

Verkündet am 22. Mai 1963
Dieser, Justizangestellter
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 S [REDACTED] in V [REDACTED],
M [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch die persönlich haftenden
Gesellschafter Günther, Fritz und Wilhelm S [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Firma Joachim B [REDACTED], Stahl- und Tempergießerei
in T [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED], Inhaber Diplomingenieur
Joachim B [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 22. Mai 1963 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Dr. Mezger, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Düsseldorf vom 21. September 1961 wird auf
ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines dicht an der Eisenbahnstrecke V[REDACTED]-T[REDACTED] gelegenen Fabrikgrundstücks. Während des Krieges begann sie damit, einen Gleisanschluß von der Bahnstrecke zu ihrem Grundstück herzustellen. Dieser Anschluß wurde erst in den Jahren 1948/1949 vollendet. Ein Teil der erstellten Gleisanlage befindet sich auf einem Nachbargrundstück, das damals dem T[REDACTED]-[REDACTED] Turnverein gehörte. Außerdem hatte die Klägerin an anderer Stelle dieses ihr nicht gehörigen Grundstücks eine Zufahrt geschaffen. Durch Vertrag vom 21. Juli 1951 verkaufte der Turnverein den von der Klägerin innegehaltenen Teil des Grundstücks an die Beklagte, auf die mit Wirkung vom selben Tage auch die Nutzung des Grundstücks überging.

Da die Klägerin nicht bereit war, das Grundstück an die Beklagte herauszugeben, und die Parteien sich auch über die gemeinsame Benutzung der Gleisanlage nicht einigen konnten, erhob die Beklagte gegen die jetzige Klägerin Klage bei dem Amtsgericht Langenberg mit dem Antrage, "das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis aufzuheben" und die Klägerin zur Herausgabe des Grundstücks an die Beklagte zu verurteilen. Der Rechtsstreit endete am 24. November 1952 mit einem gerichtlichen Vergleich. Dieser enthielt neben der Regelung der gemeinsamen Benutzung der gesamten Gleisanlage die Vereinbarung, daß die Klägerin die Gleisanlage, soweit sie sich auf dem Grundstück der Beklagten befand, an diese verkaufte, und zwar zu einem Preise, den ein von der Eisenbahndirektion W[REDACTED] zu benennender Sachverständiger festsetzen sollte und den beide

Parteien als für sich verbindlich anerkannten. Der Kaufpreis war "sofort nach Festsetzung" zu zahlen. Die Beklagte nahm die Mietaufhebungs- und Herausgabeklage zurück.

Mit der vorliegenden Klage verlangt die Klägerin von der Beklagten von dem für die Gleisanlage festgesetzten Beträge von 25 689 DM noch 22 090,75 DM nebst Zinsen. Gegen diese dem Betrage nach unstreitige Forderung hat die Beklagte mit ihr angeblich zustehenden Gegenansprüchen auf Schadensersatz wegen verspäteter Übergabe des Grundstücks aufgerechnet, die nach ihrer Darstellung die Klageforderung weit übersteigen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Berufungsgericht die Berufung zurückgewiesen. Auf die Revision der Beklagten ist dieses erste Berufungsurteil durch Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16. Mai 1956 - V ZR 71/55 - aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden.

Das Berufungsgericht hat nunmehr zunächst die Beklagte unter Vorbehalt der Entscheidung über die Aufrechnung ihrer Gegenforderung erneut verurteilt. Sodann hat es in dem jetzt angefochtenen Urteil vom 21. September 1961 den Vorbehalt in Wegfall gebracht und die Widerklage der Beklagten abgewiesen, mit der diese Ersatz der Urteils-summe nebst Zinsen und Kosten begehrte, die bei der Beklagten auf Grund des Urteils des Landgerichts im Jahre 1954 beigetrieben worden waren.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte den Antrag auf Abweisung der Klage sowie ihre Widerklage weiter, während die Klägerin die Zurückweisung der Revision erstrebt.



Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Nach Ansicht des Berufungsgerichts hat zwischen dem T. Turnverein und der Klägerin ein Mietverhältnis über das streitige Grundstück bestanden, in das die Beklagte als Vermieterin eingetreten ist. Die Kündigung und Aufhebung dieses Mietverhältnisses wäre, so beurteilt das Berufungsgericht die Sach- und Rechtslage, frühestens zum Ende des Jahres 1952 wirksam geworden, wenn die Parteien nicht den Vergleich abgeschlossen hätten. Die Klägerin sei also nicht schon im Juli 1951, sondern erst seit Abschluß des Vergleichs zur Herausgabe des Grundstücks an die Beklagte verpflichtet gewesen. Die ihr nach dem Inhalt des Vergleichs obliegenden Leistungen habe sie ordnungsgemäß bewirkt.

2. Seine Annahme, daß der Turnverein den fraglichen Grundstücksteil der Klägerin, wenn nicht früher, so doch jedenfalls vom Jahre 1949 ab zur Miete überlassen habe, stützt das Berufungsgericht auf das von dem Kassierer des Turnvereins unterzeichnete Schreiben des Vereins vom 7. Mai 1949, in dem die "Miete" für das erste Vierteljahr 1949 angemahnt wurde, und auf das von dem ersten Vorsitzenden des Vereins unterzeichnete Schreiben vom 29. März 1951, durch das der Verein das "Mietverhältnis" mit der Klägerin zum 30. Juni 1951 kündigte. Ferner verweist das Berufungsgericht darauf, daß die Beklagte ausweislich ihrer Klageschrift vom 29. April 1952 selbst von dem Bestehen eines Mietverhältnisses ausgegangen ist. Den Vortrag der Beklagten, daß die Klägerin sich unrechtmäßig in den Besitz des Grundstücks gesetzt

und der Turnverein noch im Mai 1949 der Errichtung der Gleisanlage und eines Betonzäunes auf dem Grundstück widersprochen habe, hält das Berufungsgericht bei dieser Sachlage für unerheblich.

3. Die von der Revision gegen diese Würdigung erhobenen Rügen können ihr nicht zum Erfolg verhelfen.

a) Auch wenn die Klägerin sich während des Krieges durch verbotene Eigenmacht in den Besitz des damals von dem Turnverein an den Landwirt D. verpachteten Grundstücksteiles gesetzt und dem Turnverein die Ent-eignung mit Hilfe der Rüstungsinspektion angedroht haben sollte, schließt dieser Umstand, den das Be-rufungsgericht ersichtlich nicht unberücksichtigt ge-lassen hat, nicht aus, daß später ein Mietvertrag zwischen dem Turnverein und der Klägerin zustande ge-kommen ist. Wie sich aus § 566 BGB ergibt, ist auch ein ohne Einhaltung der Schriftform abgeschlossener Miet-vertrag über ein Grundstück nicht unwirksam. Er gilt allerdings nur als für unbestimmte Zeit abgeschlossenen, was für die Entscheidung des Rechtsstreits ohne Be-deutung ist. Das Berufungsgericht hat ersichtlich an-genommen, daß hier ein Mietvertrag durch schlüssiges Verhalten der Vertragsparteien vereinbart worden ist. Diese Würdigung des Verhaltens der Beteiligten liegt auf tatsächlichem Gebiet; sie läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Ihr steht auch nicht entgegen, daß das in Frage stehende Grundstück an den Landwirt D. verpachtet gewesen ist, denn dieser hat gegen die In-besitznahme des Geländes durch die Klägerin nichts unternommen. Er hat vielmehr lediglich die Pacht um den auf das Gelände als Pachtzins entfallenden Betrag

von 30,- DM gemindert, den die Klägerin dann ihrerseits laufend an den Verein gezahlt hat. Das Berufungsgericht war daher nicht daran gehindert, den Sachverhalt dahin zu beurteilen, daß der Vertrag mit D [REDACTED], soweit er sich auf das von der Klägerin genutzte Gelände bezog, einverständlich beendet worden war und daß der Turnverein dann später mit der Klägerin stillschweigend einen Mietvertrag über dieses Grundstück abgeschlossen hatte. Jedenfalls war das Berufungsgericht nicht gezwungen, die von der Beklagten für richtig gehaltenen gegenteiligen Schlüsse zu ziehen.

b) Das Schreiben des Turnvereins vom 19. Mai 1949, auf das die Revision sich bezieht, hat das Berufungsgericht nicht übersehen, sondern es erörtert dieses Schreiben ausdrücklich auf Seite 8 des Berufungsurteils. Daß das Berufungsgericht dem Schreiben nicht die Bedeutung beigemessen hat, welche die Revision ihm beilegen will, ist kein Rechtsfehler.

