

Verkündet am 6. März 1963
Wüst, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2229 054

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

In dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Eugen S t [REDACTED],
2. der Ehefrau Johanna S t [REDACTED]:
beide in N [REDACTED], K [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägern,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Ingenieur Wilhelm G [REDACTED] in N [REDACTED], Bu [REDACTED]-
Straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 6. März 1963 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und
Dr. Messner

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Nürnberg vom 18. Mai 1961 wird auf ihre Kosten
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten hatten mit Vertrag vom 26. Mai 1957 von Dr. med. Ba [REDACTED] zwei Ladenräume zum monatlichen Mietzins von 962,--DM gemietet. Das Mietverhältnis sollte am 1. Juni 1961 enden.

Da den Beklagten der Mietzins zu hoch war, strebten sie eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses an. Dr. Ba [REDACTED] bestand jedoch auf der Einhaltung des Mietvertrages. Er erklärte sich aber damit einverstanden, daß anstelle der Beklagten ein anderer geeigneter Mieter in den Mietvertrag eintrete. Die Beklagten verhandelten hierauf mit dem Kläger, der die Läden übernehmen wollte.

Der Kläger behauptet, er habe mit den Beklagten am 14. Mai 1958 vereinbart, daß er mit Wirkung vom 1. Juli 1958 in den Mietvertrag der Beklagten mit Dr. Ba [REDACTED] eintrete. Kurz darauf hätten die Beklagten ihm mitgeteilt, daß sich die Freigabe der Räume noch kurze Zeit, höchstens jedoch bis 1. August 1958, verschieben könne. Der Kläger hat mit Dr. Ba [REDACTED] einen schriftlichen Mietvertrag über die Geschäftsräume abgeschlossen. Im Verträge ist der Beginn des Mietverhältnisses auf den 1. August 1958 festgesetzt worden.

Die Beklagten haben sich geweigert, dem Kläger die Geschäftsräume zu überlassen.

Mit der Klage verlangt der Kläger die Räumung und Herausgabe der Geschäftsräume.

Das Landgericht erkannte nach dem Klageantrage. Die Berufung der Beklagten wurde zurückgewiesen.

Mit der Revision erstreben die Beklagten die Abweisung der Klage in erster Linie als unzulässig, hilfsweise als unbegründet.

Der Kläger beantragt in erster Linie den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt zu erklären und den Beklagten die Kosten des Revisionsverfahrens aufzuerlegen, hilfsweise, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A.

Die Revision hält die Klage für unzulässig. Diese Auffassung ist unzutreffend.

I. Die Revision irrt, wenn sie meint, dem Kläger fehle das Prozeßführungsrecht. Der Kläger verlangt, wie das Berufungsgericht ausdrücklich feststellt, von den Beklagten aus eigenem Recht auf Grund der mit ihnen getroffenen Vereinbarung vom 14. Mai 1958 die Freimachung und Herausgabe der beiden Geschäftsräume. Diesen Anspruch hält das Berufungsgericht für begründet. Der Kläger leitet sein Prozeßführungsrecht also daraus her, daß er der Träger des materiellen Anspruches sei. Zweifel am Prozeßführungsrecht können danach nicht bestehen. Auf eine etwaige verfahrensrechtliche Ermächtigung des Vermieters, einen dem Vermieter zustehenden Räumungsanspruch geltend zu machen, oder auf eine Prozeßstandschaft für den Vermieter kommt es deshalb nicht an. Eine ganz andere, auf dem Gebiet des materiellen Rechts liegende Frage ist, ob dem Kläger auf Grund der angeblichen Vereinbarung vom 14. Mai 1958 ein Anspruch auf Räumung zusteht.

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



II. Zu Unrecht glaubt die Revision auch, das Berufungsgericht hätte die Klage als unzulässig abweisen müssen, weil dem Kläger das Rechtsschutzinteresse fehle.

