

2083 034

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 82/67

URTEIL

Verkündet am

8. Mai 1968

Klett

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Autoverwertung M [REDACTED], Gesellschaft mit
beschränkter Haftung, vertreten durch die Geschäfts-
führer Alfons E [REDACTED] und Josef H [REDACTED] in M [REDACTED],
I [REDACTED]straße ● ●,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Deutsche Bundesbahn, vertreten durch die Bundesbahn-
direktion M [REDACTED], P [REDACTED]straße ●,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. h.c. [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Mai 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das den Parteien am 2. Januar 1967 an Verkündungs Statt zugestellte Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Die Beklagte erhält eine Räumungsfrist bis 31. Juli 1968.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin vermietete mit "Gestattungsvertrag" vom 24. April 1948 nebst sechs in der Zeit bis 20. April 1951 geschlossenen Nachträgen das Grundstück M■■■■■, I■■■■■-straße ■■■ Flurstück Nr. 10442 an die Beklagte. Es handelt sich um einen Lagerplatz mit Gleisanschluß. Die Stadt M■■■■■ überließ der Beklagten mit Vertrag vom 7. Februar 1951 nebst Nachtragsvertrag vom 16. Dezember 1953 das angrenzende Flurstück Nr. 10442 1/2 zur entgeltlichen Nutzung. In diesen Vertrag trat die Klägerin am 1. April 1965 ein. Die Beklagte hat mit Zustimmung der Klägerin auf dem Grundstück 10442 mehrere Lagerhallen errichtet.

- 3 -

Mit Schreiben vom 26. März 1964 kündigte die Klägerin den Vertrag vom 24. April 1948 zum 30. Juni 1964 und mit Schreiben vom 9. April 1964 den Vertrag vom 7. Februar 1951 zum 31. Mai 1965.

Sie verlangt Räumung und Herausgabe der Grundstücke sowie die Verurteilung der Beklagten, die von ihr errichteten Gebäulichkeiten abzurechen und das Grundstück in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Die Beklagte ist der Klage mit der Behauptung entgegengetreten, die Klägerin habe immer wieder versichert, die Räumung der Grundstücke komme nur in Frage, wenn sie das Gelände für eigene Zwecke dringend benötige. Ein Eigenbedarf der Klägerin sei aber nicht gegeben.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. In der Berufungsinstanz hat die Beklagte hilfsweise Widerklage mit dem Antrag auf Feststellung erhoben, daß die Klägerin verpflichtet sei, alle Schäden zu ersetzen, die der Beklagten durch die Räumung des Geländes und das Abbrechen der Gebäude entstehen. Das Rechtsmittel blieb erfolglos. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihre Anträge aus dem zweiten Rechtszuge weiter und bittet um Gewährung einer Räumungsfrist nach § 7 GRMG. Die Klägerin ist diesen Anträgen entgegengetreten.

Entscheidungsgründe:

A. Zur Klage

I. Der Mietvertrag über das Grundstück Nr. 10442 war nach seinem § 2 zunächst bis 30. März 1950 befristet.



Das Berufungsgericht hat ausgeführt, durch den Nachtrag Nr. 5 sei das Mietverhältnis bis 31. März 1953 erstreckt worden. Danach sei es im beiderseitigen Einverständnis nach § 568 BGB auf unbestimmte Zeit verlängert worden. Es sei daher mit der sich aus § 565 BGB ergebenden vierteljährlichen Frist kündbar gewesen.

Der Mietvertrag über das Grundstück Nr. 10442 1/2 sei von vornherein auf unbestimmte Zeit geschlossen gewesen. Kündigungsbeschränkungen habe er nicht enthalten. Auch für ihn gelte daher die gesetzliche Kündigungsregelung des § 565 BGB.

II. Diese nach dem Wortlaut der schriftlichen Verträge und dem unstreitigen Sachverhalt rechtlich einwandfreien Ausführungen bekämpft die Revision lediglich mit der Rüge, das Berufungsgericht habe Zeugen nicht vernommen, aus deren Bekundungen sich ergeben hätte, daß abweichend von dem schriftlich Vereinbarten die Kündigung der Verträge von einem unstreitig hier nicht vorliegenden dringenden Eigenbedarf der Klägerin abhängig gemacht worden sei.

Damit kann die Revision keinen Erfolg haben.

1. Es kann dahinstehen, ob nicht eine Vereinbarung, die die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters auf Eigenbedarf einschränkt, zur Folge hat, daß der Mietvertrag der Schriftform nach § 566 BGB bedarf, so daß, wenn diese nicht gewahrt ist, nach Satz 2 dieser Vorschrift der Vertrag nach Maßgabe des § 566 BGB frei gekündigt werden kann.

2. Offen kann auch bleiben, ob die Gründe stichhaltig sind, aus denen das Berufungsgericht der Vernehmung der von der Beklagten benannten Zeugen enthoben zu sein glaubte.

Die Wirksamkeit einer Vereinbarung des behaupteten Inhalts hätte auf jeden Fall zur Voraussetzung, daß die benannten Zeugen H. [REDACTED], ehemaliger Vorstand des Südbahnhofs M. [REDACTED] und B. [REDACTED], ehemals in der Bundesbahndirektion M. [REDACTED] tätig, befugt waren, die Klägerin beim Abschluß von Mietverträgen mit der Beklagten zu vertreten. Diese Befugnis hat die Beklagte selbst nicht behauptet. Entsprechender Vortrag wäre aber zur Begründung der nach ihrer Meinung getroffenen Vereinbarung notwendig gewesen, nachdem sämtliche vorgelegten Mietverträge für die Klägerin vom Reichsbahnbetriebsamt bzw. Bundesbahnbetriebsamt M. [REDACTED] geschlossen worden sind, dem keiner der beiden Zeugen angehört hat, und nachdem die Klägerin im Rechtsstreit die Vertretungsbefugnis der Zeugen ausdrücklich bestritten hat.

3. Die Revision meint allerdings, zumindest hätten die Angaben der Zeugen unter dem Gesichtspunkt der sogenannten Anscheinsvollmacht gewürdigt werden müssen.

Auch insoweit fehlt es indessen an entsprechendem Vortrag in den Tatsacheninstanzen. Es ist noch nicht einmal behauptet worden, die Beklagte habe angenommen, H. [REDACTED] oder B. [REDACTED] seien zur wirksamen Vereinbarung von Absprachen über das Mietverhältnis zuständig oder bevollmächtigt gewesen. Aber auch wenn man davon absieht, hätte die Beklagte Umstände vortragen müssen, die Anhaltspunkte für den Tatbestand einer Anscheins- oder Duldungsvollmacht geben konnten. Sie hat aber weder vorgetragen, aus welchen Umständen sie entnommen habe,

die Zeugen seien berechtigt, mit ihr Mietverträge zu schließen, noch hat sie ausgeführt, daß die zuständigen Organe der Klägerin das Verhalten der Zeugen hätten erkennen müssen und es gleichwohl nicht verhindert haben, und schließlich fehlt es auch an tatsächlichem Vorbringen, aus welchen Gründen die Beklagte nach Treu und Glauben habe annehmen dürfen, die zuständigen Organe der Klägerin hätten das Verhalten der - vermeintlichen - Vertreter geduldet.

Da der unter Beweis gestellte Vortrag der Beklagten nicht geeignet war, ihre Auffassung zu begründen, es sei eine Beschränkung der Kündigung vereinbart worden, ist die Unterlassung der Vernehmung der Zeugen kein Rechtsfehler.

4. Das ergibt sich im übrigen auch aus Nr. 10 der "Allgemeinen Bedingungen zum Gestattungsvertrag", Danach bedarf jede Änderung oder Ergänzung des Vertrages der Schriftform; mündliche Nebenabreden sind ungültig.

Die Revision meint, die durch Rechtsgeschäft bestimmte Schriftform könne durch schlichte Vereinbarung abbedungen werden. Das ist an sich richtig (BGH Urteile vom 20. Juni 1962 - V ZR 157/60 - LM BGB § 505 Nr. 3, vom 26. November 1964 - VII ZR 111/63 - LM BGB § 125 Nr. 20 und vom 19. September 1966 - VIII ZR 106/64 = WM 1966, 1200 = JZ 1967, 287). Die Beklagte hat aber auch in diesem Zusammenhang keine Tatsachen vorgetragen, aus denen sich diese jedenfalls für die Klägerin, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, ganz ungewöhnliche Aufhebung der Schriftform herleiten ließe. Auch insoweit

fehlt es demnach an substantiiertem Tatsachenvortrag. Die formelhafte Wiedergabe der einschlägigen Rechtsprechungsgrundsätze reicht nicht aus.

5. Daß die Zeugen H [REDACTED] und B [REDACTED] die behaupteten Erklärungen auch nach dem 1. April 1965 in Bezug auf das erst zu diesem Zeitpunkt von der Klägerin erworbene Grundstück 10422 1/2 abgegeben hätten, ist nicht behauptet worden. Die Kündigung des Vertrages vom 7. Februar 1951 ist daher, auch wenn man von den vorstehenden Erörterungen absieht, keiner Beschränkung unterworfen worden.

6. Die Feststellung des Berufungsgerichts, beide Verträge seien wirksam gekündigt worden, der Räumungs- und Herausgabeanspruch sei somit begründet, trifft demnach zu.

B. Zur Widerklage

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, da die Kündigung wirksam sei, fehle es an einem Haftungsgrund für die von der Beklagten behaupteten Räumungsschäden.

Auch das bekämpft die Revision ohne Erfolg. Sie meint, die Beklagte hafte wegen der von ihren Bediensteten H [REDACTED] und B [REDACTED] abgegebenen Zusicherung, sie werde nur bei Vorliegen eines Eigenbedarfs kündigen, nach den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsschluß. Nur im Hinblick auf deren Äußerungen habe sie Bauten errichtet, die sie sonst nicht erstellt hätte, und die sie jetzt abreißen müsse.

Nach den, wie dargelegt, rechtsfehlerfrei getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts konnte für die Be-

klagte kein Zweifel sein, daß maßgebend für den Inhalt der Mietverträge nur das schriftlich Vereinbarte unter Zugrundelegung der Allgemeinen Bedingungen war, und daß es deshalb auf hiervon etwa abweichende Äußerungen von Bediensteten der Klägerin nicht ankommen konnte. Für die Annahme einer Haftung aus sog. culpa in contrahendo ist deshalb kein Raum, so daß nicht abschließend geprüft zu werden braucht, ob den Schadenersatzansprüchen der Beklagten nicht schon Nr. 5 der Allgemeinen Bedingungen (Ausschluß der Entschädigungspflicht bei Räumung) entgegensteht.

C. Die Revision war deshalb zurückzuweisen. Wegen der Entscheidung über die Räumungsfrist und über die Kosten des Verfahrens wird auf § 7 GRMG und § 97 ZPO verwiesen.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier