

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 68/67

URTEIL

Verkündet am

30. April 1969

Klett,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Claus Dietrich S. [REDACTED] in B. [REDACTED] ([REDACTED]),
U. [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die K. [REDACTED]-B. [REDACTED]-V. [REDACTED] Gesellschaft mit
beschränkter Haftung in B. [REDACTED] ([REDACTED]),
P. [REDACTED]straße [REDACTED], vortreten durch ihren Ge-
schäftsführer P. [REDACTED] in B. [REDACTED] ([REDACTED]),
B. [REDACTED]weg [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. April 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 26. Januar 1967 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch schriftlichen Mietvertrag vom 1. März 1955 vermietete der Kläger eine unbebaute Teilfläche von etwa 21 163 qm des ihm gehörenden Grundstücks B- S- , G- Weg (früher A- Straße) an die Beklagte, die seitdem dort im Auftrag des Senats von Berlin Brennstoffe zur Bevorratung einlagert. Der Mietzins wurde auf 50 % des monatlichen Reinertrages vereinbart, den die Beklagte aus der Kohleneinlagerung erzielt. In § 2 des Mietvertrages war bestimmt:

- 3 -

"Der Mietvertrag tritt mit dem Tage der Unterzeichnung in Kraft und läuft auf unbestimmte Zeit. Er endet auf jeden Fall aber an dem Tage, an dem die der Arbeitsgemeinschaft Kohle gehörenden Kohlenmengen nicht mehr auf dem Mietgrundstück lagern. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Mietvertrag weder vom Vermieter noch von der Mieterin kündbar;..."

Unter dem 12. November 1963 richtete die Beklagte ein Schreiben an den Kläger, in dem es heißt:

"... sind wir vom Senat angesprochen worden, ob auch Sicherheit dafür besteht, daß diese für die Bevölkerung von Berlin in Notzeiten gedachte Vorratshaltung nicht dadurch in Gefahr gerät, daß seitens des Eigentümers eines Tages unerwartet das Grundstück gekündigt wird. Wir haben uns daraufhin den Mietvertrag noch einmal angesehen. Die Formulierung des § 2 wird nicht ganz dem gerecht, was der Senat von uns verlangt und was auch wir damit von Ihnen fordern müssen. Der § 2 bestimmt u.a., daß der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit läuft. In inzwischen stattgefundenen Prozessen hat sich herausgeschält, daß es Mietverträge auf unbestimmte Zeit im juristischen Sinne nicht gibt. Wir würden vorschlagen, den § 2 des Mietvertrages vom 1. März 1955 neu zu fassen, d.h. den bisherigen § 2 hiermit aufzuheben und ihm die neue Fassung wie folgt zu geben:

Das Mietverhältnis beginnt am 1. März 1955 und läuft fest für die vom Senat für notwendig erachtete Zeit der Einlagerung. Eine Kündigung von Seiten des Vermieters ist daher für die Dauer der vom Senat für notwendig erachteten Zeit der Einlagerung nicht möglich.

Eine Kündigung durch den Mieter kann nur entsprechend den Weisungen der für die Einlagerung zuständigen Senatsstellen erfolgen, wobei eine Frist von mindestens

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



sechs Monaten zum Monatsschluß eingehalten werden muß.

Die Rechte aus § 3 dieses Vertrages werden hiervon nicht berührt.

Wenn Sie mit der Neufassung des § 2 in obiger Form einverstanden sind, bitten wir höflichst um Bestätigung auf beiliegendem Durchschlag, nach dessen Erhalt dann dieser Brief mit der Neufassung des § 2 Bestandteil des Mietsvertrages zwischen Ihnen und uns vom 1. März 1955 wird."

Der Kläger setzte unter dieses Schreiben handschriftlich die Worte:

"einverstanden
Berlin 22, 14.11.63"

und unterschrieb diesen Vermerk mit Vor- und Zunamen. Sodann händigte er der Beklagten das von ihm unterschriebene Stück des Schreibens aus.

Der Kläger betrieb damals auf dem ihm ebenfalls gehörenden Grundstück B[REDACTED]-S[REDACTED], K[REDACTED]straße [REDACTED] eine Kraftfahrzeugwerkstatt. Dieses Grundstück veräußerte er zur Vermeidung eines Enteignungsverfahrens an die Deutsche Bundespost und verlegte die Werkstatt auf das an die Beklagte vermietete Grundstück, von dem diese dem Kläger Ende 1964 eine Teilfläche von 2 500 qm zur Verfügung gestellt hatte. Die Kosten der Umlagerung der auf dieser Teilfläche lagernden Brennstoffe mußte der Kläger selbst tragen.

Mit Schreiben seines späteren Prozeßbevollmächtigten vom 22. März 1966 kündigte der Kläger den Miet-

vertrag zum 30. Juni 1966 und verlangte Räumung einer Teilfläche von 4 000 qm, die er zusätzlich für seinen Betrieb benötigte, sowie Erhöhung der Miete für den verbleibenden Teil auf 10 000 DM monatlich. Die Beklagte erklärte in ihrem Antwortschreiben vom 29. März 1966, daß sie die Kündigung nicht annehme, und verwies auf die Bestimmungen des Mietvertrages.

Darauf erhob der Kläger Klage, mit der er die Feststellung begehrte, daß das Mietverhältnis mit Wirkung vom 30. Juni 1966, hilfsweise mit Wirkung vom 31. Oktober 1966 aufgehoben sei.

Das Landgericht wies die Klage ab, das Kammergericht die Berufung zurück.

Mit seiner Revision, deren Zurückweisung die Beklagte erstrebt, verfolgt der Kläger sein Begehren weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Daß das Berufungsgericht die Zulässigkeit der Feststellungsklage bejaht hat, unterliegt keinen rechtlichen Bedenken. Zutreffend hat das Berufungsgericht darauf abgestellt, ob z.Zt. der Erhebung der Klage ein Feststellungsinteresse gegeben war, das nach seiner rechtsirrtumsfreien Annahme nicht deswegen verneint werden kann, weil zu dieser Zeit eine Klage auf künf-

tige Leistung möglich gewesen wäre. Daß während des Rechtsstreits der Kläger auf Klage zur Räumung und Herausgabe hätte übergehen können, zwang ihn nicht zu einem derartigen verfahrensrechtlichen Vorgehen, wie das Berufungsgericht ebenfalls rechtlich einwandfrei dargelegt hat (BGH Urteil vom 31. Januar 1952 - III ZR 131/51 - LM ZPO § 256 Nr. 5). Ein Ausnahmetatbestand, der den Kläger entsprechend den in dieser Entscheidung aufgestellten Grundsätzen dazu genötigt hätte, von der Feststellungsklage Abstand zu nehmen, lag ersichtlich nicht vor.

2. In Übereinstimmung mit dem Landgericht nimmt das Berufungsgericht an, daß es sich bei dem von den Parteien abgeschlossenen Vertrag um einen Mietvertrag auf bestimmte Zeit handele. Die Revision wendet sich gegen diese Auslegung des Vertrages. Ob ihre Angriffe, die sie gegen die hierzu gegebene Begründung des Berufungsgerichts erhebt, Erfolg haben könnten, bedarf nicht der Prüfung, denn es kommt rechtlich nicht darauf an, ob es sich um einen auf bestimmte oder unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag handelt.

Wäre dem Berufungsgericht darin zu folgen, daß der Vertrag für eine bestimmte Zeitdauer läuft, nämlich für die Zeit der von dem Senat von Berlin für erforderlich erachteten Kohlenbevorratung, und daß diese Zeit noch nicht abgelaufen ist, so ist der Vertrag noch nicht beendet, und der Kläger kann aus diesem Grunde von der Beklagten Räumung nicht verlangen.

Ist dagegen, was näher liegt, weil die Beendigung des Mietverhältnisses von einer Kündigung der Beklagten abhängen sollte (vgl. Staudinger BGB 11. Aufl. § 564 Nr. 9), der Vertrag für unbestimmte Zeit abgeschlossen, so ist dennoch eine Kündigung durch den Kläger nicht möglich. Zwar kann nach § 564 Abs. 2 BGB dann, wenn die Mietzeit nicht bestimmt ist, jeder Teil das Mietverhältnis nach den Vorschriften des § 565 BGB kündigen. Dieses Kündigungsrecht ist jedoch abdingbar; denn im Schuldrecht herrscht grundsätzlich Vertragsfreiheit, und den Vertragsparteien ist es daher nicht verwehrt, ihre Beziehungen abweichend von den Bestimmungen des Gesetzes zu regeln, die nur dann eingreifen, wenn die Parteien keine abweichenden Vereinbarungen, sei es ausdrücklich, sei es stillschweigend, getroffen haben. Hier ergibt die Vorschrift des § 2 des Mietvertrages in der durch die Vereinbarung vom 12. und 14. November 1963 abgeänderten Fassung, daß das Kündigungsrecht des Klägers überhaupt ausgeschlossen war und lediglich der Beklagten ein Kündigungsrecht entsprechend den Weisungen der für die Einlagerung zuständigen Senatsstellen zustehen sollte. In diesem Sinne hat auch das Berufungsgericht die nach ihrem Wortlaut und Sinn eindeutige Vertragsbestimmung aufgefaßt, denn es nimmt ebenfalls an, daß der Kläger nicht die Befugnis haben sollte, sich einseitig von dem Mietvertrag zu lösen. Gegen die Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung bestehen nach dem Ausgeführten keine Bedenken. Ob der Kläger nach Ablauf von 30 Jahren durch Kündigung den Mietvertrag einseitig beenden kann, weil ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Vertrag, in dem die Kündigung ausgeschlossen wurde, einem auf längere Zeit als 30 Jah-

