

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

MSchG § 32 Abs. 2; BGB § 242 Cc

Der Mieter verliert Ansprüche aus § 32 Abs. 2 MSchG nicht allein schon dadurch, daß er nicht alsbald räumt.

MSchG § 32 Abs. 2

Zur Frage, welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit der Mieter eine Räumungsentschädigung zur Vermeidung einer unbilligen Härte verlangen kann.

MSchG § 32 Abs. 2; ZPO § 256

Eine selbständige Klage auf Feststellung der Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter seine Umzugskosten zu erstatten und ihm eine Räumungsentschädigung zu zahlen, kann schon zulässig sein, bevor der Vermieter Räumungsklage erhoben hat.

MSchG § 32 Abs. 2; Ges. zur Einführung des Geschäftsraummietengesetzes im Lande Berlin § 5 Abs. 1

Die Anwendung des § 32 Abs. 2 MSchG ist auf bei dem Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes bestehende Mietverhältnisse grundsätzlich ausgeschlossen. Auf vorher beendete Mietverhältnisse über Geschäftsräume ist diese Bestimmung auch dann noch anwendbar, wenn der Mieter erst nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes räumt.

BGH, Urt.v. 14. Dezember 1964 - VIII ZR 74/63 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 74/63

URTEIL

Verkündet am

14. Dezember 1964
Klett, Justizober-
sekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Bu [REDACTED] D [REDACTED] (Bundesfinanzverwaltung),
vertreten durch den Bundesminister für Finanzen, dieser
vertreten durch den Leiter der Sondervermögens- und Bau-
verwaltung des Senators für Finanzen B [REDACTED], dieser ver-
treten durch den Leiter des Verwaltungsamtes für ehemali-
gen Reichsgrundbesitz in B [REDACTED], B [REDACTED]-Ch [REDACTED],
F [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Dr. Ernst W [REDACTED] Gesellschaft mit beschränkter
Haftung, Fleischwaren- und Konservenfabrik, in B [REDACTED]
NW [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED], vertreten durch ihren alleinigen Ge-
schäftsführer Dr. Ernst W [REDACTED] in B [REDACTED]-Ch [REDACTED],
Wi [REDACTED]-Allee [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

.. 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Dezember 1964 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 17. Dezember 1962 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin mietete durch Vertrag vom 21. August 1951 vom Verwaltungsamt für ehemaligen Reichsgrundbesitz eine Anzahl Räume und Freiflächen in B■■■■, K■■■■straße ■ zum Betriebe einer Fleischwaren- und Konservenfabrik. Das Grundstück war noch erheblich kriegszerstört. Die Jahresmiete betrug 8 083,92 DM (§ 4). Das mit dem 1. April 1951 rückwirkend beginnende Mietverhältnis war (§ 3) bis zum 31. März 1954 begrenzt, sollte sich jedoch, wenn es nicht spätestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wurde, jeweils um 1 Jahr verlängern. § 3 Nr. 3 sah vor:

"Falls sich ... eine Notwendigkeit ergibt, den Mietgegenstand für öffentliche Zwecke in Anspruch zu nehmen, steht dem Vermieter ein jederzeitiges Notkündigungsrecht zu. Der Mieter hat 3 Monate nach dieser Kündigung ... zu räumen."



In § 10 Nr. 5 war vereinbart:

"Vom Mieter vorgenommene Verbesserungen sowie Ein- und Aufbauten gehen, sofern nicht ... etwas anderes schriftlich vereinbart wird, entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über.

Hierunter fallen insbesondere die vom Vermieter bisher vorgenommenen Ein- und Aufbauten.

Der Verzicht des Mieters insoweit greift nicht Platz, falls von dem Notkündigungsrecht gemäß § 3 Ziffer 3 Gebrauch gemacht wird."

Die letzten beiden Sätze dieser Bestimmung sind mit Schreibmaschine in den gedruckten Formularvertrag eingefügt.

Am 6. Oktober 1954 schloß die Klägerin mit dem "Deutschen Reich", vertreten durch den Leiter der Sondervermögens- und Bauverwaltung, dieser vertreten durch den Leiter des Verwaltungsamtes für ehemaligen Reichsgrundbesitz, einen neuen Mietvertrag, der sich auf dasselbe Mietobjekt, jedoch zuzüglich weiterer Baulichkeiten und Grundstücksflächen erstreckte. Er begann mit dem 1. Juni 1954 und sollte mit dem 31. Mai 1955 enden, sah jedoch unter denselben Voraussetzungen wie der alte Vertrag eine Verlängerung um jeweils 1 Jahr vor. Der Jahresmietzins sollte 15 960 DM und nach Wegfall wertmindernder Umstände 17 164,20 DM betragen. Der verwendete Vertragsvordruck stimmte insbesondere im § 3 Nr. 3 (Notkündigungsrecht) und im § 10 Nr. 5 mit dem Vertrag vom 21. August 1951 überein. Es fehlten die dem alten Verträge zu § 10 Nr. 5 mit Schreibmaschine hinzugefügten beiden letzten Sätze.

Schon 1954 wünschte der Polizeipräsident in Berlin, das Grundstück, das noch an andere Mieter vermietet war, für polizeidienstliche Zwecke zu übernehmen. Der Senator für das Bau- und Wohnungswesen in B [REDACTED], das Verwaltungsamt und der Polizeipräsident verhandelten mit der Klägerin wegen ihres Auszugs und über die Höhe eines der Klägerin nach § 32 MSchG zu gewährenden Umzugskostenersatzes und einer Entschädigung

für sonstige Nachteile.

Unter dem 27. Februar 1957 schrieb die Beklagte an die Klägerin:

"Wir sind zwecks Freimachung des Grundstücks nunmehr gezwungen, das ... Mietverhältnis unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 32 des Mieterschutzgesetzes, sowie auf die vertraglich vereinbarte Notkündigungsklausel zum 31. Mai 1957 zu kündigen.

Bezüglich der Umzugskostenentschädigung und etwaiger weiterer Entschädigungsansprüche war der Polizeipräsident in B. ... gebeten worden, sich unmittelbar mit Ihnen in Verbindung zu setzen.

Weiterhin bitten wir Sie, uns auf der Durchschrift zu bestätigen, daß Sie das Mietobjekt bis zum 31. Mai 1957 räumen.

Die Durchschrift wollen Sie uns bitte bis zum 15. Mai 1957 unterschrieben zurücksenden."

Die Klägerin erteilte weder die geforderte Bestätigung noch zog sie aus. Beginnend mit einer Besprechung am 17. September 1957 zwischen der Klägerin und Vertretern des Polizeipräsidenten verhandelten die Parteien in der Folgezeit über den endgültigen Räumungstermin und über die Ansprüche der Klägerin. Diese erwarb am 25. Januar 1958 ein für ihre Zwecke geeignetes Ersatzgrundstück. Am 15. Februar 1958 wurde zwischen ihr einerseits und dem "Verwaltungsamt", vertreten durch den Polizeipräsidenten, und dem Polizeipräsidenten andererseits eine "Vereinbarung" getroffen. Darin ist unter V bestimmt:

"Die ... (Klägerin) verpflichtet sich, die ... aufgrund des Mietvertrages von ihr innegehaltenen Räumlichkeiten und Freiflächen an den Polizeipräsidenten ... herauszugeben. Der Polizeipräsident ... ist gemäß § 32 des Mieterschutzgesetzes ... verpflichtet, der ... (Klägerin) die Kosten, die dieser durch den Umzug auf ein anderes Grundstück entstehen, und ihr eine angemessene Entschädigung für sonstige wirtschaftliche Nachteile, die sie durch den Verlust des Mietgegenstandes erleidet, zu zahlen."

Vor Abschluß dieser Vereinbarung hatte die Klägerin am 13. Februar 1958 folgende Erklärung unterzeichnet:

"Die Firma ... (Klägerin) benötigt eine derartige schriftlich niedergelegte Vereinbarung für Verhandlungen, die sie mit Dienststellen des Senats und Banken wegen Erlangung eines Aufbaukredits führen muß und will. Die Vereinbarung soll, soweit es sich um Leistungen des Polizeipräsidenten ... handelt, lediglich die kraft Gesetzes bestehende Rechtslage wiedergeben. Sie hat in diesem Sinne nicht konstitutive, sondern nur deklaratorische Bedeutung."

Auch danach gingen die Verhandlungen weiter, ohne zu einem Erfolg zu führen. Am 14. September 1960 schrieb der Polizeipräsident schließlich an den Prozeßbevollmächtigten der Klägerin:

"Aufgrund der Feststellungen, die die Baugruppe und die Rechtsabteilung der Sondervermögens- und Bauverwaltung gemacht haben und die sich der Höhe nach mit den von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen getroffenen Feststellungen deckt, biete ich Ihnen einen Betrag von 150 000 DM als Entschädigung für die von ihrem Mandanten gemachten Investitionen an."

Dieser Betrag ist in dem Schreiben nach Aufwendungen der Klägerin auf das Grundstück in Höhe von 639 300 DM errechnet. Dazu ist die Auffassung vertreten, wenn der Klägerin diese erstattet würden, müßte sie eine Miete zahlen, die dem verbesserten Zustand der Gebäude aufgrund der Aufwendungen entspreche, während sie tatsächlich nur Miete nach dem Ruinenzustand der Baulichkeiten entrichtet habe. Danach habe die Klägerin aber 457 361 DM (bis 31. Dezember 1960) zu wenig Miete gezahlt. Unter Abzug eines weiteren Pauschalbetrages (neu für alt) mit 31 939 DM ergibt sich der angebotene Betrag von 150 000 DM. Es heißt alsdann wörtlich weiter:

"Der Betrag würde nach Räumung des Geländes gezahlt werden. Hierzu käme noch der Betrag für die Umzugskosten, die von der ... (Klägerin) zu belegen wären."

Falls Sie mir nicht bis zum 30. September 1960 bestätigen, daß Sie mein Angebot annehmen, gehe ich davon aus, daß die ... (Klägerin) die jetzige Unterkunft in der K...straße ■ weiter nutzen will und würde zur Zeit nicht auf Räumung drängen. Mit der weiteren Nutzung auf unbestimmte Zeit wäre ich einverstanden.

Um Mißverständnissen vorzubeugen, darf ich hiermit darauf aufmerksam machen, daß sich bei einer Nutzung über den 1. Januar 1961 hinaus der Entschädigungsbetrag durch die weiter zur Anrechnung kommende erhöhte Miete um monatlich 5 789 DM verringern würde."

Ob und was die Klägerin auf dieses Schreiben geantwortet hat, ist nicht festgestellt; sie nutzte jedenfalls den Grundbesitz weiter. Der Polizeipräsident stellte sich in der Folgezeit auf den Standpunkt, eine Verpflichtung zur Zahlung von Umzugskosten und einer Entschädigung bestehe überhaupt nicht mehr. Am 1. Februar 1961 schrieb er der Klägerin, die bisher geführten Verhandlungen hätten das Ziel gehabt, eine gerechte Basis für einen etwa später entstehenden Anspruch zu finden. Lediglich durch die geänderte Rechtsgrundlage - damit ist die Einführung des Geschäftsraummietengesetzes in Berlin am 1. März 1961 gemeint - hätten die Bemühungen in der bisherigen Richtung nicht fortgesetzt werden können. Auch die Beklagte vertritt die Rechtsauffassung, seit der Geltung des genannten Gesetzes im Raume Berlin habe die Klägerin keine Ansprüche auf irgendeine Entschädigung mehr, zumal durch die Weiternutzung des Grundbesitzes das Mietverhältnis mit ihr auf unbestimmte Zeit fortgesetzt sei.

Ende Mai 1961 erhob die Klägerin die gegenwärtige Klage auf Feststellung, daß die Beklagte verpflichtet ist, sofort nach dem Auszug der Klägerin aus den von ihr innegehabten Räumen und Freiflächen K...straße ■ diejenigen Kosten zu erstatten, die für den Umzug ihrer Fleischwarenfabrik nach dem Grundstück B..., H...straße ■-■ erforderlich sind, und ihr eine angemessene Entschädigung für die sonstigen wirt-

schaftlichen Nachteile zu zahlen, die sie durch den Verlust der Räume erleidet. Außerdem stellte die Klägerin eine Reihe von Hilfsanträgen.

Im Laufe des Rechtsstreits kündigte das Verwaltungsamt der Klägerin, die auch jetzt noch in dem Mietgegenstand ihre Fabrikation betreibt, das Mietverhältnis, gestützt auf das Geschäftsraummietengesetz durch Schreiben vom 28. September 1961 zum 31. Dezember 1961 und erneut mit Schreiben vom 22. Februar 1962 zum 30. Juni 1962. In dem danach von der Beklagten anhängig gemachten Räumungsrechtsstreit wurde die Klägerin durch Urteil des Landgerichts Berlin vom 1. Oktober 1962 zur Räumung verurteilt. Die Berufung der jetzigen Klägerin gegen dieses Urteil wurde zurückgewiesen.

Landgericht und Berufungsgericht haben im gegenwärtigen Rechtsstreit nach dem Hauptantrag der Klägerin erkannt. Die Beklagte erstrebt mit ihrer Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, die Abweisung der Klage.

Gleichzeitig ist über die Revision der jetzigen Klägerin im Räumungsrechtsstreit verhandelt. Sie ist durch Urteil vom selben Tage als unbegründet zurückgewiesen.

Entscheidungsgründe:

I. Gegen die Zulässigkeit der auf § 256 ZPO gestützten Feststellungsklage bestehen keine rechtlichen Bedenken. Das gilt sowohl, soweit die Klägerin ihre Ansprüche der Vereinbarung vom 15. Februar 1958 entnimmt, als auch, soweit sie sie aus § 32 Abs. 2 Satz 1 und 2 MSchG unmittelbar herleitet.

1. § 32 Abs. 2 Satz 3 MSchG bestimmt zwar, daß über die Ersatz- und Entschädigungspflicht (aus Satz 1 und 2) im Falle einer Verurteilung zur Räumung auf Antrag des Berechtigten in der Urteilsformel Bestimmung zu treffen ist. Deswegen ist jedoch eine Feststellungsklage in einem selbständigen Rechtsstreit nicht unzulässig. Die genannte Bestimmung sollte erkennbar nur die Rechte des Mieters insofern erweitern, als ihm damit die Möglichkeit gegeben wurde, seine Ansprüche aus Satz 1 und 2 aaO im Falle eines Räumungsverfahrens auch ohne Darlegung eines besonderen Rechtsschutzinteresses in diesem Verfahren feststellen zu lassen. Kein Anhalt besteht aber dafür, daß die prozessualen Rechte des Mieters im übrigen eingeschränkt werden sollten. Das würde aber der Fall sein, wenn ein Mieter von Räumen, die unter § 32 MSchG fallen und dem das Mietverhältnis deshalb gekündigt worden ist, die Räumungsklage des Vermieters abwarten und erst in diesem Verfahren seine Rechte feststellen lassen könnte. Er kann jedenfalls, wie das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei ausgeführt hat, ein erhebliches rechtliches Interesse daran haben, die Frage, ob ihm im Falle einer Räumung die beanspruchten Entschädigungen zustehen, alsbald durch Richterspruch klären zu lassen. Dafür, daß eine solche Klage zulässig ist, spricht auch, daß der Mieter, um sich seine Rechte aus § 32 Abs. 2 Satz 1 und 2 MSchG zu sichern, überhaupt keine Feststellung oder Bestimmung nach § 32 Abs. 2 Satz 3 MSchG im Rahmen eines Räumungsrechtsstreits herbeizuführen braucht (Roquette, MSchG § 32 Anm. 27; Bettermann, MSchG Anm. 199, 244 sowie Fußnote 75 bei Anm. 199 unter Bezugnahme auf das BGH Urt.v. 13. Mai 1953 - VI ZR 215/52, ZMR 1953, 345 f, insoweit LM MSchG § 32 Nr. 1 nicht mit abgedruckt), Er kann diese Rechte vielmehr (BGH aaO) auch noch nach durchgeführter Räumung geltend machen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob er sich im Räumungsverfahren zur Wehr gesetzt hat, und auch unabhängig davon, ob ein solches überhaupt

stattgefunden hat. Kann aber ein Mieter auch ohne Bestimmung über die Ersatz- und Entschädigungspflicht des Vermieters nach § 32 Abs. 2 Satz 3 MSchG, die, weil die Ansprüche aus § 32 Abs. 2 Satz 1 und 2 MSchG von Gesetzes wegen bestehen und entstehen (Roquette aaO, Bettermann aaO und Anm. 209), nur rein deklaratorische, nicht konstitutive Wirkung hat, nach Durchführung der Räumung auf Leistung klagen, so kann es ihm auch nicht verwehrt sein, wenn die Voraussetzungen dafür gegeben sind, in einem solchen Falle zunächst durch Erhebung einer Feststellungsklage die grundsätzliche Ersatzpflicht des Vermieters feststellen zu lassen, z.B. wenn sich der Räumungsschaden noch nicht zuverlässig übersehen läßt, der Vermieter aber seine Ersatzpflicht bestreitet. Alsdann kann es aber auch nicht als grundsätzlich unzulässig angesehen werden, daß der Mieter auch schon vor einer Räumung eine entsprechende Feststellungsklage erhebt, wenn der Vermieter zwar gekündigt, aber noch von einer Räumungsklage abgesehen hat.

