

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB § 581, MSchG § 36.

Rechtssatz: Auf den Vertrag einer Stadtgemeinde mit einem Reklameunternehmen, in dem diesem das ausschließliche Recht eingeräumt wird, auf öffentlichen Straßen und Plätzen Anschlagssäulen zu errichten und an ihnen Plakatanschlag zu betreiben, findet das Mieterschutzgesetz jedenfalls dann keine Anwendung, wenn die Überlassung der zur Aufstellung der Anschlagssäulen erforderlichen Straßenflächen im Rahmen des Gesamtvertrages von ganz untergeordneter Bedeutung ist.

Aktenzeichen: V ZR 5/50

Urteil vom 14. Dezember 1951

OLG Hamburg

Verkündet am 14. Dezember 1951

Symalla, Justizobersekretär,
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle des Bundesgerichtshofs

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

In der Rechtssache

der Firma John B [REDACTED] (alleinige Inhaberin Frau
Martha B [REDACTED], Vwe.), T [REDACTED], S [REDACTED],
Klägerin und Revisionsklägerin,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

g e g e n

die Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Finanzbehörde,
Liegenschaftsverwaltung, Hamburg 36, G [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 14. Dezember 1951 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Prof. Dr. Fritsch und der Bundesrichter
Dr. Hertel, Dr. v. Normann, Dr. Heck und Dr. Oechßler
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das am 7. April 1949
verkündete Urteil des 3. Zivilsenats des Han-
seatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg wird
auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

-- 2 --

Tatbestand:

Im April 1925 schloß die Klägerin, deren damaliger, inzwischen verstorbener Alleininhaber John B. der Ehemann und Rechtsvorgänger der jetzigen Inhaberin war, mit dem Rat der Stadt B. einen Vertrag, in welchem sie das Recht erwarb, auf öffentlichen Straßen und Plätzen Anschlagssäulen zu errichten und an diesen Reklameschläge anzubringen. Für die Überlassung des Aufstellungsplatzes hatte die Klägerin eine jährliche Anerkennungsgebühr von 5 Goldmark pro Säule zu bezahlen, im übrigen hatte sie laufend einen bestimmten Prozentsatz der Bruttoeinnahmen an die Stadt B. abzuführen. Das Vertragsverhältnis begann am 1. Mai 1925 und sollte am 30. April 1945 enden.

In der Folge wurde dieser Vertrag durch einen am 10./13. Mai 1939 mit der beklagten Hansestadt Hamburg geschlossenen Vertrag ersetzt. In diesem wird die Klägerin als Mieter, die Beklagte als Vermieter bezeichnet. In § 1 dieses Vertrages erteilt der Vermieter dem Mieter die Erlaubnis zu Bogenanschlagen an den "vorhandenen und dem Mieter bekannten 14 Anschlagssäulen". Im § 2 wird bestimmt, daß der Vertrag auf 6 Jahre, beginnend mit dem 1. April 1938 und endend mit dem 31. März 1944, geschlossen werde und sich jeweils um 1 Jahr verlängere, wenn er nicht spätestens 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt werde. Als "Miete" sollten 16 2/3 Prozent der Gesamtbruttoeinnahmen bezahlt werden. Im § 4 ist vereinbart, daß die Zahl der Säulen bei eintretendem Bedürfnis erhöht oder herabgesetzt werden kann; der Vermieter bestimmt die Plätze, auf denen die Säulen aufgestellt oder aufzustellen sind, und entscheidet darüber, ob eine Säule entfernt oder an einem anderen Platz wieder aufgestellt werden soll; die Durchführung dieser Anordnung



ist Sache des Mieters. Hervorzuheben ist noch § 9 des Vertrages; darin verpflichtet sich der Vermieter, während der Vertragsdauer keiner anderen Firma die Ausnutzung der Plakatsäulen zu gestatten.

