

2091 075

BUNDESGERICHTSHOF**IM NAMEN DES VOLKES**VIII ZR 202/65**URTEIL****Verkündet am**

10. Juni 1968

Klett

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Dr. Ernst W. [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Fleischwaren- und Konservenfabrik in B. [REDACTED], K. [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch ihren alleinigen Geschäftsführer, den Fleischwarenfabrikanten Dr. Ernst W. [REDACTED] in B. [REDACTED] ([REDACTED]), W. [REDACTED]gallee [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung), vertreten durch den Bundesminister für Finanzen, dieser vertreten durch den Leiter der Sondervermögens- und Bauverwaltung des Senators für Finanzen Berlin, dieser vertreten durch den Leiter des Verwaltungsamtes für ehemaligen Reichsgrundbesitz in Berlin, Berlin-Charlottenburg, Fasanenstraße 87,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juni 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Mezger, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Ferienzivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 27. September 1965 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin mietete durch Vertrag vom 21. August 1951 vom Verwaltungsamt für ehemaligen Reichsgrundbesitz eine Anzahl Räume und Freiflächen in Berlin zum Betriebe einer Fleischwaren- und Konservenfabrik. Das Grundstück war noch erheblich kriegszerstört. Das mit dem 1. April 1951 rückwirkend beginnende Mietverhältnis war (§ 3) bis zum 31. März 1954 begrenzt, sollte sich jedoch, wenn es nicht spätestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wurde, jeweils um 1 Jahr verlängern. § 3 Nr. 3 sah vor:

- 3 -

"Falls sich ... eine Notwendigkeit ergibt, den Mietgegenstand für öffentliche Zwecke in Anspruch zu nehmen, steht dem Vermieter ein jederzeitiges Notkündigungsrecht zu. Der Mieter hat 3 Monate nach dieser Kündigung ... zu räumen."

In § 10 Nr. 5 war vereinbart:

"Vom Mieter vorgenommene Verbesserungen sowie Ein- und Aufbauten gehen, sofern nicht... etwas anderes schriftlich vereinbart wird, entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über."

Hierunter fallen insbesondere die vom Mieter bisher vorgenommenen Ein- und Aufbauten.

Der Verzicht des Mieters insoweit greift nicht Platz, falls von dem Notkündigungsrecht gemäß § 3 Ziffer 3 Gebrauch gemacht wird."

Die letzten beiden Sätze dieser Bestimmung waren mit Schreibmaschine in den gedruckten Formularvertrag eingefügt.

Am 6. Oktober 1954 schloß die Klägerin mit dem "Deutschen Reich", vertreten durch den Leiter der Sondervermögens- und Bauverwaltung, dieser vertreten durch den Leiter des Verwaltungsamtes für ehemaligen Reichsgrundbesitz, einen neuen Mietvertrag, der sich auf dasselbe Mietobjekt, jedoch zuzüglich weiterer Baulichkeiten und Grundstücksflächen erstreckte. Er begann mit dem 1. Juni 1954 und sollte mit dem 31. Mai 1955 enden, sah jedoch unter denselben Voraussetzungen wie der alte Vertrag eine Verlängerung um jeweils 1 Jahr vor. Der verwendete Vertragsvordruck stimmte insbesondere im § 3 Nr. 3 (Notkündigungsrecht) und im § 10 Nr. 5 mit dem Vertrag vom 21. August 1951



überein. Es fehlten die dem alten Vertrage zu § 10 Nr. 5 mit Schreibmaschine hinzugefügten beiden letzten Sätze.

Schon 1954 wünschte der Polizeipräsident in Berlin, das Grundstück, das noch an andere Mieter vermietet war, für polizeidienstliche Zwecke zu übernehmen. Der Senator für das Bau- und Wohnungswesen in Berlin, das Verwaltungsamt und der Polizeipräsident verhandelten mit der Klägerin wegen ihres Auszugs und über die Höhe eines der Klägerin nach § 32 MSchG zu gewährenden Umzugskostenersatzes und einer Entschädigung für sonstige Nachteile.

Unter dem 27. Februar 1957 schrieb die Beklagte an die Klägerin:

"Wir sind zwecks Freimachung des Grundstücks nunmehr gezwungen, das ... Mietverhältnis unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 32 des Mieterschutzgesetzes, sowie auf die vertraglich vereinbarte Notkündigungsklausel zum 31. Mai 1957 zu kündigen.

Bezüglich der Umzugskostenentschädigung und etwaiger weiterer Entschädigungsansprüche war der Polizeipräsident in Berlin ... gebeten worden, sich unmittelbar mit Ihnen in Verbindung zu setzen..."

Die Klägerin räumte nicht. Beginnend mit einer Besprechung am 17. September 1957 zwischen der Klägerin und Vertretern des Polizeipräsidenten verhandelten die Parteien in der Folgezeit über den endgültigen Räumungstermin und über die Ansprüche der Klägerin. Diese erwarb am 25. Januar 1958 ein für ihre Zwecke geeignetes Ersatzgrundstück. Am 15. Februar 1958 wurde zwischen ihr einerseits und dem "Verwaltungsamt", vertreten

durch den Polizeipräsidenten, und dem Polizeipräsidenten andererseits eine "Vereinbarung" getroffen. Darin ist unter V bestimmt:

"Die ... (Klägerin) verpflichtet sich, die ... aufgrund des Mietvertrages von ihr innegehaltenen Räumlichkeiten und Freiflächen an den Polizeipräsidenten ... herauszugeben. Der Polizeipräsident ... ist gemäß § 32 des Mieterschutzgesetzes ... verpflichtet, der ... (Klägerin) die Kosten, die dieser durch den Umzug auf ein anderes Grundstück entstehen, und ihr eine angemessene Entschädigung für sonstige wirtschaftliche Nachteile, die sie durch den Verlust des Mietgegenstandes erleidet, zu zahlen."

Vor Abschluß dieser Vereinbarung hatte die Klägerin am 13. Februar 1958 folgende Erklärung unterzeichnet:

"Die Firma ... (Klägerin) benötigt eine derartige schriftlich niedergelegte Vereinbarung für Verhandlungen, die sie mit Dienststellen des Senats und Banken wegen Erlangung eines Aufbaukredits führen muß und will. Die Vereinbarung soll, soweit es sich um Leistungen des Polizeipräsidenten ... handelt, lediglich die kraft Gesetzes bestehende Rechtslage wiedergeben. Sie hat in diesem Sinne nicht konstitutive, sondern nur deklaratorische Bedeutung."

Auch danach gingen die Verhandlungen weiter, ohne zu einem Erfolg zu führen. Am 14. September 1960 schrieb der Polizeipräsident schließlich an den Prozeßbevollmächtigten der Klägerin:

"Aufgrund der Feststellungen, die die Baugruppe und die Rechtsabteilung der Sondervermögens- und Bauverwaltung gemacht haben und die sich der Höhe nach mit den von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen getroffenen Feststellungen deckt, biete ich Ihnen einen Betrag von 150 000 DM als Entschädigung für die von ihrem Mandanten gemachten Investitionen an."

Dieser Betrag ist in dem Schreiben nach Aufwendungen der Klägerin auf das Grundstück in Höhe von 639 300 DM errechnet. Dazu ist die Auffassung vertreten, wenn der Klägerin diese erstattet würden, müßte sie eine Miete zahlen, die dem verbesserten Zustand der Gebäude aufgrund der Aufwendungen entspreche, während sie tatsächlich nur Miete nach dem Ruinenzustand der Baulichkeiten entrichtet habe. Danach habe die Klägerin aber 457 361 DM (bis 31. Dezember 1960) zu wenig Miete gezahlt. Unter Abzug eines weiteren Pauschalbetrages (neu für alt) mit 31 939 DM ergibt sich der angebotene Betrag von 150 000 DM. Es heißt alsdann wörtlich weiter:

"Der Betrag würde nach Räumung des Geländes gezahlt werden. Hierzu käme noch der Betrag für die Umzugskosten, die von der (Klägerin) zu belegen wären.

Falls Sie mir nicht bis zum 30. September 1960 bestätigen, daß Sie mein Angebot annehmen, gehe ich davon aus, daß die (Klägerin) die jetzige Unterkunft in der Kruppstraße 1 weiter nutzen will und würde zur Zeit nicht auf Räumung drängen. Mit der weiteren Nutzung auf unbestimmte Zeit wäre ich einverstanden.

Um Mißverständnissen vorzubeugen, darf ich hiermit darauf aufmerksam machen, daß sich bei einer Nutzung über den 1. Januar 1961 hinaus der Entschädigungsbetrag durch die weiter zur Anrechnung kommende erhöhte Miete um monatlich 5 789 DM verringern würde."

Ob und was die Klägerin auf dieses Schreiben geantwortet hat, ist nicht festgestellt; sie nutzte jedenfalls den Grundbesitz weiter. Der Polizeipräsident stellte sich in der Folgezeit auf den Standpunkt, eine Verpflichtung zur Zahlung von Umzugskosten und einer Entschädigung bestehe überhaupt nicht mehr. Am 1. Februar 1961 schrieb er der Klägerin, die bisher geführten Ver-

handlungen hätten das Ziel gehabt, eine gerechte Basis für einen etwa später entstehenden Anspruch zu finden. Lediglich durch die geänderte Rechtsgrundlage - damit ist die Einführung des Geschäftsraummietengesetzes in Berlin am 1. März 1961 gemeint - hätten die Bemühungen in der bisherigen Richtung nicht fortgesetzt werden können. Auch die Beklagte vertritt die Rechtsauffassung, seit der Geltung des genannten Gesetzes im Raume Berlin habe die Klägerin keine Ansprüche auf irgendeine Entschädigung mehr, zumal durch die Weiternutzung des Grundbesitzes das Mietverhältnis mit ihr auf unbestimmte Zeit fortgesetzt sei.

Ende Mai 1961 erhob die Klägerin die gegenwärtige Klage auf Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet ist, sofort nach dem Auszug der Klägerin aus den von ihr innegehabten Räumen und Freiflächen diejenigen Kosten zu erstatten, die für den Umzug ihrer Fleischwarenfabrik erforderlich sind, und ihr eine angemessene Entschädigung für die sonstigen wirtschaftlichen Nachteile zu zahlen, die sie durch den Verlust der Räume erleide. Hilfsweise begehrt sie die Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet ist, ihr Entschädigung für alle vorgenommenen Verbesserungen sowie Ein- und Aufbauten zu leisten. Außerdem stellte die Klägerin eine Reihe von weiteren Hilfsanträgen.

Im Laufe des Rechtsstreits kündigte das Verwaltungsamt der Klägerin das Mietverhältnis, gestützt auf das Geschäftsraummietengesetz durch Schreiben vom 28. September 1961 zum 31. Dezember 1961 und erneut mit Schreiben vom 22. Februar 1962 zum 30. Juni 1962. In dem danach von der Beklagten anhängig gemachten Räumungsrechtsstreit wurde die Klägerin rechtskräftig durch Urteil des Landgerichts Berlin zur Räumung verurteilt. Die Räumung ist am 11. August 1965 im Wege der Zwangsvollstreckung durchgeführt worden.

Landgericht und Berufungsgericht erkannten im gegenwärtigen Rechtsstreit nach dem Hauptantrag der Klägerin. Der erkennende Senat hat auf die Revision der Beklagten mit Urteil vom 14. Dezember 1964 (VIII ZR 74/63 - LM MSchG § 32 Nr. 3, 4, 5, 6 = BGHWarn 1965 Nr. 6 = WM 1965, 273) die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Das Berufungsgericht hat nunmehr die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter. Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. 1) Die Klägerin verlangt in erster Linie Erstattung der Umzugskosten und Entschädigung für den Verlust der gemieteten Räume aufgrund des § 32 Abs. 2 MSchG. Der erkennende Senat hat im Urteil vom 14. Dezember 1964 (aaO.) ausgesprochen: Die Anwendung des § 32 Abs. 2 MSchG sei auf bei dem Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes bestehende Mietverhältnisse grundsätzlich ausgeschlossen. Auf vorher beendete Mietverhältnisse über Geschäftsräume sei jedoch diese Bestimmung auch dann noch anwendbar, wenn der Mieter erst nach dem Inkrafttreten des Gesetzes Räume. Daraus folge, daß die Klägerin die begehrten Entschädigungen nicht mehr würde verlangen können, wenn das Mietverhältnis nach der Kündigung von 1957 oder der Vereinbarung von 1958 über den 1. März 1961 hinaus wieder fortgesetzt oder neu begründet und erst durch eine danach ausgesprochene Kündigung beendet worden wäre.

Das Berufungsgericht nimmt an, zwischen den Parteien habe bei Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes (in Berlin

an 1. März 1961) noch ein Mietverhältnis bestanden. Es führt aus, die Kündigung vom 27. Februar 1957 und das mit ihr verbundene Räumungsverlangen der Beklagten zum 31. Mai 1957 habe nur vorsorglichen Charakter gehabt. Aus diesem Grunde habe infolge der Fortsetzung des Gebrauches der Mietsache durch die Klägerin das alte Mietverhältnis sich nach § 568 BGB auf unbestimmte Zeit verlängert. Eine dieser Verlängerung entgegenstehende Abrede hätten die Parteien nicht getroffen. Dagegen sei aus der Vereinbarung vom 15. Februar 1958 zu entnehmen, daß die Parteien das über den 31. Mai 1957 fortgesetzte Mietverhältnis nunmehr einverständlich aufgehoben hätten. Wenn die Parteien auch in dieser Vereinbarung keinen bestimmten Termin für die Herausgabe des Grundstücks bestimmt hätten, so seien sie doch offensichtlich davon ausgegangen, daß sich der Auszugstermin nach dem Stande der Einigungsverhandlungen über die Höhe der angemessenen Räumungsentschädigung richten solle. Diesen jahrelangen Einigungsverhandlungen habe dann der Polizeipräsident mit seinem Schreiben vom 14. September 1960 von sich aus ein Ende gesetzt. Aus diesem Schreiben ergebe sich der Wille des die Beklagte vertretenden Polizeipräsidenten, für den Fall, daß die Klägerin das Entschädigungsangebot von 150 000 DM nicht bis zum 30. September 1960 annehme, in eine weitere vertragslose Nutzung nicht mehr einzuwilligen und der Klägerin aus diesem Grunde die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit zu den alten Bedingungen anzubieten. Dieses Angebot habe die Klägerin angenommen. Sie gestehe selbst zu, daß sie in dem Schreiben des Polizeipräsidenten ein Angebot auf Fortsetzung des Mietverhältnisses gesehen habe. Da sie das Entschädigungsangebot nicht angenommen, aber auch nicht erklärt habe, sie wolle die von ihr innegehaltenen Flächen nicht weiter benutzen und das Mietverhältnis nicht fortsetzen, liege in der tatsächlichen Weiterbenutzung der Räumlichkeiten und Freiflächen über den 30. September 1960 hinaus die Annahme des

Angebots der Beklagten durch schlüssiges Verhalten der Klägerin. Das habe auch dem erkennbaren Willen der Klägerin entsprochen, die nunmehr in aller Ruhe mit der Errichtung des Gebäudes für ihre Fabrik auf dem von ihrem Geschäftsführer erworbenen Ersatzgrundstück beginnen und nach Errichtung des Neubaus ihren Umzug vorbereiten konnte, ohne befürchten zu müssen, alsbald und ohne weiteres auf Räumung und Herausgabe des von ihr innegehabten Grundstücks verklagt zu werden. Sie sei durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses weiterhin in dem Genuß ihrer Ein- und Umbauten geblieben und habe dadurch das für diese Bauten investierte Kapital weiter amortisieren können. Damit sei ein mündlicher Mietvertrag auf unbestimmte Zeit zu den Bedingungen des Mietvertrages vom 6. Oktober 1954 neu begründet worden. Dieses Mietverhältnis habe die Beklagte mit ihrem Schreiben vom 28. September 1961 und 22. Februar 1962 gekündigt. Da mithin zwischen den Parteien bei Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes ein Mietverhältnis noch bestand und erst später gekündigt worden ist, **siehe der Klägerin ein Anspruch auf Umzugskostenersatz und Räumungsentschädigung nicht mehr zu.**

2) Die Angriffe der Revision gegen diese Auffassung des Berufungsgerichts müssen scheitern.

a) Die Revision äußert rechtliche Bedenken gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, das durch die Kündigung vom 27. Februar 1957 beendete Mietverhältnis habe sich auf unbestimmte Zeit verlängert, weil die Klägerin den Gebrauch des Grundstücks fortgesetzt habe. Ob diese Ansicht des Berufungsgerichts angreifbar ist, kann indessen dahingestellt bleiben. Denn das Berufungsgericht kommt zu dem Ergebnis, daß die Parteien jedenfalls mit der Vereinbarung vom 15. Februar 1958, mithin lange vor Inkraft-

treten des Geschäftsraummietengesetzes, das Mietverhältnis aufgehoben haben. Diese Würdigung, die der Klägerin günstig ist, wird von der Revision nicht angegriffen; sie läßt auch einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Die Klägerin hat das Grundstück zwar nicht alsbald geräumt. Darin hat das Berufungsgericht offenbar eine weitere Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 568 BGB nicht gesehen. Das ist aus Rechtsgründen auch nicht zu beanstanden. Die Parteien eines Mietvertrages können die Anwendung des § 568 BGB abbedingen. Im vorliegenden Fall haben die Parteien zwar keinen bestimmten Räumungstermin vereinbart. Sie sind nach den Feststellungen des Berufungsgerichts aber davon ausgegangen, daß sich der Räumungstermin nach dem Stande der Einigungsverhandlungen über die Höhe der angemessenen Entschädigung richten sollte. Das bedeutete ersichtlich Übereinstimmung, daß ein Mietverhältnis nicht mehr bestehen solle, die Klägerin aber bis zur Einigung über die Räumungsentuschädigung noch im Besitz des Grundstücks belassen werde. Wäre das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, daß diese Rechtslage bis zum Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes bestehen geblieben sei, hätte es von seinem Standpunkt aus der Klägerin einen Entschädigungsanspruch zugebilligt. Die angebliche Verlängerung des Mietverhältnisses nach der Kündigung vom 27. Februar 1957 ist also für die Abweisung der Klage ohne Bedeutung.

b) Das Berufungsgericht stellt seine Entscheidung vielmehr nur darauf ab, daß aufgrund des Schreibens des Polizeipräsidenten vom 14. September 1960 für die Zeit nach dem 30. September 1960 ein neues Mietverhältnis zwischen den Parteien zustande gekommen ist. Diese Auffassung greift die Revision vergeblich an.

Sie wendet sich in erster Linie gegen die Meinung des Berufungsgerichts, durch stillschweigende Annahme eines Vertragsangebots des Polizeipräsidenten sei ein neues Mietverhältnis

unter den bisherigen Bedingungen begründet worden. Die Revision meint, der Polizeipräsident habe in seinem Schreiben eine monatliche Miete von 5 789 DM verlangt, die Zahlung dieser Miete habe die Klägerin abgelehnt. Darin kann der Revision nicht gefolgt werden. Das Berufungsgericht unterscheidet bewußt zwischen dem Angebot der Beklagten auf Zahlung einer Entschädigung von 150 000 DM und dem Angebot, für den Fall, daß hierüber eine Einigung nicht zustande komme, das durch Vereinbarung vom 15. Februar 1958 beendete Mietverhältnis zu den alten Vertragsbedingungen, also auch mit der bisherigen Mietzinsabrede, fortzusetzen, d.h. ein neues Mietverhältnis zu den alten Bedingungen einzugehen. Das zweite Angebot setzt gerade die Ablehnung des ersten Angebots voraus. Der Neuabschluß des Mietvertrages, der dem vertragslosen Zustand ein Ende machen sollte, war dazu bestimmt, - so sieht es das Berufungsgericht -, den Parteien Gelegenheit zu geben, in Ruhe die Zahlung einer Entschädigung weiter zu erörtern. Die Erklärung über die Verringerung des Entschädigungsbetrages hat das Berufungsgericht nicht als Teil des Angebots auf Neuabschluß des Mietvertrages angesehen. Darin liegt kein Rechtsfehler. Die Erklärung muß im Zusammenhang mit dem übrigen Inhalt des Vertrages gelesen werden. Die Beklagte forderte nicht Zahlung einer um monatlich 5 789 DM erhöhten Miete. Dieser Betrag ist, wie die vorausgegangene Berechnung zeigt, nur für den Fall errechnet, daß die Beklagte später eine Entschädigung zahlen müsse. Für diesen Fall wollte die Beklagte ihren Rechtsstandpunkt hinsichtlich der Berechnung der Entschädigung aufrechterhalten. Sie nahm offensichtlich an, die Klägerin müsse sich, weil sie Miete für das Grundstück nur nach dessen früherem Ruinenzustand zahlte, dann, wenn sie volle Erstattung ihrer Aufbaukosten verlange, anrechnen lassen, was sie dadurch erspare, daß sie Miete nicht entsprechend dem durch die Investitionen verbesserten Zustand zahle. Die Beklagte war mit anderen Worten der Ansicht, die Klägerin dürfe nicht doppelte Vorteile ziehen. Erstatte die Beklagte die Aufbaukosten und stehe sie damit wirtschaftlich so da, als ob sie

von Anfang an diese Kosten aufgewendet und ein Grundstück mit den Auf- und Ausbauten vermietet habe, dann schulde die Klägerin auch von Beginn an die bei diesem Zustand angemessene Miete. Den Unterschied zwischen dem vertraglich vereinbarten Mietzins und dem bei Erstattung der Ausbaukosten wirtschaftlich angemessenen Mietzins wollte die Beklagte von den von der Klägerin aufgewendeten Aufbaukosten absetzen. Die Wendung, daß sich bei einer Nutzung über den 1. Januar 1961 hinaus der Entschädigungsbetrag durch die weiter zur Anrechnung kommende erhöhte Miete um monatlich 5 789 DM verringern würde, bedeutet also gerade, daß die Beklagte das Grundstück der Klägerin zu dem bisherigen, nach dem Trümmerzustand berechneten Mietzins überlassen wollte, aber der Ansicht war, daß sich bei weiterer Nutzung des Grundstücks der vorgeschlagene Entschädigungsbetrag um monatlich 5 789 DM verringere. Wenn die Beklagte in Schreiben die Worte "erhöhte Miete" verwendet, so handelt es sich um eine schiefe Ausdrucksweise. Dementsprechend hat die Beklagte mit Schreiben vom 30. März 1961 unter Bezugnahme auf das in kraft getretene Geschäftsraummietengesetz eine Erhöhung der Miete oder des Nutzungsentgelts auf rund 2 503 DM monatlich gefordert. Die Klägerin hat, wie die Revision selbst vorträgt, seit dem 1. Juli 1961 einen monatlichen Betrag von 2 007 DM gezahlt.

Wenn die Beklagte zur Erstattung von Aufwendungen oder zu Entschädigungszahlungen verpflichtet gewesen wäre und wenn hierauf beruhende Ansprüche der Klägerin sich mit Rücksicht auf die nach dem Trümmerzustand bemessene Miete verringert hätten, wäre das wirtschaftlich zwar auf eine Erhöhung des Mietzinses hinausgelaufen. Eine etwaige Verringerung der Ansprüche hätte aber ihren Grund nicht in

einer auf der stillschweigenden Annahme des Vertragsangebots vom 14. September 1960 beruhenden Vereinbarung gefunden, sondern in der Vorschrift des § 32 Abs. 2 MSchG oder in einer vertraglichen oder außervertraglichen Verpflichtung zum Aufwendungsersatz. Die Berechnung der Beklagten im Schreiben vom 14. September 1960 war - so sieht es das Berufungsgericht an - die einseitige und unverbindliche Erklärung ihrer Rechtsauffassung. Darauf, ob die Berechnung der Entschädigung zutreffend ist, kommt es entgegen der Meinung der Revision nicht an.

II. 1) Das Berufungsgericht hält auch den hilfsweise erhobenen Anspruch der Klägerin auf Zahlung einer Entschädigung für Verbesserungen, Ein- und Aufbauten nicht für begründet, sei er auf Mietvertrag, Verwendung oder ungerechtfertigte Bereicherung gestützt. Es führt aus, nach § 10 Nr. 5 des Mietvertrages vom 6. Oktober 1954, dessen Bedingungen auch für den mit dem 1. Oktober 1960 auf unbestimmte Zeit neu begründeten Mietvertrag gelten, gingen die von der Klägerin vorgenommenen Verbesserungen sowie die Ein- und Aufbauten ohne Entschädigung oder Vergütung in das Eigentum der Beklagten über, sofern nicht vor ihrer Herstellung etwas anderes schriftlich vereinbart worden ist. Eine andere schriftliche Vereinbarung hätten die Parteien aber nicht getroffen. Ein solcher Verzicht sei zulässig und verstoße auch nicht gegen die guten Sitten. Denn es sei bei dem Abschluß des Mietvertrages vom 6. Oktober 1954 den Parteien erkennbar gewesen, daß die Klägerin die Verbesserungen und die Ein- und Aufbauten allein für ihre betrieblichen Zwecke vorgenommen habe oder noch vornehmen werde und die Beklagte an diesen Verbesserungen und Bauten keinerlei Interesse habe, zumal schon im Jahre 1954 der Polizeipräsident den Wunsch ge-

äußert habe, das ehemals militärischen Aufgaben dienende Grundstück für polizeidienstliche Zwecke zu übernehmen. Der Mietvertrag vom 21. August 1951 habe zwar in seinem § 10 Nr. 5 einen mit Schreibmaschine zugefügten Zusatz enthalten, der Verzicht des Mieters greife nicht Platz, falls von dem Notkündigungsrecht nach § 3 Ziff. 3 Gebrauch gemacht werde. Dieser Vertrag sei aber durch den Mietvertrag vom 6. Oktober 1954 ersetzt worden, der unstreitig diesen Zusatz nicht enthält. Die Behauptung der Klägerin, der Zusatz sei im Mietvertrag vom 6. Oktober 1954 infolge eines redaktionellen Verschens fortgelassen worden, sei unrichtig. Aus dem Entwurf zum Mietvertrage vom 6. Oktober 1954 gehe nämlich hervor, daß dieser ursprünglich den gleichen Zusatz wie der alte Mietvertrag enthielt, dieser Zusatz aber mit Rotstift durchgestrichen worden ist. Daraus ergebe sich, daß die Weglassung des Zusatzes in der Ausfertigung des neuen Mietvertrages dem Willen der Beklagten entsprochen habe und nicht auf einem redaktionellen Verschens beruhe. Diese Ausfertigung habe die Beklagte der Klägerin zur Unterschrift übersandt. Diese habe, ohne Beanstandungen zu erheben, unterschrieben. Der Mietvertrag vom 6. Oktober 1954 sei daher zwischen den Parteien so, wie er lautet, also ohne den fraglichen Zusatz, abgeschlossen worden. Wenn die Klägerin das Fehlen des Zusatzes nicht bemerkt und die Auslassung nicht gebilligt haben sollte, so hätte sie den Mietvertrag vom 6. Oktober 1954 unverzüglich wegen Irrtums anfechten müssen. Das sei nicht geschehen. Die weitere Behauptung der Klägerin, die Parteien seien bei einer Besprechung am 9. Januar 1958 einmütig der Auffassung gewesen, der Zusatz zu § 10 Nr. 5 des Mietvertrages vom 21. August 1951 gelte auch für den Mietvertrag vom 6. Oktober 1954, sei unerheblich. Die Abrede, daß

der Verzicht der Klägerin nicht Platz greifen solle, wenn die Beklagte von dem ihr eingeräumten Notkündigungsrecht Gebrauch mache, habe als eine wesentliche Bestimmung des Mietvertrages der Schriftform nach § 566 BGB bedurft. Eine lediglich mündliche Vereinbarung habe mangels der erforderlichen Schriftform keine Rechtswirksamkeit geäußert und infolgedessen den Mietvertrag nicht abändern können.

2) Die Annahme des Berufungsgerichts, Erstattungsansprüche der Klägerin seien nach § 10 Nr. 5 des Mietvertrages ausgeschlossen, ist im Ergebnis zutreffend.

a) Die Auffassung, eine angeblich am 9. Januar 1958 getroffene Vereinbarung, der Zusatz zum Mietvertrage vom 21. August 1951 solle auch für den Mietvertrag vom 6. Oktober 1954 gelten, sei wegen Verstoßes gegen die Formvorschrift des § 566 BGB unwirksam, ist allerdings, wie der Revision zuzugeben ist, unrichtig. Wird ein langfristiger Mietvertrag durch mündliche Nebenabreden in wesentlichen Punkten abgeändert, so hat das nach § 566 Satz 2 BGB nur zur Folge, daß er fortan als für unbestimmte Zeit geschlossen gilt. Das ist selbst dann der Fall, wenn in einem Mietvertrage vereinbart ist, daß Änderungen der Schriftform bedürfen, aber die Parteien die Maßgeblichkeit der mündlichen Vereinbarung übereinstimmend gewollt haben (BGH Urteil vom 20. Juni 1962 - V ZR 157/60 - LM BGB § 505 Nr. 3 = BGHWarn 1962 Nr. 153 = WM 1962, 1091).

