigung rückwirkend vernichtet und die erhöhte Miete rückwirkend geschuldet wäre. Denn wenn hinsichtlich der Fortsetzung des Mietverhältnisses eine Rückwirkung eintritt, so ist es nur folgerichtig, auch hinsicht-

lich des Beginns der erhöhten Miete eine Rückwirkung anzunehmen, so daß also zugleich mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses auch seine Änderung einzutreten hat. Als Zeitpunkt für diese beiden Wirkungen kann aber nur der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung in Frage kommen, die zunächst eine Beendigung des Mietverhältnisses herbeigeführt hatte. Für dieses Ergebnis spricht auch der Zusammenhang der Bestimmungen der §§ 8, 9, 15 GRMG, die zwar den Mieter vor der Kündigung, aber gerade nicht vor einer Mieterhöhung schützen sollen.

Auch wenn auf Antrag einer der Mietparteien eine Feststellung der geschuldeten Miete im Urteil ausgesprochen ist, kann das Ergebnis nicht anders sein. Denn durch die Feststellung soll der Vermieter nicht schlechter, sondern allenfalls verfahrensrechtlich besser gestellt werden. Es soll ihm erspart bleiben, einen neuen Prozeß zu führen. Die Feststellung der geschuldeten Miete tritt lediglich als Nebenwirkung neben den Ausspruch über die Abweisung der Räumungsklage an die Stelle eines in einem neuen Verfahren auf Feststellung der Höhe der Miete zu erwirkenden Urteils. Es wird lediglich eine Folge ausgesprochen, die auf Grund des Gesetzes (§ 15 Abs. 2 und 3 GRMG) bereits eingetreten war. Dieser Feststellung kommt daher irgend eine Gestaltungswirkung nicht zu, die im übrigen auch, wenn sie anzunehmen wäre, nicht verschieden sein könnte von der Gestaltungswirkung, die dem rechtsgeschäftlichen Kündigungswiderruf innewohnt.

3) Wirksam geworden ist die Kündigung des Klägers am 30. Juni 1955. Denn da die Kündigungsfrist nach dem Mietvertrage 6 Monate beträgt und nur zum 30. Juni gekündigt werden konnte, konnte die Kündigung vom 3. Juni 1954 das Mietverhältnis erst am 30. Juni 1955 beenden. Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht daher den 1. Juli 1955 als Anfangstermin für die Mieterhöhung angenommen. Bei dieser Rechtslage kann der Hinweis

der Revision; der Kläger hätte einen vor der Rechtskraft des Urteils liegenden Zeitpunkt für den Beginn der Mieterhöhung nur dadurch erreichen können, daß er nach dem 1. August 1955, dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Ersten Bundesmietengesetzes eine Erhöhungserklärung gemäß §§ 18, 24 Abs. 2 l. BMG abgegeben hätte, ihr nicht zum Erfolg verhelfen. Es kann daher auch dahinstehen, ob sich eine solche Erklärung mit dem Räumungsbegehren des Klägers vereinbaren lassen würde.

III.

Auch die Rüge der Revision, der Kläger habe von den Mietrückständen nicht 10 % Verzugszinsen zu beanspruchen, kann keinen Erfolg haben. Daß dem Kläger ein Schaden in dieser Höhe entstanden ist, hat das Berufungsgericht auf Grund der ihm als Tatrichter zustehenden Beweiswürdigung ohne Rechtsverstoß festgestellt. Die Einwendungen der Beklagten, der Kläger müsse sich nach § 254 BGB anrechnen lassen, daß bei der Entstehung dieses Schadens ein eigenes schuldhaftes Verhalten mitgewirkt habe, hat das Berufungsgericht mit der Begründung zurückgewiesen, daß der Sachvortrag des Klägers dafür keinen Anhalt biete. Die Revision verweist auf das Urteil des Landgerichts vom 26. Juli 1956 (gemeint ist offenbar vom 10. Juli 1956), in dem festgestellt sei, daß der Kläger das streitige Geschäftshaus durch Inanspruchnahme eines Bankkredits erworben habe, und meint, daß im Eingehen der damit verbundenen hohen Zinsverpflichtungen ein eigenes mitwirkendes Verschulden des Klägers im Sinne des § 254 BGB liege. Dem kann jedoch nicht gefolgt werden. Die Aufnahme von Bankkredit zu üblichen Zinsen ist ein alltäglicher Vorgang im Wirtschaftsleben, und es ist nicht einzusehen, weshalb einem Kaufmann daraus ein Vorwurf gemacht werden könnte, daß er einen Bankkredit braucht, um ein Grundstück zu erwerben. Umstände, die aus besonderen Gründen eine andere Beurteilung rechtfertigen könnten, sind von der Beklagten nicht vorgetragen worden.

