

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2338 039

BGB §§ 242 Cc, 558

Der Anspruch des Mieters auf Ersatz von Verwendungen kann trotz der kurzen Verjährungsfrist des § 558 BGB verwirkt werden, wenn der Mieter eine ungebührlich lange Zeit verstreichen läßt, ehe er mit seinem Anspruch hervortritt.

GeschäftsraummietenG v. 25. Juni 1952, BGBl I 338, §§ 8, 15 Abs.2; BGB § 558

Vereinbaren bei einem Mietverhältnis über Geschäftsraum der Mieter und der Vermieter in einem Rechtsstreit über den Widerruf einer Kündigung, daß das Mietverhältnis zu einem bestimmten Termin beendet sein solle, so kann darin die Erklärung des Widerrufs der Kündigung durch den Vermieter für die bis zu dem Termin verflossene Zeit erblickt werden und dazu führen, daß das Mietverhältnis bis dahin als fortgesetzt gilt und von dem Termin an die Verjährungsfrist für den Anspruch des Mieters auf Ersatz von Verwendungen zu laufen beginnt.

BGH, Urt. v. 12. Mai 1959 - VIII ZR 43/58 - OLG Düsseldorf

16
verkündet am 12. Mai 1959
[redacted], Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

- 1) des Josef D [redacted] in M [redacted], B [redacted]straße [redacted],
- 2) der Frau Käthe D e [redacted] geb. D [redacted] in M [redacted]
[redacted], K [redacted],

als Testamentsvollstrecker für den Nachlaß der am 27. Mai 1939
verstorbenen Witwe Jakob D [redacted],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

gegen

den Lichtspielunternehmer Josef K r [redacted] in
M [redacted], A [redacted]straße [redacted],

Kläger, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 12. Mai 1959 unter Mitwirkung der Bundes-
richter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf
vom 20. Dezember 1957 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen,
dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revi-
sion übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat am 4. Dezember 1937 Räume auf dem Grundstück M■■■■■■■■■■, B■■■■straße ■■■■ zum Betriebe eines Lichtspieltheaters gemietet. Der Mietzins betrug anfänglich 650 RM monatlich und wurde im Jahre 1946 auf 1000 RM erhöht. Das Grundstück war Eigentum der am 27. Mai 1939 verstorbenen Witwe D■■■■. Die Beklagten sind die Testamentsvollstrecker für ihren Nachlaß. Das Gebäude, in dem sich das Kino befindet, wurde am 23. Juni 1943 durch Bomben stark beschädigt und brannte aus. Der Kläger ließ in der Folgezeit Wiederherstellungsarbeiten ausführen und betrieb das Kino alsdann weiter.

Die Beklagten erhoben, nachdem sie das Vertragsverhältnis mit Schreiben vom 28. Dezember 1951 gekündigt hatten, Klage auf Räumung (Akten 2 MC 291/52 des Amtsgerichts Mülheim/Ruhr). Der Kläger, damaliger Beklagter, verlangte auf Grund des Geschäftsraummietengesetzes mit der Widerklage Widerruf der Kündigung. Im Verhandlungstermin vom 23. August 1956 vor dem Landgericht Duisburg erkannte er den Klageanspruch auf sofortige Räumung an und nahm im Einverständnis der damaligen Kläger die Widerklage zurück. Er wurde durch Urteil des Landgerichts vom 6. September 1956 seinem Anerkenntnis gemäß zur Räumung verurteilt.

Im vorliegenden Rechtsstreit verlangt der Kläger mit der am 27. Dezember 1956 bei dem Landgericht eingegangenen Klage Ersatz der Aufwendungen, die er für die Wiederherstellung und Instandsetzung der Kinoräume gemacht haben will. Er begehrt die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung eines vom Gericht festzusetzenden, mindestens aber auf 20 000 DM zu bemessenden Betrages.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, da der Anspruch des Klägers verjährt sei. Das Berufungsgericht hat den Klageanspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt



erklärt und die Sache zur Verhandlung und Entscheidung über die Höhe an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit der Revision erstreben die Beklagten die Abweisung der Klage. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht führt aus, wenn auch bei dem gegenwärtigen Stand des Rechtsstreits eine auch nur annähernde Beurteilung der Höhe des Ersatzanspruchs nicht möglich sei, so ergäben doch bereits jetzt das in dem Räumungsrechtsstreit erstattete Gutachten des Regierungsbaumeisters F. [REDACTED] vom 28. April 1953 und das Gutachten des Wirtschaftsverbandes der Filmindustrie vom 18. Februar 1954, daß der Kläger zur Beseitigung von Kriegsschäden notwendige Verwendungen auf die Mieträume gemacht habe, zu deren Ersatz die Beklagten gemäß § 547 BGB verpflichtet seien, falls die Verjährung oder die Verwirkung nicht durchgreife, und zwar auch dann, wenn die Arbeiten ohne baupolizeiliche Genehmigung ausgeführt sein sollten, da sie etwa zehn Jahre lang dem Grundstück zugutegekommen seien.

2. Das Berufungsgericht durfte ein Grundurteil nach § 304 ZPO nur erlassen, wenn sich eine hohe Wahrscheinlichkeit dafür ergeben hatte, daß auch bei Berücksichtigung der Einwendungen der Beklagten eine Forderung zugunsten des Klägers verbleiben würde. Gegen die Annahme des Berufungsgerichts, Ansprüche des Klägers auf Ersatz notwendiger Verwendungen seien begründet, wendet sich indessen die Revision mit Recht.

a) Bei Ansprüchen eines Mieters auf Ersatz von Verwendungen ist zu unterscheiden zwischen den notwendigen Verwendungen nach § 547 Abs.1 BGB und den sonstigen Verwendungen nach § 547 Abs.2 BGB. Notwendige Verwendungen sind die vom Vermieter zur Erhaltung der Sache gemachten Ausgaben, mithin solche Verwendungen, die zur Abwendung einer Gefahr für den Bestand der Mietsache oder zur Beseitigung von Mängeln dienen, durch welche die Mietsache in ihrem Bestande verschlechtert wird (BGB RGRK 11.Aufl. § 547 Anm.1; Roquette, Bundesmietengesetz 2.Aufl. § 19 Anm.16; Staudinger BGB 11.Aufl. § 547 Nr.2).

Darin, daß Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein durch Bombenwurf stark beschädigtes Gebäude vor dem Verfall zu bewahren und wieder in einen verwendungsfähigen Zustand zu versetzen, notwendige Verwendungen im Sinne des § 547 Abs.1 BGB sind, kann dem Berufungsgericht zwar unbedenklich gefolgt werden. Die Ersatzpflicht bei notwendigen Verwendungen hängt auch entgegen der Auffassung der Revision nicht davon ab, ob die Verwendungen noch im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz nutzbringend sind und zu einer Bereicherung geführt haben. Es ist daher unerheblich, ob die Aufbauarbeiten baupolizeilich genehmigt gewesen sind und ob sie nur eine behelfsmäßige Lösung dargestellt haben. Es ist denkbar, daß auch ein ohne baupolizeiliche Genehmigung durchgeführter Wiederaufbau, wie etwa die Bedeckung einer Ruine mit einem Notdach, der Erhaltung des Gebäudes gedient haben kann, zumal wenn der Vermieter aus kriegsbedingten Gründen nicht in der Lage gewesen ist, das Gebäude im alten Zustand wieder aufzubauen. Weder aus dem Gutachten des Sachverständigen F. [REDACTED] vom 28. April 1953 noch dem des Wirtschaftsverbandes der Filmtheater vom 18. Februar 1954 läßt sich jedoch in irgend einer Weise entnehmen, welche der vom Kläger in Auftrag gegebenen Arbeiten in

diesem Sinne notwendige Verwendungen gewesen sind. Der Sachverständige Fischer übernimmt nur einleitend die Behauptung des Klägers, er habe die durch Kriegseinwirkung eingetretene Zerstörung des Kinotheaters durch Aufwendungen in einer Höhe von 17 573,48 RM und 35 498,16 DM wieder behoben, und wendet sich dann der ihm aufgegebenen Feststellung der angemessenen Miete zu. Das Gutachten des Wirtschaftsverbandes kommt lediglich zu dem Ergebnis, es könne festgestellt werden, daß der dortige Beklagte, jetziger Kläger, zum Teil auch Investitionen aus eigenen Mitteln vorgenommen habe. Der Sachverständige Landsch-Nötzel schließlich meint in seinem Gutachten vom 15. Juni 1956, der Kläger habe für 15 578,21 RM und 30 351,05 DM nachhaltig wertsteigernde Aufwendungen zur Schaffung und Instandsetzung der Mietsache gemacht. Das ist aber nicht entscheidend; denn nicht alle wertsteigernden Aufwendungen sind notwendige Verwendungen. Immerhin läßt sich den Ausführungen des Berufungsgerichts noch entnehmen, daß es zu dem Ergebnis gelangt ist, die in der Aufstellung des Klägers enthaltenen Posten betreffen wenigstens in gewissem Umfange Arbeiten, die dazu gedient haben, das Gebäude, in dem sich das Kino befindet, in seinem Bestande zu erhalten. Eine solche Feststellung würde an sich zum Erlass eines Grundurteils berechtigen.

Die Revision rügt aber zutreffend, das Berufungsgericht habe die Behauptung der Beklagten übergangen, daß die Beträge, die der Kläger für die zum Wiederaufbau erforderlichen Arbeiten aufgewendet haben will, durch das Kriegsschadenamt der Stadt Mülheim/Ruhr erstattet worden seien. Eine solche Erstattung könnte allerdings nur bis zur Besetzung von Mülheim durch die alliierten Truppen erfolgt sein. Da der Kläger einen nicht unerheblichen Teil von Rechnungsposten aus den Jahren 1943 und 1944 geltend macht, wäre es nicht undenkbar, daß der behelfsmäßige Wiederaufbau tatsächlich bereits bei Kriegsende abgeschlos-

sen gewesen ist und dem Kläger die dafür aufgewendeten Kosten ersetzt worden sind. Er hat im Räumungsrechtsstreit selbst ein Schreiben des Reichsbeauftragten für die deutsche Filmwirtschaft in Düsseldorf vom 12. Oktober 1943 eingereicht, nach der die behelfsmäßige Wiederherstellung des Kinotheaters genehmigt und angeordnet wurde, mit den Arbeiten umgehend zu beginnen. Dementsprechend haben die Beklagten im vorliegenden Rechtsstreit behauptet, die Kinoräume seien mit vom Kriegsschädenamt zur Verfügung gestellten Mitteln derart wiederhergestellt worden, daß sich das Kino im betriebsfähigen Zustand befunden habe. In dem Verfahren wegen Räumung hatte das Landgericht Duisburg die Beiziehung der Akten des Ausgleichsamts Mülheim-Ruhr über eine Entschädigung für erlittene Kriegsschäden zu Beweis Zwecken angeordnet. Feststellungen in dieser Hinsicht enthalten jedoch weder das Urteil des Landgerichts Duisburg vom 6. September 1956 noch das angefochtene Urteil. Waren aber, wie für die Revisionsinstanz danach zu unterstellen ist, die Aufwendungen für die genehmigte behelfsmäßige Wiederherstellung dem Kläger bereits ersetzt worden, so stehen ihm möglicherweise schon aus diesem Grunde Erstattungsansprüche wegen notwendiger Verwendungen gegen die Beklagte nicht mehr zu. Ob ihm etwa die wegen erlittener Kriegssachschäden zugeflossenen Leistungen auf spätere Lastenausgleichsansprüche angerechnet werden (vgl. § 249 LAG), so daß er im Ergebnis doch die Aufwendungen aus seinem Vermögen erbracht hätte, ist von den Parteien nicht erörtert worden und daher nicht Gegenstand der Erwägungen des Berufungsgerichts gewesen. Die Frage, ob der Kläger bereits Ersatzleistungen durch das Kriegsschädenamt empfangen hat, berührt daher den Grund und nicht die Höhe seines Anspruchs auf Erstattung notwendiger Verwendungen. Da das Berufungsgericht den Klageanspruch ausdrücklich nur mit Rücksicht auf notwendige Verwendungen des Klägers für berechtigt hält, hätte es den erwähnten Behauptungen der Beklagten nachgehen müssen.

b) Auch unter anderen rechtlichen Gesichtspunkten kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben.

Soweit die Aufbauarbeiten nach der Besetzung durch die alliierten Truppen geleistet sind, könnten sie erforderlich gewesen sein, um die bisher notdürftig hergerichteten Kinoräume in einen zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu versetzen. Solche Aufwendungen fallen aber nicht unter den Begriff der notwendigen Verwendungen. Ihr Ersatz bestimmt sich vielmehr allein nach § 538 Abs.2 BGB (BGH Urteil vom 26. September 1958 - VIII ZR 121/57 - S.17, insoweit in MDR 1958,917 nicht abgedruckt; RG HRR 1929,1309; BGB RGRK 11.Aufl. § 547 Anm.1; Staudinger, BGB 11.Aufl. § 547 Nr.2). Ein derartiger Anspruch des Klägers würde also voraussetzen, daß die Vermieter sich mit der Beseitigung der Mängel im Verzuge befunden hätten. In dieser Richtung fehlt es indessen an jeder Feststellung des Berufungsgerichts. Auch eine Beurteilung, ob die Voraussetzungen gegeben sind, unter denen nach § 547 Abs.2 BGB Ersatz sonstiger Verwendungen beansprucht werden kann, läßt der vom Berufungsgericht festgestellte Sachverhalt nicht zu. Da die Verpflichtung zum Ersatz sonstiger Verwendungen sich nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag bestimmt, käme es insoweit darauf an, ob die Aufwendung von Mitteln dem Interesse und dem wirklichen oder dem mutmaßlichen Willen des Vermieters entsprochen hatte oder nicht. Im ersten Falle würde sich der Ersatz nach den für das Recht des Auftrages geltenden Bestimmungen der §§ 683, 670 BGB, im zweiten Falle nach den Vorschriften der §§ 684, 818 Abs.2 BGB, also nach Bereicherungsrecht regeln. Feststellungen in dieser Hinsicht hat das Berufungsgericht aber nicht getroffen.

