

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB §§ 138 Bb, 547 Abs. 2 Satz 2

2321 017

- a) Einrichtungen, zu deren Herstellung sich der Mieter dem Vermieter gegenüber vertraglich verpflichtet hat, fallen in der Regel nicht unter das Wegnahmerecht des § 547 Abs. 2 Satz 2 BGB. Treu und Glauben können unter Berücksichtigung der Interessenlage der Parteien eine andere Auslegung gebieten.
- b) Eine Vertragsbestimmung, durch welche dem Vermieter das Recht zur völlig entschädigungslosen Übernahme einer Einrichtung eingeräumt worden ist, mit der ein Mieter eine Mietsache versehen hat, ist jedenfalls dann nicht ohne weiteres als sog. "gemäßbilligte Klausel" sittenwidrig, wenn es sich nicht um einen allgemeinen, sondern nur um einen auf bestimmte Einrichtungsgegenstände beschränkten Ausschluß des Wegnahmerechts (hier: Verbesserungen an der Heizungsanlage eines Fabrikgebäudes) handelt.

BGH, Urt. vom 14. Oktober 1958 - VIII ZR 155/57
OLG Düsseldorf

VIII ZR 155/57

Verkündet am 14. Oktober 1958
Klett, Justizobersekretär als
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Otto B [REDACTED], Inhaber Hans Paul B [REDACTED],
Bandfabrik, früher in W [REDACTED], S [REDACTED] str. [REDACTED]

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Werner T [REDACTED] in W [REDACTED],
R [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 14. Oktober 1958 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 10. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf vom
28. Juni 1957 wird auf Kosten der Klägerin zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin war auf Grund schriftlichen Mietvertrages vom 9. Februar 1940 Mieterin des Fabrikgrundstücks Sch[REDACTED] str. [REDACTED], jetzt [REDACTED], in W[REDACTED]-L[REDACTED]. Den Vertrag hatte sie mit dem damaligen Eigentümer, von dem der Beklagte den Grundbesitz käuflich erworben hat, abgeschlossen.

Nach dem Inhalt des Mietvertrages sollten die Räume, welche vorher von einer Motorradfabrik benutzt worden waren, nunmehr zur Fabrikation von Textilwaren und ihrer Lagerung sowie zur Einrichtung von Büroräumen dienen (§ 2). Der Mietpreis (§ 5) betrug monatlich 380.- Reichsmark. Der Vertrag war auf die Dauer von fünf Jahren - beginnend mit dem für den 1. Juni 1940 vorgesehenen Einzug der Klägerin - unkündbar abgeschlossen. Er konnte nach Ablauf dieser Zeit mit einjähriger Frist gekündigt werden (§ 4). Bauliche Veränderungen bedurften (§ 2 Abs. 2) der vorgehenden Genehmigung des Vermieters und sollten auf Kosten der Klägerin gehen. Der § 3 Abs. 1 lautet:

"Die gemieteten Räume werden in ordnungsgemäßen Zustand übergeben. Die vorhandene Zentralheizung wird in dem Zustand übergeben, wie sie die bisherige Mieterin hinterläßt. Eventuell sich ergebende Mängel stellt die Mieterin (Klägerin) auf ihre Kosten ab."

Die Klägerin hat unter anderem zwei Heizkessel, Typ 1 MG, sowie drei Radiatoren in die Mieträume eingebaut. Nach Beendigung des Mietverhältnisses im Herbst 1955 hat sie das Grundstück geräumt.

Zwischen den Parteien besteht darüber Streit, ob sie berechtigt ist, die beiden Heizkessel und die drei Radiatoren

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



JLaw - Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

aus den Mieträumen zu entfernen. Sie hat Klage auf Duldung der Wegnahme dieser Gegenstände erhoben. Der Beklagte hält sich dazu nicht für verpflichtet, hilfsweise will er seine Verurteilung von einer Sicherheitsleistung der Klägerin für die Wiederherstellung des früheren Zustandes in Höhe von viertausend DM abhängig gemacht sehen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin war erfolglos. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Verwerfung als unzulässig, hilfsweise Zurückweisung der Beklagte beantragt, erstrebt die Klägerin dessen Verurteilung nach ihrem Klagantrag.

Entscheidungsgründe:

A.

Das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision mit der Erwägung begründet, die von den Parteien in dem Rechtsstreit zum Austrag gebrachte Streitfrage, ob die vertragliche Pflicht der Klägerin als Mieterin zur Beseitigung der Mängel der Heizung auch die Pflicht zum Einbau zweier zusätzlicher Heizkessel und dreier zusätzlicher Heizungsradiatoren mitumfasse, komme eine über den Rechtsstreit hinausgehende Bedeutung zu. Entgegen der Meinung des Revisionsbeklagten bindet diese Zulassung das Revisionsgericht. Das würde allerdings dann nicht der Fall sein, wenn die Revision offensichtlich gesetzwidrig zugelassen worden wäre (BGHZ 2, 396 ff). Das ist hier jedoch nicht der Fall. Dabei kann dahingestellt bleiben, in welchem Umfang das Revisionsgericht überhaupt befugt ist, die Zulassung des Rechtsmittels nachzuprüfen. Der Auffassung der Revisionsbeklagten, eine grundsätzliche Rechtsfrage komme hier schon deshalb nicht in Betracht, weil sich das Berufungsgericht ausschließlich mit der Auslegung eines Individualvertrages

befast habe, kann nicht gefolgt werden, denn diese Auslegung des Vertrages der Parteien hat dazu geführt, die Wirksamkeit der hier in Betracht kommenden Vertragsklausel ganz allgemein unter dem Gesichtspunkt des § 138 BGB nachzuprüfen.

Auf die danach zulässige Revision mußte das Urteil in vollem Umfange nachgeprüft werden.

B.

Die Revision kann jedoch sachlich keinen Erfolg haben.

I. Das Berufungsgericht legt den Absatz 1 des § 3 des Mietvertrages dahin aus, die Klägerin habe damit die vertragliche Verpflichtung übernommen, sich etwa ergebende Mängel der Heizungsanlage auf ihre Kosten abzustellen. Nach seiner Auslegung sind darunter sowohl ursprüngliche als auch alle diejenigen Mängel zu verstehen, die sich zu irgendeinem Zeitpunkt während der Vertragsdauer ergeben können. Als ein Schulbeispiel sieht es mangelnde Heizkraft von Heizkesseln an. Dabei geht es von dem Vortrag der Klägerin aus, die vorhandene Kesselanlage habe nicht ausgereicht, um die für eine Textilfabrik nötigen höheren Temperaturen zu erzeugen. Darin erblickt es einen Mangel der Heizungsanlage, der die Tauglichkeit der Mieträume zu dem vertragsmäßigen Gebrauch berührt habe. Auch solche Mängel auf ihre Kosten zu beseitigen, hat sich die Klägerin nach Auffassung des Berufungsgerichts dem ursprünglichen Vermieter gegenüber, in dessen Rechte und Pflichten der Beklagte als Erwerber des Grundbesitzes nach § 571 Abs. 1 BGB eingetreten ist, rechtswirksam vertraglich verpflichtet. Nur dieser Verpflichtung ist die Klägerin nach den Feststellungen des Berufungsgerichts durch Anschaffung und Einbau

der hier im Streit befangenen zwei Heizkessel und drei zusätzlichen Heizkörper nachgekommen. Aus dieser Verpflichtung folgert es, der Klägerin stehe das von ihr nach § 547 Abs. 2 Satz 1 BGB in Anspruch genommene Wegnahmerecht nicht zu.

II. Die Ausführungen des Berufungsgerichts enthalten entgegen der Auffassung der Revision, die Verletzung der §§ 138, 232, 258, 242, 536, 547 BGB rügt, keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin und halten auch gegenüber den auf § 286 ZPO gestützten Revisionsrügen einer Nachprüfung stand.

1. Nicht zu folgen ist der Meinung der Revision, das Berufungsgericht gehe mit seiner Auslegung des § 3 Abs. 1 des Mietvertrages über die eines Individualvertrages hinaus, indem es für jeden Mietvertrag mit Instandsetzungspflicht des Mieters für Heizungsanlagen den Schluß ziehe, diese Pflicht schließe die Rechtspflicht ein, die Heiztemperaturen durch große Umbauten zu erhöhen.

Daß es sich hier um einen Individualvertrag handelt, dessen Auslegung im Revisionsverfahren nur beschränkt nachprüfbar ist, verkennt auch die Revision nicht. Bei Vertragsabschluß ist auch anders als bei dem in der in der Revisionsbegründung angezogenen Entscheidung des Kammergerichts (JW 1929, 2894, 2895) zur Beurteilung stehenden Mietvertrag kein Formular mit sog. typischen Vertragsklauseln verwendet worden. Vor allem der § 3 hat erkennbar eine von den damaligen Vertragspartnern gerade für den vorliegenden Einzelfall besonders ausgehandelte Fassung erhalten. Das Berufungsgericht hat auch seine Auslegung auf diesen Fall abgestellt. Dabei hat es mit Recht den Wortlaut der umstrittenen Vertragsbestimmung in den Vordergrund seiner Betrachtungen gestellt, aber auch die besonderen Verhältnisse berücksichtigt, die hier darin zu finden sind, daß eine bisher zur Herstel-

lung von Motorrädern benutzte Fabrik nunmehr zur Fabrikation und Lagerung von Textilien dienen sollte, was eine gewisse Umstellung der Heizungsanlage bedingte. Wenn es unter Würdigung der Gesamtumstände zu dem Ergebnis gekommen ist, die Klägerin habe sich dem Vermieter gegenüber vertraglich verpflichtet, die Heizkraft der Anlage so weit zu erhöhen, daß die Räume so beheizt werden konnten, wie es für die besonderen Zwecke der Klägerin erforderlich war, ohne das Recht zu haben, die dazu nötigen Einrichtungen nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder zu entfernen, so liegt dies im Rahmen seiner tatrichterlichen Würdigung des Sachverhaltes und der Auslegung eines Individualvertrages.

2. Es ist kein Anhalt gegeben, daß das Berufungsgericht die Interessenlage der Parteien verkannt und für die Beurteilung wesentliches Parteivorbringen übersehen hätte, wie die Revision rügt.

Den Vortrag des Beklagten in den Schriftsätzen vom 18. Oktober 1955 S. 14, 15 und vom 25. Februar 1956 S. 2, die bei Mietabschluß vorhandene Heizungsanlage habe (für die bisherigen Mietzwecke) vollauf genügt, hat das Berufungsgericht nicht übersehen, sondern von seinem Standpunkt aus mit Recht für unerheblich gehalten. Von dem Vortrag der Klägerin, daß die Heizkessel für die Vermieterin, nicht aber für die Klägerin, ausgereicht hätten, die für ihre Textilfabrik höhere Temperaturen benötigt habe (Klagschrift S.3), ist es ausgegangen. Daraus ergibt sich jedoch nicht, daß nur die Klägerin ein Interesse daran hatte, die Heiztemperaturen zu steigern. Gemäß § 536 BGB mußte der Vermieter die vermieteten Räume der Klägerin in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen. Er wäre damals deshalb an sich seiner-

seits verpflichtet gewesen, die Heizungsanlage so einzurichten, wie es für die Zwecke der Klägerin erforderlich war. Diese Verpflichtung hat er nach der Auslegung des Berufungsgerichts auf die Klägerin in einer Form abgewälzt, daß diese ihm gegenüber vertraglich verpflichtet war, die dazu erforderlichen Änderungen und Einrichtungen auf ihre Kosten vorzunehmen. Das ist eine mögliche Auslegung, an die das Revisionsgericht gebunden ist.

3. Den Ausführungen der Revision, ebenso wie die Verpflichtung der Klägerin, die Heizungsanlage zu erhalten, mit Beendigung des Mietverhältnisses aufgehört habe, sei auch ihre Verpflichtung, diese Anlage in dem verbesserten Zustand zu belassen, beendet und habe ein etwaiger Anspruch des Vermieters auf Erhaltung der verstärkten Anlage aufgehört, ist nicht zu folgen. Das Berufungsgericht hat dem hier abgeschlossenen Individualvertrag in tatrichterlicher Auslegung seines Inhaltes etwas anderes entnommen. Es ist auch nicht rechtsirrig, wenn es dabei in Anlehnung an eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Breslau (Grundeigentum 1934, 852), der u.a. Kiefersauer in Staudinger BGB, 11. Aufl., § 547 Nr. 5, Gramm in Palandt, BGB, 17. Aufl. § 547 Anm. 3 und Erdsiek in Soergel, BGB 8. Aufl., § 547 Anm. 4 beigetreten sind, die Auffassung vertritt, Einrichtungen, zu denen sich der Mieter dem Vermieter gegenüber vertraglich verpflichtet habe, fielen im allgemeinen nicht unter das Wegnahmerecht des § 547 Abs. 2 Satz 2 BGB. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob und inwieweit dieser Rechtsatz für alle denkbaren Einzelfälle Gültigkeit beanspruchen kann. Als Regel bestehen gegen ihn jedenfalls keine Bedenken. Dafür, daß hier Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Interessenlage beider Vertragspartner eine andere Auslegung gebieten, geben weder der vom Berufungsgericht festgestellte Sachverhalt noch der Parteivortrag, insbesondere der der Klägerin, einen hinreichenden Anhalt.

