

V e r k ü n d e t

am 14. Juli 1959

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

des Baukaufmanns Hans-Rudolf M [REDACTED] in B [REDACTED]-Wi [REDACTED]
[REDACTED], W [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Hermann F [REDACTED], Inhaber der Firma "A [REDACTED]-
und Me [REDACTED]" in B [REDACTED], Al [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 14. Juli 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann und der Bundesrichter
Artl, Dr. Spieler, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 6. Zivilsenats
des Kammergerichts vom 30. September 1958 wird auf
Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist seit dem 28. November 1956 Eigentümer des Fabrikgrundstücks Al[REDACTED]straße [REDACTED] in B[REDACTED] [REDACTED]. Der Beklagte hat Räume im Keller sowie im ersten und zweiten Stockwerk des Fabrikgebäudes spätestens seit dem 1. Oktober 1954 inne; und zwar - wie der Kläger meint - ihm gegenüber ohne Berechtigung. Der Kläger betreibt daher mit der im März 1957 erhobenen Klage die Verurteilung des Beklagten zur Herausgabe der Räume an ihn.

Das Grundstück hatte bis zum 28. November 1956 der Ehefrau Lucia K[REDACTED] gehört. Sie hat es durch Vertrag vom 26. Januar 1956 dem Kläger verkauft und aufgelassen. Der Beklagte hat die Räume durch zwei Verträge vom 15. Juli 1954, und zwar im ersten für die Zeit bis zum 30. September 1959 gegen einen Mietzins von 333,50 DM monatlich, sowie gegen Zahlung von 14 000 DM für den Um- und Ausbau der Räume und im zweiten für die bis zum 30. September 1964 anschließende Zeit gegen einen Mietzins von 568,-- DM monatlich gemietet. In den Verträgen heißt es einleitend:

"Zwischen dem Herrn Kurt H[REDACTED] ..., der das Grundstück ... erwerben wird, als Vermieter und der A[REDACTED]- und Me[REDACTED] Hermann F[REDACTED] [d.i. der Beklagte] ... als Mieter wird folgender Vertrag geschlossen, und zwar mit Einwilligung der jetzigen Grundstückseigentümerin Frau Lucia K[REDACTED] ..."

Die Verträge sind von Ha[REDACTED], Frau K[REDACTED] und dem Beklagten unterschrieben.

- 3 -

In dem von H[REDACTED] gefertigten Entwurf der Verträge hatte deren Einleitung folgendermaßen gelautet:

"Zwischen dem Grundstückseigentümer Kurt H[REDACTED] ... als Vermieter und der A[REDACTED] und Me[REDACTED] Hermann F[REDACTED] ... als Mieter wird folgender Vertrag geschlossen."

Zu der Änderung ist es gekommen, weil der Beklagte, der zunächst den Kaufmann H[REDACTED] für den Eigentümer des Grundstücks gehalten hatte, kurz vor dem 15. Juli 1954 aus den Grundakten ersehen hatte, daß Frau K[REDACTED] das Grundstück zwar an H[REDACTED] verkauft hatte, daß dieser indessen noch nicht als Eigentümer eingetragen war. Deshalb hielt der Beklagte die Beteiligung der Frau K[REDACTED] an den abzuschließenden Mietverträgen für erforderlich. Auf seine Veranlassung kam sie am 15. Juli 1954 zu dem Rechtsanwalt R[REDACTED], dem Berater des Beklagten. Auf Grund einer rechtlichen Erörterung, an der R[REDACTED], H[REDACTED] und Frau K[REDACTED] sowie für den Beklagten dessen Prokurist Wo[REDACTED] beteiligt waren, erhielt die Einleitung der Verträge die endgültige Fassung.