II.

Das Berufungsurteil leidet auch unter einem weiteren Mangel.

Das Berufungsgericht hat eine Verwirkung des Erstattungsanspruches des Klägers deshalb verneint, weil der Kläger in dem Räumungsprozeß stets auf die von ihm für die Räume gemachten Aufwendungen hingewiesen, sein Prozeßbevollmächtigter bereits mit Schreiben vom 25. Juli 1953 die Erstattung der Aufwendungen vorbehalten habe und es den Beklagten daher klar gewesen sein müsse, daß der Kläger, falls es zur Herausgabe der Räume gezwungen wäre, die Erstattung seiner Aufwendungen verlangen würde.

Diese Begründung des Berufungsgerichts hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand, vielmehr greifen die auf Verletzung der §§ 286 ZPO, 242 BGB gestützten Rügen der Revision durch. Mit der Erwägung, daß der Kläger im Räumungsrechtsstreit auf seine Aufwendungen hingewiesen habe, wird das Berufungsgericht dem Vorbringen der Beklagten nicht gerecht. Durch die "Verwirkung" soll die treuwidrig verspätete Geltendmachung von Rechten gegenüber dem Verpflichteten ausgeschlossen werden. Maßgebend ist, ob bei objektiver, allein an den Grundsätzen von Treu und Glauben ausgerichteter Beurteilung der Verpflichtete aus dem Verhalten des Berechtigten entnehmen durfte, daß dieser sein Recht nicht mehr geltend machen werde, ob er also darauf vertrauen durfte, daß er mit einer Rechtsausübung durch den Berechtigten nicht mehr zu rechnen brauche. Des weiteren ist erforderlich, daß sich der Verpflichtete mit Rücksicht auf das Verhalten des Berechtigten auch darauf eingerichtet hat, dieser werde das ihm zustehende Recht nicht mehr geltend machen, und daß es gerade deshalb mit den Grundsätzen von Treu und Glauben nicht vereinbar ist, wenn der Berechtigte später doch noch mit der Geltendmachung des ihm zustehenden Rechtes hervortritt. Die Leistung muß also unter diesen Gesichtspunkten für den Verpflichteten nicht mehr zumutbar sein (BGHZ 25, 47, 51). Das Berufungsgericht läßt es an einer Würdigung des ihm unterbreiteten Sachverhalts unter diesen rechtlichen Ge-

sichtspunkten fehlen. Aus den Akten des Räumungsrechtsstreits, die Gegenstand der Verhandlung vor dem Berufungsgericht gewesen sind, ergibt sich folgendes: Der jetzige Kläger, dortige Beklagte, wendete ein, er könne nach § 11 GRMG den Widerruf der Kündigung verlangen, da er einen erheblichen Beitrag zur Instandsetzung der gemieteten Räume erbracht habe. Im Schriftsatz vom 10. November 1952 trug er vor, er habe inzwischen eine Zusammenstellung seiner Ausgaben gefertigt. Diese dem Schriftsatz beigelegte Aufstellung über etwa 18 000 RM und 35 000 DM beginnt mit einer Rechnung vom 9. September 1943 und schließt mit einer Rechnung vom 3. Juli 1952 ab. Die damaligen Kläger traten dieser Auffassung entgegen und machten geltend, die zur Wiederherstellung notwendigen Ausgaben seien dem damaligen Beklagten durch das Kriegsschädenamt ersetzt worden. Bei den übrigen Arbeiten handele es sich teils um solche, die gegen ihren Willen ausgeführt und nutzlos seien, teils um solche, die sich auf den reinen Kinobetrieb erstreckten, mit dem sie nichts zu tun hätten. In dem vom Berufungsgericht erwähnten Schreiben des Prozeßbevollmächtigten des Klägers heißt es sodann:

"Ich bemerke weiter, daß mein Mandant Wert darauf legt, daß ihm für den Fall eines Räumungsvergleiches nicht nur eine Entschädigung gezahlt wird, die sich auf das Inventar erstreckt, sondern auch die baulichen Verbesserungen umfaßt, die von meinem Mandanten auf seine Kosten geschaffen worden sind. Diese Aufwendungen sind bereits in einer mit Schriftsatz vom 10.11.1952 überreichten Aufstellung erfaßt worden. Infrage kämen insbesondere die Aufwendungen, die die Einbringung von Sachwerten betreffen, die mein Mandant gemäß § 547 BGB im Falle seines Auszuges wegzunehmen berechtigt wäre."

Wird nach dem Inhalt der Akten des Räumungsrechtsstreits zugrundegelegt, daß der Kläger den behelfsmäßigen Wiederaufbau der Kinoräume während des Krieges oder mindestens bald nach Kriegsende abgeschlossen hatte und zum ersten Mal im Jahre 1952 mit seinen Ersatzansprüchen hervorgetreten ist, so hätte er einen Zeitraum von solcher Dauer verstreichen lassen, daß die Möglichkeit einer Ver-

wirkung nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen wäre. Ins Gewicht könnte fallen, daß es sich insoweit um Aufwendungen in Reichsmark gehandelt hat und daß der Kläger, obwohl eine Aufrechnung nach dem Mietvertrage nicht ausgeschlossen war, seine Forderungen gegen den Mietzins nicht aufgerechnet hat, vielmehr, ohne seine Ansprüche geltend zu machen, im Jahre 1946 in eine Erhöhung des Mietzinses von 650 auf 1000 RM monatlich eingewilligt hat (vgl. RG JW 1934, 1644; 1935, 2883; KG HuW 1950, 312; Soergel 8. Aufl. § 242 Anm. C II 6 a S. 598). Das Berufungsgericht hätte daher an dem Vorbringen der Beklagten zur Verwirkung, das sich in ihrem Schriftsatz vom 1. Februar 1957 findet, nicht vorbeigehen dürfen. Es hätte auch prüfen müssen, ob nicht, wie die Beklagten in diesem Schriftsatz meinen, der Kläger selbst noch im Räumungsrechtsstreit davon ausgegangen ist, daß er die Aufwendungen gemacht habe, ohne für sie Ersatz beanspruchen zu wollen. So hat er dort im Schriftsatz vom 9. November 1956 angeführt, er hätte selbstverständlich keine Arbeiten ausführen lassen, die "sein Geld" gekostet hätten, wenn sie nicht für die notwendige Ausstattung unvermeidbar gewesen wären. Sein Vortrag in jenem Rechtsstreit könnte danach möglicherweise so verstanden werden, daß er den Widerruf der Kündigung verlange, weil er durch ersatzlose Investition eigener Mittel die Mieträume instandgesetzt habe. Da die Frage der Verwirkung sich nach den Grundsätzen von Treu und Glauben beurteilt, wird das Berufungsgericht auch zu prüfen haben, ob eine Übernahme der Instandsetzungsarbeiten auf eigene Kosten etwa deshalb wirtschaftlich gerechtfertigt und sinnvoll erscheinen mußte, weil der vereinbarte Mietzins besonders niedrig war, und ob beide Parteien aus diesem Grunde stillschweigend davon ausgegangen sind, daß der Kläger diese Ausgaben trage. Dabei könnte auch von Bedeutung sein, ob der Kläger die Aufwendungen für die Wiederherstellung in seinen Bilanzen und geschäftlichen Planungen sowie in steuerlicher Beziehung nicht

schon längst als ersatzlos erwachsene Geschäftsunkosten abgeschrieben hatte. Das Schreiben seines Prozeßbevollmächtigten vom 25. Juli 1953, auf das das Berufungsgericht sich bezieht, braucht dem allem nicht entgegenzu stehen. Der Anspruch auf Entschädigung wird für den Fall eines Räumungsvergleiches gestellt und soll sich insbesondere auf Aufwendungen für eingebrachte Sachwerte beziehen, die der Kläger gemäß § 547 BGB im Falle des Auszuges wegzunehmen berechtigt wäre. Solche Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, sind aber nicht mit den notwendigen und sonstigen Verwendungen wesensgleich. Unter all diesen Gesichtspunkten wäre im übrigen auch eine Prüfung notwendig gewesen, ob etwa der Kläger sogar den Willen gehabt hat, auf etwaige Ersatzansprüche zu verzichten (vgl. BGHZ 25, 47, 52).