IV.

1) Das Berufungsgericht hat sich dem Gutachten des Sachverständigen Ba■■■■ hinsichtlich seiner Ausführungen über Größe und Eigenschaften des Ladenlokals, die Geschäftslage und Vergleichsobjekte sowie hinsichtlich der darauf aufgebauten Mietschätzung angeschlossen. Dies läßt keinen Rechtsfehler erkennen. Daß das Gutachten auf Antrag der Beklagten eingeholt worden ist, ist dabei ohne Bedeutung. Dem Berufungsgericht ist nicht verwehrt, einem ihm zutreffend erscheinenden Sachverständigengutachten auch dann zu folgen, wenn es zu Ungunsten der Partei ausgefallen ist, auf deren Antrag es eingeholt worden ist.

Der Kläger hat sich ebenfalls die Ergebnisse des Gutachtens zu eigen gemacht und seinen Klageantrag bis zu dem Betrage erhöht, den der Sachverständige als den angemessenen ortsüblichen Mietzins bezeichnet hat. Nach § 9 Abs. 2 GRMG ist eine Mieterhöhung dann angemessen, wenn und soweit sie die ortsübliche Miete, die sich für Geschäftsräume gleicher Art und Lage nach Wegfall der Preisbindungen bildet, nicht übersteigt. Auf diese Miete kann der Kläger Anspruch erheben. Es ist daher weder zu beanstanden, daß er seine Klage bis zu diesem Mietbetrage erhöht noch daß er sich auf das Gutachten gestützt hat. Die Rüge der Revision, der Kläger habe das Gutachten Ba■■■■ nicht zu seinem Vorteil ausnutzen und seinen Klageantrag nicht auf die Ergebnisse des Gutachtens stützen dürfen, kann daher ebenfalls keinen Erfolg haben.

2) Entgegen der Ansicht der Revision war das Berufungsgericht auch nicht verpflichtet, dem Antrage der Beklagten stattzugeben, einen weiteren Sachverständigen aus Handelskreisen zu hören. Den Antrag hatte die Beklagte ausweislich des Protokolls der Verhandlung vom 19. Juni 1957 damit begründet, daß in dem Gutachten Ba■■■■ die Geschäftslage und die Größe der

Räume gegenüber der überalterten Innenausstattung; den unmodernen Schaufenstern und der äußerlichen Unansehnlichkeit überbetont sei. Aus den Darlegungen des Berufungsurteils ergibt sich indes, daß nach seiner Auffassung der Sachverständige Ba. gerade diesen Gesichtspunkten weitgehend Rechnung getragen hat. Da das Berufungsgericht mithin den Sachverständigen für genügend sachkundig gehalten hat, um die Beweisfrage zuverlässig zu begutachten, brauchte es kein Gutachten von einem weiteren Sachverständigen einzuholen. Eine verfahrensrechtliche Pflicht zur Heranziehung eines weiteren Sachverständigen kann nur ganz ausnahmsweise anerkannt werden, z. B. bei besonders schwierigen Fragen oder bei groben Mängeln der vorhandenen Gutachten (vgl. BGH Urt. vom 14. Juli 1953 - V ZR 97/52 - MDR 1953, 605 insoweit in BGHZ 10, 266 nicht mit abgedruckt). Für die Annahme, daß diese Voraussetzungen hier gegeben sein könnten, fehlt es jedoch an jedem Anhaltspunkte.

V.

Auch die Kostenentscheidung des Berufungsgerichts entspricht entgegen der Ansicht der Revision der Rechtslage. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Beklagte der Belastung mit den Kosten des ersten Rechtszuges dadurch hätte entgehen können, daß sie den Klageanspruch im zweiten Rechtszuge sofort nach Erlaß des die Räumungsklage abweisenden Urteils anerkannte. Sie hat das jedenfalls nicht getan. Auch das Teilanerkennntnis hat sie erst nach Erstattung des Gutachtens des Sachverständigen Ba. abgegeben. Sie hat somit gemäß § 92 ZPO die bis zur Entscheidung des Berufungsgerichts entstandenen Kosten nach Maßgabe ihres Unterliegens zu tragen.

Nach allem erwies sich die Revision als unbegründet, so
daß sie mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen war.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner