

Für das Nachschlagewerk!
Für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: GRMG § 8

Rechtssatz: GRMG § 8 betrifft nur solche Mietverhältnisse,
die erst durch § 5 aaO vom Mieterschutz aus-
genommen worden sind.

Aktenzeichen: V ZR 41/55

LG Frankfurt/Main

Urt. des BGH v. 9. Dezember 1955

OLG Frankfurt/Main

~ V e r k ü n d e t
am 9. Dezember 1955
Hoffmeister, Justiz-
angestellter als Ur-
kundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Dipl. Kaufmanns Dr. Ludwig D. [REDACTED] in F. [REDACTED]/M. [REDACTED],
B. [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungs- und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Deutsche Bundesbahn, vertreten durch die Bundesbahn-
direktion Frankfurt/Main,

Klägerin, Berufungs- und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 9. Dezember 1955 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Schuster,
Dr. Oechßler, Dr. Großmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Frankfurt/Main vom 16. De-
zember 1954 wird auf Kosten des Beklagten zurückge-
wiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 23. Dezember 1934/14. Januar 1935 hatte die Klägerin dem Wilhelm F. L. als Alleininhaber der Firma gleichen Namens für dessen Süßwarengeschäft zwei Plätze und zwei Büro- und Lagerräume auf dem Hauptbahnhof in Frankfurt/Main zum Betriebe von Bahnverkehrsverkaufsständen verpachtet. Nachdem Wilhelm F. L. gestorben war, führte dessen Erbin, seine Witwe Anna L., das Geschäft unter der gleichen Firma weiter. Die Klägerin verpachtete ihr durch Vertrag vom 25. Juni/1. Juli 1949 dieselben Plätze und Räume; Die Pächterin war darin als "Firma Wilhelm F. L., Inhaberin Frau Anna L. Ww. geborene Ruppertsberg" bezeichnet. Bestandteile dieses Vertrages waren die ihm beigehefteten "Allgemeinen Bedingungen für die Verpachtung der Nebenbetriebe der Deutschen Bundesbahn" (im folgenden: AB) und die "Besonderen Bedingungen für die Verpachtung der Bahnverkehrsverkaufsstände" (im folgenden: BB).

In § 3 des Vertrages und gleichlautend in § 1 Abs 1 der BB ist vereinbart, daß der Vertrag "auf unbestimmte Zeit abgeschlossen" ist.

In § 13 Abs 1 und 2 der AB ist folgendes bestimmt:

"(1) Jedem Vertragsteil steht das Recht zu, den Vertrag mit sechsmonatiger Frist zum Schluß eines Kalendervierteljahres zu kündigen, wenn nichts anderes vereinbart ist. Die Kündigung ist
.... spätestens am dritten Werktag der Kündigungsfrist zulässig.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



- (2) Das Vertragsverhältnis erlischt, wenn ein Pächter stirbt

§ 2 Abs 1 der AB lautet:

"Der Pächter darf die Rechte aus dem Vertrag oder deren Ausübung weder ganz noch teilweise auf andere übertragen. Die Umwandlung des von einem Einzelkaufmann geführten Nebenbetriebs in eine Gesellschaft des Handelsrechts, die Aufnahme eines neuen Gesellschafters in eine solche Gesellschaft oder das Ausscheiden eines Gesellschafters aus einer solchen bedarf der Zustimmung der Bundesbahn."

Anna L. hat durch Vertrag vom 15. Oktober 1949 den Beklagten als Gesellschafter in ihr Geschäft aufgenommen. Die Gesellschaft, die die Firma Wilhelm F. L. beibehielt, war eine offene Handelsgesellschaft. Nach § 7 des Vertrages sollte mit dem Tode der Anna L. das Geschäft auf den Beklagten übergehen.

Am 29. März 1952 ist Anna L. gestorben. Davon erhielt die Klägerin alsbald danach Kenntnis. Der Beklagte führt das Geschäft unter der gleichen Firma "Wilhelm F. L." weiter.

In dem von der Firma an die Klägerin gerichteten, vom Beklagten unterzeichneten Schreiben vom 7. April 1952 heißt es:

"Ich wäre dankbar, wenn Sie mich mit der Weiterführung der Süßwarenstände betrauen und den Pachtvertrag mit mir abschließen wollten."

Mit ihrem Schreiben vom 23. April 1952 teilte die Klägerin dem Beklagten "vorsorglich mit, daß nach dem Ableben der Frau Anna L. am 29. März 1952 der Pachtvertrag für die beiden Süßwarenverkaufsstände im Hauptpersonenbahnhof Frankfurt/Main erloschen" sei, erklärte sich aber damit einverstanden, daß der Beklagte die beiden Verkaufsstände so lange weiterführe, bis eine endgültige Entscheidung über den neuen Pachtvertrag getroffen sei.

Demnächst schrieb die Klägerin die Verkaufsstände zur Neuverpachtung aus. Den Zuschlag erhielt der Pächter der Bahnhofsgaststätte in O., Gastwirt Paul R.. Mit Schreiben vom 10. Januar 1953 verlangte die Klägerin vom Beklagten die kurzfristige Räumung der Plätze und Räume. Dem entsprach der Beklagte nicht; vielmehr vertrat er die Auffassung, daß ungeachtet des Todes der Anna L. die Firma Wilhelm F. L. Pächterin geblieben sei. Die Klägerin kündigte darauf dem Beklagten mit Schreiben vom 2. April 1953 vorsorglich das Pachtverhältnis zum 30. September 1953. Dieser Kündigung widersprach der Beklagte mit Schreiben vom 25. April 1953 unter Bezugnahme auf das Geschäftsraummietengesetz (GRMG).

Die Klägerin hat beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, den Betrieb von Verkaufsständen auf dem gesamten Gebiet des Hauptbahnhofs Frankfurt/Main einzustellen,
2. den Beklagten zu verurteilen, die zur Errichtung von Verkaufsständen zugewiesenen Plätze auf dem Querbahnsteig und in der Schalterhalle des Hauptpersonenbahnhofs in Frankfurt/Main zu räumen,
3. den Beklagten zu verurteilen, nachstehende Nebenräume

im Gebiet des Hauptpersonenbahnhofs in Frankfurt/Main zu räumen und an die Klägerin herauszugeben:

- 1 Büro- und Lagerraum auf der Südseite,
- 1 Raum im großen Pfeiler am Nordausgang.

Sie meint, ihre Pächterin sei bis zu deren Tode allein Anna L. gewesen; durch den Tod sei mithin das Pachtverhältnis beendet worden. Mieterschutz (§ 1 Abs 2 MSchG) genieße übrigens der Beklagte ohnehin deshalb nicht, weil Gegenstand des von ihr mit Anna L. geschlossenen Pachtvertrages im wesentlichen eine Rechtspacht gewesen sei und weil - abgesehen davon - das Mieterschutzgesetz nach dessen § 32 Abs 1 auf das Pachtverhältnis keine Anwendung finde. Äußerstenfalls sei das Pachtverhältnis durch die Kündigung zum 30. September 1953 erloschen.

Der Beklagte, der Klageabweisung und hilfsweise die Gewährung einer angemessenen Räumungsfrist erbeten hat, führt aus: Pächterin sei die Firma Wilhelm F. L., deren Alleininhaber er infolge des Todes der Anna L. geworden sei. Auch gelte das Pachtverhältnis gemäß § 568 BGB als auf unbestimmte Zeit verlängert, da die Klägerin nicht rechtzeitig widersprochen habe. Im übrigen genieße er Mieterschutz, da weder eine Rechtspacht vorliege, noch der in § 32 Abs 1 geregelte Ausnahmefall gegeben sei. - Auf Grund der §§ 8, 21 GRMG könne er von der Klägerin den Widerruf der Kündigung verlangen, weil die Kündigung eine erhebliche Gefährdung seiner wirtschaftlichen Lebensgrundlage mit sich bringe. - Übrigens sei in der Kündigung die unzulässige und deshalb unwirksame Ausübung eines Rechts zu erblicken. Die Firma Wilhelm F. L. habe nämlich - so behauptet der Beklagte - in den Jahren 1950 und 1951

etwa 100.000 DM für die Errichtung und Ausgestaltung der Verkaufsstände ausgegeben. Zudem habe die Firma um dieselbe Zeit einen sehr kostspieligen, 10 Jahre laufenden Mietvertrag über Ausstellungsvitrinen und ein Transparent mit der Deutschen Eisenbahnreklame GmbH, an der die Klägerin maßgebend beteiligt sei, abgeschlossen; dem habe die Klägerin zugestimmt; übrigens habe deren Reichsbahnoberrat Br. vor Vertragsschluß zweimal zugesagt, die Laufzeit des Pachtvertrages werde an die Dauer des Mietvertrages angepaßt werden. Daß R. im Ausschreibungsverfahren den Zuschlag erhalten habe, beruhe auf unlauteren Machenschaften im Dienstbereich der Klägerin; schon vor der Ausschreibung habe dort festgestanden, daß R. sein Nachfolger werden solle.

Die Klägerin tritt der Auffassung entgegen, daß der Beklagte durch den Tod der Anna L. ihr Pächter geworden sei. Dazu weist sie darauf hin, daß sie der Umwandlung des Geschäfts in eine offene Handelsgesellschaft nicht zugestimmt habe. Solche Zustimmung hätte zudem nach § 1 der AB schriftlich erfolgen müssen, um wirksam zu sein. - Der Beklagte könne sich von vornherein auf den Schutz nach dem Geschäftsraummietengesetz nicht berufen, weil ihr § 32 Abs 1 MSchG auch insoweit zur Seite stehe. Im übrigen habe der Beklagte auch nach § 21 Abs 2 GRMG deshalb keinen Anspruch auf Widerruf der Kündigung, weil es sich um ein einheitliches Pachtverhältnis über einen Geschäftsbetrieb oder ein Unternehmen und die zu diesem gehörenden Räume handele.

Der Beklagte erwidert, die Klägerin habe auf seine Bitte durch den Reichsbahnoberrat Br. die Genehmigung nach § 2 der AB mündlich erteilt, darüber einen Aktenvermerk gemacht und die Frage, ob noch weitere Formalitäten zu erfüllen seien,

verneint. Nach Treu und Glauben dürfe daher die Klägerin sich jetzt nicht auf die nach dem Pachtvertrag etwa erforderliche Schriftform berufen. Übrigens sei der Klägerin auch sonst bei Verhandlungen und bei Prüfung der Bücher der Firma Wilhelm F. L. vor Augen geführt worden, daß es sich dabei seit dem Oktober 1949 um eine offene Handelsgesellschaft handele. Die Klägerin habe das nie beanstandet.

Nach Vernehmung von zwei Zeugen hat das Landgericht nach Klageantrag erkannt. Dem Hilfsantrag des Beklagten hat es nicht entsprochen.

Die nur noch auf Klageabweisung gerichtete Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte den Antrag auf Klageabweisung weiter. Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Ob das Pachtverhältnis bereits durch den Tod der Anna L. beendet worden ist, bedarf keiner Erörterung; denn jedenfalls ist das durch die Kündigung zum 30. September 1953 geschehen. Der Beklagte kann nämlich den Widerruf der Kündigung gemäß §§ 8 Abs 1, 21 Abs 1 GRMG von vornherein deshalb nicht verlangen, weil das Pachtverhältnis gemäß § 32 Abs 1 MSchG keinen Bestandsschutz genießt.

Seine entgegengesetzte Auffassung entnimmt das Berufungsgericht daraus, daß im ersten Abschnitt des GRMG (§§ 1 - 4) die Mieten für Geschäftsräume und gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke freigegeben und im zweiten Abschnitt (§§ 5 - 7) Miet- und Pachtverhältnisse über derartige Räume und Grundstücke vom Mieterschutz ausgenommen worden sind, und daß schließlich nach dem dritten Abschnitt (§§ 8 - 22) ohne alle Einschränkung jeder Mieter oder Pächter derartiger Räume oder Grundstücke bei Vorliegen der dort bestimmten Voraussetzungen Anspruch auf Widerruf der Kündigung des Vertragsverhältnisses hat. Nirgends sei - so erwägt das Berufungsgericht - im dritten Abschnitt zum Ausdruck gebracht, daß dieser Anspruch nur bezüglich solcher Vertragsverhältnisse bestehe, für die im ersten und zweiten Abschnitt die Vertragsfreiheit wieder eingeführt worden sei; das würde nämlich eine fortdauernde Privilegierung der öffentlichen Hand (§ 32 MSchG) bedeuten, für die kein Grund vorhanden sei, da ja der dem Vermieter vom Mieterschutzgesetz auferlegte enge Zwang für die durch das Geschäftsraummietengesetz geregelten Verhältnisse fortgefallen sei.

Diese Auffassung ist nicht richtig. Zuzugeben ist freilich, daß Gliederung und Wortlaut des Geschäftsraummietengesetzes zunächst für sie zu sprechen scheinen. Insbesondere kann allein daraus nicht die einschränkende Auslegung seines § 8 Abs 1 dahin entnommen werden, daß der durch diese Bestimmung eingeführte neuartige Bestandsschutz dann nicht gegeben ist, wenn das Mietverhältnis durch § 32 MSchG vom Mieterschutz ausgenommen ist.

Indessen folgt die Notwendigkeit einer derartigen Aus-

legung aus der Entstehungsgeschichte und dem Sinn des Geschäftsraummietengesetzes. Die Bestimmung in § 5 Abs 1 GRMG, durch die Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume usw. vom Mieterschutz ausgenommen worden sind, betrifft nur solche Verhältnisse, denen dieser Schutz nicht schon vorher z.B. nach § 32 Abs 1 MSchG versagt war. Die Bestimmung hat also nur eine das bisherige Recht ergänzende, nicht aber etwa eine es zusammenfassende Bedeutung. Sie hat zwecks Lockerung der Raumwirtschaft nicht nochmals etwas vom Mieterschutz ausgenommen, was bereits vorher aus anderen Gründen, z.B. im Interesse der öffentlichen Hand (§ 32 MSchG), davon ausgenommen war. Daß § 5 Abs 1 GRMG so zu verstehen ist, wird durch § 5 Abs 2 bestätigt. Danach sind Miet- und Pachtverhältnisse der im Absatz 1 bezeichneten Art, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden sind, erst mit Wirkung vom 1. Juli 1952 vom Mieterschutz ausgenommen. § 32 MSchG aber ließ die Anwendung des Mieterschutzes auf die dort bezeichneten Miet- und Pachtverhältnisse ja von jeher nicht zu (zu vgl bereits § 32 des Gesetzes über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. Juni 1923, RGBl I 353).

Dieser Gedankengang hat entscheidende Bedeutung für die Auslegung des § 8 Abs 1 GRMG. Gewiß kommt darin nicht zum Ausdruck, daß er sich nur auf Mietverhältnisse bezieht, die erst durch § 5 Abs 1 und 2 GRMG bzw. durch seinen Vorläufer, nämlich § 2 Abs 1 und 2 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 - BGBl I, 926 - (geändert durch § 1 der Verordnung zur Änderung der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 21. März 1952 - BGBl I, 147 -) vom Mieterschutz ausgenommen worden sind. Dennoch ist dies der Sinn der Bestimmung. Das ergibt sich aus folgendem:

Der am 20. Februar 1952 beim Bundestag eingebrachte Regierungsentwurf des Gesetzes (Drucksache Nr 3126 des Bundestages, 1. Wahlperiode), der die Überschrift "Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Vorschriften über die Aufhebung des Mieterschutzes bei Geschäftsräumen und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken" hatte, war nicht in Abschnitte gegliedert. Dessen bedurfte es auch nicht, weil er die Vorschriften des späteren Gesetzes (Geschäftsraummietengesetz) über Freigabe der Miete (Erster Abschnitt des GRMG) und über Aufhebung des Mieterschutzes (Zweiter Abschnitt des GRMG) noch nicht enthielt, sich vielmehr auf die Vorschriften über den Widerruf der Kündigung (Dritter Abschnitt des GRMG) beschränkte. Was insbesondere die Freigabe der Mieten und die Aufhebung des Mieterschutzes anlangt, so ging der Entwurf davon aus, daß diese Materien schon durch Abschnitt V (§§ 13 - 16) der Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 - BGBl I, 920 und durch § 2 der bereits genannten Verordnung vom 27. November 1951 geregelt waren. Dem entsprechend beschrieb § 1 des Regierungsentwurfs (d.i. § 8 des späteren Gesetzes) die Mietverhältnisse über Geschäftsräume usw., gegen deren Kündigung der Mieter sich mit dem Verlangen nach Widerruf der Kündigung sollte wehren können, als solche, die "vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden und gemäß § 2 der Verordnung über Ausnahmen vom Mieterschutz vom 27. November 1951 (Bundesgesetzblatt I S 926) von den Vorschriften des ersten Abschnittes des Mieterschutzgesetzes ausgenommen" sind. Hier findet sich also die Verbindung zu der auf Grund der Erweiterung des Regierungsentwurfs durch den Bundestag schließlich in § 5 des Gesetzes zum Ausdruck gekommenen Regelung. In § 8 des Gesetzes mußte die Verweisung auf § 2 der Verordnung vom 27. November 1951 wegfallen, weil der Inhalt dieser Bestimmung im wesentlichen

eben in den § 5 des Gesetzes übernommen worden ist und dementsprechend durch § 23 des Gesetzes der § 2 der Verordnung außer Kraft getreten ist. Dabei wird übersehen worden sein, daß es zur Klarstellung angebracht gewesen wäre, in § 8 des Gesetzes (entsprechend dem § 1 des Regierungsentwurfs) darauf hinzuweisen, daß der dort geregelte neuartige Bestandsschutz dann nicht gewährt wird, wenn sich die Versagung des Mieterschutzes alter Art bereits aus anderen Bestimmungen als dem § 5 des Gesetzes ergab.

Der noch zu erörternde Sinn des Gesetzes spricht jedenfalls entscheidend dagegen, daß der Gesetzgeber mit der Fassung, die § 8 des Gesetzes in den Ausschlußberatungen des Bundestages erhalten hat, im Vergleich zu § 1 des Regierungsentwurfs eine Ausweitung des darin vorgeschlagenen neuartigen Bestandsschutzes gewollt hat, die offenbar der inneren Berechtigung entbehrt. Für eine derartige Absicht ist denn auch aus dem schriftlichen Bericht des federführenden Ausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen vom 31. Mai 1952 (Drucksache Nr 3419 des Bundestages, 1. Wahlperiode) kein Anhaltspunkt zu entnehmen.

Für die in § 21 Abs 1 des Gesetzes behandelten Pachtverhältnisse gilt das Gleiche. Diese Bestimmung entspricht dem § 10 Abs 1 des Regierungsentwurfs; er lautet: "Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten entsprechend für Pachtverhältnisse über Geschäftsräume oder gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, die vor dem 1. Dezember 1951 begründet worden und gemäß den in § 1 Abs 1 bezeichneten Vorschriften von den Vorschriften des ersten Teils des Mieterschutzgesetzes ausgenommen sind." Der Entwurf verweist demnach in dieser Weise auch bezüglich der Pachtverhältnisse auf den § 2 der Verordnung vom 21. November 1951. § 21

des Gesetzes betrifft also nach seiner Entstehungsgeschichte ebenfalls nicht diejenigen Pachtverhältnisse, auf die bereits nach § 32 MSchG der Mieterschutz keine Anwendung findet.

