

52
Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung !

Gesetz: MSchG § 27 Abs 1 Satz 2; ZPO § 721

Rechtssatz:

Eine dem Räumungsschuldner gemäss § 27 Abs 1 Satz 2 MSchG oder gemäss § 721 ZPO gewährte Räumungsfrist hat auf die sachlichrechtlichen Beziehungen der Parteien keinen Einfluss. Sie schließt insbesondere den Verzug des Räumungsschuldners nicht aus.

Aktenzeichen: VI ZR 235/52

Urt des BGH vom 29. Juni 1953 OLG München

VI ZR 235/52

Verkündet
am 29. Juni 1953
Romecker, Just. Angest.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Radio S [REDACTED], Inhaber Heinz
S [REDACTED] in M [REDACTED], W [REDACTED]platz [REDACTED],
Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Justizrat Dr.
[REDACTED] -

gegen

die Firma J.B. H [REDACTED], Goldschmied, Inhaberin Anni
H [REDACTED] in M [REDACTED], K [REDACTED]platz [REDACTED],
Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr.
[REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf
die mündliche Verhandlung vom 29. Juni 1953 unter
Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr.
Gelhaar, Hanebeck, Dr. Hauß und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das den
Parteien an Stelle der Verkündung am
14. Januar 1952 zugestellte Urteil des
5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
München wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden der Beklag-
ten auferlegt.

Von Rechts wegen

52

- 2 -

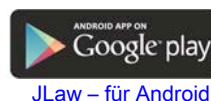
Tatbestand:

Die Klägerin betreibt in München in dem von ihr gemieteten Laden im Hause K...platz ein Juweliergeschäft. Ab 1. August 1944 vermietete sie einen Teil des Ladenraums mit Einrichtung und einem Schaufenster an die Beklagte. Der Vertrag wurde auf Kriegsdauer geschlossen; beiden Vertragspartnern wurde das Recht eingeräumt, den Vertrag mit dreimonatiger Frist zu kündigen. Einige Monate nach Kriegsschluss kündigte die Klägerin den Vertrag. Die Beklagte wies die Kündigung zurück. Mit Schreiben vom 27. März 1950 kündigte die Klägerin erneut und zwar ab sofort, vorsorglich zum 30. Juni 1950. Da die Beklagte nicht räumte, erhob die Klägerin Klage auf Herausgabe des vermieteten Ladenteils. Das Amtsgericht gab der Klage durch Urteil vom 23. August 1950 statt. Die Berufung der Beklagten wurde durch Urteil des Landgerichts vom 12. Januar 1951 zurückgewiesen. Gemäss § 27 MSchG bewilligte das Landgericht der Beklagten im Urteil eine Räumungsfrist bis zum 15. Februar 1951. Die Beklagte stellte darauf beim Vollstreckungsgericht den Antrag, die Bewilligung der Zwangsvollstreckung abzulehnen oder mindestens einen Aufschub von vier Monaten zu bewilligen. Der Antrag wurde durch Beschluss vom 1. März 1951 mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Vollstreckung nicht vor dem 13. März 1951 stattfinden dürfe. Einen weiteren Aufschub der Zwangsvollstreckung erreichte die Beklagte trotz neuer Anträge und Beschwerden nicht. Sie räumte am 15. März 1951 den überlassenen Ladenteil.

Die Klägerin hat mit der Klage Zahlung von 20 000 DM Schadensersatz verlangt, weil ihr vom 1. Juli 1950 bis zum 15. März 1951 der vermietete Ladenteil und das zweite Schaufenster nicht zur Verfügung gestanden hätten. Sie hat behauptet, es seien ihr in dieser Zeit hohe Umsatzgewinne entgangen.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200.000 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

Die Beklagte hat um Abweisung der Klage gebeten und Widerklage auf Zahlung von 2 688.40 DM für notwendige Aufwendungen an dem gemieteten Laden erhoben.

