

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

2050 064

14

BGB §§ 987, 990, 991

Hat der Eigentümer eines Hauses gegen den früheren Hauptmieter und späteren unberechtigten mittelbaren Besitzer ein vollstreckbares Urteil auf Herausgabe der nach Rechtshängigkeit gezogenen Nutzungen erwirkt, so ist er, falls die Vollstreckung fruchtlos verläuft, nicht gehindert, nunmehr auch den unmittelbaren Besitzer (Untermieter) auf Nutzungsherausgabe in Anspruch zu nehmen.

BGH, Urt. v. 6. November 1968 - V ZR 85/65 - OLG Frankfurt
LG Frankfurt

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_85/65

URTEIL

Verkündet am
6. November 1968
H i r t h ,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Inhaberin einer Tanzschule Margarete F [REDACTED]
F [REDACTED] in F [REDACTED], M [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr von
[REDACTED]-

g e g e n

den Kaufmann Otto G [REDACTED] in F [REDACTED],
C [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]-

14

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. November 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Hill und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 3. März 1965 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

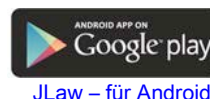
Tatbestand:

Der Kläger hatte in seinem Hause C [REDACTED] straße [REDACTED] in F [REDACTED] eine Fünfstückwohnung mit Nebenräumen an den Zahnarzt Dr. D [REDACTED] vermietet. Ein Teil dieser Wohnung war von D [REDACTED] an die Beklagte untervermietet worden, die dort wohnte und eine Tanzschule betrieb. Als der Kläger das Hauptmietverhältnis zum 31. März 1958 kündigte, ließ ihm die Beklagte durch ihren Rechtsanwalt schreiben, daß sie die Kündigung - von der sie erfahren hatte - wegen des bestehenden Mieterschutzes für unwirksam halte; gleichzeitig erbot sie sich, selbst als Hauptmieterin das Vertragsverhältnis mit ihm fortzusetzen. Darauf ant-

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

wortete der Kläger mit Anwaltschreiben vom 1. März 1958, die Wohnung genieße, weil sie sowohl von Dr. D. [REDACTED] als auch von der Beklagten gewerblich genutzt werde, keinen Kündigungsschutz; in dem Brief hieß es ferner:

"Mein Auftraggeber ist nicht bereit, mit Ihrer Partei ein Hauptmietverhältnis zu begründen oder sie als Untermieter in den Räumen zu belassen. Ich habe bereits Auftrag zur Erhebung der Räumungsklage."

Da weder Dr. D. [REDACTED] noch die Beklagte aus der Wohnung auszogen, verklagte der Kläger den Hauptmieter auf Räumung und Herausgabe. Dr. D. [REDACTED] verkündete der Beklagten den Streit, und sie trat ihm als Nebenintervenientin bei. Durch Urteil vom 20. Februar 1959 gab das Amtsgericht der Klage mit der Begründung statt, daß die Kündigung zum 31. März 1958 wirksam und damit das Hauptmietverhältnis beendet gewesen sei, und bewilligte Dr. D. [REDACTED] eine Räumungsfrist bis 15. April 1959. Die allein von der Beklagten eingelegte Berufung wies das Landgericht am 30. Juni 1959 zurück, wobei es dem Hauptmieter D. [REDACTED] eine erneute Räumungsfrist bis zum 31. Juli 1959 gewährte. Ein Antrag der Beklagten auf Verlängerung dieser Frist wurde vom Amtsgericht am 29. Juli 1959 abgelehnt. Zu einer sachlichen Entscheidung über die von der Beklagten gegen den Ablehnungsbeschluß erhobene Beschwerde kam es nicht mehr; denn am 30. August 1959 räumten Dr. D. [REDACTED] und die Beklagte, nachdem der Kläger die Zwangsvollstreckung eingeleitet hatte, die Wohnung freiwillig.