Die Beklagten haben vorgetragen, der Kläger habe die Räume nicht selbst beziehen, sie vielmehr dritten Personen, nämlich einer Frau Sch[REDACTED] und einem Kaufmann P[REDACTED], überlassen wollen. P[REDACTED] habe mit dem Kläger oder Frau Sch[REDACTED] einen Mietvertrag ab 1. Juni 1961 geschlossen. Diesen Behauptungen ist das Berufungsgericht nicht nachgegangen, weil es der Ansicht ist, die vorgetragenen Umstände seien nicht geeignet, die Beklagten von ihren Vertragspflichten gegenüber dem Kläger zu befreien. Auch unter dem Gesichtspunkt des fehlenden Rechtsschutzinteresses brauchte das Berufungsgericht dem Vorbringen der Beklagten Bedeutung nicht beizumessen. Selbst wenn der Vortrag der Beklagten richtig sein sollte, wäre damit nicht dargetan, daß der Kläger an dem begehrten Urteil^{aus}spruch kein schutzwürdiges Interesse habe. Gerade wenn er die Geschäftsräume dritten Personen überlassen wollte, mußte sein Interesse darauf gerichtet sein, erst einmal selbst in den Besitz der Räume zu gelangen. Ob der Vermieter Dr. Ba[REDACTED] dem angeblichen Vorhaben des Klägers zugestimmt hat und welche Rechtsfolgen sich ergeben würden, wenn der Kläger gegen den Willen des Dr. Ba[REDACTED] die Räume Dritten überläßt, ist eine andere Frage, die sich nach materiellem Recht beantwortet, aber mit dem prozeßrechtlichen Begriff des Rechtsschutzinteresses nichts zu tun hat.

B.

Die Revision trägt vor, die Beklagten hätten nach Einlegung der Revision die Geschäftsräume, weil ihr Miet-

vertrag mit Dr. Ba[REDACTED] abgelaufen sei, an diesen am 31. Mai 1961 übergeben. Der Kläger sei nach der Übergabe nicht in den Besitz der Räume gelangt. Die Revision meint, der Kläger müsse dieser Sachlage durch die Erklärung Rechnung tragen, daß sein Klageanspruch erledigt sei. Einer solchen Erklärung wollen die Beklagten sich allerdings nicht anschließen, weil sie der Auffassung sind, der Klageanspruch sei von Anfang an unzulässig und unbegründet gewesen.

Der Kläger hat zwar in erster Linie den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Da die Beklagten aber die Erledigung bestreiten, ist darüber zu entscheiden, ob der Rechtsstreit tatsächlich erledigt ist.

Eine Erledigung der Hauptsache liegt nicht vor. Die Klage ist gerichtet auf Herausgabe der Geschäftsräume an den Kläger. Sie ist darauf gestützt, daß die Beklagten sich dem Kläger gegenüber verpflichtet hätten, ihm den Besitz an den Räumen zu verschaffen. Die Herausgabe an einen Dritten, und sei es auch der Vermieter, von dem der Kläger möglicherweise Besitzüberlassung verlangen kann, berührt den Klageanspruch nicht. Der Umstand, daß Dr. Ba[REDACTED] dem Kläger den Besitz angeblich nicht eingeräumt hat, ist eine nach Erlaß des Berufungsurteils eingetretene Tatsache. Sie ist nach § 561 Abs.1 ZPO in der Revisionsinstanz nicht mehr zu berücksichtigen. Das Revisionsgericht kann daher auch nicht im Sinne der Revision das Verhalten des Klägers dahin würdigen, daß er aus den Abreden mit den Beklagten keine Rechte mehr herleiten wolle. Die von den Beklagten behaupteten Umstände, die sich nach Erlaß des Berufungsurteils ereignet haben sollen, nötigen den Kläger nicht, von seinem Begehren auf Räumung und Herausgabe der Geschäftsräume abzugehen.

C.

Die Revision ist zurückzuweisen.

Auch soweit die Revision sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts wendet, dem Kläger stehe aus der mit den Beklagten getroffenen Vereinbarung ein Anspruch auf Räumung zu, sind ihre Angriffe nicht begründet.

I. Das Berufungsgericht ist auf Grund der Beweisaufnahme der Würdigung des Landgerichts beigetreten, daß zwischen den Parteien am 14. Mai 1958 eine endgültige Vereinbarung, ein Vertrag besonderer Art, zustande gekommen ist. Das Berufungsgericht sieht als erwiesen an, es sei eine vollständige Übereinstimmung der Parteien über den "Eintritt" des Klägers in den Mietvertrag der Beklagten mit dem Hauseigentümer erzielt worden, mit Ausnahme einer noch zu erbringenden Spezifikation der auf etwa 1500 DM veranschlagten Unkosten. Als Inhalt der Vereinbarung stellt es fest, der Kläger habe am 1. August 1958 in den Mietvertrag der Beklagten mit Dr. Ba[REDACTED] eintreten sollen, die Beklagten hätten sich dem Kläger gegenüber verpflichtet, die Geschäftsräume zu diesem Zeitpunkt freizumachen und herauszugeben, um das vom Kläger im Vertrauen auf die von den Beklagten gemachten Zusagen mit Dr. Ba[REDACTED] vereinbarte Mietverhältnis verwirklichen zu können. Schließlich nimmt das Berufungsgericht an, der Mietvertrag der Beklagten mit Dr. Ba[REDACTED] sei im gegenseitigen Einvernehmen mit Wirkung vom 1. August 1958 aufgehoben worden.

