

VIII. ZR 110/60

Verkündet am 25. Januar 1961
Hofmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2216 047

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

In dem Rechtsstreit

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

gegen

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

a)

b)

c)

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 25. Januar 1961 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler, Dr. Lorschel und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 26. Februar 1960 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Hausen

Tatbestand:

Wegen des bisherigen Streitstandes und seiner rechtlichen Beurteilung wird auf das Urteil des erkennenden Senats vom 4. November 1958 - VIII ZR 176/57 - Bezug genommen und hinzugefügt:

Im Mietvertrag vom 1. Februar 1951, der für 10 Jahre abgeschlossen ist, ist als jährlicher Mietzins ein Betrag von 36 000 DM, ein Optionsrecht zugunsten des Klägers für weitere 10 Jahre und weiter vereinbart, daß der Kläger untervermieten dürfe; außerdem enthält der Vertrag Bestimmungen für den Fall, daß die über dem ersten Stockwerk gelegenen Teile des Hauses wiederaufgebaut werden. Die Erbengemeinschaft hat dem Kläger ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück bestellt. - Der Kläger hat das Zwischengeschoß und die Gaststätte im Kellergeschoß sowie einen kleineren Laden im Erdgeschoß untervermietet, während er den dort befindlichen größeren Laden für seine eigenen gewerblichen Zwecke verwendet. Der jährliche Untermietzins beläuft sich auf 24 000 DM für das Zwischengeschoß, auf 20 400 DM für die Gaststätte und 14 400 DM für den kleineren Laden.

Der Kläger hat in der erneuten Verhandlung vor dem Berufungsgericht seinen Hilfsantrag zurückgenommen.

Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen. Dagegen hat der Kläger Revision eingelegt, mit der er unter Verzicht auf das Rechtsmittel hinsichtlich des Mehrbetrages den Klageantrag nur noch in Höhe von 10 000 DM nebst 10 % Zinsen seit Klageerhebung weiter verfolgt. Die Beklagten wollen das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat festgestellt und erwogen:

Die Kosten der Fernheizungsanlage seien von vornherein insoweit Umbaukosten im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 des Mietvertrages, als es sich um diejenigen Teile der Anlage handle, die in den vom Kläger erst neu geschaffenen Räumen, nämlich dem Zwischengeschoß und der Gaststätte im Keller eingebaut seien. Das gelte aber auch mindestens in großem Umfang hinsichtlich der vom Kläger im Erdgeschoß eingebauten Teile der Anlage; denn dort habe der Kläger die Aufteilung der Räume sowie deren Verwendungszweck verändert und deshalb auch die Heizungseinrichtung verändern müssen.

Darauf, daß bei den Verhandlungen, die zum Vertragsschluß geführt hätten, nicht von den Veränderungen der vorhandenen Heizungsanlage gesprochen worden sei, komme es nicht an. Davon, daß solche Änderungen mit Rücksicht auf den Zustand der vorhandenen Anlage und die Umbaupläne des Klägers erforderlich werden würden, sei dieser von vornherein ausgegangen. § 5 Abs. 2 des Mietvertrages habe – wie auch dessen § 5 Abs. 1 Satz 2 ergebe – nur eine beispielhafte Aufzählung der dem Kläger gestatteten Umbauten zum Inhalt. Aus Abs. 2 aaO sei daher nicht etwa darauf zu schließen, daß nach dem Willen der Parteien der Begriff "Umbaukosten" in § 5 Abs. 1 Satz 1 aaO einen eingeeengten Sinn habe.

