Für das Nachschlagewerk!

2314 017

Nicht für die Amtliche Sammlung!

1. Gesetz BGB §§ 595, 580, 581; GRMG § 6

Rechtssatz: Auch bei Pacht von Räumen eines Grundstücks ist mangels besonderer Vereinbarung die Kündigung nur für den Schluß eines Pachtjahres mit der in § 595 BGB bestimmten Frist zulässig.

2. Gesetz BGB §§ 564, 565; GRMG § 6

Rechtssatz: Das Verhalten des Vermieters in einem Rechtsstreit, in dem er mit dem Mieter über das Bestehen des Mietverhältnisses streitet, kann als genügender Ausdruck des Kündigungswillens gewertet werden. War aber eine früher erklärte Kündigung wirkungslos, weil das Vertragsverhältnis Mieterschutz genossen hatte, und verliert es diesen Schutz durch Änderung der Gesetzeslage, so bedarf es mindestens eines unmißverständlichen Hinweises, aus dem der Mieter auf den nunmehr rechtserheblich gewordenen Kündigungswillen des Vermieters schließen kann. Das gilt insbesondere dann, wenn dem Mieter durch die neue Gesetzgebung (hier durch das Geschäftsraummietengesetz) die Möglichkeit eröffnet wird, sich in neuartiger Weise gegen eine Kündigung zu wehren.

Aktenzeichen: VIII ZR 43/56

Urt. des BGH v. 19. März 1957 OLG München

VIII ZR 43/56

Verkündet
am 19. März 1957
Hoffmeister, 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 Lichtspielhausbesitzerin Maria verwitwete H[redacted]
geborene K[redacted] in S[redacted],

Beklagten, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

g e g e n

den Kaufmann Hans G[redacted] in M[redacted], B[redacted]straße [redacted],

Kläger, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 1. März 1957
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Großmann und der
Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Terschel und
Liesecke

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in München vom 6. April 1955 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Tatbestand:

Die Beklagte hat mit dem Kaufmann H[redacted] am 28. November 1948 einen schriftlichen Pachtvertrag über den Kinosaal (mit Nebenräumen und einigen Einrichtungsgegenständen) in dem zu S[redacted], S[redacted]straße [redacted] gelegenen Hotel zwecks Einrichtung eines Lichtspielunternehmens mit sofortiger Wirkung auf die Dauer von 5 Jahren, also bis zum 27. November 1953 geschlossen. Die Vertragspartner haben darin u.a. vereinbart, daß die von H[redacted] als Pächter "zu beschaffenden /weiteren/ Einrichtungsgegenstände ... auf Wunsch bei Vertragsauflösung zum gesetzlichen Taxwert" an die Beklagte verkauft werden sollten und daß jede Art von Betriebsveränderung und jede Untervermietung der Genehmigung der Beklagten bedürfe.

Die Beklagte, die in dem Vertrag "Verpächterin" genannt ist, und ihn auch unter der Bezeichnung "Die Verpächterin" unterschrieben hat, hat darin ferner bestätigt, daß sie "im Sinne und Auftrag ihres Mannes" handle.

Mathias H[redacted], ihr Mann, mit dem sie in allgemeiner Gütergemeinschaft lebte, war schon damals in einem die freie Willensbestimmung ausschließenden, seiner Natur nach nicht nur vorübergehenden Zustande krankhafter Störung der Geistestätigkeit. Er ist am 27. Januar 1950 gestorben und allein von der Beklagten beerbt worden. Das Grundstück S[redacted]straße [redacted] hat zum Gesamtgut gehört.

Nach einem schriftlichen Vertrag vom 20. Dezember 1948 zwischen H[redacted] und dem Kläger hat dieser sich an dem Lichtspielunternehmen mit einer Kapitaleinlage gegen eine

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Beteiligung am Gewinn in Höhe von 60 % und im übrigen mit H[redacted] gleichberechtigt beteiligt. Der Kläger hat diesen Vertrag in Abschrift vorgelegt. Die Einlage ist im wesentlichen zur Herrichtung des Saales für das Lichtspielunternehmen verwendet worden.

Lizenzträger war dafür Walter F[redacted].

Anfang des Jahres 1949 ist das Lichtspieltheater eröffnet worden.

Am 21. Juni 1949 hat die Beklagte H[redacted] gegenüber das Pachtverhältnis fristlos gekündigt. Am 30. Juni 1949 wurde das Theater auf Veranlassung F[redacted] aus feuerpolizeilichen Gründen geschlossen.

Am 1. Juli 1949 hat der Kläger gegen H[redacted] eine einstweilige Verfügung erwirkt (5 Q 74/49 des Landgerichts München); durch sie ist ihm die Befugnis zur alleinigen Geschäftsführung bezüglich des Unternehmens übertragen worden. Damals war H[redacted] aus S[redacted] verschwunden. Der Kläger wollte nunmehr das Unternehmen weiter betreiben; indessen verwehrte ihm die Beklagte den Zutritt zum Theater. Der Kläger ließ darauf Einrichtungsgegenstände aus dem Theater ausbauen und übergab der Beklagten die Schlüssel. Sie hat demnächst den Betrieb des Theaters in eigene Hand genommen.

Am 24. August 1949 hat der Kläger gegen Mathias H[redacted] eine einstweilige Verfügung erwirkt (5 Q 95/49 des Landgerichts München). Durch sie wurde diesem u.a. aufgegeben, die Schlüssel an jenen herauszugeben. Der Kläger hat aber alsbald auf die Rechte der einstweiligen Verfügung mit Rücksicht auf den "Einwand der mangelnden Passivlegitimation" des Mathias H[redacted]

verzichtet.

Am 8. September 1949 hat H[redacted] schriftlich die ihm aus dem Pachtvertrag zustehenden Rechte an den als seinen Mitgesellschafter bezeichneten Kläger abgetreten und ihn außerdem ermächtigt, in seinem (H[redacted]) Namen alle sich aus dem Pachtvertrag ergebenden Rechte wahrzunehmen. Eine entsprechende Erklärung hatte bereits unter dem 11. August 1949 der Rechtsanwalt Dr. W[redacted] in seiner Eigenschaft als damaliger Prozeßbevollmächtigter H[redacted] für diesen schriftlich verlautbart.

Der Kläger nimmt die Beklagte wegen Vorenthaltung des Theaters seit dem 6. Juli 1949 auf Schadensersatz wegen entgangenem Gewinns für die Zeit bis Ende August 1953 in Höhe von 26 000.- DM in Anspruch, ferner auch in Höhe von mehr als 17 000.- DM auf Ersatz seiner Aufwendungen zur Herrichtung der Räume, sowie auf Ersatz des Wertes der von ihm eingebauten Gegenstände, soweit die Beklagte sie übernommen hat. Im Rechtsstreit erstrebt er die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung eines Teilbetrages von 25 000.- DM, und zwar in erster Linie unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes wegen entgangenen Gewinns.

Die Beklagte hält den Kläger für nicht aktiv legitimiert. Ferner trägt sie u.a. vor: Von dem Vertragsverhältnis zwischen H[redacted] und dem Kläger habe sie nichts gewußt. Der Eintritt des Klägers in das Pachtverhältnis habe ihres Einverständnisses bedurft, das sie indessen nicht erteilt habe. H[redacted] habe das Pachtverhältnis bereits zum 1. Mai 1949 gekündigt. Mit der Widerklage betreibt sie die Feststellung, daß dem Kläger auch über den mit der Klage geltend gemachten Betrag hinaus keine Ansprüche zustünden.

Das Landgericht hat die Klage durch Teilzwischenurteil dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Die Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der Revision beantragt die Beklagte wie bisher die Abweisung der Klage. Der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

A. Verfahrensrechtliche Rügen

I. a) Im ersten Rechtszug war der Kläger davon ausgegangen, daß der "Gesellschaftsvertrag" mit H[redacted] unstreitig sei, und hat dann, weil die Beklagte den Abschluß eines solchen Vertrages in Abrede gestellt hatte, den nach seiner Behauptung am 20. Dezember 1948 abgeschlossenen Vertrag in Abschrift vorgelegt. Erst in der Berufungsbegründung hat die Beklagte auf die "rein formelle Frage hingewiesen", daß jene Urkunde nicht in beglaubigter Abschrift vorgelegt worden sei, und beantragt, dem Kläger die Vorlage der Urschrift aufzugeben.

Die Rüge der Revision, daß das Berufungsgericht diesem Antrag nicht entsprochen habe, ist unbegründet. Denn das Vorbringen der Beklagten läßt erkennen, daß sie nicht etwa die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift bestritten, vielmehr die Auffassung vertreten hat, durch den Vertrag sei zwischen dem Kläger und H[redacted] kein Gesellschaftsverhältnis begründet worden. Sie hat also - anders als die Revision es darstellt - nicht etwa das Vorhandensein der Urschrift der Urkunde in Zweifel gezogen, sondern nur die vom Kläger

für richtig gehaltene rechtliche Würdigung ihres Inhalts bekämpft. Unter diesen Umständen bedurfte es der Vorlage der Urschrift nicht, die die Beklagte selbst als eine "rein formelle", also zur Ermittlung der materiellen Wahrheit nicht erforderliche Maßnahme bezeichnet hat. Wenn jetzt bestritten wird, daß überhaupt ein Vertrag zwischen dem Kläger und H[redacted] zustande gekommen sei, so ist das im Revisionsrechtszug unbeachtlich.

b) Entgegen der Auffassung der Revision ist auch ein Widerspruch in den Erwägungen des Berufungsgerichts insofern nicht zu finden, als es offen läßt, ob durch den Vertrag ein Gesellschaftsverhältnis begründet worden ist, und aus der Abmachung zwischen dem Kläger und H[redacted] ohne Rücksicht auf deren sonstige rechtliche Bedeutung entnimmt, daß der Kläger jedenfalls mit H[redacted] Zustimmung in das Pachtverhältnis eingetreten ist.

c) Auch die Bemerkung der Revision, daß die Abtretungserklärungen vom 11. August und vom 8. September 1949 vom Standpunkt des Klägers aus betrachtet überflüssig sein würden, wenn er ohnehin bereits durch den Vertrag vom 20. Dezember 1948 in das Pachtverhältnis eingetreten wäre, geht fehl; denn das Berufungsgericht hat die Frage, ob die Abtretungen etwa im Hinblick auf § 399 BGB unwirksam seien, dahingestellt sein lassen und nur nebenbei erwähnt, daß jene Bestimmung der Abtretung der bereits entstandenen Forderungen eines Pächters nicht im Wege stehen.