2. Für die Zulässigkeit der Feststellungsklage ist unerheblich, daß der etwaige Anspruch der Klägerin auf Umzugs- und Räumungsentschädigung, mag sie ihn nun auf die Vereinbarung vom 15. Februar 1958 stützen oder unmittelbar aus § 32 Abs. 2 Satz 1 und 2 MSchG herleiten, auf jeden Fall erst mit oder nach der Räumung fällig wird. Die Feststellungsklage ist auch nicht dadurch nachträglich unzulässig geworden, daß die Beklagte inzwischen Räumungsklage erhoben hat, welche die Klägerin, wie bereits dargelegt, nicht abzuwarten brauchte. Durch ihre Erhebung im Juni 1961 ist die Klägerin jedenfalls nicht gehindert gewesen, den gegenwärtigen Feststellungsprozeß, in dem sie bereits über ein halbes Jahr vorher ein obsiegendes Urteil des Landgerichts erreicht hatte, weiter zu betreiben. Sie muß sich nur im Räumungsprozeß entgegenhalten lassen, daß die Frage, ob die Beklagte die von der Klägerin begehrten Entschädigungen zah-

len muß, bereits rechtshängig ist. Ihr besonderes Interesse an einer entsprechenden Feststellung ergab sich vor allem aus dem Schreiben des Polizeipräsidenten vom 1. Februar 1961, nach dem dieser einen Anspruch auf Umzugskosten- und Räumungsentschädigung, den die Klägerin bereits erworben zu haben glaubte, nunmehr bestritt. Da die Beklagte nach ihrem eigenen Vortrag im Schriftsatz vom 26. Juni 1961 auch damals noch nicht die Absicht hatte, selbst Klage zu erheben, durfte die Klägerin davon ausgehen, sie könne die Frage, ob die Beklagte auch nach Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes im Lande Berlin weiterhin verpflichtet blieb, der Klägerin die begehrten Entschädigungen zu zahlen, durch ihre selbständige Feststellungsklage klären lassen, bevor sie selbst auf Räumung verklagt wurde. Auch deshalb brauchte sie eine solche Klage nicht abzuwarten.

3. Auch die Möglichkeit, daß ein Mietverhältnis nach Erhebung der Feststellungsklage doch noch "fortgesetzt" werden kann, berührt ihre Zulässigkeit nicht. Erfolgt eine solche Fortsetzung im Laufe des Verfahrens, so erledigt sich dadurch die Hauptsache. Verfolgt der Mieter alsdann seine Feststellungsklage weiter, so muß sie als unbegründet abgewiesen werden. Setzen die Parteien das Mietverhältnis nach rechtskräftiger Feststellung der Entschädigungspflicht des Vermieters trotzdem fort, so wird das vom Mieter erwirkte Feststellungsurteil damit im Ergebnis gegenstandslos. Er kann jedenfalls nicht mehr darauf gestützt auf Leistung klagen, auch wenn er später räumen sollte.

4. Der Revision ist schließlich auch nicht darin zu folgen, eine Feststellungsklage, die sich auf § 32 MSchG stütze, müsse deshalb unzulässig sein, weil zwischenzeitlich, d.h. bis zur Räumung, eingetretene Ereignisse im Sinne von § 32 Abs. 3 MSchG die Ansprüche aus § 32 Abs. 2 MSchG ausschlies-

sen könnten. Würden solche Ereignisse Berücksichtigung finden können, würde sie der Vermieter auf jeden Fall dem Mieter auch noch entgegenhalten dürfen, wenn dieser nach durchgeführter Räumung Leistungsklage erhebt.

II. 1. Daß zwischen den Parteien ein Mietverhältnis nach § 32 MSchG bestanden hat, ist unstreitig. Daraus folgt, daß die Klägerin Ansprüche auf Ersatz ihrer Umzugskosten und auf Zahlung einer Räumungsentschädigung nach § 32 Abs. 2 Satz 1 und 2 MSchG hätte geltend machen können, wenn sie aufgrund der Kündigung vom 17. Februar 1957 oder der in der Vereinbarung vom 15. Februar 1958 übernommenen Räumungsverpflichtung die Mieträume alsbald herausgegeben hätte.

2. Da die Klägerin jedoch über den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Geschäftsraummietengesetzes Berlin, nämlich den 1. März 1961 (Art. IV des Gesetzes vom 10. Januar 1961 BGBl I 13) hinaus im Besitze der Mieträume geblieben ist, stellt sich die Frage, ob § 32 Abs. 2 MSchG in einem solchen Falle überhaupt noch anwendbar ist. Denn nach § 5 Abs. 1 GRMG Berlin sind Mietverhältnisse "über Geschäftsräume und über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke vom Mieterschutz ausgenommen".

3. Das Berufungsgericht hat diese Frage bejaht. Es geht davon aus, daß das Mietverhältnis der Parteien schon vor dem Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes Berlin beendet worden sei. Wenn diese Annahme zutrifft - die da-
gegen gerichteten Angriffe der Revision werden später behandelt -, so ist auch die Auffassung des Berufungsgerichts über die Anwendbarkeit des § 32 Abs. 2 MSchG entgegen der Ansicht der Revision rechtlich nicht zu beanstanden.