Allein dieser Gedankengang führt zu einem sinnvollen Ergebnis. Andernfalls würde nämlich zwar ein Pachtverhältnis über Geschäftsräume, das unter § 32 MSchG fällt, den Bestandsschutz nach §§ 8, 21 Abs 1 GRMG genießen, während das eine Wohnung betreffende Mietverhältnis im Sinne des § 32 MSchG ohne jeden Schutz ist. Der Wohnungsmieter würde danach also im Gegensatz zur Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Geschäftsraummietengesetzes jetzt wesentlich schlechter gestellt sein als der Geschäftsraumpächter. Der Letztere aber würde nach diesem Zeitpunkt besser gestellt sein als vorher. Daß dies nicht der Sinn des Gesetzes sein kann, das doch gerade auf die Lockerung des Schutzes nur der Gewerbetreibenden abzielt, liegt auf der Hand.

Bestätigt wird dieses Ergebnis durch folgende Überlegung: Den dritten Abschnitt des Gesetzes hat der Gesetzgeber von vornherein als eine Übergangsregelung angesehen, wie zweifelsfrei § 22 und die Einleitung der Begründung des Regierungsentwurfs (S 5 der bezeichneten Drucksache Nr 3126) ergibt. Dieser Übergangscharakter bedeutet, daß Miet- und Pachtverhältnisse über Geschäftsräume, die zunächst den vollen Schutz des Mieterschutzgesetzes genossen hatten, vor dessen künftigen gänzlichen Wegfall eben durch §§ 8 ff einem gelockerten Bestandsschutz zugänglich sind. Für diesen Gedankengang ist aber bei Miet- und Pachtverhältnissen kein Raum, die schon früher keines Mieterschutzes teilhaftig waren. Es würde der in § 22 GRMG erkennbar gewordenen Zielsetzung des Gesetzgebers widersprechen, auch derartigen Ver-

tragsverhältnissen während der Übergangszeit den gelockerten Bestandsschutz des GRMG zu bieten, der demnächst - in Bezug auf diese Ausnahmefälle - wieder von der unbehinderten Zulässigkeit der Kündigung abgelöst werden würde. Anders ausgedrückt: Auf diese Ausnahmefälle angewandt würde der § 22 nur zu der Rechtslage zurückführen, die schon vor dem Inkrafttreten des GRMG bestanden hatte. Insoweit würde also eine Übergangsregelung gar nicht vorliegen.

Der abweichenden Meinung von Bettermann in Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1953 S 25, 305 sowie von Weitnauer in MDR 1952 S 449 /452/ und in Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1953 S 75 (ebenso ohne Begründung Roquette, Die kleine Mietreform, 2. Aufl Vorbem 2 vor § 8 GRMG /S 244/ und Mietrecht 4. Aufl S 354; ferner Hans, Mieterschutzgesetz und Geschäftsraummietengesetz 4. und 5. Aufl Anm 2 zu § 2 GRMG und Meeske, Geschäftsraummietengesetz Anm 2 zu § 8) kann nicht gefolgt werden (ebenso u.a. LG Hamburg in MDR 1953 S 174 und LG Hannover in NJW 1954 S 197; schwankend Kiefersauer, Geschäftsraummietengesetz Anm 29 einerseits und Anm 39 a andererseits).

§ 32 Abs 1 MSchG gibt auch der Klägerin die darin bezeichnete Sonderstellung; denn ihr Vermögen ist ein nicht rechtsfähiges Sondervermögen der Bundesrepublik (§ 1 des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951 - BGBl I, 955; vgl auch § 1 des Gesetzes über die vermögensrechtlichen Verhältnisse der Deutschen Bundesbahn vom 2. März 1951 - BGBl I, 155 - und Roquette, Mietrecht 4. Aufl S 338).

Die Auffassung der Revision, § 32 Abs 1 MSchG sei deshalb

nicht zu Lasten des Beklagten anwendbar, weil die Plätze und Räume nicht öffentlichen Zwecken dienen, findet im Gesetz keine Stütze. Es kommt danach nur darauf an, daß das Gebäude als solches öffentlichen Zwecken zu dienen bestimmt ist. Für ein Bahnhofsgebäude ist das selbstverständlich zu bejahen. - Wie § 32 Abs 4 Satz 1 MSchG ergibt, irrt die Revision ferner, wenn sie meint, daß die Klägerin sich deshalb nicht auf § 32 Abs 1 berufen könne, weil sie die Plätze und Räume nur anderweitig verpachten, nicht aber für eigene Zwecke verwenden wolle. Aus dem von der Revision in diesem Zusammenhang angeführten Urteil des VI. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 13. Mai 1953 (LM Nr 1 zu § 32 MSchG) kann Abweichendes nicht entnommen werden.

