

2235 089

VIII ZR 23/63

Verkündet
am 16. November 1964
Schorm, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts und Notars i.R. Hermann G. in
H., L.straße,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

g e g e n

die Witwe Gertrud B. in H., L.straße,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 16. November 1964 unter Mit-
wirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der
Bundesrichter Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 11. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Celle vom 14. Dezember 1962
wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer eines Hauses in Ha■■■■■, das er in den Jahren 1952/53 ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel neu errichtete. Gemäß Vertrag vom 20. Dezember 1952 vermietete er im Obergeschoß und Dachgeschoß gelegene Räume an die Beklagte, die einen verlorenen Baukostenzuschuß und eine Mietvorauszahlung in Höhe von je 4 000 DM zahlte, sowie den Ausbau des Dachgeschosses auf eigene Kosten übernahm. Die monatliche Miete von 225 DM war zur Hälfte in bar zu zahlen. Die andere Hälfte wurde auf die Mietvorauszahlung und die der Beklagten in Höhe von (etwa) 2 500 DM zu erstattenden Dachgeschoßausbaukosten verrechnet. Das Mietverhältnis begann mit Fertigstellung des Baues am 1. März 1953. Es sollte bis zum Ende des Monats dauern, in dem das Guthaben der Beklagten getilgt war und sich stillschweigend um ein Jahr verlängern, falls es nicht drei Monate vor Ablauf gekündigt wurde.

Dem Kläger wurde für das Haus für die Zeit vom 1. April 1954 bis Ende März 1960 Grundsteuervergünstigungen gewährt. Für die Folgezeit verzichtete er darauf.

Seine erste Räumungsklage aus Januar 1958 zum 30. April 1959 nahm der Kläger zurück. Die nach Verrechnung des Guthabens der Beklagten und nach Kündigung erhobene zweite Räumungsklage vom April 1960 stützte der Kläger auf seinen Herausgabeanspruch als Eigentümer und Vermieter. Sie wurde durch rechtskräftiges Urteil des Landgerichts in Hannover vom 4. August 1960 mit der Begründung abgewiesen, das Mietverhältnis zwischen den Parteien genieße gemäß §31a Abs. 2 a MSchG Bestandsschutz, weil dem Kläger zeitweise Grundsteuervergünstigung gewährt worden sei und dieser Schutz trotz des Verzichts des Klägers auf diese Steuervergünstigung fortbestehe.

Seine gegenwärtige dritte Räumungsklage stützte der Kläger auf sein Eigentum und die Behauptung, der Mietvertrag sei wegen arglistiger Täuschung durch die Beklagte nichtig, deren Täuschung in dem Verschweigen ihrer von vornherein bestehenden Absicht zu sehen sei, auch über die vereinbarte Vertragszeit hinaus im Besitz der Räume zu bleiben und sich auf Mieterschutz zu berufen. Gleichzeitig verlangte der Kläger von der Beklagten ab 1. Januar 1962 eine zusätzliche Nutzungsentschädigung von monatlich 275 DM mit der Begründung, diese habe ihm die Räume widerrechtlich vorenthalten und sei daher verpflichtet, dafür den vollen Nutzungswert zu zahlen, der monatlich 500 DM betrüge und deshalb um 275 DM höher sei als der Betrag, den die Beklagte nur gezahlt habe.

Das Landgericht wies die Klage in vollem Umfange ab. Das Berufungsgericht wies durch Teilurteil die Berufung des Klägers zurück, soweit seine Zahlungsklage abgewiesen worden ist.

Im übrigen entschied es noch nicht, weil streitig war, ob sich die Beklagte freiwillig verpflichtet hatte, Ende 1962 auszuziehen.

Mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seinen Anspruch auf Zahlung von zusätzlich 275 DM monatlich für die Zeit vom 1. Januar 1962 an bis Ende Dezember 1962 weiter.

Entscheidungsgründe:

A.

Das Berufungsgericht hält die Zahlungsklage für unbegründet, weil schon rechtskräftig entschieden worden sei, daß die Beklagte ein Recht zum Besitz gegenüber dem Kläger aufgrund



Mietvertrages vom 20. Dezember 1952 habe. Damit entfalle die Voraussetzung des Zahlungsanspruchs, daß die Beklagte dem Kläger die Räume widerrechtlich vorenthalte. Der Kläger sei auch durch die Ausschlußwirkung der Rechtskraft des Vorprozeßurteils gehindert, im gegenwärtigen Rechtsstreit neu geltend zu machen, daß der Mietvertrag nichtig sei, weil er das bereits im Vorprozeß habe vorbringen können.

B.

Die Revision kann auch unabhängig davon, ob dem Berufungsgericht in seiner Rechtsauffassung beizutreten ist, sachlich keinen Erfolg haben.

I. Die Revision zieht zu Unrecht in Zweifel, daß die Beklagte bei Erhebung der Räumungsklage im gegenwärtigen Rechtsstreit Mieterschutz hatte. Als Amtsgericht und Landgericht im Vorprozeß die Klage abwiesen, war das allerdings noch eine echte Streitfrage. Bettermann MSchG § 31a, Anm. 96; Roquette, MSchG § 31a Anm. 31 und andere vertraten die Auffassung, daß der auch für freifinanzierte Wohnungen durch § 31a MSchG neu eingeführte Bestandsschutz (§ 26 1. WoBauG vom 24.4.1950, neu gefaßt durch 2. WoBauG vom 27. Juni 1956) wieder entfiel, wenn der Eigentümer für die Zukunft auf die Grundsteuervergünstigung verzichtete. In der Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte war diese Frage sehr umstritten. Sie wurde inzwischen durch den Gesetzgeber geklärt. Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen und des Mieterschutzgesetzes vom 10. April 1962 (BGBl I 421) Art. 2 Nr. 1 Buchstabe a wurde nämlich in § 31a Abs. 2 Buchstabe a MSchG nach einem Semikolon folgender Halbsatz angefügt:

"dies gilt auch nach Ablauf des Zeitraums, für den die Grundsteuervergünstigung gewährt worden ist".

Dieses Eingreifen des Gesetzgebers bedeutet eine gesetzliche Interpretation, durch die klargestellt ist, daß von Anfang an das Rechtens war, was jetzt im Gesetz steht, die Beklagte hatte danach schon vor dem Inkrafttreten des genannten Änderungsgesetzes (14. April 1961) ^{Mieterschutz.} / Das ergibt sich auch aus den Übergangsbestimmungen in Art. 2 Nr. 2 des Gesetzes. Danach gilt (a) eine Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund einer Kündigung des Vermieters als nicht eingetreten, es sei denn, daß die Räumung bereits erfolgt oder der Mieter zur Räumung rechtskräftig verurteilt ist. Hier war die vorangegangene Räumungsklage des Klägers jedoch rechtskräftig abgewiesen worden.

Bei dieser Rechtslage kann es nicht darauf ankommen, wie die Revision meint, ob das Berufungsgericht durch die Rechtskraft der Entscheidung in dem genannten Vorprozeß nicht gehindert gewesen wäre, zu prüfen, ob der Kläger durch Erhebung der neuen Räumungsklage oder sonst das Mietverhältnis erneut gekündigt hat und ob es diese Prüfung in Verletzung von § 286 ZPO unterlassen hat; denn diese Prüfung konnte zu keinem anderen Ergebnis führen, weil das Mietverhältnis unter Mieterschutz stand und deshalb gerade nicht frei kündbar war.

II. Keiner Entscheidung bedarf auch, ob der Kläger sich im gegewärtigen Rechtsstreit im Hinblick auf die rechtskräftige Entscheidung des Vorprozesses überhaupt noch auf Nichtigkeit des Mietvertrages berufen könnte, insbesondere, nachdem er in der Zwischenzeit in dem Rechtsstreit 2 C 121/61 eine Erhöhung der Vertragsmiete von 225 DM auf eine von ihm behauptete Kostenmiete von monatlich 370,09 DM zu erreichen versucht hat; denn, wie das Berufungsgericht in seiner Hilfsbegründung rechtsirrtumsfrei in tatrichterlicher Würdigung des Sachvortrages des Klägers dargelegt hat, sind von ihm schon keine ausreichenden Tatsachen dafür vorgetragen, daß

die Beklagte von Anfang an die Absicht gehabt und ihm verschwiegen habe, sich auf Mieterschutz berufen zu wollen. Dem Berufungsgericht ist aber auch darin zu folgen, daß von Arglist selbst dann nicht gesprochen werden kann, wenn ein Mieter verschweigt, daß er sich auf Mieterschutz berufen will; denn nach § 49 MSchG ist sogar ein ausdrücklicher Verzicht auf die nach diesem Gesetz den Beteiligten zustehenden Rechte wie auch eine Vereinbarung, nach der einem Beteiligten bei Ausübung der Rechte besondere Nachteile erwachsen sollen, unwirksam.

III. Das Berufungsgericht hat hiernach die Zahlungsklage im Ergebnis zu Recht abgewiesen, weil die Auffassung des Klägers, die Beklagte habe ihm die Mietsache für die hier in Betracht kommende Zeit vorenthalten, unter keinem der von ihm angeführten rechtlichen Gesichtspunkte begründet ist und er deshalb auch keine höhere als die vereinbarte und gezahlte Miete verlangen kann. Ein Anspruch auf Zahlung einer erhöhten Miete nach dem Ersten Bundesmietengesetz (§§ 19 ff) ist im vorliegenden Rechtsstreit nicht geltend gemacht.

IV. Die Revision ist hiernach, da das Berufungsurteil auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthält, als unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr.Haidinger Artl Dr.Dorschel Dr.Mezger Mormann