

V_ZR_45/55

2536 079

Verkündet
am 17. Oktober 1956
Symalla, Justizobersekretär
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 Schneidermeisters Hans B a [REDACTED] in H [REDACTED],
G [REDACTED]allee [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Freie und Hansestadt H a m b u r g, Bezirk Eimsbüttel,
vertreten durch den Leiter des Bezirksamts,

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 17. Oktober 1956 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock, Dr. Spieler und Dr. Rothe
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivil-
senats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu
Hamburg vom 18. Januar 1955 wird auf Kosten des
Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger, ein selbständiger Schneidermeister, hatte seit 1943 in dem Hause R [REDACTED] in H [REDACTED] E [REDACTED] Wohn- und Werkstatt Räume inne. Das Haus war während des Krieges durch Fliegerbomben beschädigt worden; zur Wiederinstandsetzung der von ihm bewohnten Räume hatte der Kläger eigene Mittel aufgewendet.

Nachdem im Sommer 1952 die Erbengemeinschaft Franz B [REDACTED], der das Hausgrundstück damals gehörte, das Mietverhältnis auf den 31. Juli 1952 gekündigt und der Kläger der Kündigung schriftlich widersprochen hatte, wurde das Grundstück im August 1952 an die beklagte Stadt Hamburg veräußert. Diese erwarb es, um Baugrund für ein geplantes "Amerika-Haus" zu schaffen. Zu diesem Zweck wollte sie das Grundstück R [REDACTED] sowie einige Nachbargrundstücke an eine "Amerika-Gesellschaft" überlassen. Zwischen der Beklagten und der genannten Gesellschaft wurde vereinbart, daß letztere das Gelände nach Räumung und Abbruch der vorhandenen Gebäude am 2. Januar 1953 als Bauplatz übergeben erhalten sollte.

Die Beklagte verhandelte nunmehr mit den Mietern der abzubrechenden Häuser, darunter auch mit dem Kläger, wegen beschleunigter Räumung. Die Verhandlungen führte der Regierungsoberinspektor Re [REDACTED] von der Liegenschaftsverwaltung der Beklagten (Bezirksliegenschaftsamt E [REDACTED] tel). Nachdem der Kläger verschiedene Ersatzunterkünfte, die ihm von Re [REDACTED] angeboten wurden, als ungeeignet abgelehnt hatte, fand er selbst Räume, die ihm für seine Zwecke zusagten, in dem Hause G [REDACTED] allee [REDACTED]. Zu ihrer Ermietung war ein verlorener Baukostenzuschuß von 8 000 DM erforderlich. Die Beklagte übernahm die Bezahlung dieses Betrages, worauf der Kläger gegen Anfang Oktober 1952 auszog. Ursprünglich war ihm von der Beklagten auch noch

- 3 -

das Recht zugestanden worden, den Abbruch des Gebäudes R [REDACTED] selbst durchzuführen und die anfallenden Materialien, einschließlich der von ihm eingebauten Fenster und Türen, mitzunehmen. Da indessen ein anderer Mieter, der noch bis gegen Weihnachten 1952 in dem Hause wohnen bleiben wollte, sich einem vorherigen Abbruch widersetzte und gegen die Beklagte eine entsprechende einstweilige Verfügung erwirkte, verzichtete der Kläger später auf sein Abbruchsrecht. Als Gegenleistung hierfür sowie mit Rücksicht darauf, daß der Kläger kurz zuvor um ein Darlehn wegen seiner Unkosten und sonstiger wirtschaftlicher Schwierigkeiten gebeten hatte, zahlte ihm die Beklagte noch 1 500 DM; in diesem Betrag war u.a. eine Abfindung für die bisher bei dem Kläger wohnenden Schneidergesellen in Höhe von 100 DM enthalten. Anträge auf Gewährung einer weiteren Entschädigung, die der Kläger am 13. und 30. Dezember 1952 stellte, wurden von der Beklagten abgelehnt.

Der Kläger hat mit der Behauptung, daß Oberinspektor Re [REDACTED] ihm vor seinem Auszug eine angemessene Entschädigung sowie die Erstattung sämtlicher ihm durch den Wohnungswechsel entstehenden Unkosten zugesagt habe, Klage auf Zahlung von 4 000 DM erhoben. Er hat vorgetragen, er sei, da er zur Instandsetzung der kriegsbeschädigten Räume insgesamt 32 000 DM aufgewandt und da die von dem Voreigentümer ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses für ihn einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil bedeutet habe, nach den Bestimmungen des Geschäftsraummietengesetzes berechtigt gewesen, den Widerruf der Kündigung zu verlangen. Andererseits habe die Beklagte ein Interesse an seinem möglichst baldigen Auszug gehabt, um das Baugelände fristgemäß an die Amerika-Gesellschaft übergeben zu können. Sie habe ihm deshalb



durch Re [REDACTED] die Zahlung einer angemessenen Entschädigung und die Erstattung seiner Unkosten angeboten, falls er freiwillig ausziehe. Dieses Angebot habe er angenommen. Die damit zwischen den Parteien zustandegewordene Vereinbarung sei von ihm alsbald erfüllt worden. Die Beklagte dagegen sei ihren Verpflichtungen bisher nicht nachgekommen. Sie habe ihm lediglich die Ersatzräume für 8 000 DM beschafft, während ihre weitere Zahlung von 1 500 DM mit der Vereinbarung nichts zu tun habe. Durch die Beschaffung der Ersatzräume allein sei er aber weder angemessen entschädigt worden noch habe die Beklagte ihm die durch den Umzug entstandenen Kosten erstattet. Außerdem müsse die Beklagte ihm auch den Wert von Einrichtungsgegenständen, die er in dem Hause R [REDACTED] habe zurücklassen müssen, ersetzen; ferner seine Aufwendungen für die neue Wohnung im Hause G [REDACTED]allee [REDACTED] einschließlich der Anschaffung von Gardinen, Tapeten, Abänderung eines Teppichs usw., seinen Arbeitsausfall während des Umzuges und den durch die Wohnungsänderung verursachten Verlust eines Teiles seines Kundenkreises.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie hat bestritten, daß zwischen den Parteien eine Vereinbarung des vom Kläger behaupteten Inhalts zustandegeworden sei. Lediglich aus Billigkeitsgründen habe sie sich bereit gefunden, den Baukostenzuschuß, den der Kläger zur Erlangung einer neuen Wohnung benötigt habe, für ihn zu zahlen. Wegen der ungewöhnlichen Höhe dieses Zuschusses habe es dazu einer besonderen Bewilligung ihres Grundstücksausschusses bedurft. Re [REDACTED] habe dem Kläger ausdrücklich erklärt, daß die 8 000 DM die gesamte Entschädigung für seinen Auszug darstellten und daß darüber hinaus keinesfalls noch Umzugskosten oder sonstige Be-

träge gezahlt werden würden. Damit habe sich der Kläger einverstanden erklärt. Er würde auch, falls er noch vertragliche Rechtsansprüche gehabt hätte, in der Folgezeit weder einen Darlehnsantrag gestellt noch um Gewährung einer weiteren Entschädigung gebeten haben.

Der Kläger hat erwidert, er habe der Erklärung des Oberinspektors Re■■■■, daß ihm außer den 8 000 DM nichts mehr gezahlt werde, sofort widersprochen. Im übrigen habe die Amerika-Gesellschaft von der Beklagten verlangt, daß sie die Mieter der abzubrechenden Häuser angemessen entschädige, und habe ihr zu diesem Zweck entsprechende Mittel zur Verfügung gestellt; auch aus diesem Grunde stehe ihm ein Zahlungsanspruch zu.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstanz hat der Kläger seinen Klageantrag erweitert und mit der Behauptung, seine gesamten Ansprüche seien noch beträchtlich höher, um Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 6 020,15 DM nebst Zinsen gebeten. Das Oberlandesgericht hat die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen zuletzt gestellten Antrag weiter. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Kläger Mieter von Räumen gewesen sei, die er überwiegend für seinen Handwerksbetrieb genutzt habe und die daher den Vorschriften des Geschäftsraummietengesetzes - GRMG - vom 25. Juni 1952 (BGBl I, 338) - jetzt in der Fassung des Gesetzes vom 26. Dezember 1954 (BGBl I, 503), des § 36 des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955

(BGBI I, 458), des Gesetzes vom 25. Dezember 1955 (BGBI I, 866) und des Gesetzes vom 28. März 1956 (BGBI I, 159) - unterlegen hätten. Die Kündigung des Mietverhältnisses durch die seinerzeitige Grundstückseigentümerin, die Erbengemeinschaft Franz B., sei zwar bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes (27. Juni 1952, vgl. § 23 Satz 1 aaO) ausgesprochen worden, aber sie sei gleichwohl zulässig gewesen, weil die Räumung erst für einen Zeitpunkt nach dem 1. Juli 1952 begehrt worden sei (§§ 5 Abs 1 und 2, 24 Abs 2 aaO).

Der Kläger habe gegenüber der Kündigung - so führt das Berufungsgericht aus - einen Anspruch auf Widerruf geltend machen können, und zwar mindestens aus § 8 GRMG; ein solcher Anspruch sei von ihm tatsächlich erhoben worden, und er habe sich auch gemäß § 8 Abs 2 GRMG gegen die beklagte Stadt gerichtet, nachdem dieser am 13. August 1952 das Grundstück aufgelassen worden sei. Daneben habe der Kläger sich gegebenenfalls zugleich eines Anspruchs auf Kündigungswiderruf aus § 11 GRMG berufen können, weil er nach seiner Behauptung erhebliche Mittel zum Wiederaufbau des Grundstücks aufgewendet habe, wenn es auch an näheren Angaben über Zeitpunkt und Umfang seiner Leistungen sowie über ihren durchgeführten oder vorgesehenen Ausgleich mit dem Grundstückseigentümer fehle.

