

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 177/69

URTEIL

Verkündet am

17. Mai 1971

Scheibl,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. der Firma K [REDACTED] & F [REDACTED]
oHG in D [REDACTED], Kl [REDACTED]straße [REDACTED],
2. des Kaufmanns Karl Ernst K [REDACTED], ebenda,
3. des Kaufmanns Hans F [REDACTED], ebenda,

Beklagten und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Maria W [REDACTED] in D [REDACTED], Ka [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Mai 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Messner, Braxmaier und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Die Revisionen gegen das Teilurteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 11. Juli 1969 und gegen das Schlußurteil desselben Senats vom 12. Januar 1970 werden auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Erstbeklagte (im folgenden: die Beklagte), deren persönlich haftende Gesellschafter der Zweitbeklagte und der Drittbeklagte sind, schlossen mit der Klägerin, der Eigentümerin des Hausgrundstücks D[REDACTED], Ka[REDACTED]straße [REDACTED] am 21. Juni 1965 über verschiedene Räumlichkeiten und Grundstücksteile zum Zwecke der Ausübung eines Autoverleihs mit Tank- und Pflegeanlage einen Mietvertrag nebst Zusatzver-

- 3 -

einbarung für die Zeit vom 1. Oktober 1965 bis 30. Oktober 1975. Der monatliche Mietzins betrug 2 500 DM. Nach § 8 des Vertrages waren Aufrechnung, Zurückbehaltung oder Minderung gegenüber der Mietzinsforderung nur zulässig, wenn sie mindestens 1 Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angekündigt wurden und der Mieter nicht in Zahlungsrückstand war (§ 8 Abs. 1 Mietvertrag). Aufrechnung und Zurückbehaltung mit anderen als Ersatzforderungen wegen Mängeln der Mietsache waren ausgeschlossen (§ 8 Abs. 2 des Mietvertrages). Die Zusatzvereinbarung lautet auszugsweise:

"4. Falls der Mieter die Räume, welche zur Zeit an die Fa. H[REDACTED] vermietet sind, übernehmen sollte, kann über den Mietpreis verhandelt werden.

6. Als vermietet in Frage kommen nachstehende Räumlichkeiten:

ein Ladenlokal
ein dahinter liegender Wohnraum
eine Diele
eine Toilette
eine Küche
ein Schlafzimmer
ein Bad
eine Wurstküche
befahrbarer Hof
und Zufahrt zum Grundstück Kurfürstenstraße 12
Einfahrt und Hof dürfen nicht zum Unterstellen + Parken benutzt werden.

7. Für die weiteren auf dem Grundstück des Vermieters befindlichen Räume oder Flächen wird hiermit dem Mieter ein Vor-Miet-Recht eingeräumt."



Die Beklagte errichtete auf einem Nachbargrundstück (Ku[REDACTED]straße [REDACTED]) ein Parkhochhaus. In den von der Klägerin gemieteten Räumen brachte sie ihr Büro unter und richtete eine Waschhalle für Kraftfahrzeuge ein. Im Hof wurde eine Benzinzapfsäule aufgestellt. Im übrigen dienten Hof und Durchfahrt als rückwärtige Zufahrt zum Parkhochhaus.

Nach dem Auszug der Firma H[REDACTED] standen die von ihr bis dahin benutzten Räume leer, bis Anfang 1967 auf Grund eines mit der Klägerin am 29. November 1966 geschlossenen Mietvertrages die Firma Kr[REDACTED], eine Elektrogroßhandlung, einzog.

Die Beklagte kürzte mit der Begründung, der von der Firma Kr[REDACTED] ausgehende Kraftfahrzeugverkehr beeinträchtige ihren Mietgebrauch, nach schriftlicher Ankündigung vom 17. Januar 1967 ab März 1967 den monatlichen Mietzins um 600 DM.

