

Verkündet am 13. Mai 1954
Jodas, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der C [REDACTED] und H [REDACTED] evangelischen Stiftung
in F [REDACTED], vertreten durch den geschäftsführenden
Administrator Franz Karl F [REDACTED], F [REDACTED],
I [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Stadt F [REDACTED], vertreten durch den Magistrat,
F [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 13. Mai 1954 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Schmidt, der Bundesrichter Ascher,
Johannsen, Scheffler und Wüstenberg

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 1. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts in Frankfurt /Main vom
26. November 1953 wird auf Kosten der Klägerin
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des in F [REDACTED], [REDACTED]straße [REDACTED], belegenen Hausgrundstücks. Sie war im Jahre 1940 gezwungen worden, es an das Deutsche Reich zu veräußern. Die Beklagte hat das Grundstück nach dem Zusammenbruch zur Unterbringung ihrer Verwaltungsdienststellen in Benutzung genommen. Dazu hat sie die erheblichen Bombenschäden an dem Grundstück beseitigt und hierfür einen Betrag von 109.722,13 RM aufgewandt. Nachdem von der Klägerin die Rückerstattung des Grundstücks beantragt worden war, die inzwischen durch Teilbeschluß der 1. Wiedergutmachungskammer beim Landgericht in Frankfurt a.M. vom 8. März 1950 angeordnet worden ist, wurde der inzwischen verstorbene Gütermakler Karl D. [REDACTED] als Treuhänder für das Grundstück bestellt. Mit diesem verhandelte die Beklagte wegen des Abschlusses eines Mietvertrages über das Grundstück. Im Verlauf der Verhandlungen richtete sie unter dem 22. Juli 1946 ein Schreiben an den Treuhänder, in dem es u.a. heißt:

Wir erklären uns damit einverstanden, daß die Miete für die genannte Liegenschaft auf 24.000 RM jährlich bemessen wird..... Die von der Stadtgemeinde für die Wiederherstellung der Liegenschaft aufgewendeten Kosten, die zunächst auf 129.000 RM berechnet waren, werden sich voraussichtlich infolge Einbaues einer Klosettanlage und Herstellung eines Unterstellraumes für Kraftfahrzeuge auf etwa 134.000 RM erhöhen; sie sind an die Stadtgemeinde in der Weise zu erstatten, daß ein Teil der Miete in Höhe von jährlich 14.400 RM damit aufgerechnet wird, während der Restbetrag von jährlich 9.600 RM zur Bestreitung der von Ihnen übernommenen Unkosten an Sie - als Treuhänder - zu zahlen ist.

- 3 -

Sodann schloß die Beklagte mit dem Treuhänder am 9. August 1948 bezüglich des Grundstücks einen Mietvertrag, der u.a. folgende Bestimmungen enthält:

§ 2. Mietzeit.

Das Mietverhältnis hat mit dem 1. August 1945 begonnen.

Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil zum Ende eines Kalendervierteljahres, spätestens am ersten Werktag dieses Vierteljahres gekündigt werden.

Der Vermieter kann nicht kündigen, solange die Liegenschaft von der Mieterin für Zwecke ihrer Verwaltung benötigt wird.

§ 3. Mietzins.

1. Der Mietzins beträgt jährlich 24.000 RM bzw. ab 1. Juli 1948 DM, in Worten

2.

§ 5. Instandsetzung der Mieträume.

Die Mieterin hat die Instandsetzung des Hauses (Beseitigung der Fliegerschäden) selbst vorgenommen mit einem Kostenaufwand von 109.722,13 RM.

Dieser Betrag wird dadurch getilgt, daß die Mieterin ihn in monatlichen Raten von 1.200 RM bzw. seit 1. Juli 1948 DM, in Worten: zwölfhundert Reichsmark bzw. Deutsche Mark, gegen die monatliche Mietzahlung aufrechnet.

Am 30. Juni 1948 waren 42.000 RM getilgt, so



daß ab 1. Juli 1948 noch 67.722,13 RM aufzurechnen sind. Gemäß § 16 Abs. 1 des Umstellungsgesetzes zur Neuordnung des Geldwesens wird diese Schuld auf 6.772,21 DM umgestellt. Eine eventuelle Erhöhung des umgestellten Betrages gemäß § 16 Abs. 2 des genannten Gesetzes zugunsten der Mieterin bleibt vorbehalten.

Unter dem 29. März 1949 schloß die Beklagte mit dem Treuhänder einen Nachtragsvertrag, in dem es heißt:

1. § 5 Abs. 3 des Mietvertrages erhält folgende Fassung:

Am 30. Juni 1948 waren RM 42.000 getilgt, so daß ab 1. Juli 1948 noch RM 67.722,13 aufzurechnen sind. Dieser Betrag wird auf DM 67.722,13 umgestellt. § 16 Abs. 1 UmstG findet keine Anwendung, da bei Durchführung der notwendigen Instandsetzungen zwischen den Parteien vereinbart worden ist, daß die Kosten durch Verrechnung gegen die ebenfalls im Verhältnis 1 : 1 umgestellte laufende Miete zu tilgen sind.

Die Beklagte hat das Grundstück auf Grund dieses Vertrages bis zum Herbst 1952 genutzt. Während der Mietzeit ist auf den in dem Nachtragsvertrag genannten Betrag von 67.722,13 DM ein Mietzins im Gesamtbetrag von 49.200 DM angerechnet worden. Dabei sind in der Zeit vom 1. September 1948 bis 31. August 1951 monatlich 1.200 DM und in der Zeit vom 1. September 1951 bis 30. November 1952 monatlich 400 DM angerechnet worden.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagte habe im Zeitpunkt der Währungsreform gegen sie noch einen Geldanspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen im Betrage von 67.722,13 RM gehabt. Dieser Betrag sei im Verhältnis 10 : 1 auf DM umgestellt. Auf die Nachtragsvereinbarung vom 29. März 1949 könne die Beklagte sich nicht berufen, da die Parteien diese Vereinbarung übereinstimmend in der irrigen Annahme geschlossen hätten, der Anspruch sei im Verhältnis 1 : 1 umgestellt. Sie, die Klägerin, habe daher noch eine Mietzinsforderung in Höhe von mehr als 42.000 DM gegen die Beklagte. Von dieser Forderung hat sie einen Teilbetrag geltend gemacht und beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 10.000 DM nebst 4 % Zinsen seit Klagzustellung zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, sie habe ein Recht gehabt, die für die Instandsetzung verauslagten Beträge abzuwohnen. Insbesondere hat sie sich auf die Nachtragsvereinbarung vom 29. März 1949 berufen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der Revision beantragt die Klägerin, nach ihrem Klagantrag zu erkennen. Die Beklagte bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist unbegründet.

Zwar kann der Begründung, die das Berufungsgericht seinem Urteil gegeben hat, nicht beigetreten werden. Das Berufungsgericht geht, ohne seine Rechtsansicht näher darzulegen, davon aus, daß die Nachtragsvereinbarung vom 29. März 1949 ein Vergleich im Sinne des § 779 BGB ist. Das Berufungsgericht hätte von seinem Standpunkt aus aber zunächst prüfen müssen, ob die Vereinbarung in tatsächlicher Hinsicht alle Umstände enthüllt, die § 779 BGB für einen Vergleich fordert. Das Landgericht hatte hierzu ausgeführt, es handle sich bei der Vereinbarung um einen Vergleich, da dadurch der Streit oder die Ungewißheit der Parteien über ein Rechtsverhältnis, nämlich die Frage, welcher Umstellungssatz anwendbar sei, beseitigt worden sei. Um einen Vergleich handelt es sich in diesem Falle jedoch nur dann, wenn der Streit durch ein gegenseitiges Nachgeben beseitigt worden wäre. Hierzu wäre allerdings nur erforderlich gewesen, daß jede Partei der anderen von ihrem persönlichen Standpunkt aus ein Opfer gebracht hätte. Ob ein solches gegenseitiges Nachgeben hier angenommen werden kann, ist mindestens zweifelhaft. Es ist bisher nicht ersichtlich, inwiefern die Beklagte von ihrem Standpunkt aus der Klägerin ein Opfer gebracht hat. Aber auch auf seiten der Klägerin könnte es an einem Nachgeben fehlen, wenn der Treuhänder subjektiv davon überzeugt gewesen wäre, die in der Nachtragsvereinbarung getroffene Regelung entspreche der wahren Rechtslage.

Das Berufungsgericht hätte ferner für die Frage, ob dieser Vergleich nach § 779 BGB unwirksam ist oder ob die Beklagte gegen Treu und Glauben verstößt, wenn sie sich auf diesen Vergleich beruft, zuvor prüfen müssen, worauf sich der Vergleich inhaltlich erstreckte. Falls die Parteien darüber gestritten hätten, wie die Rechtsla-

ge durch die Währungsreform gestaltet worden war, ob die Beklagte eine noch nicht abgedeckte Ersatzforderung wie bisher mit dem ursprünglichen Nennbetrag auf die künftig zu zahlenden Mietzinsraten in Anrechnung bringen konnte oder ob hier eine Umstellung im Verhältnis 10 : 1 erfolgt sei, und falls dieser Streit oder diese Ungewißheit im Wege gegenseitigen Nachgebens beseitigt worden wäre, hätte es sich um einen Vergleich im Sinne des § 779 BGB gehandelt. Dieser Vergleich kann nicht dadurch unwirksam werden, daß die streitige Rechtsfrage später durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in dem einen oder anderen Sinne entschieden wird. § 779 BGB bezieht sich nur auf den dem Vergleich als feststehend zugrunde gelegten Sachverhalt, d.i. der Sachverhalt, soweit er sich außerhalb des Streits oder der Ungewißheit befindet.

Anders wäre die Rechtslage, wenn die Parteien übereinstimmend davon ausgegangen wären, die Beklagte habe nach Inkrafttreten der Währungsgesetze einen Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen in Höhe von 67.722,13 DM besessen, wenn sie als feststehend angenommen hätten, eine ursprünglich in dieser Höhe auf Reichsmark lautende Forderung sei im Verhältnis 1 : 1 auf Deutsche Mark umgestellt. Dann hätte, wenn es sich bei der Vereinbarung überhaupt um einen Vergleich handelte, dieser nur einen etwaigen Streit über die Art und Weise, wie diese als feststehend angenommene Forderung beglichen oder verrechnet werden sollte, ausräumen können. In diesem Falle wäre, falls der als feststehend angenommene Ausgangspunkt, das Bestehen einer Forderung von 67.722,13 DM, der wahren Sachlage nicht entsprochen hätte, § 779 BGB anzuwenden gewesen. Insoweit hätte ein reiner Tatsachenirrtum, nämlich der Irrtum über das Bestehen einer Forderung in

einer bestimmten Höhe, vorgelegen. Dieser Irrtum ist nicht deswegen ein im Rahmen des § 779 BGB unbeachtlicher Rechtsirrtum, weil die Forderung, die ursprünglich als RM-Forderung entstanden war, durch das Umstellungsgesetz in eine DM-Forderung umgewandelt worden ist und die Parteien zu ihrem Irrtum dadurch gelangt sind, daß sie die rechtlichen Wirkungen des Umstellungsgesetzes falsch beurteilt haben. Entscheidend ist, daß sie sich über eine Tatsache, das Bestehen einer Forderung, geirrt haben; unerheblich ist, daß dieser Irrtum durch eine falsche rechtliche Beurteilung hervorgerufen ist. In diesem Falle wäre der Vergleich schon nach § 779 BGB unwirksam, so daß die von der Revision aufgeworfene Frage, ob die Klägerin sich auch gegenüber einer Inanspruchnahme aus einem Vergleich auf einen Fortfall der Geschäftsgrundlage berufen kann, wie es das Reichsgericht in dem in JW 1928, 400 veröffentlichten Urteil angenommen hat, hier überhaupt nicht zu stellen wäre.

Die angeführten Mängel können jedoch nicht dazu führen, das angefochtene Urteil aufzuheben. Denn die Klage ist aus anderem Grunde nicht gerechtfertigt. Die Klägerin macht einen Mietzinsanspruch geltend. Dieser Anspruch steht ihr indes in Wirklichkeit nicht zu. Der Treuhänder hat in dem Nachtragsvertrag vom 29. März 1949 für die Klägerin anerkannt, daß der noch zu verrechnende Betrag von 67.722,13 RM, den die Beklagte für Instandsetzungen aufgewandt hatte, im Verhältnis 1 : 1 umgestellt sei, da § 16 Abs. 1 UmstG mit Rücksicht auf die früher von den Parteien getroffenen Vereinbarungen nicht anzuwenden sei. An diese Erklärung ist die Klägerin gebunden. Sie kann im Gegensatz zu der von der Revision vertretenen Rechtsansicht weder aus dem Gesichtspunkt einer ungerechtfertigten Bereicherung herausverlangt werden, noch verstößt es gegen Treu und Glauben,

wenn die Beklagte sich auf diese Vereinbarung beruft. Denn die Erklärung gibt nur das zutreffend wieder, was ohnehin mit Rücksicht auf die von den Parteien vorher getroffenen Vereinbarungen rechtens war.