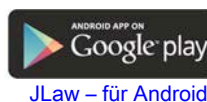
Hackbarth hatte das Grundstück von Frau K[REDACTED] bereits vom Jahre 1951 bis zum 31. Oktober 1952 gepachtet, und zwar schließlich durch den Zusatzvertrag vom 29. Juni 1952. Deshalb war in § 6 des zwischen beiden am 15. November 1952 abgeschlossenen Kaufvertrages folgendes niedergelegt:

"Die Übergabe des Grundstücks ist bereits erfolgt. Nutzungen und Lasten, insbesondere auch Rechte und Pflichten aus den Versicherungsverträgen, Miet- und Pachtverträgen gehen mit Wirkung vom 1. April 1953 auf den Käufer über.

Bis zum 31. März 1953 ist der Käufer verpflichtet,



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



die in dem mit ihm abgeschlossenen Pachtvertrag übernommenen Verpflichtungen weiter zu erfüllen."

Frau K [REDACTED] ist indessen im Einvernehmen mit H [REDACTED] am 28. April 1954 von dem Kaufvertrag zurückgetreten; doch behielt H [REDACTED] mit Wissen und Willen von Frau K [REDACTED] das Grundstück weiterhin in seinem Besitz. Unter dem 16. Dezember 1954 hat Frau K [REDACTED] das Grundstück H [REDACTED] erneut verpachtet und zwar mit Wirkung vom 1. November 1952. Das Pachtverhältnis ist dann durch rechtskräftig gewordenes Urteil des Amtsgerichts vom 12. September 1956 aufgehoben worden.

Der Beklagte hat erst nach dem 15. Juli 1954 erfahren, daß schon an diesem Tage der Kaufvertrag vom 15. November 1952 aufgelöst war und daß zwischen H [REDACTED] und Frau K [REDACTED] ein Pachtverhältnis bestanden hatte.

Gegenüber dem Räumungsverlangen des Klägers vertritt der Beklagte die Auffassung, daß auch Frau K [REDACTED] in dem durch die Verträge vom 15. Juli 1954 begründeten Mietverhältnis Vermieterin gewesen sei und daß deshalb der Kläger gemäß § 571 BGB Vermieter geworden sei.

Der Kläger meint, durch die Verträge vom 15. Juli 1954 sei nur ein Untermietverhältnis zwischen H [REDACTED] und dem Beklagten zustande gekommen. Durch ihre Mitwirkung beim Vertragsabschluß habe Frau K [REDACTED] nur zum Ausdruck gebracht, daß sie gegen die Untervermietung nichts einzuwenden habe; keinesfalls habe sie durch ihre Mitwirkung Verpflichtungen gegenüber dem Beklagten übernommen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht die Berufung zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Räumungsanspruch weiter. Der Beklagte will das Rechtsmittel zurückgewiesen haben.

Entscheidungsgründe:

A.

Das Berufungsgericht hat die beiden Verträge vom 15. Juli 1954 dahin ausgelegt, daß dadurch die streitigen Räume nicht von H. an den Beklagten untervermietet sind, sondern daß dieser Mieter der Räume geworden ist. Diese von der Revision nicht angegriffene Auslegung begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

B.

Das Berufungsgericht hat ferner die Auffassung entwickelt, daß durch beide Verträge auf der Vermieterseite nicht nur H., sondern auch Frau K. dem Beklagten verpflichtet worden sei. Zu diesem Ergebnis ist es ebenfalls durch Auslegung der Verträge gelangt.

I. a) Im einzelnen hat es hierzu erwogen: Frau K. sei in der Einleitung der Verträge als jetzige Eigentümerin der Grundstücke bezeichnet worden. Sie habe am 15. Juli 1954 gewußt, daß der Beklagte nicht untermieten, sondern mieten wolle und daß ferner H. - wenn überhaupt - erst in Erfüllung eines künftig von ihr mit ihm erneut abzuschließenden Kaufvertrages Eigentümer werden würde. Indem sie unter diesen Umständen die Mietverträge mitunterzeichnet habe, habe sie zum Ausdruck gebracht, daß sie - bis zu einer etwaigen

Veräußerung des Grundstücks an H[REDACTED] - die in den Verträgen niedergelegten Verpflichtungen und Berechtigungen als Vermieterin übernehme. Dem stehe nicht entgegen, daß sich das aus der von ihr in den Verträgen erklärten "Einwilligung" bei wortgetreuer Würdigung dieses Ausdruckes nicht entnehmen lasse. Indessen sei der Wille der an dem Abschluß beteiligten Personen erkennbar darauf gerichtet gewesen, das Mietverhältnis zwischen dem Beklagten und dem jeweiligen Grundstückseigentümer, nämlich der Frau K[REDACTED] und - wie er (der Beklagte) als bevorstehend angenommen habe - auch H[REDACTED] zu begründen. Da der Beklagte am 15. Juli 1954 mit dem baldigen Übergang des Eigentums auf H[REDACTED] gerechnet habe, sei erklärlich, daß es in den Verträgen - entsprechend dem Entwurf - bei der Bezeichnung nur H[REDACTED] als Vermieter geblieben sei; denn er allein habe vom Übergang des Eigentums an als Vermieter berechtigt und verpflichtet sein sollen, während Frau K[REDACTED] Rechtsstellung als Vermieterin - vom Beklagten aus betrachtet - als nur vorübergehend gedacht gewesen sei. Es spreche daher die Vermutung dafür, daß aus diesem Grunde darauf verzichtet worden sei, diese Rechtsstellung der Frau K[REDACTED] klarer zu kennzeichnen, als es durch das Wort "Einwilligung" geschehen sei.

b) Die hiergegen von der Revision erhobenen Angriffe sind unbegründet.

1.. Es trifft zwar zu, daß das Berufungsgericht es als aus der Einleitung der Verträge klar hervorgehend bezeichnet hat, H[REDACTED] vermiete in seiner Eigenschaft als künftiger Erwerber mit Einwilligung der Frau K[REDACTED] als damaliger Eigentümerin. Durch diese Bemerkung wird indessen - wie der Zusammenhang zeigt, in dem sie gemacht ist - nur dargelegt, daß der Beklagte nicht etwa H[REDACTED] Untermieter geworden ist, daß vielmehr H[REDACTED], obwohl das Grundstück am 15.

Juli 1954 nicht ihm, sondern der Frau K. gehörte, vermietet (nicht untervermietet) hat und daß Frau K. ihr Einverständnis damit erklärt hat.

Die Bemerkung ist daher im Gegensatz zur Ansicht der Revision nicht damit unvereinbar, daß das Berufungsgericht der Einwilligung der Frau K.-unmittelbare Bedeutung auch für deren rechtliche Beziehungen zum Beklagten beimißt. Daran scheitert der Versuch der Revision, die Einleitung der beiden Verträge als klar und unzweideutig und deshalb einer Auslegung nicht fähig hinzustellen. Vielmehr ist die Auffassung des Berufungsgerichts aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß diese Einleitung deshalb deutungsbedürftig ist, weil insbesondere die Tragweite des Wortes "Einwilligung" durchaus unklar erscheint, und zwar im Hinblick auf die erst kurz vor dem 15. Juli 1954 dem Beklagten offenbar gewordene wesentliche rechtliche Fehlerhaftigkeit des Entwurfs der Einleitung und im Hinblick auf das Bestreben des Beklagten, beim Abschluß der Verträge der wahren Rechtslage Rechnung zu tragen.

2. Daß die Auslegung, die das Berufungsgericht der Einleitung der Verträge hat angedeihen lassen, - wie die Revision meint - unmöglich sei und gegen die Denkgesetze verstoße, trifft nicht zu. Insbesondere kann ein derartiger Auslegungsfehler nicht daraus entnommen werden, daß in der Einleitung zwar die im Entwurf vorgesehene Kennzeichnung H. als Grundstückseigentümer beseitigt, aus dem Entwurf dagegen seine Eigenschaft als Vermieter übernommen worden ist, während in der Einleitung die einwilligende Frau K. (nur) als jetzige Grundstückseigentümerin bezeichnet ist. Die Revision läßt unbeachtet, daß durch die Streichung des Wortes "Grundstückseigentümer" bezüglich H. und durch die Einführung der Frau K. in den Vertrag als "jetziger Grundstückseigentümerin" die rechtliche Beziehung beider zu dem Grundstück richtig

wiedergegeben worden ist. Fraglich kann nur sein, ob die beim Abschluß der Verträge mitwirkenden Personen bewußt nur H. [REDACTED] als Vermieter, nicht aber auch Frau K. [REDACTED] als Vermieterin im Verhältnis zum Beklagten als Mieter aufgeführt haben. Das Berufungsgericht hat - wie der Zusammenhang der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils erkennen läßt - den Erfahrungssatz angewendet, daß es regelmäßig der Eigentümer ist, der vermietet, und erörtert, daß der Kläger diesen Erfahrungssatz nach Lage der Umstände gegen sich gelten lassen muß, obwohl einzig H. [REDACTED] als Vermieter, Frau K. [REDACTED] dagegen als (nur) Einwilligende aufgeführt ist. Anders würde es allenfalls sein, wenn Frau K. [REDACTED] am 15. Juli 1954 zum Ausdruck gerbacht hätte, daß (was der Beklagte nicht wußte) H. [REDACTED] gar nicht mehr Käufer des Grundstücks war, von ihr aber als Pächter des Grundstücks angesehen wurde und daß sie sich deshalb darauf beschränke, in die Vermietung an den Beklagten einzuwilligen. Da sie es indessen hat geschehen lassen, daß H. [REDACTED] unrichtig nur unter der Bezeichnung als künftiger Erwerber auftrat, kann der Kläger dem Beklagten gegenüber daraus nichts herleiten, daß dessen rechtskundiger Berater die Einleitung endgültig formuliert haben mag. Denn - wie dieser die Dinge wegen der teils falschen, teils mangelnden Aufklärung durch Frau K. [REDACTED] beurteilen durfte - ist die Auffassung des Berufungsgerichts aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß er auf eine juristisch eindeutige Charakterisierung der von ihm als nur vorübergehend gedachten Eigenschaft der Frau K. [REDACTED] als Vertragspartnerin des Beklagten keinen besonderen Wert zu legen brauchte. Das Berufungsgericht hat auch § 286 ZPO nicht dadurch verletzt, daß es den Ehemann der Frau K. [REDACTED] nicht als Zeugen zu der Behauptung des Klägers vernommen hat, H. [REDACTED] habe ihn (den Ehemann) kurz vor dem 15. Juli 1954 gebeten, nichts dagegen einzuwenden, daß seine Frau die abzuschließenden Verträge durch ihre Unterschrift zur Kenntnis nehme, und dazu bemerkt, daß es sich dabei um eine Formsache handele,

aus der Frau K. deshalb keine Verpflichtungen entstehen könnten, weil die Verträge nicht mit ihr, sondern mit ihm (H.) abgeschlossen werden sollten. Gerade das sollte ja auf Betreiben des Beklagten erst noch erörtert werden.