Der Revision kann zwar darin beigetreten werden, daß der Fall, den das Oberlandesgericht Breslau entschieden hat, nicht genau so lag, wie der hier zu entscheidende. Dort hatte sich der Mieter verpflichtet, Schaufenster in einem - noch herzustellenden - Laden einzurichten, die ohne Zweifel auch für die Zeit nach Beendigung seines Mietvertrags bestimmt waren. Auch hier liegt die Sache bei der in ihrer Heizkraft verbesserten Heizungsanlage jedoch im Ergebnis nicht erheblich anders. Einer solchen Anlage bedurften die Mieträume auch späterhin. Es war allerdings, wie die Revision ausführt, nicht mit Sicherheit abzusehen, ob ein (unbedingtes) Bedürfnis nach einer erhöhten Leistung der Anlage für einen späteren Mieter bestand. Die Möglichkeit dafür ist jedoch nicht auszuschließen. Deshalb lag es immer im Interesse des Vermieters, daß die Heizungsanlage in dem Zustand blieb, in den sie auf Grund der vertraglichen Verpflichtung des bisherigen Mieters gebracht worden war. Dieses Interesse hatte er auch deshalb, um die Streitigkeiten zu vermeiden, die sich nach allgemeiner Erfahrung ergeben, wenn nach Jahren Einrichtungen aus einer solchen Anlage entfernt werden und es sich um die Wiederherstellung des früheren Zustandes handelt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Mietvertrag nicht etwa kurzfristig, sondern von vornherein für fünf, richtiger sogar für sechs Jahre abgeschlossen worden war; denn er konnte erst nach Ablauf von fünf Jahren mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, also frühestens am 1. Juni 1945 mit Wirkung zum 31. Mai 1946, gekündigt werden. Außerdem war eine weitere Verlängerung vorgesehen. Beim Auszuge der Klägerin hatte er sogar schon über fünfzehn Jahre bestanden. Bei dieser Sachlage mag es schon zweifelhaft sein, ob die Möglichkeit der Entfernung der eingebauten Teile und die alsdann erforderliche Wiederherstellung des früheren Zustandes unbedingt der Interessenlage des Mieters entsprach; der des Vermieters entsprach sie jedenfalls nicht.

Nach allem liegt hier für eine abweichende Beurteilung kein Anhalt vor.

Ob eine andere Auslegung geboten gewesen sein könnte, wenn es sich um eine Neuanlage gehandelt hätte, die ganz aus dem Rahmen des Üblichen fiel (z.B. um eine mit einer besonderen Trockenanlage verbundene Heizungsanlage) oder wenn der Wert der Einrichtung ganz außer Verhältnis zu dem gezahlten Mietpreis gestanden hätte, braucht nicht entschieden zu werden; denn ein solcher Ausnahmefall kommt hier nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht in Betracht. Die Jahresmiete betrug immerhin über 4 500.- RM (später DM). Demgegenüber steht auch der Zeitwert der Anlage nicht außer Verhältnis.

Bei der gegebenen Sach- und Rechtslage brauchte das Berufungsgericht auch nicht auf die von beiden Parteien vorgetragenen Einzelheiten über die angeblich vorhandenen oder nicht vorhandenen Heizkessel, ihren Austausch, ihren Verbleib usw. einzugehen.

4. Die Rüge der Revision, es sei die Prüfung unterlassen, ob die Parteien nicht durch ihr späteres Verhalten den ursprünglichen Vertrag abgeändert hätten, geht ins Leere, so daß dabingestellt bleiben kann, ob diese in den Tatsacheninstanzen nicht vorgetragene Beurteilung des Sachverhalts überhaupt zum Gegenstand einer Rüge gemacht werden kann.

Das Berufungsgericht spricht zwar nicht ausdrücklich von einer Vertragsabänderung. Wenn es jedoch ausführt (BU 8,9), angesichts des klaren unzweideutigen Wortlautes des Mietvertrages könne der "späteren tatsächlichen Gestaltung" ihrer rechtlichen Beziehungen durch die (ursprünglichen) Vertragschließenden eine "erhebliche" Bedeutung nicht zukommen, so ist damit erkennbar eine "rechts"erhebliche

