

Verkündet am 10. Januar 1962
[REDACTED], Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2227 018

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

In dem Rechtsstreit

1. der Firma W [REDACTED] & Söhne, Offene Handelsgesellschaft, vertreten durch ihre Gesellschafter, die Beklagten zu 2 und 3,
 2. des Juweliers Franz W [REDACTED],
 3. des Juweliers Lothar W [REDACTED],
- sämtlich in B [REDACTED]-S [REDACTED], A [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
gegen

1. den Oberregierungsrat Diplom-Ingenieur Wolfgang H [REDACTED] -
[REDACTED] in M [REDACTED], E [REDACTED]straße [REDACTED],
2. den Immobilienmakler Ulrich H [REDACTED] in B [REDACTED] -
K [REDACTED], Ku [REDACTED],

als Testamentsvollstrecker über den Nachlaß des am
13. Februar 1961 verstorbenen Pfarrers a.D. Paul H [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 10. Januar 1962 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Dr. Spieler, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin
vom 20. Juni 1960 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision haben die Beklagten zu
tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der ursprüngliche Kläger, Pfarrer a.D. Paul H[REDACTED], war Eigentümer des Grundstücks B[REDACTED]-S[REDACTED], A[REDACTED]straße [REDACTED], das durch Kriegseinwirkung beschädigt worden war. Durch Mietvertrag vom 7. März 1946 vermietete H[REDACTED] an die Beklagte zu 1, deren Gesellschafter die Beklagten zu 2 und 3 sind, für ihr Juweliergeschäft einen Laden mit Nebenräumen auf diesem Grundstück. Nach § 3 des Vertrages betrug der Mietzins jährlich 20 000 RM. Solange der Laden "betreffend die Schaufenster" nicht in friedensmäßigem Zustande war, waren als Mietzins jährlich nur 17 000 RM zu zahlen. In § 5 des Vertrages verpflichtete sich der Vermieter zur Wiederherstellung der Schaufenster, In einer Nachtragsvereinbarung vom 6. Juni 1950, durch welche die Mietvertragsparteien verschiedene zwischen ihnen streitige Punkte bereinigten, war vorgesehen, daß über den Termin, in welchem der Vermieter mit der Herstellung der Schaufenster in friedensmäßigen Zustand zu beginnen hatte, zu gegebener Zeit eine Verständigung erfolgen sollte. Im Jahre 1953 vereinbarten H[REDACTED] und die Beklagten, daß diese selbst die Arbeiten an den Schaufenstern übernahmen und Herrmann sich verpflichtete, ihnen die entstehenden Unkosten zu ersetzen. Die Schaufenster wurden sodann von den Beklagten in den Jahren 1954 bis 1956 in drei Bauabschnitten in Ordnung gebracht.

In der Folgezeit entstand zwischen Herrmann und den Beklagten darüber Streit, welchen Betrag Herrmann den Beklagten für die Herstellung der Schau-

fenster zu erstatten hatte. Die Beklagten haben die ihnen hierdurch entstandenen Unkosten auf 14 032,89 DM beziffert und diesen Betrag von der Miete in Abzug gebracht. Dagegen hat H. [REDACTED] die Ansicht vertreten, daß den Beklagten höchstens 3800 DM zuständen. Nachdem H. [REDACTED] im ersten Rechtszug eine mit diesem Streitpunkt nicht im Zusammenhang stehende Gegenforderung der Beklagten anerkannt hatte und die Parteien sich über eine weitere Gegenforderung verglichen hatten, hat H. [REDACTED] von den Beklagten an rückständiger Miete insgesamt 10 332,89 DM nebst Zinsen beansprucht.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 8482,89 DM nebst Zinsen stattgegeben und sie im übrigen abgewiesen.

Die Berufung der Beklagten gegen dieses Urteil hat das Kammergericht zurückgewiesen.

Mit ihrer Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf vollständige Abweisung der Klage weiter. Der ursprüngliche Kläger ist nach Einlegung der Revision verstorben. Die jetzigen Kläger als Testamentsvollstrecker über seinen Nachlaß haben den Rechtsstreit aufgenommen. Sie begehren die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

1. Das Berufungsgericht hat die Vereinbarung zwischen den Parteien des Mietvertrages dahin ausgelegt, die

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



Beklagten hätten nur einen Anspruch darauf gehabt, daß die Schaufenster in den Zustand versetzt werden, in dem sie sich vor Ausbruch des zweiten Weltkrieges befunden hatten. Da es sich bei dem Mietvertrag und den ihn ergänzenden Vereinbarungen um eine den besonderen Einzelfall betreffende Regelung und nicht etwa um typische Willenserklärungen handelt, ist die Auslegung des Berufungsgerichts nur in beschränktem Umfange nachprüfbar, wie offenbar die Revision auch nicht verkennt. Einen Rechtsirrtum, der zur Aufhebung des Urteils führen müßte, lassen die Darlegungen des Berufungsgerichts nicht erkennen.

