

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2233 088

MSchG § 32

Eine Körperschaft des öffentlichen Rechts kann vermietete Räume für eigene Zwecke im Sinne des § 32 Abs.4 Buchst.a MSchG auch dann dringend benötigen, wenn sie die Räume zwar auf Grund besonderer rechtlicher Regelung (hier auf Grund einer Inanspruchnahme nach dem Reichsleistungsgesetz) unter Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses vorübergehend nutzen kann, eine zeitlich begrenzte Nutzung aber zur Befriedigung des Bedürfnisses nicht ausreicht.

BGH, Urt. v. 11. Juli 1962 - VIII ZR 96/61 - OLG Frankfurt(Main)
LG Frankfurt(Main)

VIII ZR 96/61

Eröffnet am 11. Juli 1962
[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

der Tennislehrerin Mathilde B [redacted] in F [redacted],
W [redacted]straße [redacted],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

gegen

die Stadt F [redacted], vertreten durch den Magistrat,
Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 11. Juli 1962 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Mormann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt
(Main) vom 3. November 1960 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Vater der Klägerin hatte am 28. September 1914 das Haus- und Gartengrundstück F [REDACTED], E [REDACTED] Straße [REDACTED] zum Betrieb einer Milchwirtschaft gepachtet. Im Jahre 1925 trat die Beklagte als Verpächterin in den Vertrag ein. Durch Verträge vom 12. Juli 1929 und 26. Februar 1930 vermietete die Beklagte dem Vater der Klägerin zwei angrenzende Grundstücksteile zur Errichtung von Tennisplätzen. Die Verträge liefen nach bestimmter Vertragsdauer auf unbestimmte Zeit mit dreimonatlicher Kündigungsfrist. Der Vater legte auf den gemieteten Flächen Tennisplätze an, die er durch Vermieteten nutzte. Die Klägerin trat nach dem Tode ihrer Eltern in die Verträge der Beklagten ein. Im Jahre 1941 stellte sie das Grundstück E [REDACTED] Straße [REDACTED] der Beklagten zur Errichtung eines Kriegsgefangenenlagers zur Verfügung, während ihr Haus und restlicher Garten weiterhin zur eigenen Nutzung verblieben. Die Mietverträge über die Tennisplätze wurden von dieser Regelung nicht berührt.

Als eine Ausdehnung des Kriegsgefangenenlagers notwendig wurde, erließ das Amt für Quartier- und Raumbeschaffung der Beklagten am 25. März 1944 eine Verfügung, nach der die Tennisplätze gemäß §§ 2 a, 10 und 25 des Reichsleistungsgesetzes (RLG) zur Aufstellung von Baracken mit sofortiger Wirkung sichergestellt wurden. Der Zeitpunkt der Inanspruchnahme sollte noch mitgeteilt werden.

Die Beklagte leitete nunmehr Verhandlungen mit der Klägerin über eine Auflösung des Miet- und Pachtverhältnisses ein. Die Verhandlungen wurden auf Seiten der Klägerin teilweise von dem Helfer in Steuersachen P [REDACTED] geführt. Dieser erklärte in einem Schreiben vom 18. August



1944 eine Lösung des Mietverhältnisses sei möglich, wenn der Klägerin sofort eine andere Wohnung zur Verfügung gestellt werde, ihr eine entsprechende Entschädigung für investiertes Kapital gewährt oder ihr Gelände zur Errichtung einer neuen Existenz zugewendet werde. In dem Schreiben wurde darauf hingewiesen, daß die Klägerin ihre Existenz eingebüßt habe und man darauf bedacht sein müsse, ihr Gelegenheit zu geben, sich nach Kriegsende eine neue Existenz aufzubauen. Als Entschädigung wurde ein Betrag von 72 594 DM genannt. Das Liegenschaftsamt der Beklagten antwortete mit Schreiben vom 8. September 1944, daß die gestellten Entschädigungsforderungen keine Grundlage zu weiteren Verhandlungen böten. Der Oberbürgermeister habe daher auf Grund der Verträge vom 12. Juli 1929 und 26. Februar 1930 das Pachtverhältnis über das verpachtete Gelände zum 31. Dezember 1944 gekündigt. Die Wirtschaftsräume in dem Hause E [REDACTED] straße [REDACTED] wurden auf Grund des Reichsleistungsgesetzes sichergestellt. Bezüglich der Wohnräume in diesem Hause habe er die Klägerin um endgültige Stellungnahme bis 14. September 1944 ersucht, ob sie bereit sei, freiwillig diese Räume zurückzugeben, andernfalls werde er umgehend Mietaufhebungsklage durchführen. Für den Fall, daß die Klägerin freiwillig die Mieträume zurückgebe, sei er bereit, auf noch festzusetzende Zeit die in dem Hause E [REDACTED] straße [REDACTED] untergebrachten Möbel unterstellen zu lassen. Das Wohnungsamt sei sofort bereit, ein leeres Zimmer der Klägerin namhaft zu machen. Ein entsprechendes Schreiben sandte die Beklagte auch an die Klägerin. P [REDACTED] teilte am 14. September 1944 mit, die Klägerin sei nach einer persönlichen Rücksprache bei dem