Bedeutung auch im Sinne einer Änderung des ursprünglichen Vertrages, nicht nur im Hinblick auf seine Auslegung, gemeint. Dabei würdigt das Berufungsgericht ausdrücklich das Schreiben der Klägerin vom 11. April 1940, aus dem zu entnehmen war, daß der damalige Vermieter den Umbau der Klosettanlage selbst übernahm, und auch sein Schreiben vom 3. Juni 1940, nach dem er zu den Kosten der Heizungsanlage (einmalig) 500.- Reichsmark beisteuerte. Aus den weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts, die Parteien hätten sich (gemeint bei der tatsächlichen Gestaltung ihrer Beziehungen) nicht an die Bestimmungen des Vertrages gehalten, sondern offensichtlich "durch gegenseitiges Entgegenkommen und Kulanz" die (damaligen) Ausgaben so verteilt, wie sie es nach billigem Ermessen - ohne Rücksicht auf die getroffenen Vereinbarungen - für richtig gehalten hätten, ergibt sich ebenfalls seine Auffassung, das Entgegenkommen des damaligen Vermieters habe an der grundsätzlichen Verpflichtung der Klägerin, die Heizungsanlage auf ihre Kosten so instandzusetzen und einzurichten, wie sie dem Vertragszweck entsprach, nichts geändert. Damit hält es sich im Rahmen der ihm zukommenden tatrichterlichen Würdigung des ihm unterbreiteten Sachverhalts und der Auslegung des Schriftwechsels der ursprünglichen Vertragspartner.

Es hat auch in diesem Zusammenhang nicht gegen § 286 ZPO verstoßen; denn es hat kein wesentliches Vorbringen übersehen und insbesondere den Schriftwechsel aus dem Jahre 1941 und die Übernahme eines im Jahre 1942 ausrangierten Kessels durch den damaligen Vermieter (unter Anrechnung des halben Preises) sowie den Schriftwechsel zwischen dem Treuhänder P. und der Klägerin im Jahre 1955 erwähnt und gewürdigt.

5. Nicht zutreffend ist auch die Auffassung der Revision, die Bestimmung des § 3 Abs. 1 des Mietvertrages würde nichtig sein, wenn darin eine Vertragspflicht zu unentgeltlicher Überlassung der "verbesserten" Heizungsanlage zu finden sein würde. Für eine solche Nichtigkeit boten der hier festgestellte Sachverhalt und der Parteivortrag, insbesondere

der Klägerin, keinen hinreichenden Anhalt. Das Berufungsgericht war deshalb nicht verpflichtet, darauf besonders einzugehen, zumal sich die Klägerin selbst in den Tatsacheninstanzen nicht auf Nichtigkeit des Vertrages nach § 138 Abs. 1 oder 2 BGB berufen hatte.

Zwar wird das Recht des Vermieters "zur völlig entschädigungslosen Übernahme von Einrichtungen, mit denen ein Mieter die Mietsache versehen hat", zu den sog. "gemäßbilligten Klauseln" in Miet- und Pachtverträgen gerechnet (vgl. Kiefersauer in Staudinger BGB 11. Aufl. Vorbem. § 535 Nr. 268 Nr. 8 und Roquette, Mietrecht, 4. Aufl. V 4 Abschnitt 3 S. 424). Diese Klauseln hält Roquette (aaO III Abschnitt 3 C S. 110) immer und ausnahmslos für sittenwidrig und nichtig. Ob dem beizutreten ist, ob nicht vielmehr auch eine ganz allgemeine Vereinbarung, der Mieter müsse dem Vermieter Einrichtungen und Verbesserungen beim Auszuge kostenlos überlassen, nur unter besonderen Umständen sittenwidrig und deshalb nichtig ist (so KG JW 1938, 663; Lemme, Das Wegnahmerecht des Mieters nach Beendigung des Mietverhältnisses, HuW 1953, 149; Weimar, Zweifelsfragen zum Wegnahmerecht, Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 1952 S. 18), kann dahingestellt bleiben. Hier handelte es sich nämlich nicht um eine allgemeine Vereinbarung. Der Ausschluß des Wegnahmerechts bezog sich vielmehr - nach der Feststellung des Berufungsgerichts - lediglich auf die Verbesserungen an der Heizungsanlage. Eine solche Vereinbarung könnte - jedenfalls, wenn es sich um die Vermietung einer Industrieanlage handelt, - nur unter besonderen Umständen nichtig sein, die hier erkennbar nicht gegeben sind. Es kann auch in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen zur Interessenlage der Parteien zur Frage des Wegnahmerechts als solchem (II 3) verwiesen werden.

6. Daß eine Unwirksamkeit der Vereinbarung wegen Verstoßes gegen Preisstopvorschriften nicht in Betracht kommt, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum ausgeführt. Insoweit sind von der Revision Angriffe auch nicht erhoben.

III. Die Revision muß hiernach, da das Urteil des Berufungsgerichts auch sonst keinen Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerin enthält, der zu einer Aufhebung des Urteils führen könnte, nach § 97 ZPO auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen werden.

Dr. Großmann

Dr. Gelhaar

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner