

Nicht für die Amtliche Sammlung!

2341 018

Gesetz: Mieterschutzgesetz § 2

Rechtssatz: Daß der Vermieter mit dem Mieter in Haus-
oder Raumbegemeinschaft lebt, ist nicht Voraus-
setzung einer Mietaufhebung nach § 2 MSchG.

Aktenzeichen: VI ZR 249/52

Urt des BGH. v. 27.5.1953

KG Berlin

30
VI ZR 249/52

Verkündet am 27. Mai 1953
Malessa, ap. Justizassistent,
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Ernst W [REDACTED] in B [REDACTED], M [REDACTED]
straße [REDACTED] - [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten, Anschlußberu-
fungsklägers und Revisionsklägers,

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

gegen

1. den Kaufmann Fritz W [REDACTED],
2. die Frau Elisabeth W [REDACTED], geb. N [REDACTED],
3. das Fräulein Hildegard N [REDACTED],
sämtlich in B [REDACTED], A [REDACTED],

Kläger, Berufungskläger, Anschlußberufungs-
beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 27. Mai 1953 unter Mitwirkung des Se-
natspräsidenten Prof. Dr. Meiß und der Bundesrichter Dr. Klei-
newefers, Hanebeck, Dr. Bode und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil
des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom
14. Juli 1952 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die in Amerika lebende Frau Margarete J. [REDACTED] und ihr Sohn Ernst J. [REDACTED] waren Eigentümer eines Grundstücks in B. [REDACTED], R. [REDACTED]straße. Sie vermieteten das auf diesem Grundstück befindliche Lichtspieltheater mit Vertrag vom 27. Dezember 1945 durch den Grundstücksmakler R. [REDACTED] bis zum 31. Dezember 1950 an den Beklagten. Das Grundstück stand als früherer jüdischer Besitz unter Kontrolle der französischen Militärregierung. Mit Schreiben vom 30. Oktober 1947 bestätigte R. [REDACTED] dem Beklagten, daß der Mietvertrag über das Residenztheater um fünf Jahre, also bis zum 31. Dezember 1955 verlängert werde. Nach Aufhebung der Beschlagnahme - sie ist am 30. Juni 1949 aufgehoben worden - beabsichtigten Frau J. [REDACTED] und ihr Sohn den Verkauf des Grundstücks. Sie boten es zunächst dem Beklagten an. Nach Scheitern der Verhandlungen kündigten sie dem Beklagten den Mietvertrag zum 31. Dezember 1950 und verkauften das Grundstück an die Kläger. Diese wurden am 1. Februar 1951 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Sie kündigten das Mietverhältnis zum 20. Juni 1951.

Die Kläger haben geltend gemacht, der Mietvertrag und die zwischen R. [REDACTED] und dem Beklagten vereinbarte Vertragsverlängerung bis 31. Dezember 1955 seien nichtig, weil die Genehmigung der französischen Militärregierung nicht erteilt worden sei. Wenn ein wirksamer Mietvertrag bestehen sollte, sei dessen Aufhebung gerechtfertigt, weil der Beklagte sich ihnen gegenüber erheblicher Belästigungen schuldig gemacht und weil sie selbst ein dringendes Interesse an der Erlangung der Mieträume hätten (§§ 2 und 4 MSchG).



Der Beklagte habe etwa im Juni 1951 unter Hingabe von Geschenken versucht, den Makler R. [REDACTED] zu veranlassen, zwei von ihm entworfene und auf den 15. Oktober 1950 zurückdatierte Erklärungen zu unterschreiben, in denen R. [REDACTED] der Wahrheit zuwider habe bestätigen sollen, daß der Mietvertrag mit dem Beklagten schon im Oktober 1950 bis Ende 1960 verlängert worden sei. Ferner habe der Beklagte sie grundlos bei den Steuer- und Devisenbehörden angezeigt und sich mit Schreiben vom 4. Juli 1951 an Frau J. [REDACTED] gewandt und sie gebeten, ihm die auf dem Grundstück eingetragenen Restkaufgeldhypotheken zu verkaufen. Er habe zum Ausdruck gebracht, daß er alle auf dem Grundstück ruhenden Hypotheken und schließlich einmal das Grundstück erwerben wolle. Es könne ihnen nicht zugemutet werden, das Vertragsverhältnis mit dem Beklagten fortzusetzen.

Die Kläger haben von dem Beklagten unter Berufung auf § 985 Herausgabe des R. [REDACTED]-Lichtspieltheaters verlangt und hilfsweise beantragt, das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über das Lichtspielhaus aufzuheben und den Beklagten zur Räumung und Herausgabe zu verurteilen.

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und mit der Widerklage die Feststellung begehrt, daß der Mietvertrag unkündbar bis zum 31. Dezember 1955 fortbestehe.

Nach Abweisung von Klage und Widerklage durch das Landgericht hat das Kammergericht auf die Berufung der Kläger den Beklagten verurteilt, unter sofortiger Aufhebung des Mietverhältnisses die Räumlichkeiten des R. [REDACTED]

Lichtspieltheaters zu räumen und an die Kläger herauszugeben; die Anschlußberufung, mit welcher der Beklagte seine Widerklage weiter verfolgt hat, hat es zurückgewiesen.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Beklagten, mit der er Abweisung der Klage und die mit der Widerklage begehrte Feststellung erstrebt, während die Kläger um Zurückweisung der Revision bitten.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist durch Zwischenurteil vom 9. Februar 1953 für zulässig erklärt worden. Sie ist auch sachlich begründet:

I. Das Berufungsgericht geht mit Recht von dem Bestehen eines Mietvertrages aus. Es läßt dahingestellt, ob die Militärregierung den Vertrag genehmigt hat und erblickt in der Tatsache, daß die Parteien nach Aufhebung der Beschlagnahme den Vertrag fortgesetzt haben, eine Bestätigung des schwebend unwirksamen Vertrages. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden. Insoweit werden auch von der Revision keine Angriffe erhoben.

II. Das Berufungsgericht hält die Mietaufhebungsklage für begründet, weil der Beklagte sich in zweifacher Hinsicht einer erheblichen Belästigung der Kläger schuldig gemacht habe (§ 2 MSchG), einmal, weil er die Kläger unberechtigt wegen Steuer- und Devisenvergehens angezeigt habe, ferner weil er versucht habe, sich von dem Zeugen

R [REDACTED] falsche Bescheinigungen ausstellen zu lassen.

Es ist im wesentlichen Tatfrage und daher durch den Tatrichter zu entscheiden, ob eine erhebliche Belästigung vorliegt. Das Revisionsgericht, das angesichts der Zuständigkeitsregelung des § 7 MSchG nur selten Gelegenheit hat, Mietaufhebungsklagen zu behandeln, kann nur nachprüfen, ob allgemein ein bestimmtes Handeln eine erhebliche Belästigung sein kann, d.h. ob der Rechtsbegriff der erheblichen Belästigung verkannt worden ist (vgl RGZ 110. 297 300; RArbG 23, 118 121; BGB RGR Kom 9. Aufl § 626 Anm 1 für den in gleicher Weise zu behandelnden wichtigen Grund nach § 626 BGB).

1.) Die Revision meint, Voraussetzung der Mietaufhebung wegen Belästigung des Vermieters sei regelmäßig, daß dieser mit dem Mieter in Haus- oder Raumgemeinschaft lebe. Da es hier an dieser Voraussetzung fehle, habe das Landgericht mit Recht die Klage schon aus diesem Grunde abgewiesen.

Dem kann nicht gefolgt werden. Allerdings ist nach Auffassung von Bettermann, Mieterschutzgesetz, 1950, § 2 Anm 2 ff, auf den sich die Revision zur Begründung ihrer Ansicht beruft, Belästigung im Sinne des § 2 MSchG die Störung der Hausordnung und des häuslichen oder räumlichen Friedens. Für ihn ist die Störung der Hausgemeinschaft das wesentliche Merkmal und Belästigung daher nach seiner Ansicht jedes Verhalten, welches das Zusammenleben der mehreren Parteien im Hause stört, erschwert, gefährdet oder gar unmöglich macht (aaO Anm 26). Bettermann will es für die An-

nahme einer Haus- oder Raumgemeinschaft genügen lassen, wenn der Vermieter in dieser Eigenschaft häufig in das Haus und dadurch in ständige persönliche Berührung mit dem Mieter und dessen Unterbesitzern kommt. Ferner will er eine Ausnahme von dem Erfordernis der Hausgemeinschaft gelten lassen, wenn die besondere Gestaltung des konkreten Mietverhältnisses ein enges Zusammenwirken oder wenigstens ein besonderes Vertrauensverhältnis zwischen Vermieter und Mieter bedinge.

Dieser Auffassung kann der Senat sich jedoch nicht anschließen. Die einschränkende Auslegung, die Bettermann dem § 2 MSchG gibt, ist weder dem Wortlaut des Gesetzes zu entnehmen, noch wird sie dem Sinn und Zweck des Gesetzes gerecht. Das Mieterschutzrecht ist aus der Notwendigkeit entstanden, die breiten Mietermassen gegenüber einem durch ein geringes Wohnraumangebot in den Kriegs- und Nachkriegsjahren 1914/18 etwa sich ergebenden verstärkten Übergewicht der Vermieter und Grundeigentümer zu schützen. Der Schutz, der dem Mieter gewährt wurde, bestand vor allem in der Beseitigung der freien fristgerechten Kündigungsmöglichkeit durch den Vermieter. Da sich damit die im Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehenen Gründe für eine fristlose Kündigung als zu eng erwiesen, wurden die dem Vermieter zustehenden Auflösungsgründe im Mieterschutzgesetz erweitert. Gewiß sollte dieses Gesetz in erster Linie den Mieter schützen. Andererseits konnte es aber dem Vermieter, für den die Beseitigung der freien Kündigungsmöglichkeit einen Eingriff in seine Vertragsfreiheit bedeutete, nicht angesonnen werden, ein Mietverhältnis mit einem Mieter aufrechtzuerhalten, der ihn oder Hausbewohner erheblich belästigte. So wurde der

Aufhebungsgrund der erheblichen Belästigung als neuer Begriff in das Mietrecht eingeführt. Daß hierdurch regelmäßig nur der im Hause wohnende Vermieter vor erheblichen Belästigungen seines Mieters geschützt werden sollte, ist durch keinerlei Gründe innerlich gerechtfertigt.

Bettermann (aaO Anm 25) meint, bei der Belästigung des § 2 MSchG sei als Gegenstand der Störung im wesentlichen nur die Haus- oder Raumgemeinschaft anzusehen. Das trifft nach Meinung des Senats nicht zu. Wie die amtliche Begründung des Gesetzes zutreffend hervorhebt, ist die Belästigung eine Beeinträchtigung des Vermieters oder der Hausbewohner in ihren persönlichen Rechten oder ihren Vermögensinteressen, soweit sie mit dem Mietvertrag im Zusammenhang stehen. In der Begründung des Gesetzes ist hierzu ausgeführt:

"Ohne eine erschöpfende Bestimmung dieses Begriffes geben zu wollen, die bei der Vielgestaltigkeit des täglichen Lebens auch kaum möglich wäre, wird man als erhebliche Belästigungen des Vermieters oder eines Hausbewohners alle schwereren Beeinträchtigungen dieser Personen hinsichtlich ihrer persönlichen Rechte oder solcher Vermögensrechte anzusehen haben, die mit dem Mietverhältnis in einem gewissen Zusammenhang stehen. Für die Praxis wird entscheidend sein müssen, ob das Verhalten des Mieters, seiner Angehörigen oder Angestellten, ein solches war, daß mit Rücksicht auf die Interessen des Vermieters oder der Mitbewohner eine gedeihliche Fortsetzung des Mietverhältnisses ausgeschlossen oder doch erheblich gefährdet erscheint."

Gewiß kann die Frage, ob Vermieter und Mieter in einer Hausgemeinschaft wohnen, bei der Prüfung, ob eine Belästigung erheblich ist und ob dem Vermieter die Fortsetzung des

Mietverhältnisses zugemutet werden kann, von Bedeutung sein. Es ist aber nicht gerechtfertigt, als Voraussetzung der Mietaufhebung nach § 2 MSchG regelmäßig die Hausgemeinschaft zwischen Vermieter und Mieter zu fordern.

§ 11 MSchG, der die Aussetzung eines Aufhebungsprozesses von der Erwartung abhängig macht, daß der Friede in der Hausgemeinschaft wiederhergestellt werde, geht zwar davon aus, der Vermieter wohne mit dem Mieter unter einem Dache. Das beweist aber nicht, daß eine Aufhebung des Mietverhältnisses nach § 2 MSchG nur in den von Bettermann gezogenen engen Grenzen erfolgen kann. Auch Roquette (Mietrecht 3. Aufl. Seite 302) und Ebel-Lilienthal (Mieterschutz und Mieteinigungsämter, 3. Aufl. § 2 MSchG Anm 4) halten es als Voraussetzung einer Mietaufhebung nach § 2 MSchG nicht für erforderlich, daß der Vermieter im Hause wohnt.

2.) Was sich als erhebliche Belästigung darstellt, ist nach den Grundsätzen von Treu und Glauben und nach den Anschauungen des täglichen Lebens von Fall zu Fall zu entscheiden (Ebel-Lilienthal aaO § 2 MSchG Anm 3).

Das Berufungsgericht führt zu dem ersten Aufhebungsgrund folgendes aus: Der Beklagte habe nicht bestritten, daß er die Kläger im Jahre 1951 beim Landesfinanzamt wegen Devisen- und Steuervergehen angezeigt habe. Dieses Verfahren sei unstreitig eingestellt worden. Eine grundlose Anzeige stelle eine erhebliche Belästigung der Kläger dar und zwar handele es sich um einen derartigen Verstoß gegen die zwischen Mieter und Vermieter bestehenden Vertragsbeziehungen, daß den Klägern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemu-

tet werden könne. Wenn der Beklagte den Verdacht gehabt habe, daß ein Devisen- oder Steuervergehen vorliege, weil Frau J. von ihm einen Schwarzpreis verlangt habe, so habe er daraus noch nicht entnehmen können, daß das gleiche Angebot den Klägern gemacht worden sei. Der Beklagte habe leichtfertig gehandelt, wenn er daraufhin schon eine Anzeige gegen die Kläger erstattet habe. Seine Anschuldigungen seien unberechtigt gewesen, wie der Ausgang des Verfahrens zeige.

Die in § 2 Abs 3 MSchG vorgesehenen Fristen hält das Berufungsgericht für gewahrt, weil der Beklagte noch im Mai 1951 seine Erklärung gegenüber dem Finanzamt wiederholt habe.

Die Revision ist der Ansicht, auf die im Jahre 1951 erstattete Anzeige könne nicht mehr zurückgegriffen werden, weil sowohl die Jahres- als auch die Sechsmonatsfrist des § 2 Abs 3 MSchG verstrichen sei. Von der Anzeige sei erstmals nach Ablauf von mehr als einem Jahr, nämlich erst im Schriftsatz vom 5. März 1952 die Rede gewesen. Was im Mai geschehen sei, sei auf Grund der ursprünglichen Anzeige geschehen. Wenn das Finanzamt den Beklagten erst im Mai 1951 vernommen habe, so liege in dieser Vernehmung kein neuer Tatbestand. Da die Kläger im Mai 1951 von den Vorgängen Kenntnis erhalten hätten, sei auch die Sechsmonatsfrist verstrichen. Damit habe das Berufungsgericht sich nicht auseinandergesetzt.

Diese Rüge ist begründet. Es steht fest, daß die Kläger erst nachträglich und zwar erstmals im Schriftsatz vom 5. März 1952 die Anzeige des Beklagten als Mietaufhebungs-

grund geltend gemacht haben. Nach § 2 Abs 3 MSchG muß der Vermieter die Klage binnen sechs Monaten nach Kenntnis vom Aufhebungsgrund, spätestens aber binnen eines Jahres nach dessen Entstehung erheben. Später geltend gemachte Klagegründe muß der Vermieter rechtzeitig in der mündlichen Verhandlung oder durch Zustellung eines Schriftsatzes in den Prozeß einführen. Roquette (Mietrecht 3. Aufl S 303) sieht zwar mit der Klageerhebung alle Mietaufhebungsgründe als rechtshängig geworden an. Seine Ansicht kann jedoch nicht gebilligt werden. Die Mietaufhebungsklage selbst wahrt noch nicht die Fristen für alle, auch die nachträglich geltend gemachten Mietaufhebungsgründe. Vielmehr läuft bei nachträglicher Klageerweiterung die Frist für jeden Aufhebungsgrund gesondert (Bettermann aaO § 2 MSchG Anm 491, 492; Ebel-Lilienthal aaO § 2 MSchG Anm 16; Schopp-Groothold in Handbuch des gesamten Mietrechts und Raumrechts Anm 63 zu § 2 MSchG). Zur Prüfung der Frage, ob die Anzeige des Beklagten im Zeitpunkt der Zustellung des Schriftsatzes vom 5. März 1952 noch als Mietaufhebungsgrund geltend gemacht werden konnte, hätte es daher der Feststellung bedurft, wann die Kläger Kenntnis von der Anzeige erhalten haben. Das Berufungsgericht hat hierüber keine Feststellung getroffen. Seine Ausführungen über die Anzeige des Beklagten vermögen daher schon aus diesem Grunde die Entscheidung nicht zu tragen.

3.) Gleichwohl würde das Urteil aufrechtzuerhalten sein, wenn die zum zweiten Aufhebungsgrund getroffenen Feststellungen des Berufungsgerichts die ausgesprochene Aufhebung des Mietverhältnisses rechtfertigen würden (§ 563 ZPO). Das ist jedoch nicht der Fall.

Es ist zwischen den Parteien außer Streit, daß der Beklagte den Zeugen R. [REDACTED] im Juni 1951 gebeten hat, zwei

von ihm entworfene und mit dem Datum vom 15. Oktober 1950 versehene Briefe zu unterschreiben, von denen einer u.a. folgende Sätze enthält:

"Unter Berücksichtigung Ihrer großen Investitionen für das R[REDACTED]-Theater in den letzten Jahren bestätige ich Ihnen hierdurch edngültig das am 30.10.1947 getroffene Abkommen, wonach Ihr Mietvertrag bis zum 31.12.1955 verlängert wird.

Ihrem Wunsche entsprechend, bin ich damit einverstanden, Ihnen das in diesem Abkommen eingeräumte Vormietrecht auf die Dauer von 5 Jahren nach Ablauf der Verlängerung Ihres Mietvertrages in eine zusätzliche Vertragsverlängerung auf weitere 5 Jahre umzuwandeln, so daß Ihr Mietvertrag somit bis zum 31.12.1960 läuft.

Nur in Anbetracht Ihrer Bereitwilligkeit, sowohl das Grundstück der Frau J[REDACTED], als auch das Nachbargrundstück, auf dem Sie Ihr Bühnenhaus errichtet haben, zu erwerben, und um Ihnen gleichzeitig die Möglichkeit zu geben, die Ausgaben für das Bühnenhaus zu amortisieren, willige ich der Umwandlung des Vomietrechtes in eine Vertragsverlängerung ein. Ihr Mietvertrag endet somit am 31.12.1960."

Das Berufungsgericht hält dieses Verhalten des Beklagten für geeignet, das zwischen Mieter und Vermieter bestehende Vertragsverhältnis zu erschüttern. Es meint, dem Vermieter könne hiernach die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden. Wenn der Beklagte sich darauf berufe, daß er sich in Wirklichkeit nur das habe bescheinigen lassen wollen, was der wahren Sachlage entsprochen habe, so übersehe er, daß das eine der beiden rückdatierten Schreiben eine Verlängerung des Mietvertrages bis 1960 vorgesehen habe. Hiervon sei aber bisher in den schriftlichen Unterlagen keine Rede gewesen.

Richtig ist, daß es eine erhebliche Belästigung des Vermieters sein kann, wenn der Mieter versucht, sich von dem Vertreter des früheren Grundstückseigentümers eine unrichtige Bestätigung über die Dauer des Mietvertrages geben zu lassen, um sie dem jetzigen Eigentümer und Vermieter gegenüber als Beweismittel für ihm nicht zustehende Rechte zu verwenden. Das Berufungsgericht hat jedoch, wie die Revision mit Recht geltend macht, hierzu keine ausreichenden Feststellungen getroffen. Es geht davon aus, daß der Inhalt des einen Schreibens unrichtig sei, weil in den schriftlichen Unterlagen von einer Verlängerung des Vertrages keine Rede sei. Dieser Ausgangspunkt ist unrichtig, denn eine Vertragsverlängerung kann auch mündlich vereinbart worden sein. Zwar bedurfte die Verlängerung nach § 560 BGB der Schriftform. Darauf kommt es aber in diesem Zusammenhang nicht an, denn es handelt sich nicht um die Frage, ob eine rechtsgültige, insbesondere formgerechte Verlängerung des Mietvertrages um weitere fünf Jahre stattgefunden hatte, sondern darum, ob R. entsprechende Zusagen gemacht hatte. Zudem würde es auch für die Frage des Verschuldens, das stets Voraussetzung für eine Aufhebung des Mietverhältnisses nach § 2 MSchG ist, von Bedeutung sein, ob der Beklagte in entschuldbarer Unkenntnis des Gesetzes eine mündliche Vertragsverlängerung für wirksam halten konnte. Überdies übersieht das Berufungsgericht den handschriftlichen Zusatz, den die bei den Akten befindliche Abschrift des von R. abgesandten Schreibens vom 30. Oktober 1947 enthält. Er lautet: "Herrn W. wird ausserdem ein Vormietrecht von fünf Jahren nach Ablauf des Vertrages gewährt". Allerdings beweist dieser Zusatz noch nicht die Vereinbarung einer Verlängerung des Vertrages bis 1960. Er ist aber im Rahmen des zu prüfenden Verschuldens insofern

von Bedeutung, als er dem Berufungsgericht Anlaß zu Ausführungen darüber hätte bieten müssen, ob der Beklagte ohne Sorgfaltsverletzung der Annahme sein konnte, bei Ausübung des ihm eingeräumten Vormietrechts verlängere sich der Vertrag bis 1960.

Ob und inwieweit die Aussage des Zeugen R. [REDACTED] zum Beweis für den unrichtigen Inhalt des vom Beklagten entworfenen Schreibens und zum Nachweis eines Verschuldens verwendet werden kann, kann dahingestellt bleiben, da das Berufungsgericht seine Feststellungen nicht auf diese Aussage gestützt hat.

Da das Berufungsgericht nach alledem zu dem zweiten Aufhebungsgrund keine ausreichenden Feststellungen getroffen hat, war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu überlassen war.

III. Ergibt die erneute Verhandlung, daß die Sechsmonatsfrist des § 2 Abs 3 MSchG gewahrt ist, so wird das Berufungsgericht folgendes zu berücksichtigen haben:

a) Ist der Beklagte, wie die Revision behauptet, im Mai 1951 lediglich auf Grund seiner früheren Anzeige als Zeuge vernommen worden, so würde, wenn er wahrheitsgemäß als Zeuge ausgesagt hat, kein neuer Mietaufhebungsgrund gegeben sein und die Jahresfrist des § 2 Abs 3 MSchG mit der Erstattung der Anzeige begonnen haben.

b) Auch die Erstattung einer sachlich richtigen Anzeige kann beim Vorliegen besonderer Umstände eine erhebliche Belästigung des Vermieters sein, z.B. wenn sie erstattet wird, um dem Vermieter aus Schikane Schwierigkeiten zu machen (vgl. Bettermann aaO Anm 165; Schopp-Groothold im Handbuch des gesamten Mietrechts Anm 12 - 15 zu § 2 MSchG und Alter in "Das Grundeigentum" 1941, 397 ff). Der Beklagte hat bisher keine Gründe vorgebracht, die ein sachlicher Anlaß für seine Anzeige hätten sein können.

c) Sollte es erneut auf die Unrichtigkeit der Anzeige ankommen, so wird das Berufungsgericht hierüber genaue Feststellungen zu treffen haben. Die Tatsache, daß das Verfahren eingestellt worden ist, läßt allein nicht den Schluß zu, daß die Anzeige unrichtig war. Um beurteilen zu können, ob eine Anzeige unrichtig ist, muß deren Inhalt bekannt sein. Würde der Beklagte nur angezeigt haben, seine Verhandlungen mit Frau J. [REDACTED] über den Erwerb des Grundstücks seien gescheitert, weil er den von ihr geforderten Schwarzpreis nicht bezahlt habe, es bestehe daher der Verdacht, daß von den Klägern ein Schwarzpreis bezahlt worden sei, so könnte mög-

licherweise von einer Unrichtigkeit der Anzeige keine Rede sein.

MeiB

Dr. Kleinewefers

Hanebeck

Dr. Bode

Dr. Kaul