2. Die Revision hält die Auslegung der Vereinbarungen durch das Berufungsgericht für unmöglich, weil sie in Widerspruch stehe zu den vom Berufungsgericht in den Entscheidungsgründen seines Urteils erwähnten Tatsachen, daß die Beklagten mit H. [REDACTED] jeden Bauabschnitt unter Vorlage der Zeichnungen vor dessen Inangriffnahme besprochen hätten und H. [REDACTED] jeweils zugestimmt und die Zeichnungen unterschrieben habe. Das Berufungsgericht hat in Übereinstimmung mit dem Landgericht ausgeführt, hieraus allein lasse sich noch auf keine Kostenübernahme des Klägers für die von den Beklagten insgesamt projektierten Arbeiten schließen. Es hat in diesem Zusammenhange dem Umstand Bedeutung beigemessen, daß die Beklagten vor und während der von ihnen vorgenommenen Arbeiten H. [REDACTED] keinerlei Kostenvoranschläge oder Rechnungen zur Billigung übersandt und H. [REDACTED] solche von den Beklagten auch nicht angefordert habe. Diese Darlegungen sind in sich schlüssig, sie verstoßen nicht gegen

Regeln der Logik und enthalten entgegen der Revision keinen Rechtsfehler. Ihr kann auch nicht zugegeben werden, daß die Auslegung des Berufungsgerichts zu dem allgemeinen Sprachgebrauch in Widerspruch stehe. Der Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15. Mai 1961 - II ZR 15/60 - geht schon deshalb fehl, weil dieses Urteil sich mit der Auslegung des Begriffs "Wiederaufbaukosten" befaßt, es sich auf den Wiederaufbau eines kriegsbeschädigten Gebäudes bezieht und außerdem die maßgebende Vereinbarung erst im November 1954 getroffen worden ist, mithin erst nach Beginn einer Zeit wirtschaftlicher Blüte, in der die durchgreifende Wandlung der Technik bei Bauarbeiten bereits augenfällig geworden war, während hier der Mietvertrag im Jahre 1946 abgeschlossen war, also noch zu einer Zeit, als unter dem Eindruck der allgemeinen Not an eine über die Herstellung des Zustandes bei Kriegsbeginn hinausgehende Erneuerung allgemein nicht gedacht wurde. Die von der Revision für richtig gehaltene Auslegung der hier in Frage stehenden Vereinbarung läuft darauf hinaus, daß der Vermieter, mögen die Parteien bei Abschluß des Vertrages auch nur die Wiederherstellung des Zustandes der Schaufensteranlage bei Kriegsbeginn im Auge gehabt haben, dennoch nicht nur die hierfür erforderlichen Kosten, sondern alle Aufwendungen zu tragen habe, die darüber hinaus erforderlich sind, um die Schaufensteranlage in einen der Wandlung des Geschmacks entsprechenden neuzeitlichen Zustand zu versetzen. Warum das Gericht zu einer solchen Auslegung gezwungen gewesen sein soll, ist nicht ersichtlich. Ebenso-

nig kann der Revision zugegeben werden, daß allein die von ihr für richtig gehaltene, den Vermieter einseitig benachteiligende Auslegung mit den Grundsätzen von Treu und Glauben in Einklang stehe.

3. Daß die Bauvorhaben dem Vermieter als die vertragsgemäß ihm zur Last fallende Herstellung der Schaufenster in den friedensmäßigen Zustand vorge-
tragen und ihm mit dem Bemerkten erläutert worden
seien, die Beklagten führten die Arbeiten lediglich
auf Rechnung des Vermieters aus, hat das Berufungs-
gericht nicht festgestellt. Die Revision geht somit
von einem anderen Sachverhalt aus als das Berufungs-
gericht, der entsprechende Vortrag darf daher der
rechtlichen Beurteilung nicht zugrunde gelegt wer-
den. Zu der Darstellung der Beklagten in ihrem
Schriftsatz vom 27. Oktober 1958 auf Seite 3, Herr-
mann habe am liebsten anstatt der Einzelrahmen mit
Eloxal-Leisten wesentlich teurere Bronzerahmen ver-
wenden lassen wollen, hat dieser in seinem Schrift-
satz vom 11. November 1958 Seite 2 und 3 eine Gegen-
erklärung abgegeben, aus der sich ergibt, daß Herr-
mann die noch vorhandenen starken Bronzerahmen ver-
werten wollte, um Kosten zu sparen. Da die Beklag-
ten für ihre von H. [REDACTED] bestrittene Darstellung
keinen Beweis angetreten hatten, ist es entgegen
der Ansicht der Revision kein Rechtsfehler, wenn
das Berufungsgericht seiner rechtlichen Beurteilung
die mitgeteilte Behauptung der Beklagten nicht zu-
grunde gelegt hat. Wird von dem vom Berufungsge-
richt festgestellten Sachverhalt ausgegangen, so
kann der Revision auch nicht in ihrer Meinung ge-

folgt werden, das Berufungsgericht habe aus dem Verhalten des H [REDACTED] den Schluß ziehen müssen, er habe damit anerkannt, daß die von dem Beklagten veranlaßten Schaufensterarbeiten "im Einklang mit dem Mietvertrag" ständen und deshalb die Kosten der Arbeiten dem Vermieter zur Last fielen.

4. Den Brief des H [REDACTED] an die Beklagten vom 18. Juli 1956 hat das Berufungsgericht auf Seite 11 des Berufungsurteils ausdrücklich erörtert. Wenn es ihm nicht entnommen hat, daß H [REDACTED] die Kostenübernahme für die gesamten durchgeführten Arbeiten zugesagt habe, so hat es sich dabei im Rahmen der ihm zustehenden tatrichterlichen Würdigung gehalten, ohne daß sich diese aus Rechtsgründen beanstanden läßt.

5. Durch den Umstand, daß die Beklagten nach Abschluß des Mietvertrages vom 7. März 1946 den Laden im Innern erneuert und eine Travertin-Verkleidung an der Außenfront angebracht haben, kann der Inhalt der hier streitigen Verpflichtung des Vermieters aus dem Vertrag nicht abgeändert worden sein. Auf diesen Umstand brauchte das Berufungsgericht daher nicht einzugehen. Es kommt vielmehr darauf an, was die Parteien des Mietvertrages vereinbart haben und welche Verpflichtungen in Bezug auf die Schaufenster der Vermieter damals übernommen hat. Daß der Vermieter darüber hinausgehende Leistungen bewirkt, können die Beklagten als Mieter nicht beanspruchen.

6. Ob sich aus der Vereinbarung in § 3 des Vertrages vom 7. März 1946 die von den Beklagten für richtig gehaltenen Folgerungen ziehen lassen, hat das Berufungsgericht auf Seite 9 des angefochtenen Urteils eingehend untersucht. Wenn es zu dem Ergebnis gelangt ist, daß aus dieser Bestimmung nichts zu Gunsten ihres Standpunkts hergeleitet werden könne, so handelt es sich auch insoweit um den erkennenden Senat bindende tatrichterliche Erwägungen, und es ist ihm versagt, an ihre Stelle eine abweichende eigene Würdigung des Sachverhalts zu setzen.

7. Daß H. [REDACTED] jemals mit der Herstellung des friedensmäßigen Zustandes der Schaufenster in Verzug gekommen sei, läßt sich weder aus den Feststellungen des Berufungsgerichts noch aus der Revision entnehmen. Hierauf kommt es im übrigen auch deshalb nicht an, weil die Beklagten einen Anspruch auf Verzugschaden in den Tatsachenrechtszügen gar nicht geltend gemacht haben. Die Revision meint allerdings, H. [REDACTED] habe den Beklagten eine zeitgemäße Neugestaltung der Schaufenster in den Jahren 1954 bis 1956 unter dem Gesichtspunkt des Verzugschadens gewähren müssen. Diese Ansicht entbehrt indes jeder rechtlichen Begründung. Ein Anspruch auf von H. [REDACTED] nicht geschuldete Leistungen läßt sich keinesfalls daraus herleiten, daß er mit der Erbringung von im Verträge vorgesehenen Leistungen im Verzuge gewesen sei. Vielmehr könnte sich hieraus nur ein Anspruch auf Ersatz des durch den Verzug entstandenen Schadens ergeben, den die Beklagten in diesem Rechtsstreit nicht eingeklagt haben.