II a) Im Berufungsrechtszug hat die Beklagte beantragt, die Akten 5 Q 74/49 des Landgerichts München heranzuziehen, weil sie durch deren Inhalt einige genau bezeichnete Umstände beweisen zu können meinte, die nach ihrer Auffassung

im Widerspruch zum Vorbringen des Klägers in diesem Rechtsstreit stehen.

Die Revision rügt es als einen Verstoß gegen § 286 ZPO, daß das Berufungsgericht diesem Antrag nicht entsprochen hat. - Die Rüge ist unbegründet. Denn was die Beklagte aus jenen Akten in diesem Rechtsstreit verwertet wissen möchte, erweist sich als für die vom Berufungsgericht getroffene Entscheidung unerheblich. Keiner jener Umstände betrifft die rechtlichen Beziehungen zwischen den Parteien, sondern allein das Verhalten H[redacted] und das, was ihm gegenüber vom Kläger und von E[redacted] unternommen worden ist.

1) Daß H[redacted] dem Kläger - wie dieser an Eides Statt versichert oder sonst vorgebracht haben soll - die Einsichtnahme in die Geschäftspapiere des Unternehmens, die Mitwirkung bei den geschäftlichen Maßnahmen und die Herausgabe von Schlüsseln verweigert hat, zwingt nicht zu dem Schluß, daß der Kläger keine entsprechenden Ansprüche gegen H[redacted] hatte. Denkbar (und naheliegend) ist vielmehr, daß H[redacted] mit diesem Verhalten seiner Vertragspflicht zuwider gehandelt hat, mag er sich auch zunächst daran gehalten haben.

2) Daraus, daß der Kläger der Sorge Ausdruck gegeben haben soll, er werde durch H[redacted] Verhalten seine Einlage verlieren, und auch beantragt haben soll, dem H[redacted] das Betreten der Räume des Lichtspieltheaters zu verbieten, können zu Gunsten der Beklagten ebensowenig Schlüsse gezogen werden, wie aus dem Umstand, daß der Kläger mit diesem Antrage abgewiesen worden ist.

3) Es ist nicht ersichtlich, was aus E[redacted] etwaiger

Angabe, er habe erklärt, daß er H[redacted] die diesem "zur Ausübung überlassene Lizenz wiederum entziehe und die Weiterführung des Betriebes davon abhängig mache, daß die Geschäftsführung durch den Kläger wahrgenommen werde", gegen die Darstellung des Klägers entnommen werden könnte.

4) Gleiches gilt davon, daß H[redacted] nach der eidesstattlichen Versicherung des Klägers mit dessen Einlage z.T. unredlich verfahren sein soll.

b) Nach Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht den § 139 ZPO dadurch verletzt, daß er die Beklagte nicht darauf hingewiesen hat, die Heranziehung der Akten 5 Q 74/49 werde unterbleiben. Die Revision bemerkt dazu, ein solcher Hinweis würde die Beklagte veranlaßt haben, gewisse neue Behauptungen über das Verhalten der Beklagten und über deren Beurteilung der Rechtslage aufzustellen und dafür Zeugenbeweis anzutreten.

Auch diese Rüge geht fehl. Mag auch der Tatrichter in gewissen Fällen gehalten sein, die Parteien schon vor der Entscheidung nicht darüber im unklaren zu lassen, daß es voraussichtlich von einem Beweisantritt keinen Gebrauch machen werde, so war ein solcher Hinweis vorliegend deshalb entbehrlich, weil die Umstände, die sich nach Angabe der Beklagten aus den Akten 5 Q 74/49 ergeben, unerheblich sind und kein Anlaß zu der Vermutung bestand, die Beklagte werde für den Fall der Ablehnung ihres Antrages auf Herbeiziehung der Akten zusätzliche Behauptungen in anderer Richtung aufstellen.

III. Die Revision bemängelt ferner, das Berufungsgericht habe seine Feststellung, daß H[redacted] mit dem Eintritt des Klägers in das Pachtverhältnis einverstanden gewesen sei, auf Grund unzureichender Würdigung des Vorbringens der Parteien.

insbesondere des Vertrages vom 20. Dezember 1948 und der Abtretungserklärungen, sowie des Ergebnisses der Beweisaufnahme (Bekundung der Zeugin F[redacted]) getroffen.