Gegen diese Ausführungen werden von der Revision keine Einwendungen erhoben. Ein Rechtsverstoß ist insoweit nicht zu erkennen.

2. Angesichts dieser Rechtslage habe - so heißt es in dem angefochtenen Urteil weiter - der Beklagten, die das Grundstück kurzfristig geräumt wissen wollte, daran gelegen, sich mit den Mietern (darunter dem Kläger) un-

ter Zubilligung angemessener Entschädigungen gütlich dahin zu einigen, daß sie vorzeitig auszögen. Zwar hätten bei den ersten Verhandlungen die Mieter zu hohe Beträge verlangt (der Kläger z.B. habe seine angebliehen Aufwendungen mit 32 000 DM beziffert), so daß das Interesse der Beklagten an einer gütlichen Regelung zunächst geschwunden sei; aber es habe sich dann von neuem eingestellt, als es ihr gelungen sei, die Mieterin P. [REDACTED] gegen Übernahme eines Baukostenzuschusses von 2 500 DM zur Räumung zu veranlassen.

Über die nunmehr einsetzenden Verhandlungen mit dem Kläger stellt das Berufungsgericht fest: Regierungsoberinspektor Re. [REDACTED] habe dem Kläger anfänglich kein für die Beklagte verbindliches Angebot gemacht. Wenn er von einer "angemessenen Entschädigung" gesprochen habe, so sei das kein derartiges Angebot gewesen, und zwar schon mit Rücksicht auf die dem Kläger bekannte Begrenzung der Befugnisse eines Beamten; wie weit Re. [REDACTED] den Mietern für den Fall ihres freiwilligen Auszuges habe Zusagen machen können, sei durch einen Beschluß des Grundstücksausschusses genau festgelegt gewesen. Als der Kläger nach Ablehnung der ihm angebotenen Tauschwohnungen seinerseits das "Objekt" G. [REDACTED]allee [REDACTED] zur Erörterung gestellt und hierfür einen Baukostenzuschuß von 8 000 DM als notwendig bezeichnet habe, sei dieser Vorschlag von Re. [REDACTED], als seine Ermächtigung weitaus überschreitend, zunächst abgelehnt worden. Re. [REDACTED] habe sich dann aber dafür eingesetzt und schließlich auch erreicht, daß der Grundstücksausschuß in Abweichung von den ursprünglich vorgesehenen Beträgen durch besonderen Beschluß vom 18. September 1952 ausnahmsweise doch die 8 000 DM "als Aufwendungen der Beklagten für die Räumung des Klägers" bewilligt habe. Über diesen Beschluß und die vorausge-

gangenen Bemühungen Re[REDACTED] sei der Kläger unterrichtet worden, woraus ebenfalls hervorgehe, daß er Art und Umfang der Befugnisse seines Verhandlungspartners gekannt habe. Erst hierauf sei es zu dem Vergleich der Parteien gekommen, worin die Beklagte sich verpflichtete, den Baukostenzuschuß von 8 000 DM für die Tauschwohnung G[REDACTED]allee [REDACTED] zu zahlen, während der Kläger sich zur Räumung bereit erklärte. Re[REDACTED] habe den Kläger in diesem Zusammenhang noch ausdrücklich darauf hingewiesen, daß weitere Aufwendungen der Beklagten für ihn nicht in Betracht kämen.

Wenn auch der Kläger, wie er vortrage, diesem Hinweis widersprochen und wenn Regierungsoberinspektor Re[REDACTED] bei späteren Vorsprachen des Klägers dessen weitere Forderungen mit der Redewendung, daß "man sehen werde, was sich tun lasse", beantwortet habe, so könne hierin - meint das Berufungsgericht - keine weitergehende rechtliche Verpflichtung der Beklagten erblickt werden, zumal da der Kläger gewußt habe, daß Re[REDACTED] nicht befugt gewesen sei, die Beklagte zu weiteren Zahlungen zu verpflichten. Deshalb gehe auch die Ansicht des Klägers fehl, die Beklagte habe ihm gegenüber vertraglich eine zwar nicht bestimmte, aber doch bestimmbare Leistung übernommen. Es müsse vielmehr davon ausgegangen werden, daß der Kläger bei seinem Umzug, der die Gegenleistung für die von der Beklagten gezahlten 8 000 DM gewesen sei, auf etwaige Ansprüche aus dem Geschäftsraummietengesetz verzichtet habe. Ob Re[REDACTED] eine weitergehende Verpflichtung für die Beklagte habe eingehen wollen, die mangels Wirksamkeit die Beklagte nach dem Grundsatz von Treu und Glauben zu weiteren Leistungen verpflichten würde, könne hiernach unerörtert bleiben.

3. Die Revision bekämpft den Standpunkt des Berufungsgerichts als rechtsirrig und rügt insbesondere Verletzung der §§ 8 ff GRMG und des § 286 ZPO.

a) Sie macht geltend, Regierungsoberinspektor Re-
[REDACTED] habe zwar, als er von einer dem Kläger zu gewähren-
den angemessenen Entschädigung sprach, in der Tat kein
Vertragsangebot abgegeben; seine Worte seien vielmehr
ein Hinweis auf das gewesen, was der Kläger nach dem Ge-
setz (§ 10 Abs 1 Nr 2 GRMG) ohnehin zu fordern hatte,
wenn die Beklagte sein Leistungsverweigerungsrecht aus
§ 8 GRMG beseitigen wollte. Beide Verhandlungspartner
seien sich darüber klar gewesen, daß der Kläger die
angemessene Entschädigung, die er im Falle eines Räu-
mungsprozesses hätte beanspruchen können, auch bei frei-
williger kurzfristiger Räumung erhalten sollte. Wenn aber
Re- [REDACTED] dem Kläger nur seinen gesetzlichen Anspruch - und
zwar mit den Worten des Gesetzes - bestätigt habe, so
liege darin keine Überschreitung seiner Vollmacht. Die
Übernahme des Baukostenzuschusses von 8 000 DM hinge-
gen beruhe auf einer Sondervereinbarung; sie habe mit
dem Anspruch auf Gewährung einer angemessenen Entschä-
digung nichts zu tun und schließe ihn keineswegs aus.

Mit diesen Revisionsausführungen stellt der Kläger
sein Zahlungsbegehren auf eine andere Rechtsgrundlage
als bisher: Während er in den beiden Vorinstanzen die
Auffassung vertreten hatte, daß die Beklagte vertraglich,
d.h. kraft einer zwischen ihm und Re- [REDACTED] zustandege-
kommenen Vereinbarung, zur Bezahlung des eingeklagten
Betrages verpflichtet sei, leitet er nunmehr seinen An-
spruch unmittelbar aus dem Gesetz her. Verfahrensrecht-
lich bestehen gegen diesen Wechsel in der Begründung keine Be

denken; eine Klageänderung liegt, da sowohl die tatsächlichen Behauptungen als auch die mit der Klage verlangte Leistung unverändert geblieben sind, nicht vor, und das Gericht ist in der rechtlichen Würdigung des Tatsachenstoffes ohnehin frei (RGZ 103, 95 1967). In der Sache selbst jedoch kann die Revision auch mit der neuen Begründung keinen Erfolg haben.

Ob Renders, als er von einer "angemessenen Entschädigung" sprach, damit seine Vollmacht überschritten hat oder nicht, bedarf keiner Erörterung. Denn auch der Kläger mißt diesen Worten, wie er in der Revisionsbegründung hervorhebt, jetzt nicht mehr die Bedeutung eines für die Beklagte verbindlichen Vertragsangebotes bei. Im übrigen lassen die Ausführungen des Berufungsgerichts über den Umfang von Re[REDACTED]'s Befugnissen sowie seine Feststellung, daß der Kläger hierüber unterrichtet war (§ 11 des angefochtenen Urteils), einen Rechtsverstoß nicht erkennen.

Wenn die Revision, abweichend von der bisherigen Klagebegründung, unterscheiden möchte zwischen der unstreitigen Vereinbarung der Parteien einerseits, wozu sich die Beklagte zur Übernahme des Baukostenzuschusses von 8 000 DM verpflichtete, und einem gesetzlichen Anspruch des Klägers auf Ersatz seiner mit dem Umzug verbundenen sonstigen Aufwendungen andererseits, der durch jene "Sondervereinbarung" nicht berührt worden sei, so wird sie damit der Bedeutung des § 10 GRMG, aus dem nach ihrer Meinung der Anspruch entspringen soll, schwerlich gerecht. Nach Absatz 1 Nr 2 dieser Vorschrift kann sich der Mieter von Geschäftsräumen, dem an sich gemäß § 8 Abs 1 GRMG im Falle erheblicher Gefährdung seiner wirtschaftlichen Lebensgrundlage das Recht auf Widerruf einer

Kündigung zusteht, auf den Gefährdungstatbestand nicht berufen, wenn der Vermieter ihn für die durch den Verlust der Räume entstehenden Nachteile angemessen entschädigt oder, soweit die Nachteile erst in Zukunft zu erwarten sind, angemessene Sicherheit leistet. Die Revision möchte aus dieser Gesetzesbestimmung einen selbständigen Zahlungsanspruch des Mieters herleiten, der gegebenenfalls im Wege der Klage durchgesetzt werden könne. Der Mieter ist indessen, sofern die Voraussetzungen des § 8 oder auch diejenigen des § 11 GRMG erfüllt sind, nur berechtigt, von dem Vermieter den Widerruf der Kündigung zu verlangen. Insoweit gewährt ihm das Gesetz, worauf die Revision unter Bezugnahme auf Roquette (NJW 1954, 169) zutreffend hinweist, ohne Zweifel einen sachlich-rechtlichen Anspruch, den er sowohl außergerichtlich als auch im Prozeß - sei es durch Klageerhebung oder, gegenüber einer Räumungs- bzw. Herausgabeklage des Vermieters, durch Einrede der Leistungsverweigerung - geltend machen kann (§§ 15, 16 GRMG; vgl auch Roquette aaO und Kiefersauer-Glaser, Geschäftsraummiete 2. Aufl. Anm 60 S 90). Wenn dagegen im § 10 GRMG bestimmt ist, daß dem Mieter die Geltendmachung seines Rechts auf Kündigungswiderruf unter bestimmten Voraussetzungen - insbesondere bei Entschädigungs- oder Sicherheitsleistung seitens des Vermieters - verwehrt sei, so deutet das darauf hin, daß dem Vermieter damit lediglich die Möglichkeit eröffnet werden sollte, durch eine in seinem freien Belieben stehende Maßnahme das Widerrufsrecht des Mieters aus dem Felde zu schlagen und an der einmal ausgesprochenen Kündigung festzuhalten (Roquette bezeichnet aaO sowie in seinem Erläuterungsbuch "Die kleine Mietreform" /§ 10 GRMG Anm 10, S 242/ die Fälle des § 10 als "Ausschlußstatbestände"). Für ein selbständiges Recht des Mieters, im Falle seines freiwilligen Auszuges

aus den Mieträumen ohne weiteres eine angemessene Entschädigung zu verlangen, bestehen nach dem ganzen Zusammenhang der Vorschriften im Dritten Abschnitt des Geschäftsraummietengesetzes keine Anhaltspunkte. Der Anspruch auf Kündigungswiderruf erlischt, wie sich aus der Natur der Sache ergibt, durch Räumung und Herausgabe der Mieträume (Kiefersauer-Gläser Anm 57 Nr 3; Roquette, Die kleine Mietreform § 13 GRMG Anm 1, S 256). Wenn mit seinem Erlöschen und gleichsam als Ersatz für ihn ein anderer Anspruch des Mieters gegen den Vermieter, gerichtet auf Entschädigung oder Sicherheitsleistung, zur Entstehung hätte gelangen sollen, hätte der Gesetzgeber dies vermutlich zum Ausdruck gebracht. Gesetzeswortlaut und Interessenlage sprechen deshalb dafür, daß ein solcher Anspruch nur dann besteht, wenn der Vermieter in Ausübung seiner Befugnisse aus § 10 Abs 1 Nr 2 GRMG dem Mieter ein entsprechendes Anerbieten gemacht und dieser es angenommen hat, d.h. wenn die Beteiligten eine Vereinbarung getroffen haben.

Die Frage braucht aber nicht abschließend entschieden zu werden. Denn selbst wenn die Auffassung der Revision, daß der freiwillig räumende Mieter einen gesetzlichen Entschädigungsanspruch habe, zutreffen sollte, so könnte der Kläger auf jeden Fall den Anspruch jetzt nicht mehr geltend machen, weil die Parteien diesen Punkt inzwischen vertraglich geregelt haben und damit alle weiteren Forderungen abgegolten sind. Das ergibt sich aus den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsurteils; danach haben die Verhandlungen zwischen Renders und dem Kläger zum Abschluß eines Vergleiches geführt, worin sich die Beklagte verpflichtete, den Baukostenzuschuß von 8 000 DM für die Tauschwohnung G[REDACTED]allee [REDACTED] zu zahlen, während die Gegenleistung des Klägers

darin bestand, daß er aus dem Hause R [REDACTED] auszog. Die Behauptung der Revision, die Übernahme des Baukostenzuschusses durch die Beklagte habe auf einer "Sondervereinbarung" beruht und stehe ihrer Pflicht, dem Kläger eine angemessene Entschädigung zu gewähren, nicht entgegen, setzt sich in Widerspruch zu der Vertragsauslegung des Berufungsgerichts, die in der Revisionsinstanz nur beschränkt nachprüfbar ist. Diese Auslegung - daß nämlich durch die Übereinkunft der Parteien die gesamte Umzugsangelegenheit bereinigt werden und weitere Aufwendungen der Beklagten für den Kläger ausgeschlossen sein sollten - erscheint möglich; ein Verstoß gegen gesetzliche Vorschriften oder Auslegungsgrundsätze ist nicht ersichtlich. Wenn die Revision insbesondere meint, ein Verzicht des Klägers auf etwaige weitere Ansprüche hätte der Lebenserfahrung widersprochen, so kann dem nicht beigelegt werden. Es wäre im Gegenteil ungewöhnlich und auffällig gewesen, wenn die Beklagte sich wirklich, wie der Kläger vorträgt, bereit gefunden hätte, die Bezahlung eines Baukostenzuschusses in der immerhin beträchtlichen Höhe von 8 000 DM für ihn zu übernehmen, ohne sich zu vergewissern, daß von seiner Seite keine weiteren Ansprüche mehr erhoben würden. Der Betrag von 8 000 DM überstieg nach der Feststellung des Berufungsurteils die Zahlungen, die von der Beklagten an oder für die anderen Mieter auf dem fraglichen Gelände geleistet wurden, nicht unerheblich (für die Mieterin P [REDACTED] z.B. wurden lediglich 2 500 DM aufgewendet); er war so hoch, daß Regierungsoberinspektor Re [REDACTED], bevor er die Vereinbarung mit dem Kläger treffen konnte, sogar noch eine besondere Bewilligung des Grundstücksausschusses einholen mußte. Bei dieser Sachlage kann keine Rede sein von einem Widerspruch zwischen der Erfahrung des täglichen Lebens und der Vertragsauslegung des angefochtenen Urteils, wonach

