Nachschlagewerk: nein
Amtliche Sammlung: nein

2359 085

NV

BGB § 536

Ob eine Verpflichtung des Vermieters von Räumen in einem durch Kriegseinwirkung stark beschädigten großstädtischen Miethause zur Wiederherstellung des Fahrstuhls und der Zentralheizung besteht, entscheidet sich nach Treu und Glauben.

BGH, Beschl. v. 13. Oktober 1959 - VIII ZR 139/59 -

Kammergericht

VIII ZR 139/59

Verkündet am 13. Oktober 1959
Klett, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

B e s c h l u ß

In dem Rechtsstreit

1. des Friedrich K[redacted] in Ha[redacted], Ad[redacted]str.[redacted],
2. der Frau Lea A[redacted] in C[redacted], He[redacted],
O[redacted] USA,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

gegen

die Inhaberin der Hotelpension "I[redacted]", Frau Barbara H[redacted] geb. M[redacted] in B[redacted], Ku[redacted],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 13. Oktober 1959 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr.Großmann sowie der Bundesrichter Dr.Gelhaar, Dr.Dorschel, Dr.Mezger und Dr.Messner

beschlossen:

Unter Abänderung der Kostenentscheidungen der Urteile der 2. Zivilkammer des Landgerichts in Berlin vom 10. Dezember 1954 und des 8.Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 19.September 1955 werden die Kosten des ersten Rechtszuges der Klägerin zu 4/17, den Beklagten zu 13/17 auferlegt.

Die übrigen Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

J 6

G r ü n d e :

I. Durch Vertrag vom 27. September 1946 mietete die Klägerin im 3. Stock des Hauses B[redacted], Ku[redacted] gelegene Räume zur beliebigen geschäftlichen Nutzung für die Zeit bis zum 31. Dezember 1957 mit dem Recht, eine Verlängerung des Vertrages um weitere zehn Jahre zu verlangen. Dieselben Räume hatte die Klägerin auf Grund eines von ihr und Ibrahim S[redacted] am 5. Oktober 1936 abgeschlossenen Vertrages bereits seit 1936 innegehabt. Sie hatte darin ein Fremdenheim betrieben. Das Haus war mit Fahrstuhl und Zentralheizung ausgestattet. In dem Vertrag von 1936 war ausdrücklich bestimmt, daß die Kosten für den Betrieb dieser Anlagen in der vereinbarten Miete enthalten waren. Im Kriege war das Gebäude durch Feindeinwirkung stark beschädigt worden. Die Zentralheizung und Fahrstuhlanlage waren zerstört. In dem Mietvertrag von 1946, der das Recht der Klägerin zur Untervermietung oder Unterverpachtung enthielt, übernahm die Klägerin die Instandsetzung der kriegsbeschädigten Mieträume, während über die Herrichtung des Fahrstuhles und der Zentralheizung keine Vereinbarungen getroffen waren. Die Instandsetzung der Mieträume wurde im wesentlichen von einer Pächterin der Klägerin ausgeführt. Die monatliche Miete, die nach dem Vertrag von 1946 auf 400 RM vereinbart war, während sie nach dem Vertrag von 1936 anfangs 300, später 350 RM betrug, ist mit Rücksicht auf die Instandsetzungsaufwendungen für die Zeit bis zum 31. Dezember 1957 auf 150 DM monatlich herabgesetzt worden.

Eigentümer des Mietgrundstückes waren zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages von 1946 Frau J[redacted], die ursprüngliche Erstbeklagte, die nach Einlegung der Revision verstorben und von dem jetzigen Erstbeklagten beerbt worden ist, und Oskar Mo[redacted] je zur Hälfte. Hinsichtlich der Grundstückshälfte des Mo[redacted] wurde die

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
ANDROID APP ON Google play
JLaw – für Android
Available on the App Store
JLaw – für iOS

Rückerstattung an die Zweitbeklagte, von der Mo[redacted] die Grundstückshälfte erworben hatte, angeordnet. Dieser Beschluß ist erst nach Einlegung der Revision rechtskräftig geworden.

Mit der Klage hat die Klägerin von den Beklagten verlangt, die Sammelheizungs- und Fahrstuhlanlage wieder herzustellen und in Betrieb zu nehmen. Die Beklagten haben Widerklage auf Feststellung erhoben, daß die Klägerin ab 1. Januar 1955 als monatlichen Mietzins die volle Vertragsmiete zu zahlen habe. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Die Berufung der Beklagten, die sich nur gegen ihre Verurteilung auf die Klage richtete, hat das Berufungsgericht zurückgewiesen.

Die Beklagten haben mit der Revision ihr Begehren auf Abweisung der Klage weiterverfolgt.

Im Termin vor dem erkennenden Senat vom 7. Dezember 1956 haben die Parteien keine Sachanträge gestellt, weil Vergleichsverhandlungen eingeleitet werden sollten. Darauf ist das Ruhen des Verfahrens angeordnet worden.

Die Parteien haben später angezeigt, daß sich der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt hat, weil die Beklagten das Grundstück veräußert haben und der Erwerber den Fahrstuhl und die Zentralheizungsanlage instandgesetzt und im Jahre 1958 in Betrieb genommen hat.

Die Klägerin beantragt nunmehr, den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, während die Beklagten über die Kosten unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen entschieden haben wollen.

II. Da beide Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, hat der erkennende Se-

nat gemäß § 91 a ZPO über die Kosten des Rechtsstreits unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen durch Beschluß zu entscheiden, denn diese Vorschrift gilt auch für den Revisionsrechtszug und ihr steht nicht der Umstand entgegen, daß sich durch ihre Anwendung für das Revisionsgericht die Notwendigkeit ergibt, eine die tatrichterliche Würdigung mitumfassende Billigkeitsentscheidung treffen zu müssen (BGH Beschluß vom 12. Oktober 1951 - V ZR 39/50 - LM ZPO § 91 a Nr.2).

Im deutschen Zivilprozeßrecht gilt der Grundsatz, daß der Ausgang des Rechtsstreits darüber entscheidet, wie die Kosten zu verteilen sind (vgl. §§ 91, 92 ZPO). Auch bei der Kostenentscheidung nach § 91 a ZPO ist daher zu prüfen, zu welchem Ergebnis der Rechtsstreit geführt haben würde, wenn er sich nicht in der Hauptsache erledigt hätte. Bei der Beurteilung des mutmaßlichen Ausgangs des Rechtsstreits soll das Gericht allerdings grundsätzlich nur den bisherigen Sach- und Streitstand berücksichtigen, wenn es ihm auch nicht untersagt ist, Beweisaufnahmen durchzuführen (BGHZ 13,142,145; 21,298,300). Es ist indes nicht verpflichtet, eine weitere Aufklärung vorzunehmen, und es ist auch dann berechtigt, eine Entscheidung nach seinem billigen Ermessen zu treffen, wenn sich mangels hinreichender Klärung der tatsächlichen Verhältnisse über den Ausgang des Rechtsstreits noch kein abschließendes Urteil bilden läßt. Das Gericht ist bei einer Kostenentscheidung nach § 91 a ZPO sogar der Notwendigkeit enthoben, den in der Hauptsache gegenstandslos gewordenen Rechtsstreit hinsichtlich aller für dessen mutmaßlichen Ausgang bedeutsamen Rechtsfragen zu überprüfen und diese auszuschöpfen, wie in dem BGH-Beschluß vom 18. Februar 1954 - III ZR 208/52 - LM ZPO § 91 a Nr.6 = NJW 1954,1038 näher dargelegt ist, denn ein solches Verlangen würde mit dem Sinn und Zweck der in § 91 a ZPO getroffenen Regelung nicht in Einklang zu bringen sein,

die den Richter entlasten und ihn in die Lage versetzen will, seine Zeit und Arbeitskraft anderen, wichtiger und vordringlicher erscheinenden Streitigkeiten zu widmen.

III. Die Entscheidung im Revisionsrechtszuge hätte hier, falls keine Erledigung der Hauptsache eingetreten wäre, zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückweisung der Sache an das Berufungsgericht führen müssen.

1. Ungeprüft kann dabei bleiben, ob die Revision mit ihren Verfahrensrügen gegen die Annahme des Berufungsgerichts hätte durchdringen können, für die Beurteilung des Vertragsverhältnisses sei nicht nur der Mietvertrag von 1946 maßgebend, vielmehr müsse auch der Vertrag von 1936 herangezogen werden. Ebensowenig bedarf es eines Eingehens auf die Angriffe der Revision gegen die, wie ihr zuzugeben ist, nicht unbedenklichen Ausführungen des Berufungsgerichts, daß die Lieferung von Sammelheizung und der Betrieb der Fahrstuhlanlage zum Inhalt des Vertrages von 1946 geworden seien.

2. Wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, ist nämlich auch unter Zugrundelegung dieses Ausgangspunktes die Inbetriebnahme der Anlagen einer späteren Regelung oder der Entwicklung der Verhältnisse vorbehalten gewesen. Da eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Parteien nicht zustande gekommen war, hing die Entscheidung der strittigen Frage, wie das Berufungsgericht ebenfalls mit Recht ausgeführt hat, davon ab, ob den Beklagten die Instandsetzung des Fahrstuhles und der Zentralheizungsanlage auf ihre Kosten nach Treu und Glauben zugemutet werden konnte. Das Berufungsgericht hat dies angenommen. Der Revision ist jedoch zuzugeben, daß die Erwägungen, die das Berufungsgericht zu dieser den Beklagten nachteiligen Entscheidung veranlaßt haben, nicht frei von Rechtsirrtum sind.

a) Auf den Vortrag der Beklagten, die Klägerin habe als einzige Mieterin des Hauses die Wiederinbetriebnahme der Sammelheizung verlangt, den das Berufungsgericht als beachtlich bezeichnet hat, ist es deshalb nicht eingegangen, weil die Beklagten, wie das Berufungsgericht hervorgehoben hat, selbst zum Ausdruck gebracht hätten, daß sie die Wiederherstellung der Anlage als notwendig ansähen. Diese Begründung hält, wie die Revision mit Recht geltend macht, einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Zutreffend weist sie darauf hin, daß es nicht angeht, aus der Tatsache, daß die Beklagten selbst die Einrichtung einer Sammelheizung in absehbarer Zeit als erforderlich bezeichnet haben, ihre Verpflichtung herzuleiten, dem Wunsche der Klägerin alsbald nachzukommen. Würden tatsächlich alle anderen Mieter oder jedenfalls ihre überwiegende Mehrheit mit einer Beibehaltung der bisherigen Heizungsart einverstanden gewesen sein und auf die Wiederherstellung der Sammelheizungsanlage keinen Wert gelegt haben, so würde es mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht vereinbar sein, den Beklagten als Vermietern eines großen Miethauses mit zahlreichen Mietern, das im Kriege stark beschädigt war und erst allmählich wieder in einen neuzeitlichen Wohnbedürfnissen Rechnung tragenden Zustand versetzt werden konnte, die Verpflichtung aufzuerlegen, dem Wunsche eines einzelnen Mieters auf Instandsetzung und Inbetriebnahme der Sammelheizungsanlage alsbald zu willfahren. Es darf dabei nicht außer Betracht gelassen werden, daß die Beheizung der Mieträume durch die einzelnen Mieter für diese wirtschaftlich vorteilhafter sein kann als der Anschluß an eine Sammelheizung. Wäre dies aber der Fall gewesen, was das Berufungsgericht ungeprüft gelassen hat, so wären die Vermieter entgegen dem Wunsche der Mehrheit ihrer Mieter gegebenenfalls überhaupt nicht gehalten gewesen, dem Verlangen eines einzelnen Mieters nach Belieferung mit Sammelheizung nachzukommen. Ob die Einrichtung einer Sammelheizungs-

anlage allein für die Mieträume der Klägerin in Frage gekommen und für die Beklagte wirtschaftlich tragbar gewesen wäre, hat das Berufungsgericht nicht geprüft; der beschließende Senat kann daher nicht davon ausgehen, daß diese Voraussetzungen vorgelegen haben.

b) Der Revision ist ferner darin zu folgen, wenn sie hervorhebt, das Berufungsgericht habe im Rahmen seiner Prüfung, ob dem Beklagten die Wiederherstellung der Sammelheizung und des Fahrstuhles zuzumuten war, auch dem Umstand Beachtung schenken müssen, daß die Klägerin bis zum 31. Dezember 1957 und die Mieterin Frau T[redacted], die in dem Hause der Beklagten ebenfalls Räume zum Betriebe eines Fremdenheimes gemietet hat, sogar bis zum 30.September 1962 mit Rücksicht auf die von ihnen ausgeführten Instandsetzungsarbeiten anstelle von 400 DM und 450 DM nur je 150 DM monatlich an Miete zu zahlen hatten, so daß die Beklagten für die von diesen beiden Mietern innegehaltenen Räume lange Zeit hindurch nicht die volle Miete erhielten. Eine Berücksichtigung dieses Umstandes hätte zu dem Ergebnis führen können, daß die Klägerin möglicherweise jedenfalls so lange nicht die Wiederinbetriebnahme der Anlagen fordern durfte, als sie den Beklagten nicht die volle Miete zu bezahlen brauchte.

c) Schließlich unterliegt es Bedenken, wenn das Berufungsgericht davon ausgeht, daß die Beklagten alle Überschüsse, die sie in dem Hause erzielten, dazu hätten verwenden müssen, um die Wiederherstellung der Zentralheizung und des Fahrstuhles zu ermöglichen. Wie das Berufungsgericht richtig betont hat, handelt es sich um sogenannte "Komforteinrichtungen", deren Fehlen die Benutzung der Mieträume zwar behindert, aber nicht so wesentlich beeinträchtigt, daß der Grundsatz von Treu und Glauben den Vermieter auch dann zu ihrer Wiederbeschaffung verpflichtet, wenn er dadurch gezwungen ist, eigene berechtigte Belange hintenanzusetzen. Gerade in dieser Hin-

sicht unterscheidet sich der hier zu beurteilende Sachverhalt von dem Tatbestand, der dem Urteil des erkennenden Senats vom 26. Februar 1957 - VIII ZR 41/56 - LM BGB § 536 Nr.4 = NJW 1957,826 zugrundelag, so daß aus dieser Entscheidung zugunsten der Klägerin nichts hergeleitet werden kann, in ihr ist im übrigen ausdrücklich hervorgehoben worden, daß grundsätzlich dem Vermieter die Aufwendung jenseits der Opfergrenze liegender Kosten nicht zugemutet werden darf. Es ist jedenfalls nicht einzusehen, weshalb dem Vermieter ein Verstoß gegen Treu und Glauben zur Last fallen soll, wenn er, bevor er sich zur Wiederherstellung derartiger Anlagen entschließt und dafür sehr erhebliche Kosten aufwendet, auf eine angemessene Verzinsung seines in dem Grundstück steckenden Eigenkapitals bedacht ist.

IV. Aus den angeführten Gründen hätte somit das angefochtene Urteil aufgehoben und, da eine weitere Aufklärung erforderlich war, die Sache an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden müssen.

Da nicht abzusehen ist, welches Ergebnis die neue Verhandlung gehabt hätte, auf Grund des derzeitigen Sach- und Streitstandes nicht mit der notwendigen Sicherheit entschieden werden kann, welche Partei obgesiegt hätte, und die Anstellung weiterer Ermittlungen durch den erkennenden Senat nicht angezeigt erscheint, hält es der erkennende Senat für billig, die Kosten des Rechtsstreits gegeneinander aufzuheben, soweit sie das Klagebegehren betreffen. Dieses Ergebnis wird durch die weitere Erwägung gerechtfertigt, daß das Grundstück, solange das Rückerstattungsverfahren über den Grundstücksteil der Zweitbeklagten schwebte, nach den Fest-

stellungen des Berufungsgerichts sich kaum hätte als Kreditunterlage verwenden lassen. Wäre aber den Beklagten eine Kreditaufnahme nicht möglich gewesen, so hätte es nahe gelegen, auch dann, wenn grundsätzlich die Verpflichtung der Beklagten zur Wiederinstandsetzung und Inbetriebnahme beider Einrichtungen zu bejahen gewesen sein sollte, unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben dahin zu entscheiden daß die Beklagten zunächst nur eine Einrichtung instandzusetzen und in Betrieb zu nehmen hatten, während ihnen im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht die weiteren Aufwendungen für die Wiederherstellung der anderen Einrichtung noch nicht zuzumuten waren. Schließlich hätte bei einer Entscheidung in der Sache selbst auch die besondere Lage des Berliner Althausbesitzes in Betracht gezogen werden müssen, dessen Rentabilität aus verschiedenen, hier nicht näher zu erörternden Gründen erheblich ungünstiger ist, als es bei dem Althausbesitz in der Bundesrepublik der Fall ist. Das von der Revisionserwiderung erwähnte Urteil des LG Berlin vom 15. Januar 1959 (GrdE 1959,129) läßt nicht erkennen, daß es die bereits erwähnte besonders ungünstige Lage des Berliner Althausbesitzes ausreichend berücksichtigt hat, so daß dem Urteil schon aus diesem Grunde nicht zugestimmt werden kann.

Angesichts der gegebenen Sachlage erscheint es somit angemessen, die Kosten des Rechtsstreits, soweit sie die Klage betreffen, gegeneinander aufzuheben. Da die Beklagten im ersten Rechtszuge eine erfolglose Widerklage erhoben haben und sie insoweit die Kostenlast in vollem Umfange trifft, ist entspre-

chend dem Verhältnis des Streitwertes von Klage und Widerklage eine Verteilung der Kosten dieses Rechtszuges in der Weise geboten, daß die Klägerin 4/17 und die Beklagten 13/17 der Kosten zu tragen haben.

Dr.Großmann Dr.Gelhaar Dr.Dorschel Dr.Mezger Dr.Messner