Aber auch die sonstigen Kosten der vom Kläger völlig umgestalteten Anlage, insbesondere des Fernheizungsanschlusses, seien Umbaukosten, die der Kläger nach § 5 Abs. 1 Satz 1 des Vertrages endgültig selbst zu tragen habe. Ob die beiden vom Kläger durch diesen Anschluß ersetzten Kessel der damaligen Heizungsanlage – wie der Kläger behauptet – unbrauchbar gewesen seien, könne of-



fen bleiben. Denn diese etwaige Unbrauchbarkeit der Kessel sei nicht der einzige Grund dafür gewesen, daß sie durch den Anschluß ersetzt worden seien. Habe der Kläger doch bereits vor dem 12. Februar 1951 über den Einbau eines Fernheizungsanschlusses mit dem H. [REDACTED] Elektrizitätswerk (HEW) verhandelt, das ihm an diesem Tage ein entsprechendes Angebot gemacht habe, während nach der eigenen Darstellung des Klägers mindestens ein Kessel erst im April 1951 unbrauchbar geworden und die Sammelheizungsanlage bis dahin in Betrieb gewesen sei. Zudem sei in der das Kellergeschoß betreffenden Bauzeichnung, die der Architekt G. [REDACTED] für den Kläger am 22. Februar 1951 der Baupolizei mit dem Antrag vorgelegt habe, die daraus ersichtliche Umgestaltung des Kellergeschosses zu genehmigen, bereits ein bis dahin nicht für Heizungszwecke verwendeter Raum für die Aufnahme des Fernheizungsanschlusses vorgesehen gewesen. Das alles erweise, daß der Kläger schon damals mindestens den Plan gehabt habe, eine Fernheizungsanlage einzubauen und damit auch insoweit von der ihm seitens der Erbengemeinschaft allgemein zugestandenem Befugnis zum Umbau Gebrauch zu machen, eine Befugnis, die ihn nicht genötigt habe, sich der besonderen Zustimmung der Erbengemeinschaft zu vergewissern. Seinen Plan habe er dann ausgeführt, wenn auch unter nochmaliger Veränderung der zunächst beabsichtigten neuen Raumaufteilung des Kellergeschosses.

Daß der Kläger die Umgestaltung der Heizungsanlage einzig als seine Angelegenheit betrachtet habe, ergebe sich daraus, daß er nicht an die Erbengemeinschaft mit dem Verlangen herangetreten sei, die beiden Kessel zu ersetzen, daß er vielmehr, ohne die Erbengemeinschaft zu fragen, den Fernheizungsanschluß bestellt habe. Der Kläger habe dabei nur im eigenen Interesse gehandelt; es sei darin zu finden, daß allein das Erdgeschoß und das Zwischengeschoß etwa zwei Drittel der damals benutzbaren Räume des Hauses ausgemacht hätten und daß er überdies im § 4 des Mietvertrages die Verpflichtung übernommen habe,

die Räume anderer Mieter zu beheizen. Ihm sei also an dem Einbau einer modernen, in Bedienung und Wartung einrichten und wirtschaftlichen Heizungsanlage gelegen gewesen. Zu berücksichtigen sei auch, daß die Erbengemeinschaft sich durch § 5 Abs. 1 Satz 2 des Mietvertrages jeder rechtlichen Handhabe begeben habe, auf den Umbau Einfluß zu nehmen, sich auf die Dauer von 20 Jahren gebunden und dem Kläger ein Vorkaufsrecht bestellt habe. Ferner habe bei Vertragsschluß der Kläger gewußt, daß das Haus bis zum ersten Stockwerk einschließlich nur behelfsmässig wiederaufgebaut gewesen sei. Die Bemerkung, daß die Erbengemeinschaft die Räume im Keller-, Erd- und Zwischengeschoß dem Kläger in dem Zustand vermiete, "in dem sie sich zur Zeit befinden" (§ 1 des Mietvertrages), und die Bestimmungen über den Umbau (§ 5 aaO) seien nicht besonders ausgehandelt, sondern entsprechend dem Vorschlag des Klägers, mit dem die Erbengemeinschaft einverstanden gewesen sei, Inhalt des Vertrages geworden. Die beiden Bestimmungen seien dahin auszulegen, daß sich die Verpflichtung der Erbengemeinschaft darauf beschränke, dem Kläger die Mieträume in dem Zustand zu überlassen, in welchem sie sich tatsächlich befunden hätten, und daß es Sache des Klägers gewesen sei, die Räume auf seine Kosten für seine Zwecke und nach seinen Wünschen benutzbar zu machen. Das gelte nicht nur für die bauliche Aus- und Umgestaltung der Räume im engeren Sinne, sondern auch für alle dazu erforderlichen Anlagen, darunter auch die Heizungsanlage.