mit der Übernahme der 8 000 DM durch die Beklagte - und, wie das Berufungsgericht hätte hinzufügen können, mit dem weiteren Zugeständnis an den Kläger, das Gebäude R [REDACTED] selbst abbrechen und die dabei anfallenden Materialien mitnehmen zu dürfen (für welches Recht der Kläger dann später, als sich der Abbruch als vorerst undurchführbar erwies, nochmals mindestens 1 300 DM von der Beklagten gezahlt erhielt) - sämtliche Ansprüche aus der vorzeitigen Räumung abgegolten sein sollten. Die Richtigkeit dieser Auslegung wird endlich, entgegen der Ansicht der Revision, auch nicht dadurch in Frage gestellt, daß in dem Beschluß des Grundstücksausschusses vom 18. September 1952, der die Sonderbewilligung aussprach (Bl 14 GA), die 8 000 DM nicht als "Aufwendung für die Räumung des Klägers", sondern als "Baukostenzuschuß" bezeichnet werden; denn um einen solchen handelte es sich hier in der Tat, und das eine schloß das andere nicht aus. Wenn die Revision in diesem Zusammenhang noch auf den Aktenvermerk des Zeugen Re [REDACTED] vom 1. Oktober 1952 verweist, in dem gleichfalls nur von einem Baukostenzuschuß die Rede sei, so übersieht sie, daß der Vermerk (Bl 15 GA) daneben ausdrücklich die "Zahlung einer Entschädigung von DM 8 000 an Herrn Ba [REDACTED]" erwähnt.

b) Sofern die Revision mit ihren Ausführungen zu Nr 4 der Rechtsmittelbegründungsschrift, wo im Zusammenhang mit der Zeugenaussage F [REDACTED] auf § 286 ZPO hingewiesen wird, dem Berufungsgericht eine Lücke in der Beweiswürdigung zum Vorwurf machen will, wäre diese Rüge unbegründet. Daß der Kläger, wie von der Zeugin Ursula F [REDACTED] bekundet worden ist, der Erklärung des Zeugen Re [REDACTED], außer den 8 000 DM gebe es dann nichts mehr, sogleich widersprochen hat, ist in der Berufungsinstanz keineswegs unberücksichtigt geblieben. Das angefochtene Urteil unterstellt dies vielmehr ausdrücklich zu Gunsten des Klägers.

c) Keine Zustimmung verdient die Revision ferner, wenn sie die Ansicht des Berufungsgerichts, daß der Kläger bei seinem Auszug aus dem Hause R[REDACTED] auf etwaige weitergehende Ansprüche verzichtet habe, als rechtsirrig bezeichnet und meint, diese Ansicht werde durch die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Urteils nicht getragen. Daß die Lebenserfahrung nicht gegen eine derartige Vereinbarung der Parteien spricht, wurde bereits dargetan (vgl oben zu a). Es ist aber auch nicht richtig, daß der Widerspruch des Klägers gegen die Erklärung seines Verhandlungspartners Re[REDACTED], über die 8 000 DM hinaus werde nichts weiter gezahlt, die Annahme eines Vergleichs ausschließe. Wie aus den Feststellungen des Berufungsgerichts hervorgeht, hat der Kläger sich bei den Verhandlungen zwar zunächst dagegen gewehrt, daß der Umfang der ihm zu gewährenden Entschädigung auf 8 000 DM begrenzt werde; in der Folgezeit hat er jedoch seinen Widerstand - als er merkte, er werde damit doch keinen Erfolg haben - als zwecklos aufgegeben und ist auf das Re[REDACTED]'sche Angebot eingegangen. Das hat er, wie das Berufungsgericht wiederum für die Revisionsinstanz verbindlich feststellt, dadurch zum Ausdruck gebracht, daß er gegen Anfang Oktober 1952 aus den Mieträumen ausgezogen ist und von der Ersatzunterkunft G[REDACTED]allee [REDACTED], die ihm die Beklagte durch Zahlung des Baukostenzuschusses verschafft hatte, Besitz ergriffen hat. Wenn das angefochtene Urteil in diesem Zusammenhang die Worte gebraucht: "bei seinem Umzug" - nicht: durch seinen Umzug - habe der Kläger auf etwaige Ansprüche verzichtet, so handelt es sich um einen belanglosen Unterschied in der Ausdrucksweise, aus dem entgegen der Meinung der Revision keine für sie günstigen Schlußfolgerungen gezogen werden können. Ob der Kläger, als er auszog, über sein Leistungsverweigerungsrecht auf