Das Landgericht hat die Klage durch Zwischenurteil dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte den Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht vertritt in Übereinstimmung mit dem Landgericht die Auffassung, dass die der Beklagten gewährten gerichtlichen Räumungsfristen auf die sachlichrechtlichen Beziehungen der Parteien ohne Einfluss seien, insbesondere Verzugsfolgen bei der Beklagten nicht ausschließen. Die Revision ist dagegen der Ansicht, ein Mieter, dem das Gericht eine Räumungsfrist gewährt habe, mache nur von seinem Recht Gebrauch, wenn er die Räume weiter benutze. Der Räumungsfrist komme daher auch eine sachlichrechtliche Bedeutung zu, wie es für den Fall des § 5 a MSchG ausdrücklich angeordnet worden sei. Angesichts der Verknappung auf dem Wohnraum- und Geschäftsraummarkt müsse der soziale Schutzzweck der Bestimmungen über die Gewährung von Räumungsfristen besonders betont werden. Dieser Schutzzweck werde aber nicht erfüllt, wenn man den Bestimmungen lediglich einen verfahrensrechtlichen Charakter beimesse, da alsdann die Mieter

bei Ausnutzung der Fristen hohen Schadensersatzforderungen der Vermieter ausgesetzt würden. Bei der gebotenen entsprechenden Anwendung des § 5a Abs 4 MSchG sei ein Verzug der Beklagten bis zur Beendigung der gerichtlichen Räumungsfrist ausgeschlossen.

Der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts ist zuzustimmen. Das Landgericht hatte der Beklagten gemäss § 27 Abs 1 Satz 2 MSchG eine Räumungsfrist gewährt. Für diese Räumungsfrist findet die Vorschrift des § 721 ZPO entsprechende Anwendung. Diese Bestimmung enthält nichts darüber, dass die Räumungsfristen auf die sachlichrechtlichen Beziehungen der Parteien von Einfluss sein sollen; vielmehr spricht die Stellung des § 721 im Gesetz dafür, dass die Vorschrift lediglich einen vollstreckungsrechtlichen Charakter hat, indem die Zulässigkeit der Vollstreckung des Räumungsurteils zeitweise aufgeschoben wird. Würde ein solcher Aufschub der Vollstreckung, der nur auf Antrag des Räumungsschuldners ausgesprochen werden kann, den Schuldner auch von Schadensersatzverpflichtungen gegenüber dem Vermieter freistellen, so wäre eine solche Folge ungewöhnlich. Insbesondere liegt es nicht im Sinne dieser Fristbewilligungen, den schon im Verzug befindlichen Räumungsschuldner von bereits entstandenen Schadensersatzansprüchen des Vermieters zu befreien. Andererseits ist es nicht ungewöhnlich, dass jemand, der eine zu seinen Gunsten erlassene Entscheidung des Gerichts vollstreckt, doch seinem Verfahrensgegner schadensersatzpflichtig wird. Zutreffend weist die Klägerin auf die Schadenersatzfolgen hin, die sich aus der Vollstreckung von einstweiligen Verfügungen oder von vorläufig vollstreckbar erklärten Urteilen für den Gläubiger ergeben können (§§ 945, 717 Abs 2 ZPO). Damit also, dass das Gericht

die Vollstreckbarkeit des Urteils gehemmt hat, ist noch nichts darüber gesagt, ob ein die gerichtlichen Schonfristen ausnutzender Schuldner seinem Verfahrensgegner gegenüber Vertragspflichten verletzt. Für die Beurteilung dieser Frage sind ausschliesslich die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über Vertragsverletzungen massgebend. In diesem Sinne hat auch das Reichsgericht entschieden, dass die Versagung einer Vollstreckungsgenehmigung durch das Mieteinigungsamt keine sachlichrechtliche Wirkung habe und den Schuldner nicht von der Verpflichtung freistelle, den Gläubiger für die rechtswidrige weitere Inanspruchnahme der Räume zu entschädigen (JW 1927, 581). Ferner hat es (RGZ 116, 382) ausgesprochen, dass für die Verzugsfolgen bei einem durch das Mieterschutzgesetz geschützten Mietverhältnis der vom Gericht bestimmte Tag der Aufhebung des Mietverhältnisses, nicht der Tag der Rechtskraft massgebend sei, da es nicht auf die verfahrensrechtliche Befugnis, die Mietsache zurückzuhalten, sondern ausschliesslich auf die nach sachlichem Recht zu entscheidende Berechtigung des Schuldners ankomme. Auch im Schrifttum ist nahezu einhellig die Auffassung vertreten, dass die Zubilligung einer Räumungsfrist gemäss den § 27 Abs 1 Satz 2 MSchG und 721 ZPO den Schuldner nicht von den Verzugsfolgen freistellt (Bandmann JW 1939, 19, 670; Roquette DR 1939, 405 Anm 2; Roquette, Mietrecht 1950 S 364, 366, 367; Kiefersauer, Grundstückmiete 1950 Anm 85 zu § 27 MSchG; Bettermann, Kommentar zum Mieterschutzgesetz Anm 24 zu § 27; Stein-Jonas-Schönke ZPO 17. Aufl I zu § 721; aa Hense JW 1939, 668).

Wenn die Beklagte auf die Regelung des § 5 a Abs 4 MSchG hinweist, nach der die Vertragsteile bei Aufhe-

bung eines Mietverhältnisses durch das Gericht während einer gewährten Räumungsfrist "die bisherigen Rechte und Pflichten haben", so ist es zutreffend, dass für diesen Fall die sachlichrechtliche Natur der Räumungsfristbewilligung gesetzlich angeordnet und damit für die Zeit der Frist ein Verzug des Mieters ausgeschlossen ist (Bettermann aaO Anm 68 und 78 zu § 5 a). Aber diese Regelung, die in engem Zusammenhang mit der Aufhebung des Mietverhältnisses durch richterlichen Spruch steht, ist für die übrigen Räumungsfristen gerade nicht getroffen worden. Es geht nicht an, eine besondere Schutzbestimmung des Mieterschutzrechts auf Mietverhältnisse zu übertragen, die dem Mieterschutz nicht unterstehen. Dem Hinweis der Beklagten, gerade bei Räumung von Geschäftsräumen sei ein verstärkter Schutz des Mieters notwendig, ist entgegenzuhalten, dass insoweit die Entscheidung dem Gesetzgeber überlassen werden muss. Hat dieser, wie aus § 24 MSchG hervorgeht, für das Untermietverhältnis, wie es hier bestand, einen Mieterschutz nicht für notwendig gehalten, so müssen die damit verbundenen Folgen für den Mieter hingenommen werden. Nimmt dieser also die auf seinen Antrag zugebilligten Räumungsfristen wahr, so handelt er auf eigenes Risiko (Roquette, Mietrecht 1950 S 366). Das gleiche gilt sinngemäss für die Zeit des Vollstreckungsaufschubs, den das Amtsgericht bewilligt hatte.

II.

Die gerichtlichen Räumungsfristen vermögen also den Verzug der Beklagten nicht auszuschliessen. Daß die Beklagte mit der Herausgabe des Ladenanteils im Verzug war, ist vom Berufungsgericht zutreffend ausgeführt worden. In dem Räumungsurteil ist festgestellt,

dass die Beklagte zur Räumung verpflichtet war. Die rechtliche Begründung dieses Urteils kann infolge der Rechtskraftwirkung des Urteils nicht einer erneuten Nachprüfung unterzogen werden (RG JW 1927, 581). Räumte die Beklagte auf das Kündigungsschreiben und die Räumungsklage den Laden nicht, so wird dieses Verhalten nicht dadurch entschuldigt, dass sie sich infolge falscher Würdigung der Rechtslage zum weiteren Besitz der Räume für berechtigt hielt. Wie der I. Senat des Bundesgerichtshofs in der Entscheidung vom 9. Februar 1951 - I ZR 35/50 - (LM Nr 1 zu § 285 BGB; NJW 1951, 398) ausgeführt hat, kann sich der Schuldner von dem Vorwurf fahrlässigen Verhaltens nicht schon dadurch befreien, dass er sich auf seine eigene Rechtsauffassung beruft, mag diese auch sorgfältig erwogen und durch Berater bestätigt worden sein. Vielmehr hat der beklagte Schuldner auch die Möglichkeit einer abweichenden Beurteilung durch die Gerichte in Betracht zu ziehen. Nur wenn er bei Wahrung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt mit einem Unterliegen nicht zu rechnen hat, kann seine Unwissenheit als entschuldigt gelten (vgl auch RG JW 1939, 356). Zutreffend führt das Berufungsgericht aus, die Beklagte habe bei pflichtgemässer Prüfung damit rechnen müssen, dass der Mietvertrag als beendet angesehen wurde und dass ihr die Vorschriften des Mieterschutzgesetzes keinen Schutz gewährten. Insbesondere ist den Ausführungen zuzustimmen, es habe sehr nahe gelegen, dass im Jahre 1950 die Auslegung des Begriffes Kriegsende in dem Mietvertrag zu einem der Beklagten nachteiligen Ergebnis führen werde. Wenn die Beklagte früher einmal selbst die Auffassung vertreten hatte, das Mietverhältnis könne nicht gekündigt werden, so erklärt sich dies ohne