Die Revision hat schließlich die Frage aufgeworfen, ob ein Anspruch verwirkt werden könne, bevor er verjährt sei. Dabei verkennt die Revision das Wesen der Verwirkung. Während bei der Verjährung allein der gesetzlich bestimmte Zeitablauf entscheidet, spielt der von Fall zu Fall verschiedene Zeitablauf bei der Verwirkung zwar eine wesentliche Rolle, ist aber nur ein Tatbestandsmerkmal, zu dem weitere Umstände hinzutreten müssen, um das Verhalten des Berechtigten als Rechtsmißbrauch erscheinen zu lassen. Sind solche Umstände gegeben, so kann sehr wohl Verwirkung vor Ablauf der Verjährungsfrist eintreten. Darin liegt sogar die Hauptbedeutung der Verwirkung. Richtig ist allerdings, daß, je kürzer die Verjährungsfrist ist, desto seltener Raum für die Anwendung der Verwirkung sein wird (Soergel, BGB, 8. Aufl. § 242 Anm. C II 3 b; Siebert, Verwirkung und Unzulässigkeit der Rechtsausübung, 1934, S. 180). Die Verjährungsfrist für Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Verwendungen, die nach § 558 BGB sechs Monate beträgt, ist zwar kurz. Ihre Besonderheit liegt

aber darin, daß sie erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses beginnt, so daß bei einem Mietverhältnis von langer Dauer der Lauf der Verjährungsfrist möglicherweise erst geraume Zeit, nachdem der Mieter die Aufwendungen gemacht hat, einsetzt. Die Kürze der Verjährungsfrist schließt daher die Anwendung der Verwirkungsgrundsätze für den Fall nicht aus, daß der Mieter eine ungebührlich lange Zeit verstreichen läßt, ehe er mit seinen Erstattungsansprüchen hervortritt.

III.

Das vom Berufungsgericht erlassene Urteil kann daher keinen Bestand haben. Der Senat ist aber entgegen der Ansicht der Revision an einer eigenen Sachentscheidung gehindert. Die Klage ist nicht abweisungsreif, denn die vom Beklagten erhobene Einrede der Verjährung hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum für nicht begründet gehalten.

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß sämtliche Ansprüche eines Mieters auf Ersatz von Verwendungen, mögen sie auf den Bestimmungen des Mietrechts, der Geschäftsführung ohne Auftrag oder der ungerechtfertigten Bereicherung beruhen, nach § 558 BGB in sechs Monaten verjähren (vgl. hinsichtlich der Ansprüche des Vermieters BGH Urteil vom 28. Mai 1957 - VIII ZR 205/56 - NJW 1957, 1436). Dem Berufungsgericht ist auch darin beizutreten, daß die Verjährung mit der rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses und nicht etwa mit seinem tatsächlichen Ende beginnt.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die Verjährungsfrist von sechs Monaten sei bei Einreichung der Klage am 27. Dezember 1956 noch nicht abgelaufen gewesen; denn das Mietverhältnis zwischen den Parteien sei nach

dem Verlaufe, den der Räumungsrechtsstreit genommen habe, erst am 30. Juni 1956 beendet worden. Es handelt sich dabei um die Beurteilung folgenden Sachverhalts: Die jetzigen Beklagten, damaligen Kläger, hatten das Mietverhältnis zum 1. Juli 1952 gekündigt. In der mündlichen Verhandlung auf die Berufung gegen das die Räumungsklage abweisende Urteil des Amtsgerichts vor dem Landgericht in Duisburg vom 3. November 1955 stellten sie mit Rücksicht auf die Bestimmungen des Geschäftsraummietengesetzes den Antrag, den Beklagten, jetzigen Kläger, zur sofortigen Räumung, hilfsweise zur Räumung zum 1. Januar 1956, spätestens zum 31. März 1956 zu verurteilen. Der Beklagte stellte den Antrag aus seinem Schriftsatz vom 13. September 1955. In diesem wurde beantragt, die Berufung zurückzuweisen, soweit sofortige Räumung verlangt werde. Soweit die Kläger die Räumung zum 31. März 1956 forderten, würde der Anspruch anerkannt. In der Begründung hierzu heißt es, der Hilfsantrag der Kläger auf Räumung des Lichtspieltheaters zum 31. März 1956 erscheine gerechtfertigt unter der Voraussetzung, daß das Geschäftsraummietengesetz und das Ergänzungsgesetz vom 24. Dezember 1954 keine zeitliche Ausdehnung erführen. Da eine solche Ausdehnung durch den Gesetzgeber bisher nicht verkündet worden sei, sehe sich der Beklagte im Hinblick auf die derzeitige Rechtslage veranlaßt, den gegnerischen Hilfsantrag anzuerkennen. Ein Anerkenntnisurteil erging jedoch nicht. Mit Schriftsatz vom 6. Dezember 1955 erklärte der Beklagte mit Rücksicht auf eine nunmehr erfolgte Verlängerung des Geschäftsraummietengesetzes bis zum 31. März 1956, bei dieser Rechtslage komme eine Kündigung des Vertragsverhältnisses zwischen den Parteien frühestens zum 30. Juni 1956 in Betracht, vorausgesetzt, daß das Gesetz nicht noch eine weitere Verlängerung erfahre. Im Schriftsatz vom 27. Juni 1956 führten die Kläger an, die Kündigung sei spätestens zum 30. Juni 1956 wirksam geworden. Der Kläger habe im Verlaufe des Prozesses die Rechtmäßigkeit der Kündigung zu