Wie das Schreiben der Beklagten an den Treuhänder vom 22. Juli 1946 in Verbindung mit dem Mietvertrag vom 9. August 1948 und der nachträglichen Änderung dieses Vertrages vom 29. März 1949 ergibt, schuldete die Beklagte ab 1. August 1945 zunächst nur einen Mietzins von monatlich 800 RM, später 800 DM. Die Beklagte hatte für die Instandsetzung des Hauses 109.722,13 RM aufgewandt. Diesen Betrag konnte und wollte sie von der Grundstückseigentümerin ersetzt verlangen. Die Erstattung war in dem Mietvertrag in der Weise geregelt, daß der Mietzins, der an sich jährlich 24.000 RM, später 24.000 DM betragen sollte, so lange, bis der angeführte Betrag abgedeckt war, auf monatlich 800 DM herabgesetzt wurde. Diesen Erfolg hat die Beklagte, wie § 5 des Vertrages vom 9. August 1948 erkennen läßt, dadurch herbeigeführt, daß sie im Einverständnis mit dem Treuhänder mit ihrer Ersatzforderung gegen die künftig fällig werdenden Mietzinsforderungen in bestimmter Höhe aufgerechnet hat. Ein solcher, im Gesetz nicht geregelter Aufrechnungsvertrag ist rechtlich zulässig. Er hat inhaltlich den Charakter eines gegenseitigen Erfüllungsvertrages und bewirkt, daß die zur Aufrechnung einander gegenübergestellten Forderungen erfüllt sind. Wird auf diese Weise gegenüber einer erst künftig entstehenden Mietzinsforderung aufgerechnet, so hat die erklärte Aufrechnung den Charakter einer vorzeitigen Erfüllung. Die Mietzinsforderung ist tatsächlich erfüllt, bevor sie überhaupt rechtlich entstanden ist. Hat ein Mieter mit einer ihm zustehenden Ersatzforderung vor der Währungsreform gegen noch nicht

fällige Mietzinsforderungen des Vermieters aufgerechnet, so sind damit beide Forderungen erloschen und daher der Umstellung überhaupt entzogen (BGB RGRK 10. Aufl. § 387 Anm. 1; Oechßler NJW 1952, 571; OLG Nürnberg NJW 1953, 385; BGHZ 6, 203; BGH NJW 1954, 673 ähnlich auch OLG Hamm MDR 1952, 103; Vereinbarung des Abwohnens; dazu die Entscheidung des Bundesgerichtshofs MDR 1953, 473; BGH vom 14. Dezember 1951 V ZR 16/50; vom 22. Februar 1952 V ZR 10/51). Dieser Auffassung steht nicht entgegen, daß ab 1. September 1951 ein Mietzins von monatlich 1.600 DM gezahlt worden ist. Es stand den Parteien frei, die von ihnen getroffenen Vereinbarungen später zu ändern. Diese Rechtslage wurde durch die Nachtragsvereinbarung vom 29. März 1949 bestätigt und damit § 5 Abs. 3 des Mietvertrages vom 9. August 1948 so geändert, wie er unter Berücksichtigung der wirklichen Rechtslage lauten mußte. Denn bei den früher getroffenen Vereinbarungen hat es sich nicht nur um einen Aufrechnungsvorvertrag gehandelt. Das, was die Parteien wirklich vereinbart hatten, und ihr wirklicher Wille kommen klar und unzweideutig in dem Satz der Nachtragsvereinbarung zum Ausdruck, wo es heißt: "§ 16 Abs. 1 UmstG findet keine Anwendung, da bei Durchführung der notwendigen Instandsetzungen zwischen den Parteien vereinbart worden ist, daß die Kosten durch Verrechnung gegen die laufende Miete zu tilgen sind." Der vorher genannte Betrag von 67.722,13 DM hatte somit nur die Bedeutung einer Rechnungsgröße; die nur erkennbar machte, wie lange die Beklagte das Grundstück noch zu einem ermäßigten Mietzins benutzen konnte. Dieser Satz der Nachtragsvereinbarung zeigt auch, worauf auch das Schreiben der Beklagten vom 22. Juli 1946 deutet, daß der Aufrechnungsvertrag schon vor der Währungsreform geschlossen war, obwohl der Mietvertrag erst nach der Währungsreform schriftlich nieder-

gelegt worden ist. Demnach waren sowohl die Forderung der Beklagten auf Ersatz ihrer Aufwendungen als auch die Forderung der Klägerin auf einen 800 DM monatlich übersteigenden Mietzins für einen entsprechenden Zeitraum nach der Währungsreform am Währungsstichtag bereits erfüllt. Die danach noch geschuldete Miete hat die Beklagte unstreitig gezahlt, so daß die Klägerin keine Ansprüche mehr geltend machen kann. Ihre Revision mußte daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückgewiesen werden.

Schmidt

Ascher

Johannsen

Scheffler

Wüstenberg