Die Klägerin hat neben anderen Ansprüchen den Unterschiedsbetrag bis zum Vertragsende eingeklagt. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Im Berufungsverfahren, nämlich am 15. März 1969, hat die Beklagte, nachdem die Klägerin den mit Krause geschlossenen Mietvertrag vorgelegt hatte, ihr Vormietrecht ausgeübt. Mit Schreiben vom 4. Juni 1969 hat sie den Mietvertrag vom 21. Juni 1965 aus wichtigem

Grunde zum 31. August 1969 gekündigt, weil die Klägerin es ablehnte, ihr die von Kr[REDACTED] gemieteten Grundstücksteile zu überlassen. Mit Teil-Urteil vom 11. Juli 1969 hat das Berufungsgericht über die Mietdifferenz für die Zeit bis 31. August 1969 entschieden und insoweit die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 18 000 DM aufrechterhalten. Mit Schluß-Urteil vom 12. Januar 1970 hat es unter Zurückweisung der Klage im übrigen, die Beklagten zur Zahlung weiterer 5 000 DM verurteilt und ihnen ein Drittel der Kosten des ersten Rechtszuges und 5/13 der Kosten des zweiten Rechtszuges auferlegt. Die Beklagten haben das Teil-Urteil in vollem Umfang, das wegen Nichterreicherung der Revisionssumme sonst nicht anfechtbare Schlußurteil lediglich wegen der Kostenverteilung angegriffen. Sie beantragen, die Klägerin mit der ihr im Teil-Urteil zugesprochenen Forderung abzuweisen und die Kostenentscheidung des Schluß-Urteils entsprechend abzuändern. Die Klägerin hat beantragt, die Revisionen zurückzuweisen.

Beide Revisionsverfahren sind zum Zwecke gemeinsamer Verhandlung und Entscheidung verbunden worden.

Entscheidungsgründe

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Beklagte habe den Hofraum nicht zum alleinigen Gebrauch, sondern lediglich zur Mitbenutzung gemietet. Das ergebe sich aus der Formulierung der Nr. 6 der Zusatzvereinbarung sowie aus der Tatsache, daß zur Zeit des Vertragschlusses noch die Firma H[REDACTED], die in einem am Hof gelegenen Raum ein Lager unterhalten habe, zur Mitbenutzung berechtigt gewesen sei. Da die Beweisaufnahme nicht ergeben habe, daß das Mitgebrauchsrecht der Beklagten durch den von der Firma Kr[REDACTED] ausgehenden Fahrzeugverkehr erheblich stärker eingeschränkt worden sei als zur Mietzeit der Firma H[REDACTED], könne die Beklagte den Mietzins nicht nach § 537 BGB mindern. Darauf, ob die Klägerin das Vormietrecht der Beklagten verletzt habe, komme es nicht an. Daraus sei der Beklagten allenfalls ein Schadenersatzanspruch erwachsen, mit dem sie aber nach § 8 Abs. 2 des Mietvertrages nicht aufrechnen könne, weil er nicht auf Mängeln der Mietsache (§ 538 BGB) beruhe.

II. 1. Die Revision beanstandet, dieser rechtlichen Beurteilung liege eine unzureichende Auslegung des Vertrages vom 21. Juni 1965 zugrunde. Sie macht geltend, durch die Vereinbarung des Vormietrechts in Nr. 7 der Zusatzvereinbarung habe der Beklagten das Alleingebrauchsrecht am Hof des Grundstücks

gesichert werden sollen. Der Auszug der Firma H[REDACTED] habe bei Vertragschluß unmittelbar bevorgestanden. Hätte die Klägerin den Inhalt des mit Kr[REDACTED] abgeschlossenen Mietvertrages mitgeteilt, so hätte die Beklagte sofort ihr Vormietrecht ausgeübt und damit für die ganze weitere Vertragszeit das Alleingebrauchsrecht gehabt.

2. Mit diesen Ausführungen kann die Revision das Teil-Urteil nicht zu Fall bringen. Zu ihren Gunsten kann davon ausgegangen werden, daß der Zweck des Vormietrechts dahin ging, der Beklagten die alleinige Benutzung des Hofes zu sichern, nachdem die Firma H[REDACTED] ausgezogen war. Es kann dahingestellt bleiben, ob sich aus der zeitweiligen Vereitelung der Ausübung dieses Vormietrechts sowie daraus, daß die Klägerin nach dessen Ausübung der Beklagten nicht den uneingeschränkten Mietgebrauch gewährt hat, Schadenersatzansprüche der Beklagten herleiten lassen, und offen bleiben kann auch, ob die Beklagte mit diesen Ansprüchen wirklich aufgerechnet und die Aufrechnung nicht nur angekündigt hat. Sie hat nämlich die angeblichen Schäden weder dargelegt noch gar beziffert. Im übrigen stand einer Aufrechnung, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, § 8 Abs. 2 Mietvertrag entgegen, der die Aufrechnung mit anderen als Ersatzforderungen wegen Mängeln der Mietsache ausdrücklich ausschließt.