Bauamt bereit, die Räume freizugeben. Am 15. September 1944 hat die Klägerin eine von dem damaligen Sachbearbeiter R. [REDACTED] handschriftlich aufgesetzte Erklärung unterschrieben, in der es heißt, sie sei bereit, sowohl die Gewerberäume im Erdgeschoß als auch die Wohnräume im ersten Obergeschoß des Hauses E. [REDACTED]straße [REDACTED] bald freiwillig zu räumen. Am 22. September 1944 richtete die Beklagte an die Klägerin ein Schreiben, in dem es u.a. heißt, die Beklagte bestätige die getroffenen Vereinbarungen vom 15. September 1944, wonach die Klägerin das gesamte Gebäude E. [REDACTED]straße [REDACTED] alsbald, spätestens jedoch bis 15. Oktober 1944 geräumt der Beklagten zur Verfügung stelle. Zum Schluß des Schreibens heißt es dann:

"Der Pachtvertrag vom 28. Sept. 14 zwischen Frau Hannah Mathilde Freifrau von Ro. [REDACTED] geb. Freiin von Ro. [REDACTED] (das ist die Rechtsvorgängerin der Beklagten) und Ihrem verstorbenen Vater, Herrn Heinrich B. [REDACTED], ist, als inzwischen gegenstandslos geworden, durch die Vereinbarung vom 15. Sept. 44 aufgehoben."

In den Akten der Beklagten befindet sich der Aktenvermerk vom 22. September 1944:

"Vorstehendes Schreiben heute an Frl. B. [REDACTED] persönlich ausgehändigt. Sie war mit dem Inhalt einverstanden. F. [REDACTED], den 22. Sept. 44
gez. Unterschrift."

Mit Schreiben vom 31. Oktober 1944 machten die Rechtsanwälte Dr. Rh. [REDACTED], Dr. W. [REDACTED] und Dr. N. [REDACTED] für die Klägerin Entschädigungsansprüche gemäß § 27 RLG geltend. In dem Schreiben heißt es:

"Es haben zunächst Verhandlungen geschwebt, ob eine Kündigung freiwillig angenommen würde. Nachdem dies nicht geschehen ist, sind auf Grund des Reichsleistungsgesetzes am 25. 3. 1944 die Tennisplätze in Anspruch genommen. Fräulein

B. macht nun ordnungsgemäß ihre Schäden geltend. Ihr wurde Entschädigung zugesagt. Die Anmeldung des Schadens wird wie folgt aufgemacht: (es folgt eine wiederum mit 72 594 RM abschließende Berechnung)

.... Wäre Fräulein B. nicht ihre ganze Existenz auf diese Weise enteignet worden, so hätte sie vollen Mieterschutz genossen und hätte nicht herausziehen brauchen. Sie ist also in vollem Umfange berechtigt, ihren Schaden erstattet zu bekommen."

In einem Aktenvermerk vom 8. Dezember 1944, über dessen Bekanntgabe an die Klägerin oder ihre Vertreter sich aus den Akten der Beklagten nichts ergibt, nahm die Beklagte den Standpunkt ein, eine Entschädigungspflicht nach dem Reichsleistungsgesetz bestehe nicht, da die Pachtverträge jederzeit kündbar seien.

Im März 1945 nahmen die amerikanischen Streitkräfte das der Klägerin verpachtet und vermietet gewesene Gelände für ihre Zwecke in Anspruch. Sie benutzten es auch noch mindestens im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht. Die Klägerin hat bei dem Besatzungskostenamt Entschädigungsansprüche wegen der Tennisplätze gestellt. Dieses teilte der Beklagten mit Schreiben vom 8. Juli 1953 mit, der Abgeltungsbetrag für die infolge Beschlagnahme durch die amerikanische Besatzungsmacht entstandenen Schäden sei auf 136 160,62 DM errechnet worden. Das Amt beabsichtige, diesen Betrag der amerikanischen Dienststelle zur Anerkennung vorzuschlagen. Die amerikanische Besatzungsmacht lehnte den Entschädigungsantrag jedoch ab. Das Verfahren kam später bei dem Amt für Verteidigungslasten in F. aufs Neue in Gang. Nachdem die Beklagte der Klägerin unter dem 23. August 1956 eine Bescheinigung erteilt hatte, daß die Klägerin bis bis zum Tage der Beschlagnahme Mieterin des Geländes

gewesen sei und durch die Beschlagnahme das Mietverhältnis nicht aufgehoben, sondern nur unterbrochen worden sei, teilte die Beklagte dem Amt für Verteidigungslasten mit Schreiben vom 21. März 1957 mit, aus den aufgefundenen Unterlagen sei klar ersichtlich, daß die Mietverhältnisse nach ordnungsmäßiger Kündigung abgelaufen gewesen seien und ein Erstattungsanspruch nicht bestehe. Hierauf lehnte das Amt für Verteidigungslasten mit Schreiben vom 17. April 1957 die Auszahlung einer Entschädigung ab. Durch Bescheid vom 24. Februar 1958 lehnte ferner die Beklagte eine auf das Allgemeine Kriegsfolgengesetz gestützte Anmeldung eines Schadens von 136 160,62 DM ab.

Mit der Klage verlangt die Klägerin die Feststellung, daß die zwischen ihr und der Beklagten bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse noch bestehen und weder von der Beklagten noch von ihr in rechtsgültiger Form aufgelöst worden sind.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Die Beklagte beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

I. Das Mietverhältnis über die Grundflächen, auf denen die Tennisplätze angelegt worden waren, unterlag als Mietverhältnis über gewerblich genutzte unbebaute

Grundstücke nach § 1 Abs.1 Satz 2 MSchG dem Mieterschutz. Das verkennt auch das Berufungsgericht nicht. Es meint aber, die Klägerin habe nach § 32 Abs.4 Buchstabe a MSchG keinen Mieterschutz genossen, weil die Beklagte die Flächen für eigene Zwecke, nämlich zur Unterbringung von Ostarbeitern, dringend benötigt habe. Die Begründung, die das Berufungsgericht für seine Auffassung gibt, hält aber der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Nach § 32 Abs.4 Buchst.a in Verbindung mit § 32 Abs.1 MSchG finden, wenn jemand mietweise ein Gebäude innohat, das im Eigentum oder in der Verwaltung einer Gemeinde steht und entweder öffentlichen Zwecken oder zur Unterbringung von Angehörigen der Gemeindeverwaltung zu dienen bestimmt ist oder bestimmt wird, die §§ 1 bis 31 keine Anwendung, soweit die Gemeinde die Räume für eigene Zwecke dringend benötigt.

Die Revision glaubt allerdings zu Unrecht, diese Vorschrift greife schon deshalb nicht Platz, weil sich auf den an die Klägerin vermieteten Grundstücken kein Gebäude befunden habe. Nach § 1 Abs.1 Satz 2 MSchG galt vor dem Erlaß des Geschäftsraummietengesetzes der für Mietverhältnisse über Gebäude bestimmte Mieterschutz auch für Mietverhältnisse über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke. Dann aber müssen die Vorschriften, die bei besonderen Fällen den Mieterschutz für Gebäude ausnehmen, in entsprechender Anwendung des § 1 Abs.1 Satz 2 MSchG ebenfalls für Mietverhältnisse über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke gelten. Andernfalls wäre für diese Mietverhältnisse eine ungerechtfertigte Bevorzugung eingetreten (Bettermann, Mieterschutzgesetz § 32 Anm.42, Hans, Das Mieterschutzgesetz

6.Aufl. § 32 Anm.7; wohl auch Roquette. Mieterschutzgesetz, dessen Ausführungen in Anm.4 und 36 zu § 32, es müsse sich bei dem Gebäude ausschließlich um Wohnraum handeln, sich auf die Zeit nach Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes beziehen).

Dagegen fehlt es bereits an einer rechtlich einwandfreien Feststellung des Berufungsgerichts, daß die Tennisplätze von der Beklagten zu öffentlichen Zwecken bestimmt worden seien. Der Begriff der Bestimmung, öffentlichen Zwecken zu dienen, schließt in sich, daß das Grundstück den öffentlichen Zwecken gewidmet ist. Ein Grundstück des Staates oder einer sonstigen Gebietskörperschaft, das öffentlichen Zwecken, nämlich der Erfüllung der der Verwaltung obliegenden Aufgaben zu dienen bestimmt ist, gehört zu dem sogenannten Verwaltungsvermögen. Eine verbreitete Meinung rechnet die dem Verwaltungsvermögen unterfallenden Sachen den öffentlichen Sachen zu (Forsthoff, Verwaltungsrecht, 8.Aufl. I § 19, 1). Das kann aber auf sich beruhen. Jedenfalls erlangt ein Grundstück seine Zugehörigkeit zum Verwaltungsvermögen dadurch, daß es unter Widmung zu einem bestimmten öffentlichen Zweck in Dienst gestellt wird (Forsthoff aaO). Diese öffentlichrechtliche Widmung gibt dem "Fiskusprivileg" des § 32 MSchG erst seine Berechtigung. Der von der Gebietskörperschaft getroffenen Bestimmung ist aber das Merkmal einer gewissen Dauer zu eigen (vgl. etwa für die Zuhöreeigenschaft des Privatrechts § 92 Abs.1 Satz 1 und Abs.2 Satz 1 BGB). Eine bloß vorübergehende Benutzung einer Sache im öffentlichen Interesse gibt noch keine Widmung ab. Dafür, daß im vorliegenden Fall die Tennisplätze von der Beklagten einem öffentlichen Zweck in diesem Sinne "gewidmet" worden sind,