Grund des Geschäftsraummietengesetzes und über seine nach Ansicht der Revision sich aus diesem Gesetz ergebenden weiteren Ansprüche im einzelnen unterrichtet war, spielt ebenfalls keine entscheidende Rolle, da er von Re[REDACTED] unmißverständlich darauf hingewiesen worden war, daß er, falls er auf seinen Vorschlag einging und gegen Gewährung eines Baukostenzuschusses von 8 000 DM auszog, mit weiteren Entschädigungsleistungen nicht mehr zu rechnen habe. Aus dem gleichen Grunde erweist sich auch die Erwägung der Revision als nicht stichhaltig, der Kläger habe sein anfängliches Widersprechen gegen eine Beschränkung der Abfindung auf 8 000 DM für ausreichend zur Wahrung seiner gesetzlichen Rechte halten können. Zu Unrecht meint die Revision schließlich, das Berufungsgericht habe die späteren Äußerungen Re[REDACTED]', "man werde sehen, was sich tun lasse", falsch gewürdigt; die Auslegung, es habe sich hierbei um eine unverbindliche Redewendung gehandelt, mit der rechtliche Verpflichtungen nicht hätten übernommen werden sollen, erscheint vielmehr den Umständen nach möglich, und zwar umso mehr, als dem Kläger, wie das angefochtene Urteil noch unterstützend feststellt, bekannt war, daß Renders nicht die Befugnis hatte, über weitere Mittel der Beklagten rechtsverbindliche Zusagen zu machen.

d) Was die Revision gegen die Feststellungen des Berufungsgerichts über Einzelheiten der Vertragsverhandlungen - insbesondere über das zeitweilige "Versiegen" des Interesses der Beklagten angesichts der hohen Forderungen der Mieter - einwendet, liegt auf tatsächlichem Gebiet und ist daher für die Revisionsinstanz ohne Belang.

4. Das Berufungsgericht hat schließlich noch geprüft, ob der Kläger seinen Anspruch etwa auf die vertraglichen

Abmachungen zwischen der Beklagten und der Amerika-Gesellschaft stützen könne. Es hat hierzu ausgeführt: Wenn die Beklagte auch vermutlich in den Kaufpreis, den sie von der genannten Gesellschaft forderte, gewisse Abfindungsbeträge für die Mieter einkalkuliert habe, so fehle es jedoch an Anhaltspunkten dafür, daß der Vertrag eine Bestimmung enthalte, die den Mietern einen unmittelbaren Entschädigungsanspruch gegen die Beklagte gewähre. Der Amerika-Gesellschaft sei es nur darauf angekommen, den Bauplatz fristgemäß übergeben zu erhalten; daß sie sich vertraglich ausbedungen habe, die Beklagte müsse jedem räumenden Mieter eine Entschädigung zahlen, sei nicht anzunehmen. Unerheblich sei auch die Behauptung des Klägers, die Amerika-Gesellschaft habe von der Beklagten verlangt, daß die Mieter Abfindungserklärungen unterschrieben, aus denen hervorgehe, daß man sie "fair" behandelt habe; denn auch dieser Umstand wäre kein Beweisanzeichen für das Bestehen unmittelbarer Ansprüche des Klägers, zumal da ein rechtliches Interesse der Amerika-Gesellschaft an einer Befriedigung der Mieter fehle. Es bedürfe daher keines Eingehens auf den Beweis Antrag des Klägers - Vorlegung des Kaufvertrages zwischen der Beklagten und der Amerika-Gesellschaft -, der sich im übrigen unter Berücksichtigung der §§ 422, 424, 294 ZPO und des § 810 BGB als Beweisausforschungsantrag darstelle.

Die Revision rügt insoweit Verletzung des § 242 BGB und der §§ 421 ff ZPO und macht geltend: Nach allem, was das Berufungsgericht zu Gunsten des Klägers unterstellt habe, komme es eben doch auf die Einzelheiten des Kaufvertrages an; insbesondere darauf, welcher Teil des Kaufpreises als Entschädigung für die Mieter vorgesehen gewesen sei. Es sei nicht richtig, daß die Amerika-Gesellschaft nur ein Interesse an der rechtzeitigen Übergabe des Bau-

platzes, nicht aber an der Befriedigung der Mieter gehabt habe. Soweit der Kaufpreis gerade zu diesem Zweck erhöht worden sei, sei er zweckgebunden. Das sei bedeutsam für die Würdigung des Verhaltens des Zeugen Renders.

Die Rüge greift nicht durch.

Der Revision ist allerdings zuzugeben, daß die Begründung, mit der das Berufungsgericht den Beweisantrag des Klägers abgelehnt hat, nicht frei von Rechtsirrtum ist. Der Kläger hatte in seinem Schriftsatz vom 4. Mai 1954 die Behauptung aufgestellt, die Beklagte sei laut ihrem Vertrag mit der Amerika-Gesellschaft "auch dafür bezahlt worden, daß sie die in diesem Komplex wohnenden Mieter angemessen entschädigt", und er hatte sich in diesem Zusammenhang, außer auf § 242 BGB, ausdrücklich auch auf § 328 BGB bezogen. Angesichts dieses Vorbringens durfte das Berufungsgericht seinen Antrag, der Beklagten die Vorlegung des Vertrages aufzugeben, nicht deshalb unerledigt lassen, weil der Kläger "nichts dargetan" habe, was "dafür sprechen könnte, daß der Vertrag eine ausdrückliche Bestimmung enthalte, die ihm einen unmittelbaren Anspruch auf Zahlung gegen die Beklagte gebe"; denn in Wirklichkeit ergab sich das angebliche Vorhandensein einer derartigen Vertragsbestimmung gerade aus dem unter Beweis gestellten Sachvortrag. Wenn in dem Urteil ferner ausgeführt wird, ein rechtliches Interesse der Amerika-Gesellschaft an einer Befriedigung der Mieter sei nicht gegeben, so liegt hierin eine verfahrensrechtlich unzulässige Vorauswürdigung des Beweisergebnisses. Der Antrag des Klägers stellte sich, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, auch nicht als bloßer "Beweisausforschungsantrag" dar; denn da der Kläger den Inhalt des Vertrages nicht kannte, blieb

ihm nichts anderes übrig, als darüber etwas Bestimmtes zu behaupten, ohne daß ihm deswegen ein Verstoß gegen die prozessuale Wahrheitspflicht (§ 138 Abs 1 ZPO) zum Vorwurf gemacht werden konnte; offensichtlich handelte es sich dabei nicht um aus der Luft gegriffene und jeder tatsächlichen Grundlage entbehrende Behauptungen (RG HRR 1940, 619; vgl auch Dunz NJW 1956, 769). Ob es im vorliegenden Fall noch einer besonderen Glaubhaftmachung - die das Berufungsgericht anscheinend vermißt, weil es die §§ 424 und 294 ZPO anführt - bedurft hätte, erscheint zweifelhaft, da die Beklagte den eingehenden Sachvortrag des Klägers zu diesem Punkt nicht im einzelnen bestritten hatte.

Gleichwohl erweist sich die Entscheidung im Ergebnis als richtig. Der Beweis brauchte nicht erhoben zu werden, weil dem Kläger, selbst wenn der Vertrag zwischen der Beklagten und der Amerika-Gesellschaft den behaupteten Inhalt haben sollte, über die bereits empfangenen Leistungen hinaus keine weiteren Ansprüche mehr zustehen würden. Ein etwaiger vertraglicher Anspruch des Klägers aus § 328 BGB, gerichtet auf Gewährung einer angemessenen Entschädigung für seinen Auszug aus den Mieträumen, wäre nämlich auf jeden Fall mit dadurch abgegolten worden, daß die Parteien sich in der bereits geschilderten Weise verglichen haben. Wenn der Kläger nach den Feststellungen des Berufungsurteils sich bereit fand, gegen Übernahme eines Baukostenzuschusses von 8 000 DM durch die Beklagte - und, wie das Berufungsgericht hätte hinzufügen können, gegen Zubilligung eines Abbruchs- und Mitnahmerechts (an dessen Stelle später eine Geldabfindung getreten ist) - vorzeitig aus dem Hause R. ■ auszuziehen, so tat er dies, weil er in Übereinstimmung mit der Beklagten das, was ihm von dieser gewährt wurde, als angemessene Ent-

schädigung für seinen Auszug ansah. Die Parteien sind sich also nach anfänglichen Meinungsverschiedenheiten schließlich über die Höhe der angemessenen Gegenleistung einig geworden. Unter diesen Umständen ist für einen weiteren Zahlungsanspruch des Klägers kein Raum, und zwar auch nicht aus dem von der Revision noch angeführten Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB). Daß für ihn in dem Vertrag zwischen der Beklagten und der Amerika-Gesellschaft eine Entschädigung in bestimmter zahlenmäßiger Höhe vorgesehen gewesen sei, hat der Kläger in den Tatsacheninstanzen nicht behauptet; vielmehr war in seinen Schriftsätzen vom 4. Mai (S 5 f) und 29. Juni 1954 (S 4 f) nur allgemein von einer "angemessenen Entschädigung der Mieter" die Rede. Falls der Vortrag der Revision unter Nr 7 der Rechtsmittelbegründungsschrift etwa dahin zu verstehen ist, daß der Kaufpreis für das Baugelände ausdrücklich um konkrete Summen, die zur Mieterabfindung bestimmt und daher "zweckgebunden" gewesen seien, erhöht worden sei, so würde es sich insoweit um neues tatsächliches Vorbringen handeln, mit dem der Kläger in dem jetzigen Stande des Rechtsstreits nicht mehr gehört werden kann.

5. Nach allem war die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Dr. Spieler

Rothe