Hat nach allem der Beklagte aus Rechtsgründen keinen Anspruch auf Widerruf der Kündigung gemäß §§ 8 Abs 1, 21 Abs 1 GRMG, so ist nur noch zu prüfen, ob die Auffassung des Berufungsgerichts der Nachprüfung standhält, daß diese Kündigung auch nicht unter allgemeinen Gesichtspunkten unwirksam sei.

Wie der erkennende Senat bereits im Urteil vom 15. Oktober 1954 - V ZR 42/54 - (Ka. [REDACTED] ./o. Deutsche Bundesbahn) ausgeführt hat, ist bei der Beurteilung dieser Frage davon auszugehen, daß die gewöhnliche Kündigung eines auf unbestimmte Zeit geschlossenen Pachtvertrages mangels anderweitiger Vereinbarung keines sie rechtfertigenden Grundes bedarf, mag auch die Kündigung sich für den anderen Vertragsteil besonders nachteilig auswirken, weil anderenfalls der Rechtsverkehr in einer Weise unsicher gemacht und erschwert werden würde, die mit dem ihn beherrschenden Grundsatz der Vertragsfreiheit nicht in Einklang stünde. Danach kann auch im vorliegenden Fall die Kündigung we-

der als unzulässige Ausübung eines Rechts (§ 226 BGB), noch als gegen Treu und Glauben verstoßend (§ 242 BGB), noch endlich als mit dem Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkender in Widerspruch stehend (§ 138 BGB) gewertet werden.

Wenn die Firma Wilhelm F. L. [REDACTED] etwa 100.000 DM in ihren Verkaufsständen investiert hat, so engt dieser Umstand die Kündigungsbefugnis der Klägerin nicht ein. Der Revision kann nicht gefolgt werden, wenn sie meint, es sei angesichts dieser hohen Aufwendungen eine Rechtspflicht der Klägerin gewesen, ihre Vertragspartnerin darauf hinzuweisen, daß es trotzdem bei der (übrigens für beide Teile gleichmäßig) ausbedungenen Kündigungsmöglichkeit bleibe. Die Investitionen hat die Firma aus freiem Entschluß gemacht. Im Gegensatz zur Auffassung der Revision bedurfte sie dazu nach dem Vertrage nicht einer Zustimmung der Klägerin. Wenn der Firma mit Rücksicht auf die Kündigungsmöglichkeiten das Investierungsrisiko zu groß war, so wäre es an ihr gewesen, entweder den Ausbau der Verkaufsstände zu unterlassen oder aber die Klägerin zu bewegen, sich in Abänderung des Vertrages für einige Jahre mit dem Ausschluß der Kündigungsbefugnis einverstanden zu erklären. Der Beklagte kann sich auch nicht darauf berufen, daß ihm die in § 13 Abs 8 der AB vorgesehene Möglichkeit einer Übernahme der Verkaufsstände durch den neuen Pächter gegen Entschädigung als eine zu geringe Abschwächung des Risikos erscheine; denn die Firma ist auf diese von der Klägerin vorgeschlagene Vertragsbestimmung ja eingegangen und deshalb an sie gebunden.

Ferner hinderte auch der Abschluß des Mietvertrages mit der Deutschen Eisenbahnreklame GmbH die Kündigung nicht. Daß die Klägerin an dieser Gesellschaft maßgebend beteiligt ist,

ist schon deshalb unerheblich, weil die Gesellschaft eine selbständige Rechtspersönlichkeit ist. Die Zustimmung der Klägerin betraf im übrigen nicht die rechtliche Bindung, die die Firma durch den Vertrag einging, sondern nur die technische und ästhetische Ausgestaltung der Vitrinen und des Transparents. Die angebliche Zusicherung des Reichsbahnoberrats Br., die Laufzeit des Pachtvertrages werde an die Dauer des Mietvertrages angepaßt werden, hat zu einer entsprechenden Änderung des Pachtvertrages nicht geführt. Sie kann daher im Sinne des Beklagten günstigstenfalls als eine Erklärung dahin verstanden werden, daß die Firma bei gleichbleibenden Verhältnissen nicht mit einer Kündigung vor Ablauf des Reklamevertrages werde zu rechnen brauchen. Der Tod der Anna L. ^{aber} bedeutet - mindestens vom Standpunkt der Klägerin aus betrachtet - eine offensichtlich erhebliche Veränderung dieser Verhältnisse, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob bereits durch den Tod das Pachtverhältnis beendet worden ist und ob es dementsprechend einer Kündigung des Pachtvertrages überhaupt nicht bedurfte. Auch dem Beklagten erschien ja eine derartige Auffassung als mindestens naheliegend, wie sein an die Klägerin gerichtetes Schreiben vom 7. April 1952 deutlich erkennen läßt. Im Ergebnis schloß jedenfalls der Abschluß des Reklamevertrages und die etwaige Erklärung des Reichsbahnoberrats Br. die Kündigungsbefugnis im Jahre 1953 nicht aus, vielmehr lag sie infolge des Todes der Anna L. im Rahmen des vom Beklagten nach dem Vertrag zu tragenden Risikos.

Schließlich kommt es für die Entscheidung dieses Rechtsstreits auch nicht darauf an, ob und aus welchen Gründen es etwa schon vor der Ausschreibung feststand, daß R. den Zuschlag erhalten sollte. Die Klägerin hatte dem Beklagten bereits im Schreiben vom 23. April 1952 unmißverständlich zu erkennen ge-

geben, daß sie das Pachtverhältnis als durch den kurz zuvor erfolgten Tod der Anna L. erloschen betrachte; eine Auffassung, die - wie bereits bemerkt - der Beklagte sogar schon vorher zum Ausdruck gebracht hatte. Es war nur folgerichtig, wenn die Klägerin, die grundsätzlich an ihrer Auffassung festgehalten hat, demnächst vorsorglich dem Beklagten auch noch kündigte, um dessen inzwischen veränderter Rechtsansicht auf alle Fälle wirksam zu begegnen. War also die Kündigung nach ihrer Ansicht überhaupt nicht erforderlich, um den von ihr vertretenen Standpunkt durchzusetzen, daß der Beklagte nicht ihr Pächter sei, und kündigte sie nur, um in einer für sie genügenden Weise klarzustellen, daß er es jedenfalls in Zukunft nicht mehr sei, so kommt es nicht darauf an, wann sie die Kündigung aussprach. Deshalb ist es für das Verhältnis der Parteien zueinander unerheblich, ob bei der Klägerin schon vor der Ausschreibung und damit vor der Kündigung - aus welchen Gründen immer - feststand, daß R. den Zuschlag erhalten sollte.

Übrigens würde der Beklagte durch die Bekundung der von ihm als Zeugen benannten Privatdetektive Mu. und K. über das, was nach seiner Behauptung R. im Gespräch mit diesen Personen hinsichtlich der Umstände gesagt hat, die zu dem ihm erwünschten Ergebnis der Ausschreibung geführt haben, (und auch durch die Bekundung des von ihm benannten Zeugen Bo.) nicht beweisen können, daß dieses Ergebnis, und zwar aus unlauteren Gründen, schon vor Beginn des Ausschreibungsverfahrens festgestanden habe. Denn auch wenn die Detektive diese Darstellung des Klägers über die Äußerungen R. bestätigten, würde damit nicht erwiesen sein, daß die von R. geschilderten Umstände wirklich gegeben waren. Die aus der unterlassenen Vernehmung der beiden Detektive von der Revision hergeleitete Rüge, daß § 286 ZPO verletzt sei, geht also fehl.

Ohne daß es darauf ankäme, ob der Anspruch auf Widerruf der Kündigung auch gemäß § 21 Abs 2 GRMG ausgeschlossen ist, ist deshalb die Revision mit der sich aus § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Spieler