

VIII ZR 202/60

Verkündet am 17. Januar 1962

■, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2227 025

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

In dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Paul V ■, Inhaber der Firma Paul
V ■, Autoreifen, Neugummierungs- und Reparaturwerkstatt,
in B ■, S ■straße ■,

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt ■ -

gegen

das Land B ■, vertreten durch den Polizei-
präsidenten in B ■, B ■-T ■, T ■
Damm ■,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ■ -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf
die mündliche Verhandlung vom 17. Januar 1962 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie
der Bundesrichter Artl, Dr. Spieler, Dr. Dorschel und
Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil
des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in
Berlin vom 13. Oktober 1960 wird zurückge-
wiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens trägt
der Kläger

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger mietete als Inhaber einer Firma durch Vertrag vom 5. Januar 1948 das bebaute Grundstück P.straße in B., das der Bundesrepublik gehört, zu gewerblichen Zwecken für die Zeit bis zum 30. Juni 1957. Nach dem Vertrage verlängert sich das Mietverhältnis jedesmal um weitere zwei Jahre, wenn es nicht spätestens drei Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird. Im Jahre 1950 vermietete der Kläger mit Genehmigung des Grundstückseigentümers einen Teil der Mieträume an das beklagte Land Berlin für polizeiliche Zwecke. In der Vereinbarung vom 25. September 1950 war ein beiderseitiges tägliches Kündigungsrecht vorgesehen. Weitere Verträge zwischen den Parteien vom 30. Mai 1951 und 3. März 1952, in denen Erweiterungen des Mietgegenstandes festgelegt wurden, enthielten auch Bestimmungen über das Kündigungsrecht der Parteien. In dem Vertrag vom 3. März 1952 ist bestimmt, das Mietverhältnis werde auf unbestimmte Zeit geschlossen mit beiderseitigem einmonatigem Kündigungsrecht. Durch schriftlichen Vertrag vom 31. Januar 1956 erfolgte eine weitere Änderung und Neuregelung des Untermietverhältnisses. Wie in den Vorverträgen war der Mietzins nach Monaten bemessen. Der Vertrag enthält abweichend von den früheren Verträgen keine ausdrückliche Angabe einer Kündigungsfrist. Der § 2 Abs. 2 des Vertrages lautet:

"Das Untermietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und endet mit der Beendigung des Hauptmietvertrages zwischen der Firma Karl V. und dem Grundstückseigentümer."

- 3 -

Nachdem eine von der Bundesrepublik gegen den Kläger erhobene Klage auf Aufhebung des Hauptmietverhältnisses am 17. Juli 1958 abgewiesen worden war, kündigte der Beklagte mit Schreiben vom 30. Juli 1958 das Untermietverhältnis zum 31. August 1958. Er räumte an diesem Tage das Grundstück.

Der Kläger hält die Kündigung für rechtsunwirksam und verlangt mit der Klage Zahlung des Untermietzinses für die Monate September und Oktober 1958 in Höhe von je 4899,84 DM nebst Zinsen.

Er hat behauptet, bei den Verhandlungen im Jahre 1956 über die Neuregelung und Erweiterung des Untermietverhältnisses, die auf seiner Seite durch den beauftragten Rechtsanwalt Kupsch geführt worden seien, hätten die Vertragsparteien sich darüber geeinigt, daß das Untermietverhältnis nur im Zeitpunkt der Beendigung des Hauptmietverhältnisses endigen solle. Für beide Parteien habe es festgestanden, daß bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses der Beklagte die Räume des Hauptmieters übernehmen werde. Da die Dauer des Hauptmietverhältnisses ungeachtet der vertraglichen Kündigungsbestimmungen durch gesetzlichen Mieterschutz unbestimmt gewesen sei, sei diese Unbestimmtheit im § 2 Abs. 2 des Untermietvertrages auch für das Untermietverhältnis zum Ausdruck gebracht worden, das bis zur effektiven Beendigung des Hauptmietverhältnisses habe dauern sollen.

Der Beklagte ist diesen Behauptungen entgegen getreten und hat geltend gemacht, der Vertrag sei von dem Dezernatsleiter bei der Dienststelle des Polizeipräsidenten in Berlin, dem damaligen Oberregierungs-



rat Dr. T[REDACTED], unterzeichnet worden. Dieser sei an den Verhandlungen und der Abfassung des Vertrages nicht beteiligt gewesen, habe aber die Bestimmung in § 2 Abs. 2 nur dahin verstanden und zu verstehen brauchen, daß der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen und daher von dem Beklagten nach den gesetzlichen Vorschriften kündbar sei. Dr. Thiemann hätte den Vertrag nicht unterzeichnet, wenn er nicht die Vorschrift des § 2 Abs. 2 enthalten hätte und diese Bestimmung nicht in dem Sinne zu verstehen gewesen wäre, daß die Mietzeit im Sinne des § 564 Abs. 2 BGB nicht bestimmt sei und das Mietverhältnis somit von dem Beklagten nach den Vorschriften des § 565 BGB gekündigt werden dürfe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Das Kammergericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter, während der Beklagte die Zurückweisung des Rechtsmittels beantragt.

Entscheidungsgründe:

I. Der Mietzinsanspruch des Klägers setzt voraus, daß die Kündigung des Beklagten zum 31. August 1958 nicht zur Beendigung des Untermietverhältnisses geführt hat.

1. Das Berufungsgericht stützt seine Auffassung, daß das Untermietverhältnis der Parteien zum 31. August 1958 kündbar gewesen sei, in erster Linie darauf, daß eine rechtswirksame Einigung der Parteien über den Vertrag vom 31. Januar 1956 oder doch jedenfalls über dessen § 2 Abs. 2 nicht zustande gekommen sei. In dem zuerst genannten Fall ergebe sich die Kündbarkeit des Untermietverhältnisses zum 31. August 1958 aus dem vorausgegangenen Vertrag vom 3. März 1952, in dem zweiten Fall unmittelbar aus den §§ 564 Abs. 2, 565 Abs. 1 Satz 2 BGB. Eine rechtswirksame Einigung der Parteien verneint das Berufungsgericht deshalb, weil der Wille und die Vorstellungen der Parteien über die Dauer des Mietvertrages nicht übereingestimmt hätten. Die Parteien hätten den § 2 Abs. 2 in verschiedenem Sinne verstanden und deshalb liege ein versteckter Einigungsmangel (§ 155 BGB) vor. Diese Auffassung ist rechtlich unhaltbar. Für das Zustandekommen eines Vertrages kommt es nicht auf den inneren Willen und die nach außenhin nicht in Erscheinung getretenen Vorstellungen der Parteien, sondern allein auf ihren erklärten Willen an und zwar auf den (erforderlichenfalls durch Auslegung zu ermittelnden) objektiven Inhalt ihrer Erklärungen. Stimmt der objektive Inhalt der beiderseitigen Erklärungen überein - und das kann im vorliegenden Fall gar nicht zweifelhaft sein -, so ist der Vertrag mit diesem Inhalt zustande gekommen und von einem versteckten Einigungsmangel kann dann keine Rede sein (BGH Urt. v. 8. März 1961 - V ZR 24/60 - WM 1961, 785). Hat sich die eine oder andere Partei über die objektive Bedeutung ihrer Erklärung getäuscht, so käme nur eine Anfechtung wegen

Irrtums in Betracht, die hier aber nicht erfolgt ist.

2. In einer Hilfsbegründung legt das Berufungsgericht den § 2 Abs. 2 des Vertrages vom 31. Januar 1956 dahin aus, daß der Vertrag über das Untermietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden sei, daß er aber spätestens mit dem Hauptmietverhältnis enden sollte. Das Berufungsgericht meint, daß andernfalls der erste Halbsatz dieser Klausel vom Standpunkt des Klägers aus überflüssig gewesen wäre. Diese auf Grund der Beweisaufnahme unter Berücksichtigung der gesamten Umstände, insbesondere auch der vorangegangenen Verträge der Parteien und ihrer Interessenlage vorgenommene Auslegung ist entgegen der Auffassung der Revision weder unmöglich, noch verstößt sie gegen anerkannte Auslegungsgrundsätze, noch ist hierbei wesentliches Auslegungsmaterial unberücksichtigt gelassen. Sie ist deshalb für das Revisionsgericht bindend. Was die Revision hierzu vorträgt, läuft darauf hinaus, daß sie die von ihr für richtig gehaltene Auslegung des Vertrages an die Stelle der vom Berufungsgericht vorgenommenen setzen will. Damit kann sie aber in der Revisionsinstanz nicht gehört werden. Das Berufungsgericht war entgegen der Auffassung der Revision auch nicht nach § 139 ZPO verpflichtet, den Kläger zu weiteren Beweisantritten für sein Vorbringen über die Auslegung des Vertrages vom 31. Januar 1956 zu veranlassen, zumal es den Parteien bereits mit Beschluß vom 11. April 1960 entsprechende Auflagen gemacht hatte. Auf die vom Berufungsgericht weiter erörterte Frage, wer für die vereinbarte Dauer des Mietverhältnisses beweispflichtig ist, kommt es an-

gesichts der vom Berufungsgericht vorgenommenen Auslegung der diesbezüglichen Vertragsabreden nicht an, so daß es sich auch erübrigt, auf die von der Revision hiergegen erhobenen Einwendungen einzugehen.

3. Da nach der maßgebenden Auslegung des Vertrages durch das Berufungsgericht eine bestimmte Mietzeit nicht vereinbart war, war die Kündigung durch den Beklagten zum 31. August 1958 nach den §§ 564, 565 Abs. 1 Satz 2 BGB rechtlich zulässig.

II. Mit weiteren Rügen vertritt die Revision den Standpunkt, die Kündigung des Untermietvertrages durch den Beklagten sei eine unzulässige Rechtsausübung. Das Berufungsgericht hat dies unter Hinweis auf BGHZ 19, 72, 75 verneint.

Die Revision meint, das Berufungsgericht berücksichtige diese Entscheidung nur unvollständig, denn in ihr sei auch ausgeführt, die Ausübung eines Rechts sei jedenfalls immer dann unzulässig, wenn sie nach den Umständen des Falles gegen die Gebote von Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte oder gegen die guten Sitten verstoße. Es sei somit nicht erforderlich, daß die Ausübung des Rechts allein zum Zwecke der Schädigung des anderen Teils erfolgen müsse. Es genüge, daß sich der Schädiger bewußt sei, daß die Handlung den schädigenden Erfolg habe und daß er sie dennoch wolle. Unter diesen rechtlichen Gesichtspunkten, so meint die Revision, hätte das Berufungsgericht das Vorbringen des Klägers prüfen müssen, die Kündigung vom 30. Juli 1958 sei deshalb unzulässig, weil der Beklagte durch sie im Zusammen-

wirken mit dem Verwaltungsamt für ehemaligen Reichsgrundbesitz unter Ausübung eines wirtschaftlichen Druckes den Kläger habe zwingen wollen, das Hauptmietverhältnis freiwillig aufzugeben, um der Polizei die Nutzung der Räume gegen einen niedrigeren Mietzins zu verschaffen. Es hätte hierzu auch die Bekundung des Rechtsanwalts K. [REDACTED] berücksichtigen müssen, daß der Polizeipräsident und mit ihm das Verwaltungsamt ständig bestrebt gewesen seien, das Mietverhältnis mit dem Kläger zur Auflösung zu bringen, um die Differenz einzusparen.

Auch diese Bemängelungen des Berufungs^Urteils greifen nicht durch. Es ist zwar richtig, daß der Bundesgerichtshof aaO unter Hinweis auf RGZ 152, 147, 150 ausgesprochen hat, die Ausübung eines Rechts sei jedenfalls immer dann unzulässig, wenn sie nach den Umständen des Falles gegen die Gebote von Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte (§ 242 BGB) oder gegen die guten Sitten (§ 826 BGB) verstößt. Ein solcher Rechtsmißbrauch ist aber nicht schon darin zu finden, daß ein auf unbestimmte Zeit geschlossener Untermietvertrag von dem Mieter mit dem Ziele gekündigt wird, den Mietgegenstand unmittelbar von dem Hauptmieter zu mieten. Eine andere Beurteilung könnte dann geboten sein, wenn der Untermieter den Hauptmieter veranlassen will, den Hauptmietvertrag zu verletzen. Ein solcher Sachverhalt ist aber nicht behauptet. Das Berufungsgericht brauchte sich mit dem Vorbringen des Klägers über angeblichen Rechtsmißbrauch deshalb nicht näher auseinanderzusetzen, weil der vorgetragene Sachverhalt die Kündigung des Untermietvertrages nicht als mißbräuchliche Rechtsausübung erscheinen läßt.

III. Die Revision des Klägers war daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr.Haidinger Artl Dr.Spieler Dr.Dorschel Dr.Mezger