1. Die Revision meint demgegenüber, aus dem vom Berufungsgericht verwerteten Schreiben des Beklagten zu 1 vom 14. Mai 1958 an das Deutsche Landwerk ergebe sich

nicht, daß ein Vertrag zwischen den Parteien abgeschlossen worden sei. Die Revision übersieht aber, daß das Berufungsgericht seine Überzeugung in erster Reihe aus den Bekundungen der Zeugen B. und Dr. Ba. gewinnt und daß es den Inhalt des Schreibens vom 14. Mai 1958 nur zur Unterstützung als Beweisanzeichen würdigt. Einem Schreiben des Beklagten zu 1 vom 15. Mai 1958, in dem dieser erklärt, daß "ein genauer Termin betr. Beziehung der Räume immer noch nicht endgültig" sei und das die Revision als "Widerruf" des Schreibens vom 14. Mai 1958 gewertet haben will, hat das Berufungsgericht ersichtlich nicht entnommen, daß es zu einer festen Vereinbarung über den Zeitpunkt der Räumung noch nicht gekommen sei. Es geht vielmehr nur davon aus, daß die Parteien nachträglich den 1. August 1958 statt des ursprünglich vereinbarten 1. Juli 1958 als Zeitpunkt der Räumung verabredet haben.

Soweit die Revision die Aussage des Zeugen Dr. Ba. anders gewürdigt haben will, als das Berufungsgericht es tut, begibt sie sich auf das ihr verschlossene Gebiet der Beweiswürdigung.

Das gleiche gilt von den Rügen, das Berufungsgericht habe die Vereinbarung jedenfalls dahin auslegen müssen, sie sei unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, daß dem Beklagten Ersatzräume gesichert seien.

Den Vortrag der Beklagten, der Kläger habe noch nach dem 14. Mai 1958 versucht, ein anderes Ladengeschäft zu mieten, hat das Berufungsgericht als richtig unterstellt. Wenn es das Vorbringen der Beklagten weder in dem Sinne gewürdigt hat, daß deshalb ein Vertrag nicht zustande gekommen sein könne, noch in dem Sinne, daß der Kläger

auf etwaige Ansprüche gegen die Beklagten verzichtet habe, so läßt das entgegen der Meinung der Revision einen Rechtsirrtum nicht erkennen.

2. Die Revision greift die Auffassung, daß ein Vertrag zwischen den Parteien zustande gekommen sei, weiter mit der Rüge an, das Berufungsgericht habe unberücksichtigt gelassen, daß die Beklagte zu 2 dem Vertrage nicht zugestimmt habe. Die Rüge geht fehl. Der Vortrag in dem Berufungsrechtszuge lautete gerade entgegengesetzt. Das Berufungsgericht gibt als Einwendung des Beklagten zu 1 wieder, die etwa getroffene Vereinbarung sei unwirksam, weil er nicht genehmigt habe, was allenfalls seine Ehefrau mit den Beklagten ausgehandelt habe. Aus der Bekundung des Vermieters Dr. Ba[REDACTED] entnimmt das Berufungsgericht ferner, die Beklagte zu 2 selbst sei es gewesen, die gegenüber dem Zeugen den Kläger als seinen zukünftigen Mieter bezeichnet habe. Das Berufungsgericht stellt abschließend ausdrücklich fest, der Beklagte zu 1 sei genau so wie seine Ehefrau, die Beklagte zu 2, Verhandlungspartner des Klägers gewesen.

3. Zu Unrecht nimmt die Revision an, die Vereinbarung vom 14. Mai 1958 habe nach § 566 BGB der Schriftform bedürft. Die Vereinbarung zwischen den Parteien bildet keinen Mietvertrag. Der Kläger hat nicht von den Beklagten, sondern von Dr. Ba[REDACTED] die Geschäftsräume gemietet. Auf die im Schrifttum vertretene Auffassung, der Vertrag über den Eintritt eines neuen Mieters bedürfe der Schriftform (Roquette, Mietrecht 5.Aufl. S.167; Siebert/Socrgel 9.Aufl. § 566 Anm.9), braucht nicht eingegangen zu werden. Hier liegt ein Eintritt des Klägers in das zwischen Dr. Ba[REDACTED] und den Beklagten begründete Mietver-

hältnis im Sinne des angeführten Schrifttums nicht vor. Dieses Schuldverhältnis ist auf der Mieterseite nicht etwa auf den Kläger übergegangen. Nach der Feststellung des Berufungsgerichts ist vielmehr der Mietvertrag der Beklagten mit Dr. Ba[REDACTED] aufgehoben worden und der Kläger hat mit Dr. Ba[REDACTED] einen neuen, von dem mit den Beklagten geschlossenen teilweise abweichenden Mietvertrag vereinbart. Formbedürftig kann von den Abreden der Beteiligten nur diejenige sein, die auf die Begründung des neuen Mietverhältnisses zielt, also diejenige zwischen dem Vermieter und dem neuen Mieter.

Dafür, daß, wie die Revision meint, die Parteien eine Beurkundung auch des Vertrages zwischen dem Kläger und den Beklagten verabredet hätten, liegen keine Anhaltspunkte vor. Die Revision hat auch nicht vorgetragen, daß etwas Derartiges in den vorhergehenden Rechtszügen behauptet wäre. Da in dieser Hinsicht kein Streit bestanden hat, kann das Berufungsgericht entgegen der Ansicht der Revision auch die Beweislast nicht verkannt haben.

4. Die Revision macht ferner geltend, der zwischen dem Vermieter Dr. Ba[REDACTED] und dem Kläger geschlossene neue Mietvertrag vom August 1958 sei wegen der Aufnahme einer bisher nicht genehmigten Wertsicherungsklausel nach § 3 WährG schwebend unwirksam. Deshalb sei, so meint die Revision wohl, auch die mit diesem Vertrage in untrennbarem Zusammenhang stehende Vereinbarung zwischen dem Kläger und den Beklagten unwirksam. Dem ist nicht zu folgen. Im Mietvertrage zwischen Dr. Ba[REDACTED] und dem Kläger ist nämlich ausdrücklich vereinbart, falls die Bestimmung über die Verknüpfung der Miete mit dem Lebenshaltungsindex keine behördliche An-

erkenntnis finde, sei am Ende eines jeden Kalenderjahres neu über die Höhe des Mietpreises zu verhandeln. Komme eine Einigung nicht zustande, so solle der zum jeweiligen Zeitpunkt als gerecht anzusehende Mietpreis gelten. Eine solche Abrede ist aber ohne Genehmigung wirksam; (Urteil des erkennenden Senats vom 4. Juni 1962 - VIII ZR 24/61 - LM WährG § 3 Nr.13 = NJW 1962,1393). Die Vertragsparteien haben also ausdrücklich vereinbart, daß ohne Rücksicht auf die Wirksamkeit der Wert-sicherungsklausel die übrigen Bestimmungen des Vertrages Bestand haben sollen.

II. Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsirrtum angenommen, der Kläger könne auf Grund der Vereinbarung vom 14. Mai 1958 die Herausgabe der Geschäftsräume verlangen.

1. Die Revision will den Ausführungen des Berufungsgerichts, der Mietvertrag der Beklagten mit Dr. Ba[REDACTED] sei im gegenseitigen Einvernehmen mit Wirkung vom 1. August 1958 aufgehoben worden, entnehmen, eine Verpflichtung der Beklagten zur Räumung habe nach Auflösung des Mietverhältnisses nur gegenüber dem Vermieter Dr. Ba[REDACTED] bestanden. Das Rückgaberecht könne vom Kläger nur geltend gemacht werden, wenn es ihm vom Vermieter durch Vertrag übertragen worden wäre.

Die Auffassung der Revision könnte zutreffen, wenn lediglich das Mietverhältnis zwischen Dr. Baudenbacher und den Beklagten aufgelöst und nur ein neuer Mietvertrag zwischen Dr. Baudenbacher und dem Kläger geschlossen worden wäre. So liegt der Sachverhalt aber nicht. Hier haben die Parteien untereinander einen Vertrag geschlossen und erst später ist der Vertrag zwischen dem Kläger und dem

Vermieter Dr. Ba[REDACTED] zustande gekommen. Wenn das Berufungsgericht die Vereinbarung zwischen dem Kläger und den Beklagten dahin auslegt, der Kläger habe aus eigenem Recht auch von den Beklagten unmittelbar die Herausgabe der Mieträume verlangen können, um das beabsichtigte Mietverhältnis mit Dr. Ba[REDACTED] verwirklichen zu können, so zeigt das keinen Rechtsirrtum.