3. Die Beklagte hat aber bis zuletzt, auch in der Revisionsinstanz, sich stets darauf berufen, daß der Mietzins nach § 537 BGB gemindert sei. Das ist aber nicht richtig.

Das Berufungsgericht legt den Mietvertrag dahin aus, die Beklagte habe im Hinblick auf die Mitbenutzung des Hofes einen Mietzins von 2 500 DM zahlen sollen. Diese Auslegung ist möglich. Sie steht mit dem Wortlaut der Nr. 4, 6 und 7 der Zusatzvereinbarung in Einklang. Aus der Tatsache, daß die Beklagte Einfahrt und Hof nicht zum Unterstellen und Parken benutzen durfte, ergibt sich zweifelsfrei, daß ihr kein Alleinbenutzungsrecht gewährt werden sollte. Aus den Ziffern 4 und 7 der Zusatzvereinbarung ist zu entnehmen, daß die Beklagte, wenn sie durch Übernahme der Räume H[REDACTED], sei es durch einen eigenen Vertrag, sei es durch Ausübung des Vormietrechts, einen zusätzlichen Mietzins zahlen sollte. Für die Auslegung des Berufungsgerichts spricht auch, daß es im wirtschaftlichen Interesse der Klägerin liegen mußte, die von der Firma H[REDACTED] aufgegebenen Räume alsbald wieder gegen Entgelt zu vermieten. Wollte die Beklagte die damit verbundene Einschränkung der Benutzung des Hofes nicht hinnehmen, so konnte sie dem allein durch Ausübung ihres Vormietrechts begegnen. Sie mußte dann aber für den Alleingebrauch einen höheren Mietzins, nämlich über die bereits vereinbarten 2 500 DM hinaus den Betrag bezahlen, den die Klägerin mit dem neuen Mieter der von der Firma H[REDACTED] aufgegebenen Räume vereinbart hatte (§ 505 Abs. 2 BGB). Wurde der Beklagten

der Alleingebrauch nach Ergänzung des ursprünglichen Mietvertrages auf Grund der Nr. 4 oder 7 der Zusatzvereinbarung nicht gewährt, so war sie nach § 537 BGB von der Zahlung des Mietzinses befreit, soweit ihr der zusätzliche Mietgebrauch am Hof entzogen wurde. Sie brauchte, mit anderen Worten, den Mietzins, wie er sich aus einem Zusatzvertrag nach Nr. 4 der Zusatzvereinbarung oder aus einem nach § 505 Abs. 1 Satz 1 BGB zustande gekommenen Vertrag ergab, nicht zu entrichten.

Darauf kommt es aber hier nicht an, weil die Beklagte eine zusätzliche Leistung über die im Vertrag vom 21. Juni 1965 vereinbarten 2 500 DM hinaus auch nach der Ausübung des Vormieterrechts nicht erbracht hat.

Eine Minderung des Mietzinses von 2 500 DM wäre nur gerechtfertigt, wenn und soweit die Vermieter-Leistung, für die diese Zahlung als Gegenleistung versprochen war, nicht oder nur mit geminderter Tauglichkeit gewährt wurde.

Das Berufungsgericht hat daher mit Recht geprüft, ob durch die Vermietung an die Firma Kr[REDACTED] das Recht der Beklagten, auf Mitbenutzung des Hofes nicht nur unwesentlich beeinträchtigt worden ist. Nach § 537 Abs. 1 Satz 2 BGB führt nämlich nur eine erhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zur Minderung des Mietzinses. Das Berufungsgericht

hat auf Grund der Beweisaufnahme nicht feststellen können, daß der Fahrzeugverkehr von und zu der Firma Kr[REDACTED] wesentlich stärker ist, als er seinerzeit von der Firma H[REDACTED] ausging. Die Angriffe, die die Revision gegen diese Feststellungen richtet, müssen erfolglos bleiben. Das Berufungsgericht hat weder Beweisanträge übergangen noch hat es wesentlichen Tatsachenstoff bei seiner Würdigung übersehen. Die Beklagte durfte den Mietzins also nicht mindern.

III. Die Revision gegen das Teil-Urteil muß deshalb zurückgewiesen werden. Das gilt auch für die Revision gegen das Schlußurteil. Soweit den Beklagten die Kosten auferlegt worden sind, weil sie im Teil-Urteil in der Sache unterlegen sind, stellt sich diese Entscheidung, wie die vorstehenden Gründe ergeben, als richtig dar.

IV. Die Entscheidung über die Kosten der Revision
folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Dr. Mess

Braxmaier

Dr. Hiddemann