hat das Berufungsgericht nichts festgestellt. Das von der Klägerin gemietete Gelände war von jeher privatwirtschaftlich genutzt worden, es gehörte zum sogenannten Finanzvermögen der Beklagten. Daß die Beklagte durch einen öffentlichrechtlichen Widmungsakt diese Zweckbestimmung hat ändern und die Flächen dem Verwaltungsvermögen hat zuführen wollen, ergibt der Inhalt der Akten nicht. Das Berufungsgericht stützt sich lediglich darauf, daß die Beklagte auf dem Gelände der Tennisplätze Baracken zur Unterbringung von Ostarbeitern hat errichten wollen. Das allein kann nicht genügen. Soweit ersichtlich, ist nicht mehr geschwen, als daß die Beklagte als Bedarfsstelle nach § 3 a RLG von der Klägerin als der Leistungspflichtigen verlangt hat, daß sie ihr, der Beklagten, den Gebrauch der Tennisplätze gestatte und die Ausübung eigener Rechte unterlasse. Dafür, daß die Vertreter der Beklagten auch des Willens gewesen seien, bei Beendigung des Krieges das Grundstück nicht wieder privatrechtlich durch Vermieten zu nutzen, ist nichts hervorgetreten. Dadurch, daß ein Mieter nach dem Reichsleistungsgesetz gezwungen wird, dem Leistungsberechtigten den Gebrauch der Mietsache zu überlassen, wird noch keine öffentliche Zweckbestimmung der Sache herbeigeführt. So bleibt z.B. ein Miethaus einer Gemeinde auch dann privatwirtschaftlich genutztes Vermögen, wenn die Gemeinde zum Zweck der ihr obliegenden Behebung der Obdachlosigkeit vorübergehend Flüchtlinge in das Haus aufnimmt. Die Beklagte selbst hat sich, als sie das Mietverhältnis über die Tennisflächen kündigte, nicht darauf berufen, daß sie wegen öffentlichrechtlicher Zweckwidmung zur Kündigung befugt sei. Sie ist ersichtlich davon ausgegangen, daß sie zur Kündigung berechtigt sei, weil die gemieteten Flächen überhaupt

nicht dem Mieterschutz unterlägen. In dem Schreiben vom 8. September 1944 an die Klägerin und den Helfer in Steuersachen P. hat die Beklagte die Mietverhältnisse auf Grund der in den Verträgen enthaltenen Kündigungsbestimmungen gekündigt und darauf hingewiesen, irgendeine Entschädigung für die Kündigung sähen die beiden Verträge nicht vor. Ebenso hat die Beklagte nach dem Aktenvermerk vom 8. Dezember 1944 die Zahlung einer Entschädigung ausdrücklich deshalb abgelehnt, weil sie die Verträge jederzeit habe kündigen können und nach dem Vertragsinhalt für den Fall der Kündigung eine Entschädigungsverpflichtung nicht gegeben sei. Bei einer Kündigung nach § 32 Abs.4 MSchG hätte die Beklagte eine Entschädigung nicht schlechthin ablehnen dürfen; denn der Mieter von Geschäftsräumen, dem für das Jahr 1944 der Mieter von gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken gleichzusetzen ist, kann gemäß § 32 Abs.2 MSchG die Leistung einer angemessenen Entschädigung für die wirtschaftlichen Nachteile verlangen, die er durch den Verlust der Räume erleidet. Der Beklagten scheint danach die durch die 5. AV vom 4. August 1940 (RGBl I 1104) erfolgte und in die Neufassung des Mieterschutzgesetzes vom 15. Dezember 1942 (RGBl I 712) übernommene Ausdehnung des Mieterschutzes auf Miet- und Pachtverhältnisse über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke unbekannt gewesen zu sein.