Die Rüge scheitert schon daran, daß es nach der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts auf die rechtliche Natur des Vertrages nicht ankommt. Vielmehr genügt es nach Ansicht des Berufungsgerichts, daß der Vertrag - möge seine Bedeutung im einzelnen auch zweifelhaft sein - jedenfalls deutlich das Einverständnis H[redacted] damit ergebe, daß der Kläger in die "von H[redacted] gepachteten Räumlichkeiten ..... mit dem Ziel dort ein Lichtspieltheater zu errichten" eintrete. Daß auch die Abtretungserklärungen auf solches Einverständnis hinweisen, hat das Berufungsgericht - wie auch die Revision zutreffend bemerkt - nur unterstützend erwogen; das angefochtene Urteil beruht daher nicht auf dieser Erwägung. Da das Berufungsgericht in nicht zu beanstandender Weise das Einverständnis H[redacted] für erwiesen angesehen hat, ist auch die Rüge gegenstandslos, daß es die Beweislast verkannt habe.

IV. a) Auch die Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Beklagte mit dem Eintritt des Klägers in das Pachtverhältnis einverstanden gewesen ist, beruht nach Auffassung der Revision auf einer Verletzung des § 286 ZPO. Das Berufungsgericht gründet seine Feststellung auf die Zeugenaussage E[redacted], weil er bekundet hat, er habe der Beklagten (etwa im Mai oder Juni 1949 in Gegenwart des Klägers) gesagt, daß nunmehr der Kläger die Führung des Kinos übernehme, damit habe die Beklagte sich einverstanden erklärt.

Die Revision meint, E[redacted] habe mit seiner Äußerung der Beklagten nur mitgeteilt, daß er dem Kläger - in der Annahme, daß das zulässig sei - die Lizenz übertragen habe.

Hätte die Beklagte dagegen protestiert, dann würde - so erwägt die Revision weiter - das für die Beurteilung ihres Einverständnisses bezw. ihres Nichteinverständnisses ebenso unerheblich gewesen sein, wie es die Unterlassung des Protestes gewesen sei. Bei dieser Erwägung übersieht die Revision, daß die Beklagte nach der Feststellung des Berufungsgerichts E[redacted] Äußerung nicht etwa schweigend angehört, sondern ihr Einverständnis damit zum Ausdruck gebracht hat, daß künftig der Kläger das Lichtspieltheater leite. Das trägt nach Lage der Umstände die Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Beklagte dem Eintritt des Klägers in das Pachtverhältnis wirksam zugestimmt hat, ohne daß es darauf ankommt, ob E[redacted] seine Mitteilung etwa nur in seiner Eigenschaft als Lizenzträger gemacht hat.

b) Im Gegensatz zur Auffassung der Revision liegt auch darin kein Verstoß gegen § 286 ZPO, wenn das Berufungsgericht dem Umstand keine Bedeutung beigemessen hat, daß der Kläger in den Akten 5 Q 95/49 des Landgerichts München den Rechtsstandpunkt vertreten hat, er sei nicht der Vertragspartner des Mathias H[redacted], und daß der Kläger im Rechtsstreit anfänglich davon ausgegangen war, allein der Vertrag vom 20. Dezember 1948 reiche als Grundlage für seine Ansprüche gegen die Beklagte aus. Denn später, insbesondere im Schriftsatz vom 23. Oktober 1950, hat er ergänzend behauptet, die Beklagte habe von einem Vertragsverhältnis zwischen H[redacted] und ihm gewußt, er (der Kläger) sei ihr als ihr (neuer) Vertragspartner besonders willkommen gewesen, was sie wiederholt zum Ausdruck gebracht habe.

c) Die Revision rügt es als eine weitere Verletzung des § 286 ZPO, daß das Berufungsgericht das vom Kläger vorgelegte Schreiben der Beklagten an Rolf Z[redacted] vom 21. Juni 1949 nicht

berücksichtigt habe. In diesem Schreiben hat die Beklagte das Kino als bis zu diesem Tage an H[redacted] verpachtet bezeichnet und es dem Adressaten als Pachtobjekt angeboten. Wenn die Revision darauf hinweist, daraus erhelle, daß die Beklagte sich überhaupt nicht als dem Kläger vertraglich verbunden betrachtet habe, so ist eine irrige Beurteilung der Rechtslage durch die Beklagte bedeutungslos. Deshalb folgt auch ebensowenig zu ihren Gunsten daraus etwas, daß die Beklagte das Pachtverhältnis nur H[redacted], nicht aber dem Kläger gegenüber gekündigt hat.

V. a) Das Berufungsgericht hat die von der Beklagten erklärte Kündigung des Pachtverhältnisses als unwirksam angesehen, weil es Mieterschutz genoß. Es hat auch H[redacted] Einverständnis mit der Beendigung des Pachtverhältnisses schon deshalb verneint, weil er der Kündigung wenige Tage später widersprochen hat. Auch H[redacted] Verschwinden aus S[redacted] hat es keine Bedeutung beigemessen, zumal es aus dessen späteren Abtretungserklärungen entnommen hat, daß er das Pachtverhältnis als fortbestehend betrachtet habe.

Ebensowenig hat das Berufungsgericht aus dem Verhalten des Klägers geschlossen, daß er das Pachtverhältnis als beendigt angesehen hat. Es findet den Ausbau von Einrichtungsgegenständen dadurch erklärt, daß der Kläger sie dem Zugriff von Gläubigern H[redacted] entziehen wollte, und die Übergabe der Schlüssel dadurch, daß die Beklagte die Möglichkeit haben sollte, die gepachteten Räume für den Fall eines Brandes zu betreten; ein Fall, mit dem bei dem feuergefährlichen Zustande der elektrischen Leitungen gerechnet werden mußte.

b) 1) Die Revision rügt es als eine Verletzung des § 286 ZPO, daß das Berufungsgericht die Aussagen der Zeugen D[redacted]

und S[redacted] nicht berücksichtigt habe, die mit seinen Feststellungen nicht ein Einklang zu bringen seien.