diesem Zeitpunkt anerkannt. Es werde daher ohne Rücksicht auf das bisherige Vorbringen der Parteien möglich sein, zu einer Entscheidung im Sinne der Kläger zu kommen. Im Termin vom 23. August 1956 erkannte der Beklagte unter Verwahrung gegen die Kostenlast den Klageanspruch an und nahm die Widerklage auf Widerruf der Kündigung im Einverständnis mit den Klägern zurück. Das Landgericht erließ hierauf am 6. September 1956 ein entsprechendes Anerkenntnisurteil.

Das Berufungsgericht läßt dahingestellt, ob der Kläger, damaliger Beklagter, im Termin vom 3. November 1955 eine Räumungspflicht zum 31. März 1956 in prozessual wirksamer Form anerkannt habe. Es meint, ein prozessuales Anerkenntnis würde kein Anerkenntnis der sachlichrechtlichen Berechtigung der Kündigung enthalten haben. Auch sei die Erklärung des Klägers durch das Gesetz zur Änderung des Geschäftsraummietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes vom 25. Dezember 1955 (BGBl I 866) überholt gewesen. Zudem habe der Kläger erreichtlich das Anerkenntnis ausdrücklich unter der Voraussetzung erklärt, daß das Geschäftsraummietengesetz keine zeitliche Änderung erfahren würde. Nach den Schriftsätzen des Klägers vom 6. Dezember 1955 und der Äußerung der Beklagten in ihrem Schriftsatz vom 27. Juni 1956 in Verbindung mit den Vorgängen im Termin vom 23. August 1956 müsse davon ausgegangen werden, daß die Parteien die Wirksamkeit der Kündigung zum 31. März 1956 bzw. die Berechtigung des Widerrufsverlangens des Klägers hätten dahingestellt sein lassen wollen und, um zu einer billigen und schnellen Entscheidung zu gelangen, eine Beendigung des Mietverhältnisses zum 30. Juni 1956 unter Verzicht auf etwaige Rechte aus früheren Kündigungen vereinbart hätten.

Gegen die aus den Gründen des Berufungsurteils ersichtliche Auffassung, daß das Mietverhältnis während des Verfahrens über den Widerruf der Kündigung bis zu dem Zeitpunkt fortgesetzt worden sei, zu dem der Kläger die Be-