Mit der Begründung, der Mietwert der Wohnung übersteige den bisher auf Grund des Hauptmietvertrages gezahlten Monatsbetrag von 219,50 DM erheblich, for-

derte der Kläger von Dr. D. [REDACTED] Ersatz des Schadens, der ihm durch die verspätete Räumung erwachsen sei. Dieser Prozeß (2/8 O 213/60 LG Frankfurt), in dessen Verlauf ein gerichtlicher Sachverständiger den Mietwert für die Zeit vom 1. April 1958 bis 31. August 1959 mit monatlich 3,50 DM je Quadratmeter angab, endete mit der rechtskräftigen Verurteilung D. [REDACTED]s zur Zahlung von 8 799,20 DM nebst 4 % Zinsen seit 4. Dezember 1960.

Nachdem ein Versuch des Klägers, die ihm zuerkannte Summe zwangsweise beizutreiben, an Dr. D. [REDACTED]s Vermögenslosigkeit gescheitert war, hat er die vorliegende Klage erhoben, mit der er den gleichen Betrag nebst Zinsen nunmehr von der Beklagten verlangt; sie habe, so macht er geltend, durch ihr Verhalten dazu beigetragen, daß sich die Herausgabe der Mieträume verzögert habe, und hafte daher neben D. [REDACTED] für den entstandenen Schaden. Die Beklagte ist diesem Begehren mit dem Einwand entgegengetreten, sie habe sich nicht im Verzug befunden, zumal da sie vom Kläger erstmals im August 1959 zur Räumung aufgefordert worden sei; außerdem hat sie sich auf Verjährung berufen.

Das Landgericht hat, unter Abweisung der Klage im übrigen, die Beklagte verurteilt, an den Kläger 3 147,30 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 30. Januar 1964 zu zahlen. Die Berufung der Beklagten ist vom Oberlandesgericht zurückgewiesen worden. Mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf vollständige Klageabweisung weiter. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Auf Schadensersatz gemäß §§ 556 Abs. 3, 557 Abs. 1 Satz 2, 284, 286 BGB kann die Beklagte, wie das angefochtene Urteil zutreffend darlegt, deshalb nicht mit Erfolg in Anspruch genommen werden, weil es zwischen ihrem Verhalten als Untermieterin und dem Schaden, der dem Kläger durch die verspätete Räumung erwachsen ist, an einem ursächlichen Zusammenhang fehlt. Denn solange der Hauptmieter Dr. D. [REDACTED] die Wohnung, von der er lediglich einen Teil untervermietet hatte, nicht seinerseits räumte, sondern sie weiterhin im Besitz behielt, vermochte der Kläger daraus für sich keinen Nutzen zu ziehen. Ein etwaiger früherer Auszug der Beklagten allein hätte an diesem Zustand nichts geändert. Mit solcher Teilräumung wäre dem Kläger nicht gedient gewesen; er hätte sie laut tatrichterlicher Feststellung abgelehnt, da er die Wohnung nur als Ganzes nutzen und weitervermieten wollte. Auch für eine Schadensersatzpflicht der Beklagten auf Grund der §§ 989, 990 Abs. 1 BGB ist bei dieser Sachlage kein Raum (RGZ 156, 150, 155 f).

Das Berufungsgericht erachtet jedoch den Klageanspruch aus dem rechtlichen Gesichtspunkt der Nutzungs-herausgabe (§§ 100, 987, 990 Abs. 1, 991 Abs. 1 BGB) für begründet, soweit er den von der Beklagten innegehabten Wohnungsteil betrifft und sich auf die Zeit vom 21. Februar 1959 bis Ende August desselben Jahres bezieht. Es sieht die Beklagte während dieses Zeitraums als bösgläubige Besitzerin an. Sie sei, nachdem der Kläger das Hauptmietverhältnis rechtswirksam zum 31. März 1958 gekündigt hatte, von diesem Tage ab nicht

mehr zum Besitz berechtigt gewesen und habe auch spätestens seit Erlaß des Räumungsurteils gegen Dr. D. [REDACTED] vom 20. Februar 1959 den Mangel ihres Besitzrechts gekannt. Daher müsse sie die während der Zeit ihrer Bösgläubigkeit aus der Wohnung gezogenen Nutzungen an den Kläger herausgeben. Den Wert dieser Nutzungen errechnet das Oberlandesgericht, wobei es das Ergebnis des Sachverständigengutachtens im Vorprozeß 2/8 O 213/60 zugrunde legt, mit insgesamt 3 235,68 DM; dies sei mehr als der dem Kläger vom Landgericht zugesprochene Betrag.

2. Was die Revision gegen den Ausgangspunkt des Berufungsurteils und seine Nutzungsberechnung ins Feld führt, erweist sich als nicht stichhaltig.

a) Ohne Erfolg rügt sie, daß für die Zeit nach dem 31. März 1958 ein Recht der Beklagten zum Besitz (§ 986 BGB) verneint wurde. Zu diesem Tag hatte der Kläger dem Hauptmieter Dr. Degeler gekündigt. Daß die Kündigung wirksam war, weil die streitige Wohnung keinen Mieterschutz genoß (§§ 2 Abs. 2, 5 Abs. 1 GRMG), ist in dem Räumungsprozeß rechtsirrtumsfrei festgestellt worden und wird auch von der Revision nicht bezweifelt. Mit der Beendigung des Mietverhältnisses endete, wie das Urteil zutreffend ausführt, nicht nur das Besitzrecht des Hauptmieters, sondern zugleich das von diesem abgeleitete der Beklagten. Etwas Abweichendes ergab sich entgegen der Meinung der Revision auch nicht aus der dem Hauptmieter im Räumungsurteil gewährten und von der damaligen Berufungsinstanz verlängerten Räumungsfrist; denn diese Fristgewährung - die übrigens nicht auf § 721 ZPO beruhte, sondern auf § 7 GRMG - war lediglich verfahrensrechtlicher

Natur und begründete kein materielles Recht auf Besitz (Kiefersauer/Glaser, Geschäftsraummieta 2. Aufl. § 7 Anm. 28 Abschn. 1). Die Schlußfolgerung des angefochtenen Urteils, daß mit der Räumungsfrist, wenn schon der Hauptmieter Dr. D. dadurch kein Besitzrecht mehr erlangt hatte, erst recht kein solches für die Beklagte als Untermieterin entstanden sein könne, unterliegt daher keinen Bedenken.

Auf die von der Revision aufgeworfene und verneinte Frage, ob der Kläger die Beklagte gemäß § 556 Abs. 3 BGB zur Räumung aufgefordert habe, kommt es unter diesen Umständen nicht mehr entscheidend an. Selbst wenn man aber eine derartige Aufforderung noch zusätzlich für notwendig hält, um die Besitzberechtigung des Untermieters zu beenden (vgl. RGZ 156, 150, 153 f), so wäre im vorliegenden Fall auch dieser Notwendigkeit Genüge geschehen. Das Berufungsgericht erblickt nämlich die von der Revision vermißte Räumungsaufforderung ohne Rechtsirrtum in dem Anwaltschreiben an die Beklagte vom 1. März 1958; hierin habe der Kläger seinen Willen, nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses die ganze Wohnung zurückzuerhalten, erkennbar zum Ausdruck gebracht, und auch von der Beklagten sei, wie ihr Beitritt zu dem Räumungsprozeß zeige, dieses Schreiben nicht anders aufgefaßt worden. Wenn die Revision das in Abrede stellt und dem Schreiben eine abweichende Bedeutung beizulegen versucht, wendet sie sich damit in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Würdigung (§ 561 Abs. 2 ZPO). Daß die Auslegung des Berufungsgerichts mit Wortlaut und Sinn der brieflichen Mitteilung unvereinbar sei, kann der Revision nicht zugegeben werden. Auch das spätere Verhalten des Klägers, indem er die im An-

waltschreiben angekündigte Räumungsklage dann nur gegen Dr. D. [REDACTED] und nicht zugleich gegen die Beklagte richtete, zwingt zu keiner anderen Auslegung.