Die Rüge ist unbegründet. Wenn D[redacted] u.a. bekundet hat, der Kläger sei der Beklagten (und dem Zeugen als deren Geschäftsführer) gegenüber nach H[redacted] Verschwinden als dessen Vertreter aufgetreten, so ist damit für die Beantwortung der Frage nichts gewonnen, ob das Pachtverhältnis beendigt worden ist. Im übrigen hat D[redacted] in diesem Zusammenhang auch ausgesagt, der Kläger sei nach H[redacted] Verschwinden an dessen Stelle aufgetreten. Das läßt zwanglos die Deutung zu, daß er das im eigenen Namen getan hat, und kann allenfalls als Anhaltspunkt dafür gewertet werden, daß entweder der Kläger selbst damals oder aber D[redacted] bei seiner Vernehmung sich über den rechtlichen, hier übrigens unerheblichen Unterschied zwischen dem Handeln in fremdem und in eigenem Namen nicht ganz im klaren gewesen ist. Ebensowenig ist es für die rechtlichen Beziehungen der Parteien zueinander von Bedeutung, daß E[redacted] aus feuerpolizeilichen Gründen die vorübergehende Schließung des Kinobetriebes veranlaßt hat; denn das berührte die Rechte und Pflichten der Parteien aus dem Pachtverhältnis nicht.

Auch darin ist kein Widerspruch zu finden, daß nach S[redacted] Bekundung der Kinobetrieb in S[redacted] im Beisein des Klägers eingestellt worden ist, und daß E[redacted] bekundet hat, er habe den Kläger von der Schließung des Betriebes in München Mitteilung gemacht. Denn ersteres ist offenbar als praktische Durchführung des vorher gefaßten und dem Kläger auch vorher bekanntgegebenen Entschlusses E[redacted] aufzufassen.

2) Die Revision irrt, wenn sie meint, das Berufungsgericht habe zu Unrecht eine bloße Behauptung des Klägers als unstreitig verwertet, daß er den zur Instandsetzung des Theaters

(unter den für E[redacted] Entschluß maßgebenden feuerpolizeilicher Gesichtspunkten) erforderlichen Geldbetrag aufgetrieben habe. Vielmehr hat es auf Grund von F[redacted] Bekundung nur festgestellt, daß der Kläger ihm gegenüber erklärt hat, er werde den Geldbetrag auftreiben, der nötig sei, um die von E[redacted] bemängelten Lichtanlagen in Ordnung zu bringen. Es ist nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht erkennbar auch daraus geschlossen hat, daß der Kläger das Pachtverhältnis nicht etwa als beendet angesehen hat.

3) Entgegen der Auffassung der Revision kann es auch nicht als Verstoß gegen § 286 ZPO mit Erfolg bemängelt werden, daß das Berufungsgericht H[redacted] Abtretungserklärungen als Anzeichen dafür verwertet, daß er das Pachtverhältnis nicht als beendet angesehen hat. Die Vorstellung der Revision, daß das Pachtverhältnis spätestens am 30. Juni 1949 tatsächlich beendet gewesen sei, trägt zur Beurteilung der Frage nichts bei, ob es ungeachtet des Entschlusses E[redacted], den Kinobetrieb von diesem Tage an zunächst zu untersagen, rechtlich weiter bestanden hat.

B. Materiellrechtliche Rügen:

Vorbemerkung: Der Kläger hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat Zweifel darüber geäußert, ob das durch den Vertrag vom 28. November 1948 begründete Verhältnis Pacht sei, und ausgeführt, es sei möglicherweise als Miete aufzufassen. In diesem Urteil wird es ebenso wie im angefochtenen Urteil und im bisherigen Vortrag der Parteien als Pacht bezeichnet, zumal es für die Entscheidung des Rechtsstreits unerheblich ist, ob Pacht oder Miete vorliegt; dazu wird im einzelnen auf die einschlägigen Ausführungen in Unterabschnitt III b verwiesen.

I. Was die rechtsgeschäftlichen Beziehungen zwischen H[redacted] und dem Kläger anlangt, so hat das Berufungsgericht - wie bereits in Abschnitt A III erwähnt - festgestellt, daß H[redacted] mit dem Eintritt des Klägers in das Pachtverhältnis auf Pächterseite einverstanden war. Es ist nicht zu beanstanden, daß es dabei offengelassen hat, wie im einzelnen das Rechtsverhältnis gestaltet war, auf Grund dessen H[redacted] sich zu diesem Einverständnis veranlaßt gesehen hat und ob den Abtretungserklärungen H[redacted] eine eigene rechtliche Bedeutung zukommt.

Deshalb ermangelt es der Rüge der Revision an einer Grundlage. Sie knüpft nämlich daran an, daß H[redacted] und der Kläger sich vielleicht zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts hätten zusammentun wollen, daß aber ihr darauf abzielender Vertrag unwirksam gewesen sei, daß der Kläger von H[redacted] niemals als Gesellschafter behandelt worden sei und daß auf alle Fälle mit dem Verschwinden H[redacted] die Gesellschaft deshalb beendigt sei, weil der vereinbarte Zweck, nämlich der Betrieb des Lichtspieltheaters damit unmöglich geworden sei.

II. Das Berufungsgericht hat den Pachtvertrag dahin verstanden, daß er auf Verpächterseite von der Beklagten in eigenem Namen geschlossen worden ist. Daran ist das Revisionsgericht gebunden. Ihm ist insbesondere die von der Revision für richtig gehaltene Auslegung des Vertrags verwehrt, daß die Beklagte ihn als Vertreterin ihres Mannes geschlossen habe. Keinen Bedenken begegnet die auch von der Revision nicht bemängelte Erwägung des Berufungsgerichts, daß eine im Güterstand der allgemeinen Gütergemeinschaft lebende Frau, wie die Beklagte, sich auch ohne des Mannes Zustimmung, die hier wegen dessen

Geschäftsunfähigkeit nichtig gewesen wäre, bezüglich eines zum Gesamtgut gehörenden Gegenstandes rechtlich verpflichten kann.

III a) Das Berufungsgericht hat - wie schon in Abschnitt A IV erwähnt - aus dem Ergebnis der Beweisaufnahme entnommen, daß die Beklagte dem Eintritt des Klägers in das Pachtverhältnis zugestimmt hat. Die Rüge der Revision zielt nur darauf ab, daß die Beklagte die Zustimmung allenfalls namens ihres Mannes erklärt habe. Daß diese Rüge unbegründet ist, ergibt sich aus der Ausführung im Unterabschnitt II. Denn das angefochtene Urteil läßt erkennen, daß das Berufungsgericht die Beklagte nicht nur auf Grund ihrer Erklärungen im Pachtvertrag als Verpächterin angesehen hat, sondern auch folgerichtig ihr Einverständnis mit dem Eintritt des Klägers in das Pachtverhältnis als in eigenem Namen erklärt betrachtet hat.

b) Doch bedarf der vom Berufungsgericht festgestellte Sachverhalt in anderer Beziehung einer ergänzenden rechtlichen Erörterung:

Der Eintritt des Klägers in das Pachtverhältnis - sei es neben H[redacted], sei es an dessen Stelle - ist formlos geschehen. Deshalb ergibt sich die Frage, ob dieser Eintritt zwischen den Parteien schriftlich hätte vereinbart werden müssen, um eine Bindung der Beklagten an den Pachtvertrag auch dem Kläger gegenüber bis zum 28. November 1953 herbeizuführen. Falls die Frage zu bejahen ist, gilt nach §§ 566, 581 BGB das Pachtverhältnis zwischen den Parteien als für unbestimmte Zeit geschlossen. Die Frage, zu der das Reichsgericht (JW 1905, 687 und JW 1924, 798) abschließend nicht Stellung genommen hat, ist vom Oberlandesgericht Hamburg (DJZ 1907,

1092), vom Kammergericht (KGBl 1927, 31) und vom Oberlandesgericht Breslau (JW 1930, 3244 = HRR 1930, 315) verneint worden, während insbesondere neuerdings Roquette, Mietrecht 4. Aufl. S 165 sie bejaht. Für die Entscheidung des Rechtsstreits erweist sie sich indessen als unerheblich. Denn auch wenn man der Auffassung Roquettes folgt, und demit grundsätzlich von einer Kündigungsbefugnis der Beklagten ausgeht, hat sie doch nach den auf das Vertragsverhältnis anzuwendenden Sonderbestimmungen nicht wirksam für einen vor Ende August 1953 (der Kläger verlangt Ersatz des ihm bis dahin entgangenen Gewinns) liegenden Zeitpunkt gekündigt.

Darin, daß die Beklagte dem Kläger in den ersten Julitagen des Jahres 1949 den Zutritt zu den Pachträumen verwehrt hat, wird eine Kündigung des Pachtverhältnisses zu erblicken sein. Vom 1. Juli 1952 an hat das Pachtverhältnis nicht mehr unter Mieterschutz gestanden (§ 5 Abs 2 GRMG) mit der Folge, daß es gegen den Willen des Klägers nunmehr zu seiner Beendigung nicht mehr der Aufhebungsklage bedurfte, daß dazu vielmehr die Kündigung durch die Beklagte genügte. Indessen ist die Kündigung vom Juli 1949 schlechthin wirkungslos, weil damals das Pachtverhältnis noch geschützt war (Roquette, MSchG § 1 Anm 95 und BGH Urt. vom 29. Juni 1953 - VI ZR 216/52 -, NJW 1953, 1391). Die Beklagte hätte deshalb die Kündigung frühestens am 1. Dezember 1951 wiederholen müssen; denn bereits von diesem Tage an ist die Kündigung zulässig geworden (§ 24 Abs 2 GRMG; dazu Roquette, Die kleine Mietreform, 2. Aufl., S 304). Ausdrücklich hat die Beklagte nach dem 30. November 1951 die Kündigung jedoch nicht wiederholt. Möglicherweise könnte aber ihr Vorbringen im Rechtsstreit, nach dem zwischen den Parteien ein Vertragsverhältnis überhaupt nicht zustande gekommen ist, und ihr Verhalten im Rechts-

streit (beides nach diesem Tage) sinngemäß in eine auf alle Fälle erklärte Kündigung umgedeutet werden.