Zweifelhaft ist weiterhin, ob im vorliegenden Fall die Grundstücke, wenn sie schon für öffentliche Zwecke bestimmt worden sein sollten, öffentlichen Zwecken der Beklagten dienen sollten. Ein Grundstück dient öffentlichen Zwecken im Sinne des § 32 Abs.4 Buchst.a MSchG

nur dann, wenn es öffentlichen Zwecken gerade derjenigen Gebietskörperschaft dient, in dessen Eigentum es steht. Es genügt daher nicht etwa, wenn die Tennisflächen Zwecken des Deutschen Reiches hätten dienen sollen (Bottermann, Mieterschutzgesetz § 32 Anm.295; Hans aaO § 32 Anm.1). Das Berufungsgericht meint, die Unterbringung der Ostarbeiter sei eine Angelegenheit der Beklagten gewesen; das ergebe sich daraus, daß das Bauamt der Beklagten, Abt. Raum- und Quartierbeschaffung, an die Liegenschaftsverwaltung am 12. Juni 1944 geschrieben habe, ihr unterstehe das Ostarbeiterlager E [REDACTED] [REDACTED]straße [REDACTED]. Es mag zwar sein, daß die Abteilung Raum- und Quartierbeschaffung tatsächlich für die Unterbringung von Ostarbeitern gesorgt hat. Daß diese Angelegenheit aber zu den gesetzlichen Aufgaben der Beklagten gehört hat, kann aus dem Schreiben nicht entnommen werden. Es erscheint nicht undenkbar, daß die Ostarbeiter Dienststellen des Reiches unterstanden haben, die sich nur zur Beschaffung von Unterkünften der Hilfe der Beklagten bedient haben. Dafür könnte der in den Akten der Beklagten befindliche Vermerk des Obermagistratsrats M [REDACTED] vom 18. Juli 1944 sprechen, die Zahlung einer Entschädigung für die Lösung des Mietverhältnisses müsse zu Lasten des Reiches erfolgen.

Selbst wenn aber die Unterbringung von Ostarbeitern eine der Beklagten selbst obliegende Aufgabe gewesen ist, so tragen jedenfalls die Erwägungen des Berufungsgerichts noch nicht seine Annahme, die Beklagte habe die der Klägerin vermieteten Grundstücke für diesen Zweck dringend benötigt. Nach der Feststellung des Berufungsgerichts hatte die Beklagte als Bedarfsstelle

die Grundstücke nach dem Reichsleistungsgesetz in Anspruch genommen und hatte bereits auf ihnen Baracken errichtet. Ebenso waren die Wirtschaftsräume des Hauses E [REDACTED] Straße [REDACTED] auf Grund des Reichsleistungsgesetzes bereits sichergestellt worden. Der Notstand, zu dessen Beseitigung die Beklagte den Grund und Boden in die Hand zu bekommen trachtete, war behoben; die Beklagte war also ihrer Aufgabe schon nachgekommen, und zwar auf dem für solche Bedarfsfälle gerade vorgesehenen Wege. Das Tatbestandsmerkmal, daß die öffentlichrechtliche Körperschaft Räume für eigene Zwecke dringend benötigt, entspricht der in § 4 Abs.1 Satz 1 MSchG enthaltenen Voraussetzung, daß der Vermieter ein dringendes Interesse an der "Erlangung" des Mietraumes hat. Der Bestandschutz ist zugunsten einer freien Kündigung nur aufgehoben, wenn die Körperschaft den Mietraum in unmittelbaren Besitz nehmen muß, um ihn für eigene Zwecke benutzen zu können. Nutzt sie dagegen auf Grund besonderer rechtlicher Regelung bereits den Mietraum für ihre Zwecke unter Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses, so wird im allgemeinen von einem dringenden Eigenbedarf im Sinne des § 32 Abs.4 Buchst.a MSchG nicht gesprochen werden können. Das gilt allerdings nur in den Fällen, in denen die anderweit getroffene Regelung, die der Körperschaft die Möglichkeit verschafft hat, den Mietraum zu nutzen, das durch den verfolgten öffentlichen Zweck begründete Bedürfnis angemessen befriedigt. Das braucht nicht immer zuzutreffen. Einer Regelung, die unter Fortbestehen des Mietvertrages den Vermieter zur Nutzung des Mietraumes berechtigt, wohnt notwendig eine zeitliche Begrenzung inne; denn eine dauernde Übertragung des Nutzungsrechts

wäre mit dem Wesen des Mietverhältnisses nicht vereinbar. Sind die öffentlichen Zwecke dagegen zeitlich nicht beschränkt oder dauern sie mindestens über die Zeit hinaus, für die der Körperschaft der Mietraum zur Verfügung steht, so deckt möglicherweise die zeitweilige Erlangung des Mietraumes nicht das Bedürfnis der Körperschaft. In diesem Fall kann ihr der Weg der Kündigung nach § 32 Abs. 4 MSchG offenstehen, auch wenn sie den Mietraum bereits nutzt. Hier spricht, wie schon oben erwähnt, viel dafür, daß die Beklagte die Tennisplätze - ebenso übrigens die Räume des Wohnhauses - nur für einen verhältnismäßig kurzen Zeitraum hat nutzen wollen, nämlich für die Dauer der kriegsbedingten Beschäftigung von Ostarbeitern, die in Baracken untergebracht werden mußten. Daß die Beklagte ein weitergehendes Interesse, das nicht durch Maßnahmen nach dem Reichsleistungsgesetz befriedigt wurde, gehabt hat, ergeben jedenfalls die zum Gegenstand der Verhandlung gemachten Akten des Liegenschaftsamtes der Beklagten nicht. Nach dem bisher unterbreiteten Sachverhalt stellt sich das Verhalten der Beklagten so dar, daß sie in Aussicht genommen hatte, die Inanspruchnahme der Grundstücke nach dem Reichsleistungsgesetz wieder aufzuheben, daß sie dadurch erst einen künftigen Raumbedarf schaffen wollte und unter Außerachtlassung der Rechtslage ohne Rücksicht auf die allein maßgebliche Bestimmung des § 32 MSchG das Mietverhältnis mit der Klägerin kündigte. Das Berufungsgericht billigt es und führt aus, nach der Inanspruchnahme auf Grund des Reichsleistungsgesetzes habe die Beklagte laufend die Nutzungsentschädigung an die Klägerin zahlen müssen. Sie habe daher ein rechtliches Interesse gehabt, durch eine zulässige Kündigung die Mietverträge zu beendi-

gen. Dieses Kündigungsrecht habe sie durch die Inanspruchnahmen nach dem Reichsleistungsgesetz nicht verloren. Dieser Gedankengang kann nicht überzeugen. Die Beklagte mochte allerdings ein rechtliches Interesse daran haben, durch eine zulässige Kündigung den Mietvertrag zu beenden. Es fragt sich aber gerade, ob die Kündigung zulässig war. Sie kann nicht deshalb zulässig sein, weil an ihr, wenn sie zulässig war, die Beklagte ein rechtliches Interesse hatte. Das Kündigungsrecht nach § 32 MSchG trägt einen Ausnahmecharakter. An die Tatbestandsvoraussetzungen müssen daher strenge Anforderungen gestellt werden. Die Bestimmung des § 32 MSchG entspricht der des § 4 MSchG. Hier wie dort genügt nicht schon jedes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses, sondern nur ein besonders dringliches eigenes Interesse gerade an der Erlangung des Mietraumes. Für die Erwägung, daß es für den Vermieter wirtschaftlich vorteilhafter sei, Räume kraft Eigentums statt auf Grund des Reichsleistungsgesetzes zu nutzen, könnte höchstens in Ausnahmefällen Raum sein. Zumindest kann unter solchen Umständen im allgemeinen von einem dringenden Bedarf keine Rede sein. Im übrigen übersieht das Berufungsgericht, daß die Klägerin, solange sie nach § 26 RLG für die Überlassung der Nutzungen eine Vergütung erhielt, der Beklagten auch Miete zahlen mußte. Eine wirtschaftliche Belastung der Beklagten konnte nur dann eintreten, wenn die Vergütung den Mietzins überschritt. Ob das der Fall war, ist nicht festgestellt. Im übrigen scheint nach dem bereits angeführten Aktenvermerk des Obermagistrats^{rats} vom 18. Juli 1944 die Beklagte ihrerseits vom Deutschen Reich für die Unterbringung der Ostarbeiter entschädigt worden zu sein.

2. Der Senat ist nicht in der Lage, über den Klageanspruch, soweit er die Tennisplätze betrifft, selbst zu entscheiden. Das Berufungsgericht hat nämlich weiter erwogen, das Schweigen der Klägerin von 1945 bis 1953 spreche dafür, daß sie entweder stillschweigend auf ihre Mieterrechte verzichtet oder diese verwirkt habe. Ihre Behauptung, sie habe im Jahre 1948 bei den Besatzungsbehörden unter Berufung auf die Pachtverträge eine Entschädigung verlangt, werde als verspätet nach § 529 Abs.2 und 3 ZPO zurückgewiesen. Die Klägerin habe diese Behauptung aus grober Nachlässigkeit weder im ersten Rechtszuge noch in der Berufungsbegründung vorgebracht. Abgesehen davon habe sie keinen Beweis dafür angetreten. Die Beklagte brauche nach so langer Zeit nach Treu und Glauben nicht mehr damit zu rechnen, daß die Klägerin noch auf die Mietverträge zurückkommen werde.