digung des Vertragsverhältnisses anerkannt habe, wendet sich die Revision nicht. Streitig zwischen den Parteien ist nur, ob die Beendigung zum 31. März 1956 oder zum 30. Juni 1956 eingetreten ist. Der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts begegnet im Ergebnis auch keinen Bedenken. Die von den Beklagten erklärte Kündigung hatte allerdings nach §§ 5, 6, 24 GRMG zum erstzulässigen Zeitpunkt, dem 1. Juli 1952, das Mietverhältnis zum Erlöschen gebracht. Ein auf die Bestimmungen des Geschäftsraummietengesetzes beruhender Widerruf der Kündigung hätte die Kündigung aber rückwirkend vernichtet und das Mietverhältnis hätte alsdann als fortgesetzt gegolten. Zu einer Verurteilung der Beklagten auf Widerruf der Kündigung oder zu einem mit der gleichen Wirkung ausgestatteten rechtskräftigen Urteil auf Abweisung der Räumungsklage ist es allerdings nicht gekommen. Daraus folgt aber nicht, daß für eine wirksame Einigung über die Beendigung des Mietverhältnisses zum 30. Juni 1956 die Rechtsgrundlage gefehlt hätte, weil das Mietverhältnis bereits zum 1. Juli 1952 beendet gewesen wäre. Der Widerruf wird nicht etwa durch ein Gestaltungsurteil herbeigeführt, vielmehr wirkt bereits die Widerrufserklärung selbst rechtsgestaltend (BGH Urteil vom 15. April 1958 - VIII ZR 161/57 - NJW 1958, 994). Die Widerrufserklärung hat aber eine Verurteilung nicht zur Voraussetzung. Sie kann auch freiwillig abgegeben werden, und zwar noch während eines Rechtsstreits (Roquette, Die kleine Mietreform, 2. Aufl. § 15 GRMG Anm. 1 Fußnote 1 S. 284). Vereinbarten im vorliegenden Fall also, wie das Berufungsgericht annimmt, die Parteien im Laufe des Rechtsstreits eine Beendigung des Mietverhältnisses zum 30. Juni 1956, so lag darin gleichzeitig die Erklärung des Widerrufs der Kündigung für die bis dahin verflossene Zeit. Damit aber galt das Mietverhältnis bis zum 30. Juni 1956 als fortgesetzt.

Die Revision macht indessen geltend, das Mietverhältnis sei zum 31. März 1956 beendet worden, da der Kläger im Räumungsrechtsstreit im Termin vom 3. November 1955 für

diesen Zeitpunkt seine Räumungspflicht in sachlichrechtlich wirksamer Weise anerkannt habe und die dadurch eingetretene Beendigung nicht durch die Veränderung der Rechtslage habe hinausgeschoben werden können. Mit diesem Vorbringen kann die Revision aber keinen Erfolg haben. Die Beklagten können aus diesem Anerkenntnis schon deshalb keine Rechte herleiten, weil es nach der für das Revisionsgericht bindenden Auslegung des Berufungsgerichts nicht die unbedingte vertragliche Erklärung enthält, daß das Mietverhältnis zum 31. März 1956 endigen solle, vielmehr unter der auflösenden Bedingung abgegeben worden war, daß das Geschäftsraummietengesetz keine Verlängerung erfahre, und weil diese Bedingung eingetreten ist. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob nicht das Anerkenntnis, sofern es auf eine bedingungslose Beendigung des Mietvertrages zum 31. März 1956 gezielt hätte, schon nach § 20 Satz 2 GRMG in der Fassung des Gesetzes vom 25. Dezember 1955 seine Wirksamkeit verloren hätte, weil es sich als eine vor dem 1. Januar 1956 getroffene Vereinbarung über den Ablauf eines Mietverhältnisses vor dem 1. April 1956 darstellen würde. Einer besonderen fristgerechten Berufung auf die veränderte Rechtslage hätte es, da das Verfahren auf Widerruf der Kündigung lief, entgegen der Ansicht der Revision nicht bedurft.

Wenn die Revision weiter ausführt, es komme nicht darauf an, daß die Beklagten im Schriftsatz vom 27. Juni 1956 erklärt hätten, spätestens mit dem 30. Juni 1956 sei das Mietverhältnis beendet, so wendet sie sich damit in unzulässiger Weise gegen die Auslegung des Berufungsgerichts. Das Berufungsgericht sieht die Erklärung der Parteien als eine auf sachlichrechtlichem Gebiet liegende Einigung über die zwischen den Parteien streitige Frage der Beendigung des Mietverhältnisses an. Diese vom Berufungsgericht getroffene Auslegung einer Individualvereinbarung ist möglich und läßt einen Rechtsverstoß nicht erkennen.

Ob, wie das Berufungsgericht meint, dem Antrag des Klägers auf Widerruf der Kündigung im Räumungsrechtsstreit hätte stattgegeben werden müssen, wenn nicht die Frist, binnen deren die Fortsetzung des Mietverhältnisses durch Kündigungswiderruf erreicht werden konnte, abgelaufen wäre, und ob auch deshalb das Vertragsverhältnis als erst zum 30. Juni 1956 beendet zu gelten hat, kann unter diesen Umständen dahingestellt bleiben.

IV.

Das angefochtene Urteil war daher aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird nunmehr über alle den Grund des Anspruches betreffenden Einwendungen der Beklagten zu befinden haben. Die Entscheidung über die Kosten der Revision war dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Gelhaar Artl Dr. Dorschel Dr. Mezger Dr. Messner