Die Beklagte hat den Vertrag zum 30. April 1948 gekündigt. Die Klägerin ist der Ansicht, das Vertragsverhältnis stehe unter Mieterschutz; sie hält die Kündigung der Beklagten infolgedessen für unwirksam. Sie hat Klage erhoben mit dem Antrag,

festzustellen, daß zwischen der Klägerin als Mieter und der Beklagten als Vermieter ein Mietvertrag bezüglich der Flächen öffentlichen Grundes besteht, auf welchen die im Gebiete der Stadt B. befindlichen Anschlagssäulen aufgestellt sind, daß dieser Mietvertrag nur aus den in den §§ 2 bis 4 des Mieterschutzgesetzes bezeichneten Gründen aufgehoben werden kann;

hilfsweise:

die Beklagte zu verurteilen, zu dulden, daß die Klägerin an den von ihr in B. errichteten Säulen weiterhin Bogenanschlag betreibt.

Die Beklagte hat um Klagabweisung gebeten. Sie hat anfänglich eingewandt, daß zwischen den Parteien ein freiwiderrüfliches öffentlichrechtliches Verhältnis bestehe. Im Berufungsverfahren hat sie diesen Einwand fallen lassen. Sie hat aber weiter geltend gemacht: Wenn man ein Rechtsverhältnis des bürgerlichen Rechtes annehme, so könne es sich nur um die Miete oder Pacht eines Rechts handeln, die nicht unter das Mieterschutzgesetz falle. Wesentlicher Inhalt des Vertrages sei nicht die Überlassung der Flächen zur Aufstellung der Anschlagssäulen, sondern die Gewährung des monopolartigen Rechtes, an diesen Säulen durch Plakatanschlag Reklame zu treiben. Schließ-

lich beruft sich die Beklagte auf die Ausnahmebestimmung des § 32 des Mieterschutzgesetzes.

Das Landgericht hat dem Feststellungsantrag stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten änderte das Oberlandesgericht dieses Urteil ab und erkannte auf Klagabweisung. Mit der Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Die Beklagte hat gebeten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Beide Vorinstanzen haben die Zulässigkeit des Rechtsweges bejaht. Die von Amts wegen vorzunehmende Prüfung dieser Frage bietet keinen Anlaß zu einer abweichenden Beurteilung. Die zur Errichtung der Plakatsäulen erforderlichen Flächen sind zwar Teile der öffentlichen Straßen und Plätze, also einer öffentlichen Sache, und soweit es sich um die Regelung des Gemeingebrauchs handelt, unterstehen sie dem öffentlichen Recht. Daneben steht aber das privatrechtliche Eigentum der Beklagten an dem Wegeareal, und der privatrechtliche Charakter dieses Eigentums kommt zur Geltung, soweit es nicht durch den im Vordergrund stehenden Gemeingebrauch zurückgedrängt wird. Den Gemeingebrauch übersteigende Benutzungsrechte sind nicht aus dem öffentlichen Charakter der Straßen, sondern aus dem an ihnen bestehenden Privateigentum abzuleiten (RGZ 88, 14; 123, 187; 125, 108 [111]), und die Beklagte kann sich zur Einräumung solcher Rechte privatrechtlich verpflichten, sofern dadurch der Gemeingebrauch nicht beeinträchtigt wird. Eine derartige Verpflichtung gehört dem bürgerlichen Rechte an; Streitigkeiten hierüber sind bürgerlichrechtliche Streitigkeiten im Sinne des § 13 GVG und daher von den

ordentlichen Gerichten zu entscheiden.

II.