re abgeschlossenen Mietvertrag (vgl. § 567 BGB) gleich-
zustellen sei (vgl. dazu Pergande, Wohnraummietrecht
1966, § 567 Anm. 1; Staudinger aaO § 567 Nr. 2; OLG
München HRR 1942, 852), bedarf keiner Prüfung, denn
dieser Zeitraum ist noch nicht abgelaufen. Es ist al-
lerdings nicht zu verkennen, daß der Kläger durch die-
se Vertragsgestaltung eine ungewöhnliche Bindung auf
sich genommen hat. Sie findet ihre Erklärung jedoch in
den besonderen Verhältnissen, die sich aus der bedroh-
ten Insellage Berlins ergeben und von denen beide Par-
teien ausgegangen sind, als sie den Vertrag abschlos-
sen und die Zusatzvereinbarung trafen.

3. Auch mit ihren weiteren in diesem Zusammenhang
erhobenen Rügen kann die Revision keinen Erfolg haben.

a) Zu Unrecht bezweifelt sie, daß die Bindung des
Klägers hinsichtlich der Vertragsdauer nach der ur-
sprünglichen Fassung des § 2 des Vertrages für ihn we-
niger drückend gewesen wäre als nach der im November
1963 getroffenen Vereinbarung. Das Berufungsgericht
hat ohne Rechtsverstoß auch der früheren Fassung des
§ 2 entnommen, daß das Mietverhältnis nicht nach §§ 564
Abs. 2, 565 Abs. 1 BGB von dem Kläger gekündigt werden
konnte. Diese von dem Berufungsgericht gegebene Ausle-
gung steht mit Wortlaut und Sinn der Bestimmung in Ein-
klang, sie ist jedenfalls möglich und für den erkennen-
den Senat bindend.

b) Der Revision kann auch nicht zugegeben werden,
daß die frühere Fassung des § 2 des Mietvertrages wi-
dersprüchlich gewesen sei. Sie ließ ebenfalls klar er-

kennen, daß die Kündigung ausgeschlossen sein sollte, solange Kohlenmengen der Arbeitsgemeinschaft Kohle auf dem Grundstück lagerten, und ist auch in diesem Sinne von dem Berufungsgericht verstanden worden. Entgegen der Ansicht der Revision kann somit von einer Unklarheit der Bestimmung in Bezug auf die Dauer der Bindung des Klägers nicht die Rede sein. Daran ändert nichts, daß die Beklagte eine andere Fassung des Wortlauts dieser Bestimmung für geboten hielt und ihren Wunsch damit begründete, es habe sich in zwischenzeitlich geführten Rechtsstreitigkeiten herausgestellt, daß es Mietverträge auf unbestimmte Zeit im juristischen Sinne nicht gebe. Es kommt nicht darauf an, ob die Beklagte befürchtete, wie in dem Schreiben vom 12. November 1963 ebenfalls zum Ausdruck gebracht war, daß die ursprüngliche Fassung des § 2 dem Kläger die Möglichkeit zur Kündigung des Vertrages gegen den Willen der Beklagten gab, sondern entscheidend ist, wie diese Bestimmung nach Wortlaut und Sinn zu verstehen und vom Berufungsgericht gewürdigt ist. Auf alle Erwägungen, die von der Revision an ihren Gedankengang geknüpft werden, daß die Vorschrift des § 2 in der ursprünglichen Fassung unklar gewesen sei, daß die Neufassung sie zuungunsten des Klägers abgeändert habe und daß der Mietvertrag trotz der Neufassung als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelten müsse, braucht daher nicht eingegangen zu werden, denn sie gehen daran vorbei, daß der Kläger den Vertrag gemäß dessen § 2 in beiden Fassungen schon deshalb nicht kündigen konnte, weil die Vorschriften der §§ 564 Abs. 2, 565 Abs. 1 BGB über die Zulässigkeit einer ordentlichen Kündigung von für unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträgen durch

ausdrückliche Vereinbarung abbedungen worden waren und die Parteien sowohl in der ursprünglichen als auch - klarer - in der Neufassung des § 2 des Mietvertrages vereinbart hatten, daß eine ordentliche Kündigung des Vertrages durch den Kläger ausgeschlossen sein sollte. Für den Kläger besteht daher jedenfalls vor Ablauf von 30 Jahren seit Vertragsbeginn keine Kündigungsmöglichkeit.

4. Das Berufungsgericht legt die Vereinbarung in der Neufassung des § 2 des Mietvertrages gemäß Schreiben der Beklagten vom 12. November 1963, daß die Kündigung von seiten des Vermieters für die Dauer der von dem Senat von Berlin für notwendig erachteten Zeit der Einlagerung nicht möglich sein solle, dahin aus, daß die Entscheidung über die Dauer der erforderlichen Kohlebevorratung nicht einer willkürlichen Willensentschließung des Senats von Berlin überlassen sei, sondern maßgebend von den politischen und wirtschaftlichen Verhältnissen in Berlin abhängen müsse. Diese Auslegung versteht die Revision mit Recht dahin, daß der Bestimmung die Bedeutung zukommt, der Senat von Berlin habe über die Dauer der Kohleneinlagerung nach seinem pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Eine solche Ermessensentscheidung steht, insoweit ist der Revision ebenfalls zu folgen, auch dann in Frage, wenn es sich um die Freigabe einzelner nicht mehr benötigter Lagerplätze handelt. Zu einer Prüfung, ob sich die Versagung der Freigabe des Grundstücks des Klägers als Ermessensmißbrauch darstellt, hatte allerdings das Berufungsgericht nur Veranlassung, soweit von dem Kläger Tatsachen vorgetragen waren, aus denen auf einen sol-

chen Ermessensmißbrauch geschlossen werden könnte. An einem entsprechenden Tatsachenvorbringen fehlt es jedoch.

a) Die Behauptung, daß die auf dem Grundstück eingelagerte Braunkohle für Heizzwecke nicht mehr brauchbar sei, hat der Kläger entgegen der Darstellung der Revision in den Tatsachenrechtszügen nicht aufgestellt. An der von der Revision angegebenen Schriftsatzstelle ist lediglich vorgetragen, die eingelagerte Braunkohle sei praktisch unbrauchbar und könne im Markt nicht mehr verwertet werden. Auf die Verwertungsmöglichkeit auf dem Markt kommt es jedoch schon deshalb nicht an, weil die eingelagerte Braunkohle nicht für den Markt bestimmt ist, sondern eine Reserve für möglicherweise bevorstehende Not- und Blockadezeiten darstellen soll. Aus demselben Grunde ist auch nicht entscheidend, ob die Braunkohle "praktisch" unbrauchbar ist. Selbst wenn die Braunkohle in Normalzeiten von den Verbrauchern abgelehnt werden würde, schließt das nicht aus, daß auf sie in Notzeiten zu Heiz- und Kochzwecken oder zur Elektrizitätserzeugung gern zurückgegriffen werden würde. Etwas anderes besagt auch nicht das Schreiben der Arbeitsgemeinschaft Kohle vom 27. Juli 1966, auf das der Kläger an der von der Revision angegebenen Schriftsatzstelle Bezug genommen hat, denn in ihm ist lediglich dargelegt, daß die Brennstoffe auf Grund der derzeitigen Marktlage nicht absetzbar seien und bei einer Umlagerung der Brennstoffe, die der Kläger angeregt hatte, eine erhebliche Qualitätsverschlechterung der Briketts sowie hohe Bruch- und

Grusverluste eintreten würden. Aus dem Schreiben ergibt sich mithin kein Anhaltspunkt für die in die Form einer Rüge gekleidete Behauptung der Revision, daß die eingelagerten Briketts für Heizzwecke nicht mehr brauchbar seien. Daß die Bevölkerung sich in Notzeiten auch mit nicht vollwertigen Brennstoffen behelfen und gern auf solche zurückgreifen wird, um heizen und kochen zu können, bedarf angesichts der Erfahrungen in den Notzeiten nach dem Zweiten Weltkriege keiner weiteren Darlegung. Haben aber die auf dem Grundstück des Klägers lagernden Brennstoffmengen für Notzeiten durchaus ihre Bedeutung, so stellt es keinen Ermessensmißbrauch dar, daß der Senat die Brennstoffmengen auf dem Grundstück des Klägers weiter in die Vorratshaltung einbezieht und ihre Einlagerung für notwendig erachtet.

b) Auch der nach Ansicht der Revision für diesen Rechtszug als richtig zu unterstellende Umstand, daß der Senat von Berlin die Freigabe des Lagerplatzes auf dem Grundstück des Klägers aus finanziellen Gründen ablehnt, kann der Revision nicht zum Erfolge verhelfen. Diese läßt nämlich außer acht, daß die Lagerplätze nicht etwa im Wege öffentlich-rechtlichen Zwanges für die Einlagerung der Kohle in Anspruch genommen worden sind, sondern daß die von dem Senat mit der Einlagerung betrauten privaten Lagerhalter über die von ihnen zu Lagerzwecken genutzten Grundstücke frei ausgehandelte Mietverträge abgeschlossen haben. Es liegt durchaus im Rahmen einer wirtschaftlichen Verwaltung, wenn der Senat von Berlin im Falle einer Einschränkung der Brennstoffbevorratung sich von den Verträgen löst, die für ihn wirtschaftlich am ungünstigsten sind,

und die Einlagerung von Brennstoffen auf dem Grundstück des Klägers weiterhin für erforderlich erachtet, während er andere Lagerplätze freigibt, weil die Fortsetzung der - wenn auch möglicherweise nur in beschränktem Umfang - aus politischen Gründen weiter erforderlichen Bevorratung Berlins mit Brennstoffen ihm die Beibehaltung der Einlagerung gerade auf dem an die Beklagte vermieteten Grundstück des Klägers aus wirtschaftlichen Gründen, die in dem von der Revision in Bezug genommenen Schreiben des Senats von Berlin vom 24. Juni 1966 ausführlich niedergelegt sind, geboten erscheinen läßt. Wenn also bei der vom Senat von Berlin getroffenen Ermessensentscheidung auch die Tatsache berücksichtigt wurde, daß durch die Umlagerung erhebliche Kosten entstehen und eine wesentliche Qualitätsverschlechterung der Brennstoffe eintreten würden, so handelt es sich keineswegs, wie die Revision meint, um sachfremde, sondern um durchaus billigen Erwägungen, die den Vorwurf des Ermessensmißbrauchs nicht begründen können.

c) Auch eine Kündigung aus wichtigem Grunde, auf die sich die Revision in der mündlichen Verhandlung berufen hat, läßt sich auf diese Gesichtspunkte nicht stützen, wie sich bereits aus den obigen Darlegungen ergibt.

5. Die Behauptung des Klägers, daß die Parteien bei Abschluß des Vertrages nicht an eine Laufzeit von 10 Jahren oder auf unabsehbare Zeit gedacht hätten, hält das Berufungsgericht für unerheblich. Entgegen der Ansicht der Revision ist diese Beurteilung nicht

zu beanstanden. Wie das Berufungsgericht mit Recht hervorhebt, haben die Parteien die Änderung des § 2 des Mietvertrages erst mehr als 8 1/2 Jahre nach dessen Abschluß vereinbart, also zu einer Zeit, als sich längst herausgestellt hatte, daß mit der Brennstoffbevorratung in Berlin noch für lange Zeit gerechnet werden mußte. Wenn der Kläger sich trotzdem zu einer klarstellenden Neufassung des § 2 des Mietvertrages bereit fand, die - ebenso wie die frühere Fassung - einen Ausschluß seines Rechtes auf ordentliche Kündigung des Vertrages für die Dauer der von dem Senat von Berlin für notwendig erachteten Zeit der Brennstoffeinlagerung beinhaltete, so kann er sich, wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, nicht mehr darauf berufen, daß die Parteien bei Abschluß des Vertrages von Vorstellungen ausgegangen seien, die sich im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung über die Neufassung des § 2 des Mietvertrages, der sich gerade auf die Laufzeit des Vertrages bezog, als längst überholt herausgestellt hatten.

6. Die von der Revision erhobene auf Verletzung von § 551 Nr. 7 ZPO gestützte Verfahrensrüge ist offensichtlich unbegründet.

Die sonach erfolglose Revision muß daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Haidinger Dr. Gelhaar Artl

Dr. Mezger Dr. Messner