Nach diesem Tage hat sie die Auffassung, daß ein Vertragsverhältnis nie vorgelegen habe, erstmals in dem am 26. August bei Gericht eingegangenen, frühestens am 27. August dem Kläger zugegangenen Schriftsatz vom 24. August 1953 klar entwickelt und durch Erhebung der Widerklage besonders betont. Damals aber konnte sie das Pachtverhältnis zu einem vor dem 31. August 1953 liegenden Zeitpunkt nicht mehr kündigen. Vielmehr hätte bei der im Zusammenhang des § 566 BGB geltenden unbestimmten Laufzeit der Pachtvertrag damals wirksam erst zum 27. November 1954 gekündigt werden können. Der Auffassung, daß bei der Pacht von Räumen die Kündigungsfrist aus § 565 BGB, also nicht aus § 595 BGB zu entnehmen sei (OLG München in HRR 1939, 140 ohne Stellungnahme zu § 595 BGB), ist im Hinblick auf die in den §§ 580, 581 BGB getroffenen Regelung nicht beizutreten. (BGB RGR 10. Aufl, § 581 Anm V und Staudinger BGB, 11. Aufl, § 580 Rand Nr 8, § 581 Rand Nr 99). Die besondere Bestimmung für Grundstückspachten des § 595 BGB ist auch durch § 6 GRMG nicht abgeändert worden (Roqbette, Die kleine Mietreform, 2. Aufl, GRMG § 6 Anm 3; Kiefersauer-Glaser, Geschäftsraummiete, 2. Aufl, GRMG § 6 Anm 27 in Abweichung von 1. Aufl aaO; Bettermann, Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1953, 233).

Auch wenn man das Vertragsverhältnis als Miete ansieht, würde eine am 27. August 1953 erklärte Kündigung nach § 6 GRMG die Beendigung des Mietverhältnisses erst am 31. Dezember 1953 herbeigeführt haben.

Am 3. Juni 1953 hat das Landgericht durch den Einzelrichter der Zivilkammer einen Zeugen (S[redacted]) in Gegenwart

der Parteien und ihrer Anwälte vernommen, übrigens über Behauptungen der Beklagten, die mit der Frage, ob ein Pachtverhältnis zwischen den Parteien zustande gekommen sei, in keinem Zusammenhang stehen. Es bedarf keiner Erörterung, ob immerhin die Anwesenheit der Beklagten und ihres Anwalts als genügender Ausdruck eines Kündigungswillens gewertet werden könnte; denn auch dann würde das Vertragsverhältnis frühestens- wenn man es nämlich als Miete ansieht - erst am 30. September 1953 zu Ende gegangen sein (§ 6 GRMG).

Am 16. April 1952 hat das Landgericht durch den Einzelrichter der Zivilkammer eine Zeugin (Frau P[redacted]) über die hier einschlägige Gegendarstellung des Klägers vernommen. Sollte in der Anwesenheit der Beklagten und ihres Anwalts in diesem Termin, der nur jene Vernehmung zum Gegenstand hatte, und in ihrer Beteiligung an der Vernehmung der Zeugin in Gegenwart des Klägers und seines Anwalts der Ausdruck des Kündigungswillens der Beklagten zu finden sein, so würde das Vertragsverhältnis als Pacht aufgefaßt am 27. November 1952; als Miete aufgefaßt am 30. September 1952 zu Ende gegangen sein, in beiden Fällen also vor dem 31. August 1953. Indessen reicht unter den besonderen Umständen des Falles jenes Verhalten der Beklagten als Ausdruck ihres Kündigungswillens nicht aus. Wie nämlich nicht übersehen werden darf, hat die bis zum 1. Dezember 1951 fehlende Kündigungsbefugnis der Beklagten allein in der Änderung der Gesetzeslage ihre Grundlage, nämlich schließlich darin, daß am 26. Juni 1952 das Geschäftsraummietengesetz in Kraft getreten war, nachdem jene Änderung übrigens bereits aus dem (dann nach § 23 GRMG außer Kraft getretenen) § 2 der Mieterschutzausnahmenverordnung vom 27. November 1951 (BGBl I 926) und der Änderungsverordnung vom 21. März 1952 (BGBl I 147) zu entnehmen gewesen war, deren Gültigkeit im vorliegenden