a) Aus § 5 Abs. 1 GRMG Berlin folgt, daß Mieter von Geschäftsräumen und gewerblich genutzten unbebauten Grund-

stücken keinen Mieterschutz mehr genießen. Die "Ausnahme" vom Mieterschutz bedeutet in erster Linie den Wegfall des Bestandsschutzes, den die §§ 1 ff. MSchG in der Weise gewährleisten, daß ein Mietverhältnis gegen den Willen des Mieters nur im Wege der Klage durch gerichtliches Urteil und lediglich aus den im Gesetz geregelten Gründen aufgehoben werden und deshalb nicht infolge einer Kündigung des Vermieters oder durch Zeitablauf enden kann. Insoweit nahm das Geschäftsraummietengesetz Berlin keinen unmittelbaren Einfluß auf Mietverhältnisse nach § 32 MSchG; denn für diese waren die §§ 1 bis 31 MSchG schon nach § 32 Abs. 1 MSchG nicht anzuwenden. Die Wirkung des § 5 Abs. 1 GRMG Berlin beschränkt sich aber nicht auf die Beseitigung des Bestandsschutzes. Vielmehr ist in seinem Geltungsbereich auch die Anwendung des § 32 Abs. 2 MSchG ausgeschlossen (vgl. Bettermann, MSchG § 32 Anm. 31, 32, 145; Roquette, MSchG § 32 Anm. 34 und Mietrecht 5. Aufl. S. 435; Hans, MSchG 6. und 7. Aufl. § 32 Anm. 4; OLG Celle NJW 1957, 1442). Auch bei der Vorschrift des § 32 Abs. 2 MSchG handelt es sich um Mieterschutzrecht. Das folgt nicht allein daraus, daß hier eine Bestimmung des Mieterschutzgesetzes in Frage steht, sondern vor allem aus dem Sinn des § 32 Abs. 2 MSchG, der zum Ziele hat, dem Mieter einen Ausgleich für den nach Absatz 1 aaO fehlenden Bestandsschutz und für die Schäden, die ihm durch die von ihm nicht verschuldete und nicht aus seiner Person oder seinen Verhältnissen begründete Beendigung des Mietverhältnisses entstehen, zu gewähren. Das zeigt auch deutlich der Vergleich mit der ähnlichen Regelung des § 4 Abs. 3 MSchG, nach der dem Mieter im Falle der Mietaufhebung wegen Eigenbedarfs des Vermieters Ansprüche auf Ersatz der Umzugskosten und - bei Geschäftsräumen auf Räumungsentschädigung - zugestanden werden können (vgl. dazu Bettermann, aaO § 4 Anm. 513 und 617).

b) Das Geschäftsraummietengesetz Berlin gilt nicht nur für Mietverhältnisse, die erst nach seinem Inkrafttreten

begründet wurden. Vielmehr führte es das neue Recht auch für laufende Mietverhältnisse über Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke ein. Das ergibt sich eindeutig aus den Sondervorschriften dieses Gesetzes für vor dem 1. März 1961, dem Tage seines Inkrafttretens, begründete Mietverhältnisse (vgl. §§ 7a, c, §§ 8 ff; § 24). Daraus folgt wiederum, daß die Klägerin die begehrten Entschädigungen nicht mehr verlangen können, wenn von einem nach der Kündigung von 1957 oder der Vereinbarung von 1958 über den 1. März 1961 hinaus wieder fortgesetzten oder neu begründeten und erst durch die danach ausgesprochene Kündigung beendeten Mietverhältnis auszugehen wäre.

c) Damit ist jedoch noch nicht gesagt, daß das Geschäftsraummietengesetz Berlin auch in bereits vor seinem Inkrafttreten beendete Mietverhältnisse mit der Wirkung eingreift, daß ein Mieter, der, wie hier die Klägerin, bei einem Auszug aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses vor dem Inkrafttreten des Gesetzes noch Ansprüche aus § 32 Abs. 2 MSchG hätte stellen können, dazu nunmehr nicht mehr in der Lage sein soll. Vielmehr ist der gegenteiligen Auffassung des Berufungsgerichts aus folgenden Erwägungen beizutreten:

aa) Schon rein wörtlich genommen setzt die Bestimmung: "Miet- oder Pachtverhältnisse ... werden vom Mieterschutz ausgenommen" (§ 5 Abs. 1 GRMG Berlin) das Bestehen eines Mietvertrages und nicht nur eines Rechtsverhältnisses voraus, das nach Beendigung eines solchen Vertrages bis zur vollständigen Abwicklung zwischen den Parteien des ehemaligen Mietverhältnisses vorhanden ist. Es liegt schon deshalb nahe, daß dieses Verhältnis nach altem Recht abgewickelt werden muß.

bb) Auch die in § 6 GRMG Berlin getroffene Neukündigungsregelung geht von einem fortbestehenden Vertrag aus.

cc) Das Geschäftsraummietengesetz Berlin enthält eine Reihe von Sonderbestimmungen für vor dem 1. März 1961, seinem Inkrafttreten, begründete Mietverhältnisse, d.h. für sog. "Altmietern" (Begriff bei Kiefersauer/Glaser GRMG 2. Aufl. Anm. 29 erwähnt). Diese Bestimmungen räumen den "Altmietern" für die Dauer einer Übergangszeit (§§ 7c, 22 GRMG Berlin) einen begrenzten Vollstreckungs- (§§ 7a - c GRMG Berlin) und Bestandsschutz (§§ 8 ff GRMG Berlin) ein und stellen sie damit günstiger als Mieter, deren Mietverhältnis erst nach dem 1. März 1961 begonnen hat. Ihre Anwendung setzt aber stets voraus, daß das Mietverhältnis durch Kündigung (§§ 7a, 8 ff) oder Zeitablauf (§ 7a) beendet ist. Dafür kommt aber regelmäßig nur eine Beendigung nach dem Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes Berlin in Betracht. Denn vorher standen die "Altmietverhältnisse" in aller Regel - von den Sonderfällen der §§ 19 - 26, 31a - 35 MSchG abgesehen - unter Mieterschutz und konnten daher, wie schon erwähnt, weder durch Kündigung noch durch Zeitablauf enden (§ 1 MSchG). Folglich finden die Sondervorschriften für "Altmietern" auf bereits vor dem Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes Berlin - z.B. durch Aufhebungsurteil - beendete Mietverhältnisse keine Anwendung. Für den Sonderfall des § 32 MSchG kann nichts anderes gelten. Selbst wenn man entgegen BGHZ 19, 247 die Schutzbestimmungen des Geschäftsraummietengesetzes auf fortdauernde Mietverhältnisse nach § 32 MSchG anwenden wollte, so fehlt es doch an jedem Anhaltspunkt dafür, daß es dem Willen des Gesetzgebers entsprechen könnte, diese Schutzbestimmungen auf vor dem 1. März 1961 beendete Mietverhältnisse nach § 32 MSchG nur deshalb anzuwenden, weil diese, anders als die übrigen Mietverträge, auch schon vor dem Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes Berlin durch Kündigung des Vermieters beendet werden konnten. Daher ist davon auszugehen, daß diese Schutzbestimmungen auch für bereits vor dem 1. März 1961 beendete Mietverhält-

nisse nach § 32 MSchG nicht gelten.

Auch aus der Zielsetzung des Geschäftsraummietengesetzes Berlin ergibt sich kein Anhalt für die Annahme, der Gesetzgeber habe in bereits beendete, aber noch nicht vollständig abgewickelte Mietverhältnisse eingreifen wollen. Der Zweck des Geschäftsraummietengesetzes Berlin, nämlich die Wiederherstellung der Vertragsfreiheit auf dem Gebiet der Geschäftsraummiete, ist schon seiner Natur nach auf die Regelung bestehender oder künftig entstehender Mietverhältnisse gerichtet. Um ihn zu erreichen, bedurfte es nicht eines rückwirkenden Eingriffs in schon beendete Mietverhältnisse.

Eine sachgerechte, der Absicht des Gesetzgebers entsprechende Entscheidung ist daher nur gewährleistet, wenn die Abwicklung von Mietverhältnissen, die schon vor dem 1. März 1961 beendet waren, nach altem Recht beurteilt wird. Folglich kann § 32 Abs. 2 MSchG als Mieterschutzrecht im vorliegenden Falle anzuwenden sein.

III. Das Berufungsgericht ist daher mit Recht zu dem Ergebnis gelangt, daß die Entscheidung über die Feststellungsanträge der Klägerin in tatsächlicher Hinsicht davon abhängt, ob das zwischen den Parteien begründete Mietverhältnis vor dem 1. März 1961 beendet war und über diesen Zeitpunkt hinaus vertragliche Beziehungen zwischen den Parteien hinsichtlich der von der Klägerin innegehaltenen Räume nicht mehr bestanden. Das Berufungsgericht hat sich in dieser Frage der von der Klägerin vertretenen Ansicht angeschlossen. Seine in diesem Zusammenhang angestellten Erwägungen halten jedoch in einem entscheidenden Punkt der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Die Revision rügt allerdings ohne Erfolg, daß das Berufungsgericht die Annahme eines nach § 568 BGB fortge-

setzten Mietverhältnisses abgelehnt hat.

Dabei kann dahingestellt bleiben, ob ein Ausschluß des § 568 BGB, der die Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit fingiert, wenn der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach dem Ablauf der Mietzeit fortsetzt, hier schon sinngemäß der Berufung auf die Notkündigungsklausel in § 3 Nr. 3 des Mietvertrages vom 6. Oktober 1954 zu entnehmen ist (BU 31). Unerheblich ist auch, ob entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts (BU 32, 33) von einer Fortsetzung des Mietverhältnisses über den 31. Mai 1957 ausgegangen werden müßte. Die Entscheidung des Berufungsgerichts wird von seiner Feststellung getragen, die Parteien hätten jedenfalls das fortgesetzte Mietverhältnis einverständlich spätestens mit Abschluß der Vereinbarung vom 15. Februar 1958 aufgehoben. Es ist nicht rechtsirrig, wenn das Berufungsgericht darin auch den Ausdruck des Willens der Parteien findet, das Mietverhältnis nicht mehr fortzusetzen, und die Anwendung der Vorschrift des § 568 BGB für die Zeit danach ausschließt. Diese Würdigung ist denkgesetzlich möglich und liegt im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet. Sie ist im Revisionsrechtszug nur beschränkt nachprüfbar und wird durch die Rügen der Revision nicht erschüttert. Auf diese Rügen kommt es nicht an, soweit sie die Annahme des Berufungsgerichts betreffen, schon der Kündigung vom 27. Februar 1957 hätten die Parteien die Bedeutung beigemessen, daß das Mietverhältnis mit dem Ablauf des 31. Mai 1957 beendet sei und nicht über diesen Tag hinaus fortgesetzt werde. Im übrigen macht die Revision nur geltend, die Vereinbarung vom 15. Februar 1958 besage nichts anderes, weil sie ohnehin nur deklaratorische Bedeutung gehabt habe. Das trifft jedenfalls für die von der Klägerin damit übernommene Räumungsverpflichtung dann nicht zu, wenn bis dahin das Mietverhältnis der Parteien nach § 568 BGB fortgesetzt wurde. Das Berufungsgericht war daher nicht gehindert, diese Vereinbarung dahin auszulegen, daß die Parteien spätestens von die-

sem Tage an über die Beendigung des Mietverhältnisses einig waren.

2. Das Berufungsurteil muß jedoch deshalb aufgehoben werden, weil das Berufungsgericht ungeprüft gelassen hat, ob später das Mietverhältnis der Parteien wieder fortgesetzt oder ein neuer Mietvertrag zwischen den Parteien begründet wurde. Der Abschluß einer solchen Vereinbarung brauchte nicht ausdrücklich zu erfolgen, sie konnte auch durch schlüssiges Verhalten zustandekommen. Immerhin hatte die Klägerin im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht die Räume seit Abschluß der Vereinbarung vom 15. Februar 1958 bereits über 4 1/2 Jahre weiter in Besitz und sie hatte anscheinend - jedenfalls ist hierüber von ihr nichts vorgetragen worden - in dieser ganzen Zeit nicht die geringsten Anstalten getroffen, um ihren Betrieb zu verlegen und die Räume herauszugeben. Schon dieser Sachverhalt ist geeignet, Zweifel an der Annahme des Berufungsgerichts zu erwecken, daß tatsächlich seit Februar 1958 keine vertraglichen Beziehungen mehr zwischen den Parteien bestanden hätten, sondern daß ein bloßes Abwicklungsverhältnis vorgelegen habe.

Es kommt hinzu, daß der im Auftrag der Beklagten handelnde Polizeipräsident in seinem Schreiben vom 14. September 1960 ausdrücklich bemerkte, daß er mit einer "Nutzung auf unbestimmte Zeit" einverstanden sei, falls die Klägerin sein Entschädigungsangebot nicht annehme. Das Berufungsgericht hat (BU 33) dieses Schreiben nur dahin gewertet, in ihm gehe der Polizeipräsident von einem nicht mehr bestehenden und auch nicht mehr fortzusetzenden Mietverhältnis aus. Damit ist aber, wie die Revision mit Recht geltend macht, der sich aus seinem Wortlaut ergebende Sinn die-

ses Schreibens ersichtlich nicht erschöpft. Das Berufungsgericht hätte vielmehr prüfen müssen, ob dem Schreiben des Polizeipräsidenten weiter das Angebot zur Fortsetzung des alten oder zum Abschluß eines neuen Mietvertrages zu entnehmen ist. Dessen Annahme durch die Klägerin kann schon in der weiteren Benutzung der Mietsache liegen. Für die Klägerin hätte insbesondere dann ein augenfälliges Interesse an der Annahme eines solchen Angebotes bestanden, wenn es dahin zu verstehen wäre, daß der Klägerin wiederum eine der früheren vertraglichen Regelung entsprechende Kündigungsfrist von 3 Monaten eingeräumt werden sollte. In diesem Zusammenhang kann auch das Schreiben des Verwaltungsamtes vom 28. September 1961 von Bedeutung sein, das den Schluß nahe legt, die Beklagte habe selbst eine erneute Kündigung mit einer Frist von 3 Monaten für erforderlich gehalten.

3. Das Berufungsurteil läßt sich auch nicht aus anderen rechtlichen Gesichtspunkten aufrecht erhalten. Da die vom Berufungsgericht unterlassene Prüfung eine erneute tatrichterliche Würdigung, insbesondere eine Auslegung der Erklärungen und des Verhaltens der Parteien notwendig macht, ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

IV. Für das weitere Verfahren erscheinen noch folgende Hinweise geboten.

1. Die Ansicht des Berufungsgerichts, die Klägerin habe ihre Ansprüche aus § 32 Abs. 2 MSchG weder verloren noch verwirkt, ist nach dem bisherigen Sach- und Streitstand nicht zu beanstanden. Eine solche Annahme ließe sich jedenfalls allein damit, daß die Klägerin bisher nicht geräumt hat, noch nicht rechtfertigen. Die Ansprüche aus § 32 Abs. 2 MSchG sind nicht als Belohnung des Mieters für frühzeitigen oder rechtzeitigen Auszug gedacht. Sie gehen

daher weder dadurch unter, daß der Mieter nicht auszieht, noch verwirkt sie der Mieter durch Verbleiben in den Mieträumen (vgl. Bettermann aaO § 4 Anm. 615 - 617; § 32 Anm. 198); denn der Vermieter hat es in der Hand, die Räumung durchzusetzen. Solange der Mieter von Rechtsbehelfen Gebrauch macht, die ihm ein längeres Verbleiben in den Mieträumen sichern (Vollstreckungsschutz usw.) kann von einer Verwirkung keine Rede sein, ebensowenig aber, wenn der Vermieter selbst nicht auf Räumung drängt oder davon absieht, den Räumungsanspruch gerichtlich geltend zu machen oder ein Räumungsurteil zu vollstrecken (Bettermann aaO § 4 Anm. 620 - 623; § 32 Anm. 198). Gleichwohl wird das Berufungsgericht zu erwägen haben, ob das Verlangen der Klägerin angesichts der hier vorliegenden besonderen Umstände, insbesondere mit Rücksicht auf die erhebliche Dauer der weiteren Nutzung des Mietgrundstücks nach dem Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes Berlin, gegen Treu und Glauben verstößt.

2. Im Gegensatz zu § 4 Abs. 3 MSchG ist der Anspruch auf Erstattung der erforderlichen Umzugskosten nach § 32 Abs. 2 MSchG ohne Beschränkung gegeben. Es unterliegt daher keinen rechtlichen Bedenken, daß das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus einen solchen Anspruch (dem Grunde nach) unbeschränkt festgestellt hat.

3. Dagegen hängt der Anspruch auf Räumungsentschädigung nach beiden Vorschriften von Billigkeitserwägungen ab.

a) Dabei kommt es zunächst darauf an, ob die Versagung einer Entschädigung sich für die Klägerin als Härte darstellen würde. Wäre das zu bejahen, so wäre sodann entscheidend, ob es sich um eine unbillige Härte handeln würde. Ob die Billigkeit eine Entschädigung des Mieters erfordert, kann nur beurteilt werden, wenn auch die Verhältnisse

und Interessen des Vermieters berücksichtigt werden (Bettermann aaO § 4 Anm. 587). Eine Abwägung der Interessen beider Teile ist auch unter dem Gesichtspunkt geboten, daß über eine "angemessene" Entschädigung des Mieters zu befinden ist. Zugunsten des Vermieters ist insbesondere auch seine Vorbelastung durch die Umzugskosten in Betracht zu ziehen (Bettermann aaO § 4 Anm. 588 und Anm. 573). In diesem Zusammenhang fiel hier zugunsten der Beklagten ins Gewicht, daß schon die von der Beklagten zu erstattenden Umzugskosten, die die Klägerin mit über 600 000 DM angibt, voraussichtlich bei weitem den Mietzins übersteigen, den die Klägerin während der gesamten Dauer des Vertrags und Nutzungsverhältnisses der Parteien entrichtet hat. Es ist dabei auch zu beachten, daß die Klägerin ihren Anspruch auf Umzugskostenerstattung nur der zufälligen Tatsache der Beendigung des Mietverhältnisses vor dem Inkrafttreten des Geschäftsraummietersgesetzes Berlin verdanken würde. Darüberhinaus behauptet die Beklagte, infolge der Verzögerung der Räumung bedeutende Schäden erlitten zu haben. Der Klägerin sind dagegen aus der Weiterbenutzung der Mieträume zu dem alten Entgelt auf Jahre hinaus erhebliche Vorteile zugeflossen.

Aus diesen Umständen kann sich schon jetzt ergeben, daß es ohne Rücksicht auf die Höhe der mit der Betriebsverlegung verbundenen, neben den Umzugskosten entstehenden Nachteile keine unbillige Härte bedeutet, wenn die Klägerin diese Nachteile allein trägt. In diesem Falle wäre die Feststellungsklage bezüglich der Räumungsentschädigung abzuweisen.

b) Sollte das Berufungsgericht dagegen zu der Auffassung gelangen, daß der Klägerin zur Vermeidung einer unbilligen Härte in jedem Falle eine Räumungsentschädigung zuzubilligen sei, so bestünden keine rechtlichen Bedenken gegen eine unbeschränkte Feststellung der - dem Grunde nach gegebenen - Entschädigungspflicht der Beklagten. Das gälte

auch dann, wenn schon im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht abzusehen wäre, daß ein voller Ersatz nicht in Frage kommt.

Hierzu meint allerdings Bettermann (aaO § 32 Anm. 223 f, § 4 Anm. 661 - 663), schon in der Grundentscheidung sei darüber Bestimmung zu treffen, in welchem Ausmaße sich der Vermieter an dem durch den Verlust der Mieträume dem Mieter entstehenden Schaden zu beteiligen habe, wobei entweder eine Quote oder ein Höchstbetrag festzusetzen seien (a.A. Roquette, DR 1940, 1255 f; Schopp/Groothold, MSchG, im Handbuch des gesamten Mietrechts und des Raumrechts, § 4 Anm. 41, 42, die allerdings eine Begrenzung oder die Festsetzung eines Bruchteils für zulässig halten). Bettermann läßt sich dabei von der Erwägung leiten, es sei allein Sache des für die Grundentscheidung nach § 4 zuständigen Räumungsrichters, sein Ermessen auszuüben, diese Billigkeitsentscheidung könne nur er allein richtig treffen, zumindest sei er dafür besser geeignet als der Richter des Nachverfahrens (aaO § 4 Anm. 634). Schon das trifft auf die Entschädigung aus § 32 Abs. 2 MSchG nicht zu. Hier ist nämlich eine Entscheidung dem Grunde nach nicht erforderlich; denn der Mieter kann, ohne daß eine Bestimmung nach § 32 Abs. 2 S. 3 getroffen und ohne daß eine Räumungsklage vorangegangen ist, nach der Räumung unmittelbar auf Leistung klagen (vgl. BGH Urt.v. 13. Mai 1953 - VI ZR 215/52 - ZMR 1953, 345 f, insoweit LM MSchG § 32 Nr. 1 nicht mit abgedruckt). Im übrigen führt Bettermann aus (aaO Anm. 663), mit einer Urteilsformel, die die Entschädigungspflicht des Vermieters ohne Begrenzung ausspreche, sei noch nicht einmal entschieden, ob ein Vermieter überhaupt eine Entschädigung leisten müsse; denn je nach der Höhe des tatsächlich eingetretenen Schadens könne es angemessen sein, daß der Vermieter überhaupt keine Zahlung leiste, wenn nämlich der Schaden nur sehr gering sei und der Mieter ihn daher ohne Unbilligkeit selbst tragen könne. Damit läßt sich aber auch das Gegen-

teil der Auffassung von Bettermann begründen. Bevor nicht die Höhe des Schadens feststeht - und sie kann zuverlässig überhaupt erst nach der Räumung ermittelt werden -, kann auch nicht die Quote oder der Höchstbetrag der Ersatzleistung des Vermieters festgesetzt werden. Welche Leistung billig ist, hängt, wie Bettermann selbst mit Recht bemerkt, im wesentlichen von der Höhe des Schadens ab, den der Mieter erleidet. So kann es unbillig sein, eine bestimmte Höhe der Ersatzpflicht des Vermieters festzulegen, wenn sich der Schaden des Mieters nachträglich als wesentlich höher herausstellt, als es den Vorstellungen des Richters entsprach, der das "Grundurteil" erließ. Andererseits kann es ebenso unbefriedigend sein, wenn die Entschädigung schon auf eine bestimmte Quote bemessen wird und sich später herausstellt, daß der Schaden wesentlich unter oder auch erheblich über dem Betrage liegt, von dem der Richter des Grundurteils ausgegangen ist. Die Auffassung Bettermanns kann daher allenfalls für Fälle gebilligt werden, in denen es sich um von vornherein übersichtbare Schäden handelt. Für den vorliegenden Fall, in dem es sich um im einzelnen nicht voraussehbare Beträge handelt, ist sie abzulehnen.

V. Dem Berufungsgericht ist auch die Entscheidung über die Kosten der Revision vorbehalten worden, weil diese von der Endentscheidung in der Sache selbst abhängt.

Dr. Gelhaar Artl Dr. Dorschel Dr. Mezger Mormann