b) Die Voraussetzungen, unter denen ein Untermieter, der sein Recht zum Besitz von dem Hauptmieter als mittelbarem Besitzer ableitet, auf Herausgabe der Nutzungen in Anspruch genommen werden kann (§ 991 BGB), sind vom Berufungsgericht nicht verkannt worden. Bei ihrer Rüge, dieser Anspruch setze Kenntnis sowohl des unmittelbaren als auch des mittelbaren Besitzers von dem Nichtbestehen eines Besitzrechts voraus, aber das angefochtene Urteil enthalte keine Feststellung einer solchen Kenntnis auch auf seiten des Hauptmieters, läßt die Revision außer acht, daß Dr. D. [REDACTED] vom Kläger auf Herausgabe der Wohnung verklagt wurde und daß der letzte Halbsatz des § 991 Abs. 1 BGB Rechtshängigkeit gegenüber dem mittelbaren Besitzer der Kenntnis gleichsetzt.

c) In dem Vorhandensein eines vollstreckbaren Zahlungstitels gegen Dr. D. [REDACTED] sieht das angefochtene Urteil mit Recht kein Hindernis für den Kläger, nunmehr auch die Beklagte zu belangen. Der Eigentümer hat, wie der Revision zuzugeben ist, unter den Voraussetzungen der §§ 987, 991 BGB die Wahl, entweder den mittelbaren Besitzer auf Herausgabe der Rechtsfrüchte - hier: Mietzins aus dem Untermietverhältnis - in Anspruch zu nehmen oder von dem unmittelbaren die tatsächlich gezogenen Nutzungen - hier: Mietwert der innegehabten Räume - herauszuverlangen, und ihm ist es verwehrt, beides zu häufen und nebeneinander sowohl den einen als auch den anderen Anspruch geltend zu machen (EGB RGRK 11. Aufl. § 987 Anm. 12; Staudinger/

Berg, BGB 11. Aufl. § 987 Anm. 2 a epsilon; Erman/Hefermehl, BGB 4. Aufl. § 987 Anm. 3; Palandt/Degenhart, BGB 27. Aufl. § 987 Anm. 1). Eine unzulässige Häufung liegt jedoch entgegen der Meinung der Revision nicht vor, wenn der Eigentümer, nachdem er den einen Besitzer ohne Erfolg in Anspruch genommen hat, sich an den zweiten wendet. Nur die erfolgreiche Durchsetzung beider Ansprüche nebeneinander, d.h. eine doppelte Befriedigung des Gläubigers ist unstatthaft. Mit der bloßen Inanspruchnahme des einen Schuldners erlischt, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, die Haftung des anderen noch nicht; jeder von ihnen haftet vielmehr solange weiter, als der Eigentümer bisher nicht in voller Höhe befriedigt wurde (Westermann, Sachenrecht 5. Aufl. § 32 V 1; Palandt/Degenhart aaO § 991 Anm. 1). Im vorliegenden Fall ist unstreitig die Zwangsvollstreckung gegen Dr. D. [REDACTED] fruchtlos geblieben. Es trifft daher nicht zu, daß der Kläger, indem er diesen verklagte, sein Wahlrecht bereits endgültig ausgeübt und dadurch die Möglichkeit, sich an die Beklagte zu halten, verloren hätte.

d) Damit erledigen sich zugleich die Revisionsrügen gegen die Forderungsberechnung des Berufungsgerichts. Es mag sein, daß in den 8 799,20 DM, zu deren Zahlung Dr. D. [REDACTED] im Vorprozeß verurteilt worden ist, auch sämtliche Nutzungen aus den untervermieteten Räumen enthalten sind; aber das steht einer Inanspruchnahme der Beklagten auf Herausgabe dieser Nutzungen nicht im Wege. Zu Unrecht vermißt die Revision eine Begründung dafür, weshalb die von der Beklagten geschuldeten Monatsbeträge jeweils um 219,50 DM gekürzt worden sind. Sie übersieht, daß es sich hierbei um den Mietzins handelt, den Dr. D. [REDACTED]

- wie das angefochtene Urteil als unstreitig feststellt (S. 2) - in dieser Höhe gezahlt hat. Außerdem ist die Beklagte durch die Kürzung, die zu einer entsprechenden Herabsetzung ihrer Zahlungspflicht führt, nicht beschwert.

3. Der Revision ist jedoch der Erfolg nicht zu versagen, soweit es um die subjektiven Voraussetzungen des Klageanspruchs geht.

Daß die Beklagte objektiv mit Ablauf des 31. März 1958 nicht mehr zum Besitz der untervermieteten Räume berechtigt war (oben Nr. 2 a), begründete für sich allein noch keine Pflicht, die daraus gezogenen Nutzungen herauszugeben. Hinzukommen mußte gemäß §§ 987 Abs. 1, 990 Abs. 1 BGB entweder Rechtshängigkeit oder böser Glaube. Rechtshängig ist der Räumungsanspruch, den der Kläger nur gegen den Hauptmieter Dr. D. [REDACTED] gerichtlich verfolgt hat, im Verhältnis zur Beklagten nie geworden. Wenn sie dem Räumungsprozeß auf Seiten Degelers als Nebenintervenientin beitrug, so bewirkte das ihr gegenüber keine Rechtshängigkeit (Baumbach/Lauterbach, ZPO 29. Aufl. § 263 Anm. 2 B). Andererseits machte auch die bloße Tatsache, daß der Hauptmieter D. [REDACTED] verklagt wurde, die Beklagte als Untermieterin nicht ohne weiteres zur bösgläubigen Besitzerin (Palandt/Degenhart aaO § 987 Anm. 1; Soergel/Siebert/Mühl, BGB 9. Aufl. § 987 Anm. 3). Dazu bedurfte es vielmehr ihrer persönlichen Kenntnis, kein Recht zum Besitz zu haben.

Das Oberlandesgericht meint, eine solche Kenntnis habe bei der Beklagten mindestens seit dem 20. Februar 1959 bestanden, als das Amtsgericht der Räumungsklage gegen

Dr. D. [REDACTED] stattgab: Möge sie vorher, trotz der im Hinblick auf §§ 2, 5 GRMG eindeutigen Rechtslage, noch an der Wirksamkeit der Kündigung gezweifelt haben, so habe sie jedenfalls mit Erlaß des Räumungsurteils gewußt, daß das Hauptmietverhältnis wirksam gekündigt und sie gleichfalls zur Räumung verpflichtet sei. Etwas Gegenteiliges will der Berufungsrichter auch nicht daraus entnehmen, daß die Beklagte gegen dieses Urteil als Nebenintervenientin Berufung eingelegt hat; denn nach seiner Überzeugung habe sie das nur deswegen getan, um die Räumung der Wohnung zu verzögern. Dies ergebe sich insbesondere auch aus ihren Versuchen, die Räumungsfrist für den Hauptmieter verlängern zu lassen.

Diese Urteilsausführungen werden von der Revision mit Recht beanstandet. Sie tragen die Feststellung, daß die Beklagte sich im bösen Glauben befunden habe, nicht. Da sie bis zum 31. März 1958 berechnigte Fremdbesitzerin war, würde es sich hier um einen Fall nachträglicher, d.h. erst nach Besitzerwerb eingetretener Bösgläubigkeit handeln. Für diese gelten laut gesetzlicher Regelung strengere Voraussetzungen als für die anfängliche Bösgläubigkeit; während bei letzterer grobfahrlässige Unkenntnis des Rechtsmangels genügt (§§ 990 Abs. 1 Satz 1, 932 Abs. 2 BGB), muß der Besitzer, um nachträglich bösgläubig zu werden, positive Kenntnis davon erlangen, daß ihm kein Recht zum Besitz mehr zusteht (§ 990 Abs. 1 Satz 2 BGB; vgl. Urteile des erkennenden Senats BGHZ 26, 256, 258, und vom 12. Juli 1968, V ZR 128/65, WM 1968, 1038, 1040). Bloße Kenntnis der Tatsachen, aus denen sich der Mangel des Besitzrechts ergibt, reicht hierzu in aller Regel nicht aus, erforderlich ist vielmehr die Über-

zeugung, nicht berechtigt zu sein; nur in besonders gearteten Fällen - nämlich wenn der Besitzer über das Fehlen seines Besitzrechts in einer Weise aufgeklärt wird, daß ein redlich und vom eigenen Vorteil nicht beeinflusst Denkender sich der Überzeugung seiner Nichtberechtigung nicht verschließen würde - hat die Rechtsprechung bloße Tatsachenkenntnis ausnahmsweise der Kenntnis des Rechtsmangels gleichgestellt (BGHZ 26, 256; 32, 76, 92). Ob das Berufungsgericht sich dieser strengen Anforderungen, wie sie der § 990 Abs. 1 Satz 2 BGB stellt, bewußt gewesen und auf Grund welcher konkreten Einzelheiten es zu dem Ergebnis gelangt ist, daß sie im Falle der Beklagten erfüllt seien, lassen seine knappen, allgemein gehaltenen Darlegungen nicht erkennen.

Nicht ersichtlich ist insbesondere, wieso die Beklagte bereits mit der bloßen Verkündung des amtsgerichtlichen Räumungsurteils vom 20. Februar 1959 - also ohne die schriftlichen Entscheidungsgründe gelesen zu haben - bösgläubig geworden sein soll. Aber auch nachdem das Urteil fertiggestellt und den am Räumungsprozeß Beteiligten in vollständiger Form zugestellt worden war (wann dies geschah, ist unbekannt), kann immer noch fraglich erscheinen, ob damals die Rechtslage - Bestehen oder Nichtbestehen des Mieterschutzes für die streitige Wohnung - wirklich schon so eindeutig geklärt war, daß damals kein Rechtskundiger mehr an der Pflicht der Beklagten zur umgehenden Räumung hätte zweifeln können. Der Rechtsanwalt jedenfalls, von dem sich die Beklagte beraten ließ, scheint nicht von einer solchen Eindeutigkeit ausgegangen zu sein; denn er hat Berufung zum Landgericht eingelegt und das Rechtsmittel auch durchgeführt. Die in Betracht

kommenden Vorschriften des Geschäftsraummietengesetzes - namentlich der § 5 in der für das Hauptmietverhältnis D[REDACTED] noch geltenden ursprünglichen Fassung (vgl. § 36 Abs. 2 des Ersten Bundesmietengesetzes) - waren auch mit ihren verschiedenen Ausnahmen und Gegen- ausnahmen nicht ohne weiteres zu verstehen; bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, daß auch der Rechtsanwalt des Klägers in seinem Schreiben an denjenigen der Beklagten vom 1. März 1958 das Räumungsverlangen ausdrücklich auf den dritten Absatz des § 5 GRMG gestützt hatte, während nach Ansicht des Amtsgerichts diese Vorschrift im vorliegenden Fall gerade keine Anwendung finden sollte, sondern § 5 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 GRMG. Das mag jedoch auf sich beruhen, da es für die Frage der Bösgläubigkeit allein darauf ankommt, wie sich die Rechtslage für die Beklagte darstellte, die ersichtlich keine besonderen Rechtskenntnisse besaß und sich deshalb auf das verlassen mußte, was ihr von ihrem Anwalt mitgeteilt wurde. Über den Inhalt dieser Mitteilungen ist vom Kläger nichts vorgetragen, geschweige denn im angefochtenen Urteil festgestellt worden.

Mit Recht bemängelt schließlich die Revision am Berufungsurteil das Fehlen jeder Auseinandersetzung mit der Frage, wie sich die Gewährung der beiden Räumungsfristen in den Urteilen des Amts- und des Landgerichts auf die innere Einstellung der Beklagten ausgewirkt hat. Hatten auch diese Fristen, wie oben ausgeführt (Nr. 2 a), objektiv keine sachlich-rechtliche Bedeutung, so erscheint es gleichwohl nicht ausgeschlossen, daß die Beklagte als Laie in juristischen Dingen dies verkannt und geglaubt hat, hierdurch sei für Dr. D[REDACTED] und damit zugleich für sie selbst das materielle Recht begründet worden, die Mieträume weiterhin im Besitz zu behalten.

4. Das angefochtene Urteil läßt sich sonach mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten. Es ist gemäß § 564 ZPO aufzuheben und die Sache, da sie noch weiterer Aufklärung in tatsächlicher Hinsicht bedarf, nach § 565 Abs. 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird dann auch die vom endgültigen Prozeßausgang abhängige Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu treffen haben.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Hill

Dr. Grell