2. Die Revision meint, der Kläger habe keine anerkennenswerten Gründe und Verstöße gegen § 242 BGB, wenn er, wie die Beklagten vorgetragen haben, die Räume selbst oder über eine Frau Sch[REDACTED] an einen Kaufmann P[REDACTED] weitervermietet habe. Daraus will die Revision folgern,, der Kläger sei nicht berechtigt gewesen, zu Gunsten des P[REDACTED] den Herausgabeanspruch mit Zustimmung des Vermieters geltend zu machen. Dieser Auffassung der Revision kann nicht beigetreten werden. Mit Recht hat das Berufungsgericht angenommen, die behaupteten Umstände seien nicht geeignet, die Beklagten von ihren Vertragspflichten gegenüber dem Kläger zu befreien. Anders könnte zu entscheiden sein, wenn der Vermieter Dr. Ba[REDACTED] etwa dem Kläger das Mietverhältnis wegen unerlaubter Untervermietung gekündigt hätte. Etwas Derartiges haben die Beklagten aber nicht vorgetragen.

3. Die Revision glaubt schließlich, die Beklagten hätten nur Zug um Zug gegen Zahlung von 2500 DM, mindestens aber 1000 DM verurteilt werden dürfen. Diesem Vorbringen liegt folgender vom Berufungsgericht festgestellter Sachverhalt zugrunde: Die Beklagten hatten Erstattung von 2500 DM gefordert, und zwar 1000 DM für von ihnen in den Ladenräumen angebrachte Beleuchtungskörper und 1500 DM für Unkosten. Über den Teilbetrag von 1000 DM

war bereits in der Besprechung vom 14. Mai 1958 Einigung erzielt worden. Der Kläger hatte sich bereit erklärt, den Betrag zu zahlen. Der Kläger war auch grundsätzlich bereit, die von den Beklagten geforderten Unkosten von 1500 DM zu erstatten, er verlangte insoweit nur, daß die Beklagten diesen Betrag spezifizierten. Die Parteien waren sich darüber einig, daß der Kläger diese spezifizierten Unkosten übernehmen mußte.

Das Berufungsgericht meint, es habe ausschließlich bei den Beklagten gelegen, das was sie als Ersatz für Unkosten fordern konnten, im einzelnen darzulegen und den Betrag von 1500 DM aufzuschlüsseln. Wenn sie diese Aufschlüsselung unterließen, weil sie sich nachträglich die Sache offensichtlich anders überlegt hätten, so könnten sie aus ihrem eigenen vertragswidrigen Verhalten keine Rechte herleiten. Sie verstießen insoweit gegen die Grundsätze von Treu und Glauben. Aus diesem Grunde könnten sie auch ein Zurückbehaltungsrecht nicht geltend machen.

Diese Auffassung enthält keinen Rechtsirrtum. Das Berufungsgericht sieht ersichtlich den Betrag von 2500 DM als einen vom Kläger den Beklagten insgesamt zugestandenen Ersatz für Aufwendungen an, wobei die Beträge von 1000 und 1500 DM nur unselbständige Posten sind. Es meint, die Beklagten könnten nach Treu und Glauben diesen Gesamtbetrag von 2500 DM erst verlangen, wenn sie sich zu dem Vertrage bekannten und vorerst die geltend gemachten Unkosten aufschlüsselten. Solange sie dieser Verpflichtung nicht nachgekommen seien, sei ihr Erstattungsanspruch noch nicht fällig. Von diesem Standpunkt aus konnten die Beklagten in der Tat zur Zeit der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Beru-

funungsgericht weder den Gesamtvertrag von 2500 DM noch einen Teilbetrag von 1000 DM fordern. Das Berufungsgericht hat danach zu Recht die Verpflichtung zur Herausgabe der Geschäftsräume nicht von einer Zug um Zug-Leistung abhängig gemacht.

D.

Die Revision der Beklagten ist daher zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr.Gelhaar Artl Dr.Dorschel Dr.Mezger Dr.Messner