3. Die Revision meint, daß, wenn H. - wie das Berufungsgericht ausgeführt hat - allein aus den Verträgen habe berechtigt und verpflichtet sein sollen, sobald er demnächst Eigentümer des Grundstücks geworden wäre, für die Anwendung des § 571 BGB zu Lasten des Klägers kein Raum sei. - Diese Rüge geht ins Leere. Zwar enthält § 571 BGB nachgiebiges Recht; im Zusammenwirken von Eigentümer, Erwerber und Mieter kann also durch Vertrag eine von dieser gesetzlichen Bestimmung abweichende Regelung getroffen werden. Das mag auch durch eine schon vor der Veräußerung an den (künftigen) Erwerber getroffene dreiseitige Vereinbarung des Inhalts geschehen können, daß er während der Dauer seines Eigentums nicht anstelle des ursprünglichen Eigentümers in die sich aus dem (ersten) Mietverhältnis ergebenden Rechte und Verpflichtungen eintritt, daß vielmehr zwischen dem Mieter und dem Erwerber mit dem Eigentumsübergang ein zweites, von dem ersten unabhängiges (möglicherweise auch anders ausgestaltetes) Mietverhältnis beginnt. Ob das für die Verträge vom 15. Juli 1954 zutrifft, brauchte indessen das Berufungsgericht deshalb nicht zu erörtern, weil H. gar nicht Eigentümer geworden ist. Aus diesem Grunde kann die Revision auch nichts zugunsten des Klägers daraus herleiten, daß das Berufungsgericht eine nur vorübergehende Stellung der Frau K. als Vermieterin für die Dauer ihres Eigentums am Grundstück angenommen hat. Dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils ist zu entnehmen, daß Frau K. mit dem Eigentumserwerb H. als Vermieterin ausscheiden sollte. Zu diesem Eigentumserwerb H. ist es eben nicht gekommen. Dafür aber, daß im Verhältnis zum Kläger 2 1/3 Jahre nach

dem 15. Juli 1954 § 571 BGB auch nach dem Willen des Beklagten keine Anwendung finden sollte, ist kein Anhaltspunkt ersichtlich. Die in § 571 Abs. 1 BGB bestimmte Rechtswirkung tritt kraft Gesetzes ein, also auch ohne den Willen des Erwerbers, ja selbst dann, wenn er von dem Bestehen des Mietverhältnisses nichts weiß.

II. a) Ferner hat das Berufungsgericht ausgeführt: H. sei seit dem 1. April 1953, also auch am 15. Juli 1954 nicht mehr Pächter des Grundstücks gewesen. Wäre er es aber an diesem Tage noch gewesen, so habe der Beklagte doch damals nichts davon gewußt. Darauf, ob Frau K. andererseits H. damals noch für den Pächter gehalten habe, komme es nicht an; denn nach Auffassung des Berufungsgerichts hat es zur Vermietung von Räumen durch ihn der Einwilligung seitens der Frau K. deshalb nicht bedurft, weil er als Pächter ihr gegenüber zu dieser Vermietung ohne weiteres befugt gewesen wäre.

b) Die Revision greift diese Ausführungen mit folgenden Erwägungen an: Da H. über den 31. März 1953 hinaus mit Frau K. Wissen und Willen im Besitz des Grundstücks geblieben sei, habe das Pachtverhältnis gemäß § 568 BGB als auf unbestimmte Zeit verlängert gegolten. Ob H. deshalb die Räume an den Beklagten auch ohne Einwilligung der Frau K. hätte vermieten können, sei rechtlich ohne Bedeutung. Jedenfalls sei eine derartige auf das Verlangen des Beklagten zurückzuführende Mitwirkung der Frau K. bei den Vertragsschlüssen unschädlich. - Die Rüge ist deshalb unbegründet, weil der Beklagte am 15. Juli 1954 nicht damit rechnete und auch nicht zu rechnen brauchte, daß H. möglicherweise Pächter sei. Deshalb konnte der Beklagte Frau K. Erklärung gar nicht so auffassen, wie der Kläger sie verstanden wissen möchte. Dieser muß die Erklärung mit dem Sinne gelten lassen, den der Beklagte, an den sie gerichtet war, ihr nach

Treu und Glauben beigelegt hat und nach der Auslegung des Oberlandesgerichts beilegen konnte.

III. Schließlich hat das Berufungsgericht noch geprüft, ob die Erklärung der Frau K. als Einwilligung gemäß § 185 BGB deshalb zu deuten sei, weil H. als im Sinne dieser Bestimmung Nichtberechtigter die Mietverträge abgeschlossen habe. Der im angefochtenen Urteil hierzu angestellten Erwägungen bedurfte es nicht; denn H. war am 15. Juli 1954 Pächter des Grundstücks gemäß §§ 568, 581 BGB. Zwar war damals infolge des Rücktritts der Frau K. von dem Vertrag vom 15. November 1952 auch dessen § 6 gegenstandslos. Indessen galt auf Grund des Vertrages vom 29. Juni 1952 das Pachtverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert. Abgesehen davon genoß H. im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichts auch gemäß § 36 MSchG Pachtschutz, ohne daß es darauf ankäme, ob § 6 des aufgelösten Vertrages vom 15. November 1952 als Vereinbarung der Aufhebung des Pachtverhältnisses mit Ablauf des 31. März 1953 aufgefaßt werden kann. - Als Pächter des Grundstücks bedurfte H. im Verhältnis zu Frau K. deren Mitwirkung zum Abschluß des Mietvertrages nicht. Einer Prüfung der von der Revision gegen die Erwägungen des Berufungsgerichts geltend gemachten Beanstandungen bedarf es daher nicht.

C.

a) Frau K. hat während des zweiten Rechtszuges am 19. April 1958 in einer dem Gericht nicht vorgelegten Erklärung H. und dem Beklagten gegenüber alle Äußerungen wegen Irrtums angefochten, die sie etwa dahin abgegeben haben könnte, daß sie Vertragspartnerin in den zwischen H. und dem Beklagten abgeschlossenen Verträgen werden wolle. Das Berufungsgericht hat indessen nicht für erwiesen gehalten,

daß Frau K. bei Abgabe ihrer Erklärung vom 15. Juli 1954 über deren Inhalt im Irrtum gewesen sei; denn sie habe gewußt, daß es dem Beklagten darauf angekommen sei, die Verträge auch mit ihr als Vermieterin abzuschließen, und zwar deswegen, weil sie damals Eigentümerin des Grundstücks gewesen sei, und daß aus diesem Grunde ihre so verstandene Mitwirkung unumgänglich gewesen sei, um überhaupt zum Abschluß zu kommen.

b) Die Revision bemängelt, das Berufungsgericht habe keine Feststellungen darüber getroffen, mit welcher Begründung H. kurz vor dem 15. Juli 1954 an den Ehemann K. mit der Bitte herantreten sei, daß Frau K. die abzuschließenden Verträge durch ihre Unterschrift zur Kenntnis nehme (vgl. oben unter B I b 2 am Ende). Hätte - so meint die Revision - das Berufungsgericht den dafür vom Kläger benannten Ehemann K. als Zeugen vernommen, so würde sich ergeben haben, daß Frau K. am 15. Juli 1954 eine Erklärung des im angefochtenen Urteil festgestellten Inhalts überhaupt nicht habe abgeben wollen. - Die Rüge ist unbegründet, denn auch wenn Frau K. vor dem 15. Juli 1954 entschlossen gewesen sein sollte, dem Beklagten gegenüber keine Vermieterpflichten zu übernehmen, so steht dem nicht entgegen, daß sie diesen Entschluß unter dem Eindruck der am 15. Juli 1954 mit ihr - in Abwesenheit ihres Ehemanns - gepflogenen Verhandlung aufgegeben und sich doch in der vom Beklagten gewünschten und vom Berufungsgericht festgestellten Art an den Verträgen beteiligt hat; wie sie sich denn ja auch - wörtlich genommen - an diesem Tage nicht auf eine bloße Kenntnisnahme von den Verträgen beschränkt, sondern darüber hinaus ihre Einwilligung damit erklärt, sie also gebilligt hat. Das Berufungsgericht hat also § 286 ZPO nicht verletzt, indem es dem Ehemann K. nicht als Zeugen über die vom Kläger in sein Wissen gestellten Äußerungen H. vernommen hat.

D.

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

Dr. Großmann

Artl

Dr. Spieler

Dr. Mezger

Dr. Messner