Im Revisionsverfahren hat die Beklagte gebeten, nachzuprüfen, ob ein rechtliches Interesse an der mit dem Hauptantrage der Klägerin erbetenen Feststellung bestehe, ob es sich nicht um eine reine Rechtsfrage handle, deren Feststellung nicht begehrt werden könne. Der Hauptantrag der Klägerin begehrt eine Feststellung in doppelter Richtung: einmal, daß bezüglich der zur Aufstellung der Anschlagssäulen notwendigen Straßenflächen ein Mietvertrag zwischen den Parteien bestehe, und zweitens, daß dieser Mietvertrag nur aus den in den §§ 2 bis 4 MSchG bezeichneten Gründen aufgehoben werden könne. Der erste Teil des Antrags ist trotz der nicht ganz deutlichen Fassung nicht dahin zu verstehen, es möge festgestellt werden, daß ein Mietvertrag geschlossen worden sei .. eine Tatsache, die nicht Gegenstand einer Feststellungsklage sein könnte, .. sondern dahin, es solle festgestellt werden, daß ein bestimmtes Rechtsverhältnis hinsichtlich der bezeichneten Grundflächen bestehe, nämlich ein Mietverhältnis. Die Zulässigkeit eines solchen Feststellungsantrags ist nach § 256 ZPO außer Frage, vorausgesetzt weiter, daß der Kläger ein rechtliches Interesse daran hat, daß diese Feststellung alsbald getroffen werde; dies ist bei dem Bestreiten der Beklagten und der wirtschaftlichen Bedeutung des behaupteten Rechtsverhältnisses für die Klägerin nicht zweifelhaft. Nicht anders liegt es hinsichtlich des zweiten Teiles des Klagantrags, festzustellen, daß dieses Mietverhältnis nur aus den in § 2 bis 4 MSchG bezeichneten Gründen aufgehoben werden könne. Es ist zwar richtig, daß nicht schon eine reine

Rechtsfrage ein "Rechtsverhältnis" im Sinne des § 256 ZPO ist; vielmehr ist eine durch den Sachverhalt auf Grund von Rechtsnormen gegebene Rechtsbeziehung einer Person zu einer anderen oder zu einem Rechtsgut notwendig. Diese Voraussetzung ist aber gegeben. Im vorliegenden Falle handelt es sich nicht um eine nur gedachte, sondern um eine konkrete Rechtsbeziehung zwischen den Streitteilen. Eine Feststellung kann auch darüber begehrt werden, daß ein Rechtsverhältnis bestimmter Art vorliege, wenn der Kläger gerade aus dieser Besonderheit des Rechtsverhältnisses Rechtsfolgen herleiten will. Das Reichsgericht hat es aus dieser Erwägung für zulässig gehalten, auf Feststellung zu klagen, ob ein bestimmtes Vertragsverhältnis als Gesellschafts- oder Dienstverhältnis anzusehen sei (RGZ 144, 54 [57 ff]). Um eine solche nähere Bestimmung der Einzelheiten des zwischen den Parteien bestehenden Rechtsverhältnisses handelt es sich hier; gerade die Frage, ob die Besonderheiten des zwischen den Parteien zustandegekommenen Vertrages eine Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen des Mieterschutzgesetzes zur Folge haben oder nicht, ist Gegenstand des Streites. Die Feststellungsklage ist daher zulässig.

III.

Die Feststellung, ob ein Miet- (oder Pacht-) Vertragsverhältnis besteht- oder genauer: zur Zeit der Schlußverhandlung in der Berufungsinstanz bestehend- ist davon abhängig, ob das zwischen den Parteien vereinbarte Rechtsverhältnis den Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes unterliegt oder nicht. Kommen die §§ 2 bis 4 MSchG zur Anwendung, so ist die von der Beklagten zum 30. April 1948 ausgesprochene Kündigung unwirksam, ebenso

der Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer von 6 Jahren, denn das Mietverhältnis wäre nach § 1 Abs 2 MSchG auf unbestimmte Zeit fortgesetzt worden, da keine der Parteien sich rechtzeitig auf die Beendigung berufen hat. Untersteht das Rechtsverhältnis dagegen dem Kündigungsschutz des Mieterschutzgesetzes nicht, so ist die von der Beklagten ausgesprochene Kündigung wirksam und das Vertragsverhältnis beendet.

1.) Das Berufungsgericht hat es abgelehnt, das zwischen den Parteien bestandene Vertragsverhältnis als Miete an Grundstücken zu würdigen. Es führt aus: Der wesentliche wirtschaftliche Wert des Vertrages für die Klägerin habe in der Einräumung eines monopolartigen Rechtes bestanden, auf öffentlichen Straßen und Plätzen der Stadt B [REDACTED] Plakatenschlag an Anschlagssäulen zu betreiben. Die Überlassung der zum Aufstellen von Anschlagssäulen geeigneten Flächen sei zwar eine notwendige Voraussetzung für die Durchführung des Vertrages, aber nicht das wesentliche, den eigentlichen wirtschaftlichen Wert begründende Vertragsmerkmal. Zur Begründung dieser Ansicht zieht das Berufungsgericht den ersten Vertrag von 1925 heran; es behandelt beide Verträge als eine Einheit; der spätere Vertrag stellt nach seiner Auffassung nur eine Neufassung und Ergänzung des ersten Vertrages dar. In beiden Verträgen, so führt das Berufungsgericht aus, sei als wichtigster Punkt das Monopol der Klägerin niedergelegt, Plakatenschlag auf öffentlichen Straßen und Plätzen zu treiben. Für diese Beurteilung verweist das Berufungsgericht auf die Bemessung des Entgelts in den beiden genannten Verträgen: In dem Vertrage von 1925 sei für die Überlassung der Aufstellungsplätze nur eine Anerkennungsgebühr von je 5 Goldmark jährlich vereinbart, während die wesentliche Leistung der Klägerin in der prozentualen Beteiligung der Beklagten an der

Bruttoeinnahmen bestanden habe. In dem späteren Vertrage sei dieser Gedanke noch schärfer zum Ausdruck gekommen, wenn im § 1 als Vertragsgegenstand ausdrücklich die "Erlaubnis zur Anbringung von Bogenanschlagen an den vorhandenen 14 Anschlagssäulen" bezeichnet werde; von einer Anerkennungsgebühr sei keine Rede mehr, die Vergütung bestehe ausschließlich in einer prozentualen Beteiligung an den Roheinnahmen. Daß diese Vergütung mit dem Ausdruck "Miete" bezeichnet werde, sei nicht von ausschlaggebender Bedeutung; entscheidend sei, daß diese "Miete" nicht das Entgelt für die Überlassung eines verhältnismäßig kleinen Teiles der Straßenfläche sei, sondern für die Gewährung des monopolartigen Rechtes, an diesen Anschlagssäulen Reklame zu treiben. Das Berufungsgericht findet eine Bestätigung seiner Auffassung im § 14, wonach die Beklagte berechtigt ist, eine Veränderung der Plätze anzuordnen. Das Berufungsgericht erwägt schließlich, die Beklagte hätte der Klägerin auch ein entsprechendes Recht zur Plakatierung in anderer Form, etwa an Hauswänden oder besonders aufzustellenden Tafeln, einräumen können; im letzten Falle hätte die Mitbenutzung des öffentlichen Grundes durch Aufstellen von Pfosten unmöglich als Vermietung eines Grundstücks angesehen werden können. Wenn die Aufstellung von Anschlagssäulen etwas mehr Bodenfläche beanspruche als die einer Tafel, so könne das für die rechtliche Beurteilung keinen Unterschied machen. Daher könne der Vertrag überhaupt nicht als Mietvertrag über Grundstücke angesehen werden.

Hilfsweise begründet das Berufungsgericht seine Entscheidung mit dem Zweck des MSchG: Wolle man entgegen dem gewöhnlichen Sprachgebrauch in jeder der kleinen Flächen, auf denen eine der 14 Anschlagssäulen stehe, ein "gewerblich genutztes unbebautes Grundstück" i.S. des § 1

Abs 1 S 2 MSchG sehen, so wären 14 solcher Grundstücke vermietet mit der Folge, daß entgegen dem Vertrage die Beklagte gegen den Willen der Klägerin Veränderungen nur unter den Voraussetzungen des § 4 MSchG, also bei Eigenbedarf, durchsetzen könne. Ein Bedürfnis der Klägerin nach einem so weitgehenden Schutz könne nicht anerkannt werden. Das MSchG müsse als Raumschutzgesetz begriffen und angewendet werden; Plätze, die im Straßenverkehr zu Reklamezwecken überlassen werden, hätten mit der Raumnot, die zur Schaffung und Erweiterung des Mieterschutzgesetzes geführt hätte, nichts zu tun. Die Vermietung einer bereits errichteten Anschlagssäule falle zweifellos nicht unter das MSchG, denn es handle sich hierbei weder um die Überlassung von Gebäuden oder Gebäudeteilen noch von gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken; es wäre unverständlich und innerlich unbegründet, wenn die Überlassung der zur Aufstellung einer Anschlagssäule dienenden Fläche einen weitergehenden Schutz genießen würde als die Überlassung der Säule selbst.

Die Revision wendet sich gegen diese Ausführungen. Sie macht geltend: Es sei unerheblich, ob für die Klägerin andere Plakatierungsmöglichkeiten denkbar wären; es komme nur darauf an, welche Formen der Vertrag vorsehe. Insoweit stelle das Berufungsgericht fest, es sei notwendige Voraussetzung für die Durchführung des Vertrages, daß geeignete Flächen für die Aufstellung der Anschlagssäulen zur Verfügung gestellt würden. Diesem Gesichtspunkte trage das Berufungsgericht in seinen weiteren Ausführungen keine Rechnung; er allein rechtfertige schon die Anwendung des Mieterschutzes.

Es mag dahinstehen, ob dem Berufungsgericht beigetreten werden kann, wenn es verneint, daß überhaupt ein Mietvertrag über Grundstücke abgeschlossen sei. Für diese Auffassung hätte das Berufungsgericht neben der vereinbarten

Berechnung des von der Klägerin zu zahlenden Entgelts und dem Recht der Beklagten, den Ort der Aufstellung der Säulen einseitig zu bestimmen und zu verändern, noch auf den weiteren Gesichtspunkt hinweisen können, daß die Klägerin durch den Plakatenschlag an den Säulen auf öffentlichen Straßen und Plätzen sich dem von der Beklagten dort eröffneten Verkehr in ähnlicher Weise einfügt und aus ihm Nutzen zieht wie der Inhaber einer Theatergarderobe, eines Zeitungsstandes in einer Hotelhalle, einer Wechselstube in einem Bahnhof oder ähnlicher Unternehmungen - Fälle, in denen die Rechtsprechung regelmäßig Rechts- und nicht Raumpacht angenommen hat (RGZ 97, 166; RG DJZ 25, 432; RGZ 108, 369; vgl. auch KG in DR 41, 1900). Die Pacht eines Rechts fällt aber nicht in den Bereich des Mieterschutzgesetzes. Doch bedarf diese Frage einer Entscheidung nicht. Denn selbst wenn man mit der Revision davon ausgeht, daß die Überlassung der Grundflächen zur Aufstellung der Säulen den Charakter einer Grundstücks-miete hat, so ist dem Berufungsgericht jedenfalls darin zu folgen, daß der Vertrag sich darin nicht erschöpft und daß der Inhalt des Vertrages nicht durch diesen Bestandteil bestimmt wird, sondern daß das Wesentliche die Einräumung eines monopolartigen Rechts auf Plakatenschlag an Anschlagssäulen ist.

Die Frage, ob die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes zur Anwendung kommen, wenn in einem Verträge neben der Raumüberlassung noch andere, damit in engem Zusammenhang stehende Vertragsleistungen vereinbart werden, ist für den Fall der Verpachtung gewerblicher Betriebe schon häufig erörtert worden. Das Reichsgericht hat sich dahin ausgesprochen, daß in einem solchen Falle stets Kündigungsschutz nach dem Mieterschutzgesetz gewährt werden müsse, es sei denn, daß die Überlassung der Räume neben der des Gewerbebetriebes völlig zurücktrete und ihr gegen-

über ganz nebensächlich sei (RGZ 168, 44). Dieser Ansicht, die zu einem weitgehenden Kündigungsschutz bei der Unternehmenspacht führt, sind in neuerer Zeit eine Reihe von Oberlandesgerichten beigetreten (OLG Freiburg DRZ 46, 194; Köln MDR 47, 295; Stuttgart SJZ 50, 339; zum Teil abweichend Celle NJW 47/48, 66; Frankfurt MDR 49, 113). Das Schrifttum ist nicht einheitlich. Der Ansicht des Reichsgerichts haben sich die Besprechungen seiner Entscheidung durch Pritsch (ZakDR 1942, 300) und Roquette (DR 42, 223) angeschlossen, ebenso Roquette, (Mietrecht S 274) und Kleinröhm (MDR 47, 297); einen diesen weitgehenden Mieterschutz ablehnenden Standpunkt vertreten Herschel (DWohnArch. 42, 89), Tannert (DRZ 1948, 2. L. Beiheft), Schoan (BB 1948, 145 und MDR 1949, 401); für Abwägung, ob im Rahmen des Pachtverhältnisses die Überlassung von Raum oder von anderen Gegenständen überwiegt, sind Bettermann (MSchG § 1 Anm 85 a ff) und Hans (MSchG § 36 Anm 2), ähnlich auch Schrodtt (NJW 50, 678). Nun liegt der vorliegende Fall insofern anders, als nicht ein bereits eingerichtetes Unternehmen verpachtet wird, zu dessen Betrieb ein gewisser Raum gehört, sondern die Klägerin den Betrieb ihres Reklaméunternehmens erst einrichten sollte. Aber die Verbindung des Betriebes mit der Überlassung von Grundflächen zur Aufstellung der Anschlagssäulen ist ebenso eng wie im Falle der Unternehmenspacht die Verbindung des bereits eingerichteten Unternehmens mit dem Raum, den es zu seinem Betrieb benötigt. Die in jener Rechtsprechung entwickelten Gedanken lassen sich daher auf den vorliegenden Fall anwenden. Ohne daß es eines Eingehens auf die verschiedenen Ansichten im Schrifttum bedarf, führen sie dazu, Mieterschutz jedenfalls dann zu versagen, wenn die Überlassung der Grundflächen zur Aufstellung der Anschlagssäulen in Vergleich zu den übrigen Leistungen der Beklagten, vor allem der Einräumung

eines monopolartigen Rechtes, Plakatanschlag an den Anschlagssäulen zu treiben, ganz nebensächlich ist. Ob dies der Fall ist, ist im Wesentlichen eine Frage der Tatsachewürdigung, die in der Revisionsinstanz nur beschränkt nachgeprüft werden kann. Die Feststellungen des Berufungsurteils, mit denen es eine Grundstücks-miete überhaupt verneint, können auch hier herangezogen werden. Sie rechtfertigen im Ergebnis die von ihm getroffene Entscheidung.

Zweck des Vertrages ist, der Klägerin das Anheften von Plakaten an Anschlagssäulen zu ermöglichen. Der Revision ist zuzugeben, daß dieser Vertragszweck nur erreicht werden kann, wenn die Beklagte der Klägerin die Möglichkeit gewährt, auf öffentlichen Straßen und Plätzen Anschlagssäulen aufzustellen. Das schließt aber nicht aus, die dahingehende Verpflichtung der Beklagten als nebensächlichen Teil ihrer Verpflichtungen anzusehen. Allerdings ist nicht ausschlaggebend, daß § 4 des strittigen Vertrages der Beklagten das Recht gibt, die Plätze zur Aufstellung der Säulen zu bestimmen und zu entscheiden, ob einzelne Säulen entfernt oder verlegt werden sollen. Es kann wohl kaum Sinn des Vertrages gewesen sein, der Beklagten hierin völlige Freiheit einzuräumen. Wenn das Berufungsgericht ausführt, die Parteien hätten keineswegs die Überlassung ganz bestimmter Grundflächen als entscheidend angesehen, so ist das zwar richtig, steht aber der Annahme nicht entgegen, daß die Beklagte sich zur Überlassung einer bestimmten Anzahl geeigneter Grundflächen verpflichtete. Auch der Bemessung der Vergütung und dem Wegfall der Anerkennungsgebühr im Verträge von 1939 wird nicht ausschlaggebendes Gewicht beigelegt werden können. Die Beklagte brauchte die von ihr verlangten Bezahlungen nicht nach der wirtschaftlichen Bedeutung der von ihr gewährten Leistungen

aufzuteilen; aus der gewählten Berechnungsweise ist daher kein durchschlagender Gesichtspunkt zu gewinnen. Der Wegfall der Anerkennungsgebühr für die Aufstellung der Säulen in dem Verträge von 1959 könnte sich .. was das Berufungsgericht allerdings nicht in Betracht gezogen hat .. vielleicht daraus erklären, daß die Parteien damals irrtümlich davon ausgingen, die vorhandenen 14 Säulen ständen im Eigentum der Beklagten. Das Berufungsgericht erwägt aber weiter, daß die strittigen Grundflächen als solche wirtschaftlich so gut wie wertlos seien, und es ist offenkundig, daß sogar die aufgestellten Säulen als solche ohne das Monopol, an ihnen Plakate anzuschlagen, nur einen geringen Wert haben. Wenn das Berufungsgericht daraus schließt, die Gewährung des monopolartigen Rechtes, Reklame durch Plakatanschlag an Säulen zu betreiben, stehe bei einem solchen Verträge ganz im Vordergrund, so ist diese Erwägung rechtlich bedenkenfrei. Für die Bedeutung des Rechtes, Reklameanschlag zu treiben, verweist die Beklagte noch auf die vom Berufungsgericht nicht berücksichtigte 9. Bekanntmachung des Werberats der Deutschen Wirtschaft vom 1. Juni 1934 ("Wirtschaftswerbung", Mitteilungsblatt des Werberats der Deutschen Wirtschaft 1934, 69); in dieser Bekanntmachung erklärt der Werberat, er werde künftig in einer Ortschaft nur einem einzigen Anschlegunternehmen die erforderliche Genehmigung zur Wirtschaftswerbung durch Bogenanschlag an fest angebrachten Stellen erteilen (Ziff 19 daselbst); damit erlangte die Klägerin durch den Vertrag eine über den Wortlaut des § 9 des Vertrages hinausgehende Monopolstellung, die dem ihr eingeräumten Recht erhöhte Bedeutung gab. Auch der Reichsfinanzhof hat in ständiger Rechtsprechung derartigen Verträgen den Charakter als Grundstücksmiete abgesprochen, da die Grundstücksüberlassung gegenüber der Einräumung des monopolartigen Rechtes auf Anschlag-

reklame völlig zurücktrete (RFH 46, 281; 47, 266 268; 49, 175); betreffen diese Entscheidungen auch nur die Frage, wie solche Verträge steuerrechtlich zu behandeln sind, so ist doch die Entscheidung dieser Frage von der privatrechtlichen Finordnung der Verträge abhängig, und deren Beurteilung durch den Reichsfinanzhof bestätigt die oben gemachten Ausführungen. Mieterschutz kommt daher im vorliegenden Falle nicht in Betracht.

Es bedarf infolgedessen auch keiner Entscheidung darüber, ob die Beklagte sich gegebenenfalls auf die Sonderstellung der öffentlichen Hand nach § 32 MSchG hätte berufen können.

Die Revision hat geltend gemacht, das Mieterschutzgesetz müsse ausdehnend ausgelegt werden. Es möge anfangs als reiner Raumschutz gedacht gewesen sein. Die 5. Ausführungsverordnung zur Kündigungsschutzverordnung vom 14. August 1940 habe diesen Gedanken aber aufgegeben zu Gunsten eines allgemeinen Pachtschutzes für gewerbliche Unternehmen. Diese Ausführungen verkennen den Umfang des Schutzes, den die Mieterschutzgesetzgebung in der bei Erlass des Berufungsurteils geltenden Fassung beabsichtigte. Die Anwendung des Mieterschutzes ist auf Miet- und Pachtverhältnisse an Gebäuden, Gebäudeteilen und gewerblich genutzten unbebauten Grundstücken beschränkt. Dauerverhältnisse, bei denen derartige Räume oder Grundstücke nicht überlassen werden, erfaßt das Mieterschutzgesetz nicht, so z.B. Pachtverhältnisse über Rechte oder über Unternehmen, bei denen eine räumliche Unterlage fehlt, wie Vertretungen u.dgl. Die besonderen Vorschriften über den Arbeitsplatzwechsel und die rechtliche Vertragshilfe, die die Revision heranzieht, um darzulegen, daß das Mieterschutzgesetz in seiner letzten Fassung über den Raumschutz hinaus die Existenzsicherung beabsichtigt habe,

24

können nicht herangezogen werden, da sie ganz anderen Erwägungen entstammen. Diese Ausführungen geben keinen Anlaß, den Bereich des Mieterschutzgesetzes über die in RGZ 168, 44 entwickelten Grenzen hinaus auszudehnen.

IV.

Ist nach dem Ausgeführten der Kündigungsschutz des Mieterschutzgesetzes im vorliegenden Fall zu verneinen, so kommt es weiter auf das Vorbringen der Klägerin an, die Beklagte habe durch Ausübung des Kündigungsrechtes gegen Treu und Glauben verstoßen. Die Revision macht geltend, der Vertrag sei unstreitig von der Beklagten entworfen worden; das Berufungsgericht hätte prüfen müssen, ob die Klägerin nicht habe annehmen dürfen, daß der Vertrag unter Mieterschutz falle, und in diesem Glauben geschützt werden müsse. Es sei auch zu berücksichtigen, daß während der Kriegs- und Nachkriegszeit bis zur Währungsreform im Reklamegewerbe nur ein geringer Umsatz erzielt worden sei, sodaß die Klägerin aus ihrem in den Säulen investierten Kapital nicht den vorgesehenen Nutzen habe ziehen können.

Das Berufungsgericht hat den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung nicht für begründet angesehen. Die Ausführungen der Revision sind nicht geeignet, eine andere Beurteilung zu rechtfertigen. Einmal bestand zu der Zeit, als der zweite Vertrag geschlossen wurde, im Frühjahr 1939, für unbebaute Grundstücke kein Mieterschutz; die Klägerin konnte daher bei Vertragsschluß mit einem solchen nicht rechnen. Auch der andere von der Revision vorgetragene Gesichtspunkt greift nicht durch. Die Klägerin hat den Plakatanschlag an den strittigen Anschlagssäulen nicht erst seit dem Jahre 1939 betrieben, sondern auf Grund des 1. Vertrages schon seit dem 1. Mai 1925, und

zwar annähernd zu denselben Bedingungen; wenn in den letzten Jahren nur ein geringer Umsatz erzielt worden sein sollte, so hat die Klägerin doch in der Zeit seit 1925 den Nutzen ihrer Investition gehabt. Die von der Revision vorgetragenen Gesichtspunkte sind daher nicht geeignet, einen Verstoß der Beklagten gegen Treu und Glauben zu begründen, wenn sie von dem ihr zustehenden Kündigungsrecht jetzt Gebrauch macht.

Die Verordnung über Ausnahmen von Mieterschutz vom 27. November 1951 (RGBl I 926) hat im § 2 bestimmt, daß Miet- und Pachtverhältnisse über gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke, die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung begründet waren, mit Wirkung vom 1. April 1952 von den Vorschriften des ersten Abschnitts des Mieterschutzgesetzes ausgenommen werden. Da es sich hierbei um eine erst während des Revisionsverfahrens eingetretene Gesetzesänderung handelt, kann sie von dem Revisionsgericht nicht berücksichtigt werden; sie ist auch für die Entscheidung über die Anträge der Klägerin nicht von Bedeutung.

Ist nach dem Ausgeführten der Hauptantrag unbegründet, so gilt dasselbe auch für den Hilfsantrag der Klägerin, die Beklagte zu verurteilen, zu dulden, daß die Klägerin an den von ihr in Bergedorf errichteten Säulen weiterhin Bogen-

anschlag betreibe. Die Revision war daher als unbegründet mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Fritsch Dr. Hertel v. Normann Dr. Heck Dr. Oechßler