Diese Ausführungen greift die Revision mit Recht an. Es ist unzutreffend, daß die Klägerin die Behauptung, sie habe Ansprüche bei den Besatzungsbehörden im Jahre 1948 angemeldet, nicht im ersten Rechtszuge vorgebracht habe. Die Klägerin hat im Schriftsatz vom 19. Januar 1959 vor dem Landgericht ausdrücklich vortragen, sie habe mit Schreiben vom 22. November 1948 ihre Forderung bei dem Besatzungsamt angemeldet. In der Berufungsbegründung hat sie ausgeführt, abwegig sei die Ansicht, die Klägerin hätte nach dem Jahre 1945 sofort ihre Rechte aus den Mietverträgen bei der Beklagten geltend machen müssen. Das gesamte Gelände sei von der Besatzungsmacht beschlagnahmt worden. Entschädigungen habe es nicht gegeben. Sobald Entschädigungen gezahlt

worden seien, habe sie ihre Anträge gestellt und auch ein Schreiben der Beklagten erhalten, daß sie Mieterin sei. Zum Beweise hatte die Klägerin sich auf das Zeugnis dreier Zeugen bezogen. Unter diesen Umständen war für eine Zurückweisung der Behauptung der Klägerin wegen Verspätung kein Raum. Das Berufungsgericht hätte sich daher nicht damit begnügen dürfen, aus den herangezogenen Akten festzustellen, daß die Klägerin am 26. Januar 1953 einen Entschädigungsantrag beim Besatzungskostenamt eingereicht hat, sondern hätte, wenn es einen Verzicht oder eine Verwirkung annehmen wollte, erwägen müssen, von welchem Zeitpunkt an überhaupt solche Anträge mit Aussicht auf Erfolg hätten gestellt werden können. Im übrigen deutet schon der vom Berufungsgericht behandelte Antrag der Klägerin vom 26. Januar 1953 darauf hin, daß bereits von diesem Antrage Verhandlungen mit der Beklagten geschwebt haben müssen. Im Antrage erklärt die Klägerin, sie reiche den Antrag nach Rücksprache mit dem Besatzungskostenamt und auf Vorschlag des früheren Stadtkommandanten Mr. K. [REDACTED] ein. Zudem rührt eine Bescheinigung der Beklagten, daß die frühere Tennisplatzanlage auf dem städtischen Gelände, das an die Klägerin vermietet worden sei, nicht mit städtischen Mitteln errichtet worden sei, schon vom 13. November 1952 her. Wenn das Berufungsgericht es darauf abstellt, die Beklagte brauche nicht mehr damit zu rechnen, daß die Klägerin noch auf die Mietverträge zurückkommen werde, so hat es ersichtlich die Rechtsprechung im Auge, wonach eine verspätete Geltendmachung einen Verstoß gegen Treu und Glauben dann bildet, wenn der Schuldner sich darauf einrichten durfte, daß er mit dem Anspruch des Gläubigers nicht mehr zu rechnen brauche, und sich auch darauf eingerichtet hat. An einer Feststellung, daß die Beklag-

te sich bis zum Jahre 1952 in ihren Maßnahmen darauf eingestellt hat, die Klägerin werde auf ihre Ansprüche nicht zurückkommen, läßt das Berufungsgericht es fehlen. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Klägerin nicht etwa von der Beklagten die Wiedereinräumung des Besitzes verlangt. Nach den Angaben der Klägerin in ihrem Entschädigungsantrage scheint eine amerikanische Militäreinheit den nach wie vor benutzten Platz mit Schotterung und Asphalt versehen zu haben, so daß er für Tennisplätze nicht mehr verwendet werden kann. Das Berufungsgericht hätte auch, selbst wenn anzunehmen wäre, daß Ansprüche der Klägerin aus dem Vertrage zu einem nach Kriegsende liegenden Zeitpunkt auf Grund Verzichtes oder Verwirkung beendet wären, nicht zu einer vollständigen Abweisung der Klage gelangen dürfen. Es hätte dann der Klage wenigstens zum Teil dahin entsprechen müssen, daß es feststellte, der Mietvertrag habe bis zu einem bestimmten Zeitpunkt bestanden, und hätte nur wegen der weiterreichenden Zeit das Feststellungsbegehren abweisen können.

II. Was den Pachtvertrag vom 28. September 1914 über das Gebäude und den Garten betrifft, so meint das Berufungsgericht, er sei einverständlich aufgehoben worden. Die Klägerin habe am 15. September 1944 sich freiwillig zur Räumung bereit erklärt. Sie habe sich ferner am 22. September 1944 mit der Aufhebung des Pachtvertrages einverstanden erklärt. Eine rechtzeitige Anfechtung dieser Erklärungen wegen Irrtums oder Drohung sei nicht erfolgt.

Diese Ausführungen lassen einen sachlichrechtlichen Irrtum nicht erkennen. Das Pachtverhältnis unter-

lag zwar dem Mieterschutzgesetz. Auf den Mieterschutz kann im voraus nach § 49 MSchG nicht verzichtet werden, doch ist nach allgemeiner Auffassung eine Vertragsaufhebung durch beiderseitiges Einverständnis zulässig. Die Revision rügt jedoch zutreffend, daß das Berufungsgericht bei seiner Auslegung unter Verstoß gegen § 286 ZPO den Streitstoff nicht erschöpfend gewürdigt habe.

Das Berufungsgericht behandelt den Pachtvertrag über das Haus mit Garten und die Mietverträge über die Flächen, auf denen die Tennisplätze errichtet waren, völlig getrennt. Damit wird es aber möglicherweise den wirtschaftlichen Gegebenheiten nicht gerecht. Obwohl über die Grundstücksflächen mehrere Verträge geschlossen sind, handelt es sich ersichtlich wirtschaftlich um eine Einheit. Nach dem Entwurf eines Pachtvertrages aus dem September 1942, der offenbar die wirklichen Verhältnisse darstellt, ergibt sich, daß im Erdgeschoß des Gebäudes sich Schankräume befanden und diese Räume zugleich für den Tennisspielbetrieb der Klägerin mitbenutzt wurden. Es liegt auch auf der Hand, daß die gewerbsmäßige Nutzung von 18 Tennisplätzen nicht ohne ein dazugehöriges Gebäude möglich ist. Nach dem Aktenvermerk vom 18. Juli 1944 wies auch der Bevollmächtigte der Klägerin P. bei einer Besprechung vom selben Tage darauf hin, daß der gesamte Wirtschaftsbetrieb die Existenz der Klägerin bilde. Ebenso hatte er in seinem Schreiben vom 18. August 1944 darauf hingewiesen, daß die Klägerin ihre Existenz einbüße

und ihr Gelegenheit gegeben werden müsse, sich nach Kriegsende eine neue Existenz aufzubauen. Nachdem auf den Tennisplätzen Baracken errichtet worden waren, wurden die Wirtschaftsräume im Erdgeschoß des Hauses durch Verfügung vom 8. September 1944 in Anspruch genommen. Wenn die Klägerin sich schließlich mit einer Räumung aller drei Grundstücke einverstanden erklärte, so ist das, wie angenommen werden kann, in der Erkenntnis geschehen, daß während des Krieges ein Tennisspielbetrieb nicht mehr aufrecht erhalten werden konnte. Das Berufungsgericht glaubt auf Grund des Schreibens der Anwälte der Klägerin nicht für erwiesen ansehen zu können, daß die Klägerin ihr Unternehmen, das die Vermietung von Tennisplätzen zum Gegenstand gehabt hatte, auf Grund der Kündigung entschädigungslos habe aufgeben wollen. Es setzt daher mit Recht Zweifel in die Behauptung der Beklagten, die Mietverträge über die Tennisplätze seien einverständlich aufgehoben worden. Dann aber liegt die Erwägung nicht fern, daß die Klägerin sich mit einer Aufhebung des Pachtvertrages über Garten und Haus, auch nur unter der stillschweigenden Bedingung einverstanden erklärt hat, ihr werde eine Entschädigung für die Aufgabe ihres Unternehmens, das ja auch im Erdgeschoß des Hauses mitbetrieben wurde, gewährt werden. Daß solche Entschädigungsforderungen bei Aufgabe von Geschäftsräumen begründet sein können, ergeben die Vorschriften der §§ 4 Abs.3 Satz 3 und 32 Abs.2 Satz 2 MSchG. Die Klägerin durfte davon ausgehen,

daß die Beklagte sich der Pflicht zur gewissenhaften Prüfung der Rechtslage nicht entziehen werde.

Unter diesem Gesichtspunkt wird das Berufungsgericht, an das die Sache zurückverwiesen werden muß, seine Auslegung zu überprüfen haben.

III. Bei der erneuten Verhandlung und Entscheidung wird das Berufungsgericht gegebenenfalls auch darüber befinden müssen, ob die Beklagte die Miet- und Pachtverträge nicht wenigstens auf Grund des Geschäftsraummietengesetzes gekündigt hat. Eine Kündigungserklärung könnte möglicherweise in dem Schreiben der Beklagten vom 21. März 1957 zu erblicken sein, in dem die Beklagte erklärt, sie sei gezwungen, die am 25. August 1956 erteilte Bestätigung über das Bestehen eines Mietvertrages zu widerrufen, weil aus den aufgefundenen Unterlagen ersichtlich sei, daß die Mietverhältnisse nach ordnungsmäßiger Kündigung abgelaufen seien.

IV. Das angefochtene Urteil ist daher aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Ihm ist auch die Entschei-

dung über die Kosten der Revision übertragen
worden.

Dr.Haidinger Dr.Gelhaar Artl Dr.Mezger Mormann