Daß sich in der Zeit von 1946 bis 1953 die wirtschaftlichen Verhältnisse und auch die Anforderungen an die Ausgestaltung von Schaufensteranlagen grundlegend geändert hatten, ist der Revision zwar zuzugeben. Daß sich hieraus eine Verpflichtung des Vermieters herleiten lassen soll, höhere Leistungen zu erbringen, als er in dem Vertrage übernommen hat, ist aber umso weniger einzusehen, als die in dem Vertrag vorgesehene Miete weiter maßgebend blieb, also eine Änderung der Verpflichtungen der Mieter nicht eintrat.

8. Auch auf § 536 BGB läßt sich das Begehren der Beklagten, die Kläger müßten die gesamten Kosten für die Schaufensteranlage übernehmen, nicht stützen. Im Vertrage hatte H. nach der Auslegung der einschlägigen Bestimmungen, die das Berufungsgericht für richtig hält, nur die Versetzung der Schaufensteranlage in den Zustand übernommen, in dem sie vor Kriegsbeginn gewesen war. Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand der Schaufensteranlage war im Vertrage also genau festgelegt. Einen besseren Zustand der Anlage konnten mithin die Beklagten während der übrigens nur auf zehn Jahre befristeten Laufzeit des Vertrages nicht verlangen. Wünscht der Mieter einen besseren Zustand der Mietsache, als im Vertrage vorgesehen ist, so kann er die Kosten, die erforderlich sind, um die Mietsache in diesen Zustand zu versetzen, jedenfalls nicht dem Vermieter aufbürden. An diesem Ergebnis wird auch dadurch nichts geändert, daß die Beklagten, wie die Revision geltend macht, eine besonders hohe Miete zahlen, denn diese Miete

ist in dem Mietvertrag vereinbart und ist die Gegenleistung für die Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs. Die Vereinbarung einer hohen Miete verpflichtete den Mieter dagegen nicht, die Mietwache in einen besseren Zustand zu versetzen, als der Vertrag vorsieht. Es ist auch nicht einzusehen, weshalb es gegen Treu und Glauben verstoßen soll, wenn der Vermieter sich auf den Boden des Mietvertrages stellt und sich weigert, höhere Kosten für die Herstellung der Schaufensteranlage zu zahlen, als sie ihm nach dem Vertrage obliegen.

9. Die Revision macht schließlich geltend, daß den Beklagten wenigstens ein Bereicherungsanspruch aus § 951 BGB zustehe. Abgesehen davon, daß die Beklagten in den Tatsachenrechtszügen ihr Begehren nach Übernahme der Gesamtkosten für die Neugestaltung der Schaufensteranlagen auf diese Vorschrift nicht gestützt hatten und aus ihrem Vorbringen nicht zu ersehen war, daß sie einen Bereicherungsanspruch geltend machen wollten, muß diese Rüge der Revision schon daran scheitern, daß die Beklagten die zur Herstellung der Schaufensteranlage erforderlichen Arbeiten auf Grund einer ihnen gegenüber H. [REDACTED] obliegenden Verpflichtung übernommen und ausgeführt haben (vgl. BGH Urt. v. 30. Oktober 1952 - IV ZR 89/52 - LM BGB § 812 Nr.14; BGB RGRK 11.Aufl. § 951 Anm.7; Staudinger BGB 11.Aufl. § 951 Nr.4). Der Umstand, daß die Beklagten die Arbeiten, deren Kosten sie nach dem vom Berufungsgericht festgestellten Inhalt und dem

Sinn der getroffenen Vereinbarungen aufzubringen hatten, besonders aufwendig haben ausführen lassen und der Vermieter ihnen deshalb nicht den vollen Betrag zu erstatten hat, weil ihm nur die Kosten der Versetzung der Anlage in friedensmäßigen Zustand zur Last fielen, ändert nichts daran, daß die Beklagten damit einer vertraglichen Verpflichtung nachgekommen sind und ihnen demgemäß Ansprüche aus § 951 BGB nicht zustehen.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts läßt daher entgegen der Ansicht der Revision einen Rechtsfehler nicht erkennen, so daß die Revision zurückgewiesen werden muß.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97 ZPO.

Dr.Haidinger

Dr.Gelhaar

Dr.Spieler

Dr.Mezger

Dr.Messner