Diese Vertragsauslegung werde auch den wirtschaftlichen Belangen der Parteien gerecht. Der vereinbarte Mietzins sei auch nach dem Mietpreisgefüge des Jahres 1951 sehr niedrig bemessen. Der Kläger erhalte bereits seit dieser Zeit für die von ihm untervermieteten Räume insgesamt 20 400 DM jährlich mehr an Untermietzins, als er selbst an die Erben-

gemeinschaft an Mietzins zu entrichten habe. Dem Kläger verbleibe also ein erheblicher Betrag für die Verzinsung und Amortisation seiner von ihm auf insgesamt rund 700 000 DM bezifferten Bauaufwendungen, zumal der Kläger für die Erstellung des Zwischengeschosses und des kleineren Ladens Baukostenzuschüsse in Höhe von insgesamt 70 000 DM erhalten habe. Mit der Möglichkeit, aus Untervermietung Einnahmen zu erzielen, habe der Kläger von vornherein rechnen können. Zu bedenken sei auch, daß die Erbengemeinschaft dem Kläger eine Mietzeit von 10 Jahren und ein Optionsrecht für weitere 10 Jahre sowie das Vorkaufsrecht eingeräumt habe. Das alles bestätige, daß der Vertragswille des Klägers und der Erbengemeinschaft dahin gegangen sei, daß der Kläger ohne Ausnahme alle Kosten für die Benutzbarmachung der Räume und das volle Risiko hinsichtlich des Umfangs dieser Kosten übernommen habe.

II. Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe zu Unrecht außer acht gelassen, daß die Erbengemeinschaft durch die Fernheizungsanlage insofern Vorteil habe, als die Heizungseinrichtungen in den später ausgebauten, über dem ersten Stockwerk befindlichen oberen Stockwerken an die Anlage angeschlossen seien und daß die Erbengemeinschaft sich deshalb in angemessener Weise an den Kosten der Anlage beteiligen müsse.

1. Im Einzelnen führt die Revision dazu aus: Eine solche Beteiligung der Vermieter sei freilich in dem Mietvertrag nicht vorgesehen. Das beruhe indessen darauf, daß - wie der Kläger unwiderlegt vorgetragen habe - die Vertragspartner am 1. Februar 1951 mit dem Ausbau der oberen Stockwerke noch nicht hätten rechnen können, weil damals wegen einer von der Stadt geplanten neuen Straßenführung auf dem Grundstück ein Bauverbot gelegen habe und der Kläger erst

später eine zunächst auf fünf Jahre befristete Baugenehmigung durchgesetzt habe. Das Berufungsgericht habe auch die Behauptung des Klägers nicht berücksichtigt, nach der es im Zusammenhang mit dem Ausbau der oberen Stockwerke zwischen dem Beklagten zu 2 (Paul B. [REDACTED]) für die Erbengemeinschaft und G. [REDACTED] als Bevollmächtigten des Klägers zu einer Vereinbarung des Inhalts gekommen sei, daß für die Fernheizungsanlage ein Amortisationsbeitrag an den Kläger gezahlt werden solle, den die Erbengemeinschaft ihrerseits von den übrigen Mietern habe erheben wollen. Der Kläger und die Erbengemeinschaft seien demnach - wie die Revision meint - übereinstimmend davon ausgegangen, daß die durch den Anschluß der oberen Stockwerke an die Fernheizungsanlage erwachsenen finanziellen Fragen durch den Mietvertrag nicht geregelt seien.