Die Ansicht des Berufungsgerichts, die Klägerin könne einen Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen, gleichwie worauf er gestützt sei, nicht geltend machen, weil ein solcher Anspruch wirksam abbedungen sei, trifft jedoch, wenn auch nicht in der Begründung, so doch im Ergebnis zu. Eine

Vertragsbestimmung, nach der der Verzicht der Klägerin auf Erstattungsansprüche nicht Platz greife, falls die Beklagte von ihrem Notkündigungsrecht Gebrauch mache, kann hier schon deshalb keine Anwendung finden, weil die Beklagte gar nicht aufgrund des Notkündigungsrechtes gekündigt hat. Das Berufungsgericht kommt, wie schon erörtert worden ist, ohne Rechtsverstoß zu dem Ergebnis, daß zwischen den Parteien nach dem 30. September 1960 ein neuer Mietvertrag auf unbestimmte Zeit zu den Bedingungen des Vertrages vom 6. Oktober 1954 zustande gekommen war. Dieser Vertrag ist erst durch die Kündigung vom 22. Februar 1962 beendet worden, nachdem die Kündigung vom 28. September 1961 dadurch gegenstandslos geworden war, daß das Mietverhältnis sich nach § 568 BGB verlängert hatte. Beide Kündigungen sind nach dem Tatbestand des angefochtenen Urteils aufgrund des Berliner Geschäftsraummietengesetzes erfolgt. Das ist im Kündigungsschreiben vom 28. September 1961 ausdrücklich erklärt. Im Kündigungsschreiben vom 22. Februar 1962 wird nur die erste Kündigung wiederholt. Auch dieses Schreiben spricht nicht von einer Notkündigung. Die Bestimmungen über eine Notkündigung waren übrigens auch längst überholt. Sie hatten Sinn nur solange, als die Beklagte durch den Abschluß eines langfristigen, nach allgemeinen Vorschriften nicht kündbaren Mietvertrages gehindert war, die Rückgabe des Grundstücks zu erreichen, falls es für öffentliche Zwecke gebraucht wurde. Der nach dem 30. September 1960 auf unbestimmte Zeit geschlossene Mietvertrag konnte aber spätestens nach Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes nach dessen § 6 gekündigt werden. Damit war das Notkündigungsrecht gegenstandslos geworden.

b) Daraus ergibt sich auch, daß es auf die Frage, ob die Zusatzvereinbarung des Vertrages vom 21. August 1951 nur infolge eines redaktionellen Verschens nicht in den Vertrag vom 6. Oktober 1954 aufgenommen worden ist, nicht ankommt. Der Rüge der Revision, der von der Klägerin als Zeuge benannte Oberregierungsrat K. [REDACTED] sei hierüber nicht vernommen worden, braucht deshalb nicht nachgegangen zu werden.

III. Die Revision macht schließlich noch geltend, das Berufungsgericht habe den Vortrag der Klägerin in der Klageschrift übergangen, bei einer Besprechung am 10. Februar 1961, an der auf Seiten der Beklagten Oberregierungsrat M. [REDACTED]-H. [REDACTED] und Regierungsrat V. [REDACTED] teilgenommen hätten, sei von diesen ausdrücklich anerkannt worden, daß die Ansprüche der Klägerin aus § 32 MSchG schon deshalb erhalten geblieben seien, weil die Kündigung lange vor dem 28. Februar 1961 ausgesprochen worden sei. Diese Rüge geht fehl. Daß die für die Beklagte handelnden Beamten ein bestätigendes oder gar schuldbegründendes Schuldanerkenntnis abgegeben hätten, hat die Klägerin in der Klageschrift selbst nicht vorgetragen.

Ebensowenig hat sie behauptet, daß die Beamten Vollmacht zur Abgabe einer verpflichtenden Erklärung gehabt haben. Die Klägerin hat im Gegenteil eingeräumt, einige Juristen d. Polizeipräsidioms hätten sich auf den gegenteiligen Standpunkt gestellt, § 32 MSchG sei nicht anwendbar, weil das Mietverhältnis als über den 28. Februar 1961 hinaus fortgesetzt gelte. Für die Annahme der Revision, die Beklagte dürfe sich nach § 242 BGB auf den Wechsel ihrer Rechtsauffassung nicht berufen, fehlt es an jeder Grundlage.

IV. Die Revision ist daher zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Mezger

Mormann

Baxmaier



~~Beglaubigt~~

~~als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle
des Bundesgerichtshofs~~