Entgegen der Darstellung der Revision hat das Oberlandesgericht auch nicht dadurch gegen § 286 ZPO verstoßen, daß es davon abgesehen hat, die Vorstandsmitglieder des Turnvereins als Zeugen zu vernehmen. Im zweiten Rechtszuge ist in das Wissen dieser Zeugen überhaupt nur die Behauptung gestellt worden, die Klägerin habe sich durch verbotene Eigenmacht in den Besitz des in Frage stehenden Grundbesitzes gesetzt. Diese Behauptung hat indes das Berufungsgericht, wie sich aus Seite 8 seines Urteils ergibt, für unerheblich gehalten, weil es auf diese Tatsache für die rechtliche Würdigung nicht ankomme. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Im ersten Rechtszuge hat die Beklagte die Vorstandsmitglieder des Turnvereins auch dafür als Zeugen benannt, daß sie gezwungen gewesen seien, die verbotene Eigenmacht über sich ergehen zu lassen; sie hätten sich damit aber nicht einverstanden erklärt und hätten gegenüber der Klägerin auch stets zum Ausdruck gebracht, sie wollten der Klägerin kein Recht auf Benutzung des Grundstücks verschaffen. Selbst wenn davon ausgegangen wird, daß die Beklagte diesen Beweisantritt im zweiten Rechtszuge und auch noch nach der Zurückverweisung des Rechtsstreits durch das erste Revisionsurteil aufrecht erhalten hat, liegt kein Verfahrensverstoß des Berufungsgerichts darin, daß es diesen Beweis nicht erhoben hat. Einmal fehlt jede Substantiierung, welchen Inhalt und Wortlaut die angeblichen Erklärungen gehabt und bei welchen Gelegenheiten die Vorstandsmitglieder des Turnvereins gegenüber der Klägerin ihre Vorbehalte zum Ausdruck gebracht haben sollen. Gerade im Hinblick auf die vom Berufungsgericht erwähnten Urkunden, in denen der Turnverein sich zu einem Mietverhältnis bekannte, hätte es aber des Vortrags genauer Einzelheiten über den Inhalt der Erklärungen bedurft, die die Vorstandsmitglieder des Turnvereins gegenüber der Klägerin abgegeben haben sollen. Hinzu kommt noch, daß nach der eigenen Darstellung der Beklagten die Mitglieder des Vorstandes des Turnvereins die rechtlichen Beziehungen des Vereins zu der Klägerin gelegentlich als loses Mietverhältnis bezeichnet haben. Sind aber derartige Erklärungen abgegeben worden, so spricht auch dieser Umstand dafür, daß mietrechtliche Beziehungen zwischen dem Verein und der Klägerin begründet worden sind. Der Verein muß sich das Verhalten der Mitglieder des Vorstandes anrechnen lassen. Es kommt auch

nicht darauf an, was diese insgeheim gewollt haben, sondern entscheidend ist, wie die Klägerin ihr Verhalten auffassen durfte. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die Klägerin jahrelang die hier in Frage stehenden Grundstücksteile genutzt und hierfür laufend ein Entgelt gezahlt hat, das der Vorstand des Vereins entgegengenommen und in einer Anforderung als Miete bezeichnet hat. Wenn unter diesen Umständen von der Beklagten behauptet wird, die Mitglieder des Vorstandes des Turnvereins hätten der Klägerin gegenüber stets zum Ausdruck gebracht, daß sie der Klägerin kein Recht auf Benutzung des Grundstücks verschaffen wollten, so hat sie damit ein Verhalten der Vorstandsmitglieder des Vereins unter Beweis gestellt, das in sich widerspruchsvoll ist, so daß auch unter diesem Gesichtspunkt das Berufungsgericht von der beantragten Beweiserhebung absehen durfte. Es läßt sich daher aus Rechtsgründen nicht mißbilligen, daß das Berufungsgericht von der Vernehmung der Vorstandsmitglieder des Turnvereins als Zeugen abgesehen hat.

4. Bestanden mietvertragliche Beziehungen, so unterlag dieses Mietverhältnis entgegen der Auffassung der Revision, weil es sich auf ein gewerblich genutztes unbebautes Grundstück bezog, gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 MSchG dem Mieterschutz. Die Klägerin war daher auf Grund der von dem Turnverein mit Schreiben vom 29. März 1951 ausgesprochenen Kündigung nicht zur Räumung verpflichtet, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat. Miet- und Pachtverhältnisse über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke wurden erst durch die Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (BGBl I 926)

von den Vorschriften des ersten Abschnittes des Mieterschutzgesetzes ausgenommen. Die Räumung konnte indes nach § 24 Abs. 1 und 2 GRMG frühestens zum 1. Juli 1952 verlangt werden, jedoch war das Verlangen auf Räumung zu diesem Zeitpunkt nach § 6 GRMG nur begründet, wenn rechtzeitig, d.h. nach dem 30. November 1951 und spätestens am dritten Werktag des zweiten Vierteljahres 1952 gekündigt worden war.

Das Berufungsgericht hat angenommen, daß erst in der am 10. Mai 1952 erfolgten Zustellung der vom 29. April 1952 datierten Aufhebungs- und Herausgabeklage eine Kündigung des Mietverhältnisses zu erblicken gewesen sei, die gemäß § 6 GRMG nicht früher als für den 30. September 1952 Wirksamkeit erlangt habe. Die Revision will dagegen das Schreiben der Beklagten an die Klägerin vom 20. Dezember 1951 als Kündigung werten, die das etwa bestehende Mietverhältnis jedenfalls zum 1. Juli 1952 beendet habe. Diese Ansicht verdient jedoch keine Billigung. In dem erwähnten Schreiben machte die Beklagte der Klägerin drei Vorschläge wegen der Gleisanlage. Der dritte Vorschlag lautete:

"Sie entfernen die gesamten Gleisanlagen sowie die Mauern, die sich auf unserem Gelände befinden."

Anschließend forderte die Beklagte die Klägerin auf, sich bis zum 28. Dezember 1951 zu äußern. Weiter hieß es in dem Schreiben:

"Sollten Sie bis zu diesem Zeitpunkt keine Einigung mit uns erzielt haben, so weisen wir schon jetzt darauf hin, daß wir ein weiteres Betreten bzw. Befahren unseres Geländes nicht mehr dulden werden ..

Sollten Sie trotzdem das Gelände nach dem 1. Januar 1952 weiter betreten bzw. befahren, werden wir Strafantrag gegen Sie stellen ...

Sollten wir bis zu dem angegebenen Zeitpunkt nicht im Besitze Ihrer Zustimmung sein, so würde automatisch der dritte Vorschlag eintreten ..."

In den wiedergegebenen Sätzen dieses Schreibens könnte allenfalls eine bedingte Kündigung erblickt werden. Als Gestaltungsgeschäft ist jedoch die Kündigung eines Mietverhältnisses bedingungsfeindlich, so daß diesem Schreiben der Beklagten die von der Revision gewünschte Wirkung nicht beigemessen werden kann.

Auch die von der Revision unter Hinweis auf § 21 Abs. 1 GRMG vertretene Auffassung, es habe hier weder der Quartalsschluß als zwingender Kündigungstermin noch die Dreimonatsfrist als Mindestkündigungsfrist gegolten, geht fehl, denn es handelte sich um ein Mietverhältnis über ein gewerblich genutztes unbebautes Grundstück, das nach § 5 GRMG vom Mieterschutz ausgenommen war und auf dessen Kündigung § 6 GRMG unmittelbar Anwendung fand, so daß nur für den Schluß eines Kalendervierteljahres gekündigt werden konnte. Die am 10. Mai 1952 zugegangene Kündigung wirkte daher erst zum 30. September 1952.

5. Es kann dahinstehen, ob dem Berufungsgericht in seiner von der Revision angegriffenen Annahme zu folgen ist, die Beklagte könne von der Klägerin wegen der Vorenthaltung des Grundstücks in der Zeit nach dem 30. September 1952 deshalb keinen Schadensersatz beanspruchen, weil bei Durchführung des Rechtsstreits dem von der jetzigen Klägerin widerklagend geltend gemachten Verlangen nach Widerruf der Kündigung mindestens in der Weise entsprochen worden wäre, daß das Amtsgericht Langenberg bestimmt hätte, die Kündigung

sei frühestens zum Jahresende zulässig, oder weil es jedenfalls eine Räumungsfrist bis Ende des Jahres 1952 mit der Wirkung gewährt haben würde, daß die Klägerin über die geschuldete Miete hinaus keinen Schadensersatz zu leisten gebraucht hätte. Der Schadensersatzanspruch der Beklagten muß nämlich schon daran scheitern, daß die Vorenthaltung des mit der Gleisanlage belegten Teiles des Grundstücks nicht für die Entstehung der von der Beklagten zur Aufrechnung gestellten Schadensbeträge ursächlich ist, wie das Berufungsgericht auf Seite 20 des Berufungsurteils von der Revision unbeantwortet feststellt. Im einzelnen hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang folgende Erwägungen angestellt:

Eine für die Beklagte wirtschaftlich sinnvolle Betriebsverlagerung auf ihr Grundstück an der Bahnlinie V [REDACTED]-Tü [REDACTED] sei nur zu bewerkstelligen gewesen, wenn der Beklagten außer dem von ihr zum Teil erworbenen, zum Teil gemieteten Grundstück auch die Gleisanlage zur Verfügung stand und die Schrottbearbeitungsmaschinen in Betrieb genommen werden konnten. Diese Voraussetzungen seien aber erst seit 1953 oder 1954 gegeben gewesen. Die Beklagte hätte sie auch nicht früher schaffen können, als es ihr auf Grund des Vergleichs mit der Klägerin möglich gewesen sei. Die Klägerin würde nämlich, falls sie das gemietete Grundstück am 1. Oktober 1952 zurückgegeben hätte, die ihr gehörige Gleisanlage von dem Grundstück entfernt haben. Die Genehmigung und Verlegung eines neuen Gleisanschlusses hätten erfahrungsgemäß Monate in Anspruch genommen. Überdies wäre hierbei die Beklagte auf eine Zustimmung der Klägerin insofern angewiesen gewesen, als sie sich der der Klägerin bereits zugestandenen

Abzweigungsweiche bedienen mußte. Der Beklagten sei es in Wahrheit, wie sie zugegeben habe, entgegen einer früheren Einlassung in erster Linie auf den Gleisanschluß angekommen. Ohne diesen hätte ihr die Benutzung des erworbenen und später hinzugemieteten Geländes nicht zum Vorteil gereicht. Ihre wirtschaftliche Lage hätte sich nicht verbessert.

Diese Darlegungen lassen einen sachlichrechtlichen Irrtum nicht erkennen. Sie tragen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Beklagte durch die Verzögerung der Herausgabe des Grundstücks über den 1. Oktober 1952 hinaus den von ihr geltend gemachten Schaden nicht erlitten hat.

Der Beklagten steht somit ein Schadensersatzanspruch gegen die Klägerin wegen Vorenthaltung des Grundstücks nicht zu, so daß das Berufungsgericht mit Recht den Vorbehalt in Regfall gebracht und die Widerklage auf Rückzahlung der beigetriebenen Beträge abgewiesen hat. Die Revision der Beklagten muß deshalb zurückgewiesen werden.

Die Entscheidung über die Kosten der Revision beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Dr. Mezger Dr. Messner Mormann