Dieser Schluß ist indessen nicht zwingend. Vielmehr kann Paul B. [REDACTED], der übrigens dem Kläger nach dessen eigenem Vortrag später erklärt hat, von der Erbengemeinschaft nicht bevollmächtigt gewesen zu sein, sich auf die angebliche Vereinbarung aus Entgegenkommen deshalb eingelassen haben, weil dadurch der Erbengemeinschaft Ausgaben nicht entstehen sollten, obwohl er der Auffassung gewesen ist, daß die Frage, wer die Kosten der schon mehrere Jahre vorher eingebauten Fernheizungsanlage zu tragen habe, bereits durch § 5 Abs. 1 Satz 1 des Mietvertrages endgültig zu Lasten des Klägers geregelt sei, daß also die von der Erbengemeinschaft nunmehr beabsichtigte Anschließung der Heizungseinrichtungen in den oberen Stockwerken an die Fernheizungsanlage eine Änderung oder Ergänzung der genannten Bestimmungen des Mietvertrages rechtlich nicht erforderlich mache.

Hinzu kommt noch folgendes: Dem Tatrichter hat der Kläger ausweislich des von der Revision in diesem Zusammenhang angeführten Schriftsatzes vom 8. Mai 1955 lediglich vorgetragen, die von Paul B. mit dem Direktor I. als Bevollmächtigten des Klägers ausgehandelte Vereinbarung habe zum Inhalt gehabt, der Kläger solle auf neu hinzukommende Mieter eine Nutzungsgebühr umlegen, um so die Fernheizungsanlage zu amortisieren. Die angebliche Vereinbarung ist also danach zu Lasten nicht der Erbgemeinschaft, sondern unmittelbar der Mieter gegangen. Mit der abweichenden Darstellung des Inhalts der Vereinbarung kann der Kläger in diesem Rechtszug nicht gehört werden.

Im übrigen mag die Stadt im Jahre 1951 im Bereich des Grundstücks eine neue Straßenführung geplant haben und deshalb mit der Erteilung von Baugenehmigungen insoweit abwartend gewesen sein. Indessen durfte das Berufungsgericht - auch ohne das im angefochtenen Urteil zu erwähnen - aus dem Schreiben der städtischen Baubehörde vom 6. April 1951 entnehmen, daß sie kein Bauverbot angeordnet, vielmehr bereits einige Zeit vorher sogar eine widerrufliche Genehmigung für den Ausbau einer Gaststätte in dem Hause erteilt hatte. Ferner hat der Kläger in dem von der Revision in diesem Zusammenhang angeführten Schriftsatz vom 6. November 1959 vorgetragen, er habe unmittelbar nach Abschluß des Mietvertrages dem Hotelier Sch., der bis dahin im Erdgeschoß eine Gaststätte betrieben habe, eine Abfindung bezahlt und deshalb alles daran setzen müssen, die Mieträume auszubauen, um dieses sonst verlorene Geld zu retten. Auch dieses Vorbringen weist darauf hin, daß eine ernstliche Behinderung der vom Kläger geplanten Umbauten durch die Baubehörde schon bei Vertragsschluß nicht zu befürchten war; im übrigen gingen etwaige Behinderungen dieser Art nach dem Sinn des Vertrages, wie ihn

das Berufungsgericht ausgelegt hat, auf sein Risiko. Das Berufungsgericht brauchte also nicht in Erwägung zu ziehen, daß die Vertragspartner damals mit einem späteren Ausbau der oberen Stockwerke noch nicht hätten rechnen können. Es hätte in diesem Zusammenhang auch berücksichtigen können, daß im Mietvertrag für diesen Fall ausdrücklich einige Bestimmungen getroffen worden sind.

Aus alledem folgt: Weder die Haltung der Baubehörde im Jahre 1951 noch die einige Jahre später zwischen Paul B. und I. geführte Verhandlung nötigen zu der Auffassung, der Mietvertrag enthalte hinsichtlich der Aufbringung der Kosten für die Fernheizungsanlage eine Lücke, die im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung auszufüllen das Berufungsgericht zu Unrecht unterlassen habe, insbesondere insoweit als darin keine Kostenregelung für den Fall enthalten sei, daß später die Erbengemeinschaft die Heizungseinrichtungen in den von ihr inzwischen ausgebauten oberen Stockwerken an eine inzwischen vom Kläger eingebaute Heizungsanlage anschließen sollte.

2. Der Revision kann auch insoweit nicht gefolgt werden, als sie im angefochtenen Urteil die Feststellung einer Vereinbarung vermißt, durch die ein Ausgleich dafür ausgeschlossen ist, daß die Erbengemeinschaft für die Beheizung der oberen Stockwerke aus der vom Kläger früher eingebaute Fernheizungsanlage Nutzen zieht. Wie die Revision nicht verkennt, hat sich nach der Auslegung, welche die §§ 1 und des Mietvertrages im angefochtenen Urteil gefunden haben, die Verpflichtung der Erbengemeinschaft darauf beschränkt, dem Kläger die Mieträume in dem Zustand zu überlassen, in dem sie sich am 1. Februar 1951 befunden haben, und ist es Sache des Klägers gewesen, die Räume auf seine Kosten für

seine Zwecke und nach seinen Wünschen auch durch Einbau einer neuen Heizungsanlage benutzbar zu machen. Die Revision meint freilich, daraus könne deshalb nichts gegen den Klageanspruch hergeleitet werden, weil der Vertrag vom 1. Februar 1951 nur die vom Kläger gemieteten drei Geschosse, nicht aber die übrigen Stockwerke betreffe; wenn die Erbengemeinschaft die über dem ersten Stockwerk gelegenen oberen Stockwerke an die Fernheizungsanlage angeschlossen habe, so sei das so entstandene Rechtsverhältnis durch den Mietvertrag auch nach Auffassung des Berufungsgerichts nicht geregelt.

Bei diesem Gedankengang berücksichtigt indessen die Revision nicht den ausschlaggebenden, vom Berufungsgericht auch gewürdigten Umstand, daß der vom Kläger mit dem Einbau der Fernheizungsanlage verfolgte Zweck sich nicht in der Beheizung der von ihm gemieteten drei Geschosse erschöpft, daß vielmehr die Anlage der Beheizung der übrigen Stockwerke (von denen das unmittelbar über dem Zwischengeschoß gelegene erste Stockwerk am 1. Februar 1951 bereits von anderen Mietern benutzt wurde) deshalb dienen sollte, weil der Kläger nach § 4 des Mietvertrages verpflichtet war, auch alle diese Stockwerke von seinen ausschließlich nach seinem Gutdünken einzurichtenden Mieträumen aus zu beheizen. Aus diesem Grunde bedurfte es der von der Revision vermißten Vereinbarung nicht, um Ansprüche des Klägers aus Geschäftsführung ohne Auftrag und ungerechtfertigter Bereicherung auszuschließen. Vielmehr ist bereits durch den Mietvertrag, wie ihn das Berufungsgericht ohne erkennbaren Rechtsirrtum ausgelegt hat, geregelt, daß dem Kläger nicht nachträglich ein Anspruch auf

Erstattung der Kosten der Fernheizungsanlage deshalb erwachsen ist, weil die Erbgemeinschaft mehrere Jahre nach Einbau der Anlage die über dem ersten Stockwerk gelegenen oberen Stockwerke ausgebaut und vermietet hat. Daß die Erbgemeinschaft für das Vorhandensein von Heizungseinrichtungen in allen diesen Stockwerken selbst zu sorgen hatte und der Kläger nur verpflichtet ist, diesen Einrichtungen Wärme zuzuführen, ist entgegen der Auffassung der Revision unerheblich.

3. Die Revision rügt schließlich unter Hinweis auf den letzten Absatz des Abschnittes A der Entscheidungsgründe des ersten Revisionsurteils noch, das Berufungsgericht habe nicht geprüft, ob die Erbgemeinschaft verpflichtet sei, dem Kläger eine Vergütung wenigstens in Höhe des Betrages zu gewähren, den die Instandsetzung der Sammelheizungsanlage gekostet haben würde. - Auch diese Rüge ist unbegründet; denn das Berufungsgericht hat § 1 in Verbindung mit § 5 des Mietvertrages dahin gewürdigt, daß dadurch jegliche Gewährleistungsansprüche, also auch solche, die sich etwa aus der Reparaturbedürftigkeit der beiden Kessel hätten ergeben können, ausgeschlossen sind.

III. Aus diesen Gründen ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Gelhaar Artl Dr. Spieler Dr. Dorschel Dr. Messner