Zusammenhang zu unterstellen ist. Deshalb hätte es eines unmißverständlichen Hinweises seitens der Beklagten bedurft, damit der Kläger daraus auf ihren nunmehr rechtserheblich gewordenen Kündigungswillen schließen konnte. Ein derartiger Hinweis war umso dringender geboten, als der Mieter (Pächter) nach §§ 8, 20 GRMG unter bestimmten Umständen den Widerruf der Kündigung verlangen kann, als ferner der Mieter (Pächter) nach § 13 GRMG den Anspruch auf Widerruf der Kündigung nur dann verliert, wenn er ihr nicht innerhalb eines Monats schriftlich widerspricht und als schließlich diese Monatsfrist mit dem Zugang einer schriftlichen Erklärung des Vermieters (Verpächters) beginnt, aus der sich ergibt, daß der Anspruch auf Widerruf der Kündigung verloren geht, wenn ihr nicht form- und fristgerecht widersprochen wird. Mit Rücksicht auf diese neuartige Regelung genügte das Verhalten der Beklagten am 16. April 1952 nicht, um dem Kläger mit hinreichender Deutlichkeit vor Augen zu führen, daß die Beklagte jetzt von der ihr neuerdings aus dem Geschäftsraummietengesetz erwachsenen Kündigungsbefugnis Gebrauch mache.

Vor dem 16. April 1952 bis zurück zum 1. Dezember 1951 ist kein prozeßuales oder sonstiges Verhalten der Beklagten ersichtlich, das zu ihren Gunsten anders zu würdigen wäre als das am 16. April 1952.

Danach ist unerheblich, ob der Eintritt des Klägers in das Pachtverhältnis einer schriftlichen Abmachung zwischen den Parteien bedurfte oder nicht.

IV. Daß H[redacted] die ihm von der Beklagten verpachteten Räume an die (möglicherweise) aus ihm und dem Kläger bestehenden Gesellschaft unterverpachtet hat, hat das Berufungsgericht verneint. Die Revision greift diese Rechtsauffassung schon deshalb vergeblich an, weil

die Auslegung, die das Rechtsverhältnis zwischen H[redacted] und dem Kläger durch das Berufungsgericht erfahren hat, daß nämlich H[redacted] mit dem Eintritt des Klägers in das durch den Vertrag vom 28. November 1948 zustande gekommenen Pachtverhältnis einverstanden gewesen sei, ein Unterpachtverhältnis zwischen H[redacted] und dem Kläger ausschließt.

V. a) Daß die Beklagte dem Kläger trotz des mit ihm weiter bestehenden Pachtverhältnisses die Pachträume vorenthalten, ja sie sogar auf eigene Rechnung für den Kinobetrieb benutzt hat, hat das Berufungsgericht als Vertragsverletzung gewertet, die die Beklagte zum Ersatz des ihm dadurch entstandenen Schadens und damit zum Ersatz des ihm entgangenen Gewinns verpflichtet.

Was die Kosten anlangt, die dem Kläger (bezw. H[redacted]) dadurch erwachsen sind, daß die Räume baulich in einem für den Theaterbetrieb geeigneten Zustand gebracht worden sind, so hat das Berufungsgericht darin Verwendungen erblickt, die die Beklagte dem Kläger gemäß §§ 547, 581 Abs 2 BGB nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag deshalb zu ersetzen hat, weil sie ihren Interessen und ihrem mutmaßlichen Willen entsprochen haben (§ 683 BGB).

Die Verpflichtung der Beklagten, dem Kläger für die von ihm (bezw. H[redacted]) beschafften, von ihr übernommenen Einrichtungsgegenstände den Taxwert zu bezahlen, folgt nach Auffassung des Berufungsgerichts aus dem Pachtvertrag.

b) Die Revision rügt in dieser Beziehung nur, das Berufungsgericht habe übersehen, daß nach dem Pachtvertrag der Pächter den Taxwert für die Einrichtungsgegenstände erst bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu

beanspruchen habe, daß also der vom Kläger bereits in der Klageschrift vom 23. November 1949 geltend gemachte Anspruch insoweit unschlüssig sei, wenn man vom Weiterbestand des Pachtverhältnisses ausgehe.

Die Auffassung der Revision scheitert indessen am eigenen Verhalten der Beklagten: Sie muß sich entgegenhalten lassen, daß sie den unterbrochenen Kinobetrieb unter Verwendung jener Einrichtungsgegenstände in den Pachträumen alsbald nach dem Juli 1948 aufgenommen hat. Das ist dahin zu verstehen, daß sie damit den Wunsch zum Ausdruck gebracht hat, die Gegenstände bereits vor dem im Vertrag genannten Zeitpunkt zu übernehmen. Sie kann deshalb daraus nichts herleiten, daß der Kläger unbeschadet seines Festhaltens am Pachtverhältnis diesem Wunsch Rechnung getragen und daraus schon im Jahre 1949 die Folge gezogen hat, daß die Beklagte ihm den Taxwert der Gegenstände nunmehr bezahlen müsse. Daß der Kläger selbst das Pachtverhältnis als spätestens im November 1949 beendet angesehen hat, ist daraus also entgegen der Ansicht der Revision nicht zu entnehmen. - Im übrigen war zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht (16. März 1955) die Pachtzeit längst (nämlich am 27. November 1953) abgelaufen.

VI. Das angefochtene Urteil läßt auch sonst keine Verletzungen des materiellen Rechts erkennen

Die Revision ist deshalb mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Großmann Dr. Gelhaar Dr. Spieler

Dr. Dorschel Liesecke