

86. Ist § 557 BGB. anwendbar, wenn der Vermieter dem Mieter zu erkennen gab, daß er die Rückgabe der Mietsache nicht wünsche?

III. Zivilsenat. Urt. v. 16. Dezember 1921 i. S. S. (Rl.) m. F. (Befl.).
III 260/21.

I. Landgericht I Berlin. — II. Kammergericht daselbst.

Der Kläger hatte durch Vertrag vom 14. Dezember 1913 von dem Beklagten in dessen Hause in Berlin Räume zum Betrieb eines Geschäfts gemietet. Durch Schreiben vom 15. Mai 1917 hat er das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Frist gekündigt, weil die Benutzung der Räume mit erheblicher Gefahr für die Gesundheit ver-

bunden sei. In einem Vorprozesse hat er am 11. Oktober 1918 ein rechtskräftiges Urteil des Kammergerichts erzielt, welches feststellt, daß der Mietvertrag durch die erwähnte Kündigung aufgehoben sei. Während des Schwebens dieses Rechtsstreits zahlte der Kläger, da der Beklagte die in die Mieträume eingebrachten Sachen nicht herausgab, unter Vorbehalt den Mietzins auf die Zeit vom 15. Mai 1917 bis Ende Oktober 1918 und sonstige Beträge. Mit der vorliegenden Klage fordert er das Gezahlte wegen der Aufhebung des Mietvertrags zurück. Das Landgericht hat wegen des Mietzinses die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist insoweit erfolglos geblieben. Das Reichsgericht verurteilte den Beklagten zur Rückgewähr des Mietzinses.

Gründe:

Der Beklagte rechnet gegen die Klagforderung mit Schadensersatzansprüchen auf, die er auf § 557 BGB. stützt und die er dahin begründet, daß der Kläger ihm die Mieträume nach der am 15. Mai 1917 erfolgten Kündigung noch bis Ende Oktober 1918 vorenthalten habe und deshalb den auf diese Zeit entfallenden Mietzins zahlen müsse. Das Berufungsgericht nimmt an, daß eine Vorenthaltung der Mieträume im Sinne der bezeichneten Vorschrift gegeben sei; denn der Kläger habe durch das Verschlossenhalten der Räume und die Zurückhaltung der Schlüssel die Mietsache der Verfügung des Beklagten entzogen. Diese Ermägung greift die Revision mit Recht an.

Die Verpflichtung des Mieters, die gemietete Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter zurückzugeben (§ 556 Abs. 1 BGB.), folgt aus dem Wesen des Mietvertrags und stellt deshalb eine vertragliche Obliegenheit dar. Wenn daher § 557 bestimmt, daß der Vermieter vom Mieter, der seiner Rückgabepflicht nicht genügt, für die Dauer der Vorenthaltung des Mietgegenstandes als Entschädigung den vereinbarten Mietzins und daneben noch die Vergütung eines etwaigen weiteren Schadens fordern kann, so knüpft er die Erjahansprüche an ein vertragswidriges Verhalten des Mieters. Ein solches kann aber in der unterbleibenden Rückgabe der Mietsache nur dann erblickt werden, wenn diese gegen den Willen des Vermieters unterlassen wird. Dagegen kann von einem vertragswidrigen Eingriff in die Rechte des Vermieters keine Rede sein, wenn er zu erkennen gibt, daß er die Rückgabe nicht wünsche. Ein derartiger Sachverhalt liegt hier vor. Der Beklagte hat die Kündigung des Klägers als unzulässig zurückgewiesen. Er hat ferner, nachdem ihm der Kläger durch Brief vom 7. Juni 1917 die Räume vorbehaltlich eines Abkommens zu seiner Sicherung wegen der eingebrachten Sachen zur Verfügung gestellt hatte, keine Schritte zur Regelung dieser Angelegenheit ergriffen. Der Kläger war daher zu der Auffassung berechtigt, daß der Beklagte

den bestehenden Zustand aufrechterhalten sehen und von einer Übergabe der Mieträume nichts wissen wollte. Bei dieser Rechtslage kann dahingestellt bleiben, ob die Gegenforderung nicht auch daran scheitern muß, daß der Beklagte, dem wegen der im Vorprozeß rechtskräftig festgestellten Wirksamkeit der Kündigung ein Pfandrecht zur Sicherung von Mietzinsansprüchen nicht mehr zustand, der Fortschaffung der eingebrachten Sachen des Mieters entgegentrat und diesen dadurch veranlaßte, zum Schutze für die Sachen die Räume unter Verschuß zu halten (§ 254 BGB.).