

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 191/76

URTEIL

Verkündet am
29. März 1978
Scheibl,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Hans-Conrad S [REDACTED], E [REDACTED] in
H [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

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

g e g e n

1. den Kaufmann Peter D [REDACTED], S [REDACTED] in H [REDACTED],
2. den Kaufmann Hans-Joachim W [REDACTED], K [REDACTED]straße in
K [REDACTED]/S [REDACTED],
3. die D [REDACTED] G [REDACTED]-I [REDACTED] mbH,
vertreten durch ihre Geschäftsführer Wilfried E [REDACTED] und
Hein W [REDACTED], T [REDACTED]-H [REDACTED]-R [REDACTED] in K [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im Einverständnis der Parteien ohne mündliche Verhandlung durch die Richter Dr. Hiddemann, Hoffmann, Wolf, Treier und Dr. Brunotte

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 11. Juni 1976 im Kostenpunkt und insoweit geändert, als die Klage gegen die Beklagten zu 1 und 2 abgewiesen worden ist.

Die Berufung der Beklagten zu 1 und 2 gegen das Grundurteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Flensburg vom 12. Dezember 1974 wird zurückgewiesen.

Es haben zu tragen,

1. der Kläger:

- a) von den Kosten der ersten Instanz die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 3,
- b) von den Kosten der Berufungsinstanz 1/40 der Gerichtskosten, 1/40 der eigenen außergerichtlichen Kosten und die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 3,
- c) von den Kosten der Revisionsinstanz 1/90 der Gerichtskosten, 1/90 der eigenen außergerichtlichen Kosten

- 3 -

und die außergerichtlichen Kosten
der Beklagten zu 3,

2. die Beklagten zu 1 und 2 als Gesamt-
schuldner die restlichen Kosten der
Berufungs- und Revisionsinstanz.

Im übrigen, nämlich hinsichtlich der restlichen
Kosten der ersten Instanz, bleibt die Entschei-
dung dem Landgericht vorbehalten.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger suchte in Kampen auf Sylt geeignete Räume
für einen Einzelhandel mit Schmuck und Antiquitäten. Im
Frühjahr 1971 verhandelte er deshalb mit dem Beklagten zu 1
über den Abschluß eines Mietvertrages. Der Beklagte zu 1
war damals dabei, mit dem Beklagten zu 2 ein Gebäude mit
fünf nebeneinander liegenden Mieteinheiten zu errichten.
Jede dieser Einheiten ist vertikal gegliedert und besteht
aus Keller-, Erd- und Dachgeschoß, sowie einem als Gale-
rie bezeichneten Spitzboden.

Mit Schreiben vom 22. April 1971 übersandte der Be-
klagte zu 1 dem Kläger die "Vermietungsunterlagen", und
zwar Baubeschreibung, Lageplan, Nutzflächenaufstellung
sowie verschiedene Zeichnungen. Der Beklagte zu 1 stellte
die Bezugsfertigkeit für Mai/Juni 1971 in Aussicht und
vermerkte in dem Schreiben, er halte den Laden Nr. 3
- mit Wohnung - für die Zwecke des Klägers als besonders
geeignet. In der Baubeschreibung heißt es u.a.:



"Innengestaltung:

Keller

....

Fußboden: Textilauslegware und Klinker.

....

Dusche und WC:

....

Im Keller und Dachgeschoß Anschlüsse für RF- und FS-Gemeinschaftsantenne...."

Die Nutzflächen-Aufstellung enthält für den "Laden 3 mit Wohnung" u.a. folgende Angaben:

"Keller:	Raum 1	5,74 qm
	Raum 2	4,95 qm
	Dusche	
	+ WC	3,47 qm
	Lager	17,96 qm."

In den dem Schreiben vom 22. April 1971 beigegeführten Bauzeichnungsablichtungen sind die beiden rückwärtigen Räume im Kellergeschoß als "Zimmer" bezeichnet. Der Kläger wollte diese beiden Zimmer als Unterkunft für Verkäuferinnen einrichten und im Kellergeschoß außerdem eine Küche und einen Tresor einbauen lassen. Davon waren die Beklagten zu 1 und 2 unterrichtet. Das ergibt sich aus dem Schreiben des Beklagten zu 1 vom 5. Mai 1971, welchem der zur Unterschrift vorbereitete Mietvertrag gleichen Datums beigelegt war. In § 1 des Mietvertrages ist bestimmt:

"1. Vermietet werden folgende auf dem Grundstück L[REDACTED]straße, K[REDACTED]/S[REDACTED] belegenen Räume: Laden 3 im Haus IV bestehend aus: Keller-, Erd- u. Dachgeschoß m. Galerie u. PKW-Abstellplatz lt. Vermietungsaufgabe v. 22.4.71 zum Betriebe eines Geschäfts mit antiken Kunstgegenständen."

Nach Vertragsschluß ließ der Kläger die geplanten Einbauten im Kellergeschoß auf seine Kosten unter Mitwirkung des Beklagten zu 1 ausführen und die rückwärtigen Räume möblieren. Im August 1971 zog er ein und eröffnete den Geschäftsbetrieb. Während der Saison 1971 waren die Verkäuferinnen auf Kosten der Beklagten zu 1 und 2 anderweitig untergebracht, da die Kellerräume noch nicht fertiggestellt waren.

Ende September 1972 erhielt der Kläger von der Beklagten zu 3 die Nachricht, sie habe das Grundstück erworben, damit sei der Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten auf sie übergegangen.

Am 16. April 1973, während der Kläger die Vorbereitungen für die bevorstehende Saison traf, forderte die Beklagte zu 3 ihn u.a. auf, in den Kellerzimmern alle Einrichtungen zu entfernen, die sie bewohnbar machten. Die Verwaltungsbehörde hatte nämlich bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens am 22. August 1971 verfügt:

"Die Kellerräume dürfen nicht zu Wohn- oder Schlafzwecken genutzt werden, sämtliche Wohneinrichtungen einschließlich Küchen sind aus den Kellerräumen zu entfernen."

Der Kläger wies die Beklagte zu 3 darauf hin, daß die baupolizeiliche Verfügung die Voraussetzungen seiner geschäftlichen Tätigkeit in den Mieträumen aufhebe. Mit Anwaltsschreiben vom 26. Juni 1973 - gerichtet an alle drei Beklagten - kündigte er das Mietverhältnis aus wichtigem Grunde zum 31. Juli 1973. Der Kläger stellte den Beklagten die gemieteten Räume am 3. August 1973 zur Verfügung und erhob Anspruch auf Schadensersatz, den er mit 49 524,77 DM bezifferte.

Das Landgericht hat die Klage gegen die Beklagten zu 1 und 2 dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und die Beklagte zu 3 durch Teilurteil - unter Abweisung der gegen sie gerichteten Klage im übrigen - verurteilt, an den Kläger 2 666,67 DM (= ohne Rechtsgrund empfangener Mietzins für August und September 1973) und 10 % Zinsen seit 1. August 1973 zu zahlen.

Auf die Berufung der Beklagten ist die Klage insgesamt abgewiesen worden.

Der Kläger hat zunächst in vollem Umfang Revision eingelegt, das Rechtsmittel dann aber in der Revisionsbegründung eingeschränkt. Er erstrebt nur noch die Wiederherstellung des Grundurteils des Landgerichts. Die Abweisung der Klage gegen die Beklagte zu 3 nimmt er hin. Die Beklagten zu 1 und 2 beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Die Parteien haben sich mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung einverstanden erklärt.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

I. Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, daß der Kläger die Kellerräume in seiner Mieteinheit zu Wohnzwecken nutzen wollte und den Beklagten zu 1 und 2 dies bekannt war, hat aber gemeint, obwohl sie mit diesen Plänen des Klägers einverstanden gewesen seien, hätten die Beklagten sich weder ausdrücklich noch durch schlüssiges Verhalten rechtsgeschäftlich verpflichtet, dem Kläger die Kellerräume zu Wohnzwecken zu überlassen. Aus dem schriftlichen Mietvertrag folge, daß dem Kläger ein Laden mit Wohnung im Dachgeschoß, sowie Kellerräume vermietet worden seien. Aus den Vermietungsunterlagen, die Bestandteil des Mietvertrages geworden seien, ergebe sich, daß der Kläger die Kellerräume nicht als Wohnräume gemietet habe. Mit "Wohnung" in der Nutzflächenaufstellung sei der Wohnraum im Dachgeschoß gemeint. Aus der Eintragung "Zimmer" in der Kellergeschoß-Zeichnung habe der Kläger nicht entnehmen müssen, daß die Kellerräume als zum Wohnen geeignet vermietet werden konnten und sollten. Die Ausstattung des Kellergeschosses mit Dusche und WC und dem Anschluß für eine Gemeinschaftsfernseh- und Rundfunkantenne sei "in einem Seebad wie K[REDACTED] auf S[REDACTED] nicht ungewöhnlich". Soweit der Kläger geltend gemacht habe, er habe sich mit den Beklagten zu 1 und 2 mündlich dahin geeinigt, daß ihm die Kellerräume als Wohnräume vermietet würden, sei sein Vorbringen nicht schlüssig. Es rechtfertige nicht mehr als die Annahme, die Beklagten zu 1 und 2 seien mit einem Bewohnen der Kellerräume einverstanden gewesen; daraus folge nicht, daß "sie die rechtsverbindliche Garantie für eine

Wohneignung der Kellerräume übernehmen wollten". Aus Kulanz hätten die Vermieter die Nutzung der Kellerräume als Schlafräume für das Verkaufspersonal geduldet und auch die Kosten der anderweitigen Unterbringung der Verkäuferinnen in der Saison 1971, die wegen der verspäteten Fertigstellung des Bauvorhabens notwendig geworden war, getragen.

II. Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten den Angriffen der Revision nicht stand.

1. Die Auslegung von Individualverträgen ist Aufgabe des Tatrichters und in der Revisionsinstanz nur begrenzt nachprüfbar. Die Verletzung anerkannter Auslegungsregeln und die Mißachtung berechtigter Interessen beider Vertragspartner bei der Wertung rechtsgeschäftlicher Erklärungen überschreitet den Freiheitsraum tatrichterlichen Ermessens und unterliegt der Überprüfung durch das Revisionsgericht. Ein derartiger Fall liegt hier vor. Die Vertragsauslegung, zu der das Berufungsgericht gelangt ist, ist unmöglich.

2. Aus der auch vom Berufungsgericht nicht in Zweifel gezogenen Tatsache, daß der Kläger die Räume "1" und "2" im Kellergeschoß der Mieteinheit Nr. 3 als Schlafräume für Verkäuferinnen nutzen wollte und die Beklagten zu 1 und 2 dies vor Abschluß des Mietvertrages aufgrund wiederholter Besprechungen mit dem Kläger wußten und damit einverstanden waren, folgt, ohne daß es noch auf die weiteren, sich aus den Vertragsurkunden und sonstigen Unterlagen ergebenden Indizien ankäme, bereits zwingend, daß der nach dem Vertrage vorgesehene Gebrauch der Mietsache die Befugnis umfaßte, die beiden Kellerräume für die Unterbringung

der Verkäuferinnen zu nutzen (§§ 535, 536 BGB). Einer "rechtsverbindlichen Garantie für eine Wohneignung" bedurfte es nicht. Das Berufungsgericht verwischt mit seiner gegenteiligen Ansicht in unzulässiger Weise die Grenzen zwischen vertragsgemäßem Gebrauch und der Übernahme einer besonderen Garantie für eine bestimmte Benutzungsart. Die Erwägung, die Beklagten hätten aus Gefälligkeit die Benutzung der Kellerräume zu Wohnräumen geduldet und aus Kulanzgründen die Kosten der anderweitigen Unterbringung der Verkäuferinnen während der Saison 1971 getragen, ist abwegig. Bei der gebotenen lebensnahen Wertung rechtsgeschäftlicher Beziehungen - vornehmlich unter Kaufleuten - kommt gerade in der Übernahme der Unterbringungskosten, die Gegenstand einer durch die verzögerte Fertigstellung des Bauvorhabens veranlaßten vergleichswisen Regelung der Einbußen des Klägers war, das Bewußtsein der Beklagten sinnfällig zum Ausdruck, die Kellerräume zu Wohnzwecken vermietet zu haben.

Das Berufungsgericht mag darin recht haben, daß es in Badeorten wie Kampen auf Sylt nicht ungewöhnlich ist, in Kellergeschossen von gewerblich und zu Wohnzwecken genutzten Miethäusern Duschen und WC's zu installieren. Fernseh- und Rundfunkantennenanschlüsse deuten aber bereits darauf hin, daß an die Nutzung zu Wohnzwecken gedacht war. Vor allem aber spricht die Ausstattung eines Teils der Kellerräume mit Textilauslegware, wie sie in der Baubeschreibung vorgesehen war, eindeutig dafür, daß die Räume zum ständigen Aufenthalt für Menschen bestimmt waren. Wäre von den Beklagten zu 1 und 2 eine Vermietung der Kellerräume zu Wohnzwecken nicht beabsichtigt gewesen, so hätte es sich auch erübrigt, der Baubehörde ein zeichnerisch

völlig anders gestaltetes Kellergeschoß vorzulegen, um auf diese Weise das Aufkommen des Verdachts zu verhindern, Kellerräume könnten zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Kellergeschoß-Zeichnung in den Bauakten, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung in den Tatsacheninstanzen war, weist an der Stelle, an der in den Zeichnungen, welche für die Vermietungsunterlagen bestimmt waren, die "Zimmer" vorgesehen sind, einen Abstellraum und die Dusche mit WC aus.

Steht somit fest, daß dem Kläger die Kellerräume zu Wohnzwecken vermietet waren, besteht kein Anlaß, den Begriff "Zimmer" in rechtlichem Sinne festzulegen, wie es die Revision für erforderlich gehalten hat.

3. Aus der schon zitierten Entscheidung der Verwaltungsbehörde vom 22. August 1971 folgt, obwohl sie erst im Frühjahr 1973 durchgesetzt worden ist, daß die Mietsache von Anfang an mit einem Mangel behaftet war, der einer teilweisen Gebrauchsentziehung gleich kommt. Der Kläger war deshalb zur fristlosen Kündigung gemäß § 542 BGB berechtigt.

Daneben stehen ihm Ersatzansprüche gemäß § 538 BGB zu, denn es kann keinem Zweifel unterliegen, daß die Beklagten zu 1 und 2 den Mangel zu vertreten haben.

4. Die Gewährleistungsansprüche sind nicht gemäß § 539 BGB ausgeschlossen.

Die Beklagten zu 1 und 2 haben auch im zweiten Rechtszuge nicht substantiiert dargetan, dem Kläger sei bekannt gewesen, daß die Benutzung der Kellerräume zu dem vertraglich vorgesehenen Zweck baurechtlich unzulässig war. Zu näherer Sachdarstellung hätte aber Anlaß bestanden, nachdem das Landgericht positive Kenntnis des Klägers hiervon verneint hatte. Der Sachvortrag in der Berufungsbegründung geht über eine Schlußfolgerung aus einer vermuteten Lebenserfahrung des Klägers auf seine Kenntnis nicht hinaus. Ob ihm grob fahrlässige Unkenntnis des Mangels angelastet werden kann, ist fraglich, braucht aber nicht entschieden zu werden. Das Landgericht hat festgestellt, daß die Beklagten dem Kläger den Mangel arglistig verschwiegen haben. Dagegen bestehen aus Rechtsgründen keine Bedenken. Die Beklagten haben dem Kläger von den Bauakten abweichende Zeichnungen als Vermietungsunterlagen vorgelegt. Darin waren die Kellerräume als Zimmer bezeichnet. Der Kläger mußte davon ausgehen, daß die Baubehörde das Bauvorhaben in Kenntnis dieser Raumbezeichnung und in Kenntnis der vorgesehenen Ausstattung mit Auslegware und mit Rundfunk- und Fernsehantennenanschlüssen genehmigt hat.

Das Landgericht hat deshalb die Klageforderung zutreffend dem Grunde nach für berechtigt erklärt.

III. Die Kosten der Berufungs- und Revisionsinstanz waren gemäß § 92 Abs. 1 ZPO im Verhältnis des Obsiegens und Unterliegens zu verteilen; soweit der Kläger die Revision teilweise zurückgenommen hat, hat er sich freiwillig in die Lage einer insoweit unterlegenen Partei begeben (§§ 566, 515 Abs. 3 ZPO).

Über die Kosten des ersten Rechtszuges war gemäß § 92 Abs. 1 ZPO zu entscheiden, soweit schon jetzt feststeht, daß der Kläger sie endgültig zu tragen hat. Im übrigen wird darüber das Landgericht im Betragsverfahren zu befinden haben.

Dr. Hiddemann

Hoffmann

Wolf

Treier

Dr. Brunotte