weiteres daraus, dass damals in Rechtsprechung und Schrifttum weitgehend Unklarheit zu dieser Rechtsfrage herrschte. Ein Verschulden der Beklagten wird durch den zu früherer Zeit unter anderen Umständen geäußerten Standpunkt der Klägerin keineswegs ausgeschlossen.

Entgegen der Ansicht der Revision vermögen auch die von der Beklagten besonders dargelegten Umstände die Vorenthaltung des Ladenanteils nicht zu entschuldigen, so dass es auf eine Beweisaufnahme hierüber nicht ankam. War der Mietvertrag mit der Klägerin beendet, hatte die Beklagte den gemieteten Ladenanteil auch dann freizugeben, wenn die Beschaffung eines Ersatzraums und damit die zeitlich anschliessende Fortführung des Geschäfts nicht gesichert war. Erfüllte sie ihre Vertragsverpflichtung aus Gründen nicht, die in ihrem wirtschaftlichen Bereich lagen, so wurde sie der Klägerin schadensersatzpflichtig (vgl. RG JW 1927, 581). Wenn die Aufgabe des Geschäfts in dem Ladenlokal der Klägerin für die wirtschaftliche Betätigung der Beklagten weittragende nachteilige Folgen hatte, kann doch von einem Unvermögen der Beklagten zur Räumung keine Rede sein. Das Verlangen der Beklagten, ihren besonderen geschäftlichen Interessen und der fehlenden Möglichkeit einer Ersatzraumbeschaffung Rechnung zu tragen, läuft im Ergebnis darauf hinaus, dass für die Rückgabepflicht des Mieters und die Folgen der Nichterfüllung eine Interessenabwägung massgebend sein soll, wie sie nur im Rahmen des Mieterschutzgesetzes stattfinden kann. Da aber der Mieterschutz hier nicht eingreift, hat das Berufungsgericht mit Recht auf Grund des § 557 Satz 2 in Verbindung mit § 286 Abs 1 BGB die Voraussetzungen des geltendge-

machten Schadensersatzanspruchs als gegeben angesehen.

III.

Auch insoweit ist dem Berufungsgericht zu folgen, dass das Verlangen der Klägerin nach Schadensersatz nicht gegen die Grundsätze von Treu und Glauben verstosse. Es mag sein, dass der Abschluss des Untermietvertrages im Jahre 1944 auch oder sogar vorzugsweise den Interessen der Klägerin diene. Deshalb brauchte sie der Beklagten den Laden aber nicht über die im Vertrag vorgesehene Zeit hinaus zur Verfügung zu stellen. Diese hätte sich vielmehr darauf einstellen müssen, dass ihr der Mietvertrag nur für eine begrenzte Zeit ein Recht zum Besitz am Ladenlokal der Klägerin gab. Wenn sie trotz Kündigung und Klageerhebung die Vorteile der Ladennutzung über den 1. Juli 1950 hinaus weiter ausnutzte, musste sie sich sagen, dass sie sich der Klägerin hierdurch schadensersatzpflichtig machen konnte. In der Geltendmachung der Schadensersatzansprüche durch die Klägerin kann eine missbräuchliche Rechtsausnutzung nicht gesehen werden.

IV.

Die Ausführungen des Berufungsurteils lassen auch im übrigen einen Rechtsfehler nicht erkennen. Die in der mündlichen Verhandlung vor dem Revisionsgericht von der Beklagten vorgetragenen Bedenken gegen die Zulässigkeit eines Zwischenurteils gemäss § 304 ZPO sind schon deswegen unbeschäftlich, weil sie nicht nach § 554 Abs 3 Nr 2 b ZPO in der Revisionsbegründungs-

schrift geltend gemacht worden sind (RGZ 75, 16
[19]; RG JW 1935, 518). Die Revision der Beklagten
war daher mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurück-
zuweisen.

Dr. Kleinewefers

Dr. Gelhaar

Hanebeck

Dr. Hauß

Dr. Kaul