

J^u

2129 003

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 212/67

URTEIL

Verkündet am

9. Juli 1969
Klett,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Kurt G [REDACTED] in H [REDACTED]-Ha [REDACTED],
B [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Freiherr v. [REDACTED] -

gegen

die V [REDACTED] GmbH., vertreten durch ihre Geschäftsführer
Dipl. Ing. Klaus R [REDACTED] und Dr. Ing. Günter D [REDACTED]
in H [REDACTED]-L [REDACTED], S [REDACTED]allee [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Juli 1969
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger
sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Messner, Mormann
und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats
des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg
vom 30. August 1967 wird auf Kosten des Klägers
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des in H[REDACTED]-Ha[REDACTED]
gelegenen, im Grundbuch von Ha[REDACTED] Blatt [REDACTED] einge-
tragenen, 3 687 qm großen Grundstücks. Es wird im Süden
von der B[REDACTED] Straße, im Osten vom L[REDACTED] Weg
begrenzt. An der B[REDACTED] Straße stehen eine Tankstelle
und sonstige Gebäulichkeiten, dahinter der mit finanzieller
Hilfe der Beklagten errichtete sogenannte Altbau und öst-
lich unmittelbar angrenzend ein Gaststättengebäude. Nörd-
lich davon befand sich eine freie Hoffläche, die westlich
und östlich durch Garagenbauten begrenzt war mit Ausnahme
einer an der Ostseite (L[REDACTED] Weg) gelegenen Zufahrt.
Im Norden war der Hof durch eine Kraftfahrzeugwerkstatt
abgeschlossen.

- 3 -

Durch Vertrag vom 15. September 1960 mietete die
Beklagte den gesamten Altbau. Im Vertrag war bestimmt:

"

§ 14

An der Gebäuderückseite übernimmt der Mieter die Nutzung der nächstliegenden 4 Garagen an der Ostseite und 3 Garagen an der Westseite von je DM 35,-- pro Monat Der bei gerader Linienführung dazwischenliegende Hofraum steht ausschließlich dem Mieter unentgeltlich zur Nutzung zur Verfügung. Der Mieter wird auf dieser Linie einen Zaun errichten, sorgt aber dafür, daß die Bieranlieferung für die Gastwirtschaft ungehindert vonstatten gehen kann."

Entsprechend dieser Bestimmung sperrte die Beklagte den zwischen den von ihr gemieteten Garagen gelegenen südlichen Teil des Hofes durch Anbringung einer Kette ab. Diese im folgenden mit A bezeichnete Fläche umfaßte 383 qm.

Nach längeren, im Jahre 1961 begonnenen Verhandlungen kamen die Parteien überein, auf dem nördlichen Teil des Grundstücks einen Erweiterungsbau, im folgenden Neubau, zu errichten. Die Beklagte stellte die erforderlichen finanziellen Mittel, der Kläger lediglich das mit "ca. 1 250 qm" angegebene und mit 75 000 DM bewertete Grundstück bereit. Nach mehrfacher Erörterung der zu erwartenden Kosten und der Ertragslage schlossen die Parteien am 12. Juni 1962 neben einem Bau- und Finanzierungsvertrag einen Mietvertrag, in dem es u.a. heißt:

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

" § 2

Grundmann (das ist der Kläger) überläßt V (das ist die Beklagte) alle Räume in dem ihm gehörigen neu errichteten Fabrikgebäude Hamburg-Harburg, B Straße, bestehend aus

	<u>vermietbare Fläche</u>
Untergeschoß	823 m ²
Erdgeschoß	636 "
1. Obergeschoß	636 "
2. Obergeschoß	636 "
	2.731 m ²
abgerundet	2.730 m ²

mietweise zu Gewerbe- und Wohnzwecken.

§ 3

Der Flächenermittlung liegen die diesem Vertrag beigelegten Bauzeichnungen zugrunde. Als vermietbar gelten Innenmaße des Gebäudes abzüglich Treppenhäuser und Fahrstuhlschacht

§ 4

Die Miethöhe beträgt DM 5,-- je m² und Monat

§ 11

Das Mietverhältnis beginnt am Tage der gebrauchsfähigen Überlassung und endet am 31.12.1972. V hat das Recht, den Vertrag durch einseitige Erklärungen auf weitere 5 Jahre zu den gleichen Bedingungen zu verlängern.

§ 12

Der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag über das bereits errichtete Fabrikgebäude vom 15.9.1960 wird hinsichtlich seiner Laufzeit den Bedingungen vorliegenden Vertrages hiermit angeglichen, das heißt, daß die fest vereinbarte Mietzeit am 31.12.1972 endet und V. ein gleiches Optionsrecht, wie im § 11 des vorliegenden Vertrages niedergelegt ist, zusteht."

Im Zuge der Errichtung des auf einer Fläche von 925,35 Quadratmeter erstellten Neubaus wurden die nördlich (Kraftfahrzeugwerkstatt) und westlich (Garagen) des Hofes gelegenen Gebäude abgerissen und die dadurch entstandenen Flächen überbaut. Die Überbauung umfaßte außerdem den westlichen Teil der Hofffläche A mit 131 qm. Die Fläche A ist daher jetzt nur noch 252 qm groß. Im Frühjahr 1964 wurden auch die bis dahin noch stehengebliebenen, im östlichen Teil des Grundstücks befindlichen Garagen abgerissen und die dabei entstandenen Flächen befestigt. Es entstand dadurch nördlich der bestehend gebliebenen Hofeinfahrt am Lauenbruchter Weg eine Fläche von 163 qm (im folgenden Fläche B) und südlich der Einfahrt eine Fläche von 69 qm (im folgenden Fläche C). Die Beklagte benutzt die Flächen A B und C zum Abstellen von Kraftfahrzeugen ihrer Betriebsangehörigen und zur Lagerung von Gasflaschen.

Der Kläger gesteht der Beklagten zwar die Benutzung einer 210 Quadratmeter umfassenden Zufahrt zu, ist aber der Ansicht, daß die sich daran anschließenden Flächen A B und C nicht mitvermietet seien. Mit der Klage hat er Unterlassung und eine Nutzungsentschädigung von monatlich 500 DM für die

Zeit vom 1. Juli 1964 bis 30. Juni 1965, zusammen also 6 000 DM nebst Zinsen verlangt, sowie Zahlung eines Rückstandes von 395,70 DM für einen Teil des seit 1. Oktober 1962 gleichfalls von der Beklagten gemieteten Gaststättengebäudes. Das Landgericht hat der Klage nur hinsichtlich des Zahlungsanspruches von 395,70 DM stattgegeben. Die Berufung des Klägers blieb erfolglos. Auf die im zweiten Rechtszuge erhobene Widerklage wurde festgestellt, daß die Beklagte nicht verpflichtet ist, für die Zeit vom 1. Juli 1965 bis 31. März 1967 für die Hofflächen Miete oder Nutzungsentschädigung zu zahlen. Mit der Revision verfolgt der Kläger seine abgewiesenen Klaganträge weiter und strebt die Abweisung der Widerklage an. Die Beklagte hat beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. 1.) Das Berufungsgericht führt aus, die Hofffläche A sei durch § 14 des Vertrages vom 15. September 1960 der Beklagten zum ausschließlichen Gebrauch vermietet worden. Es habe sich nicht nur um die Gewährung des ordnungsgemäßen Zugangs zum damals vermieteten Gebäude (Altbau) und zu den Garagen gehandelt, der an sich auch ohne besondere Vereinbarung Inhalt des Mietvertrages sei. § 14 sei deshalb nicht dadurch gegenstandslos geworden, daß die Garagen im Zuge der Errichtung des Neubaus abgerissen worden seien. Eine ausdrückliche Aufhebung des § 14 habe bei Abschluß des Mietvertrages vom 12. Juni 1962 nicht stattgefunden. Die Parteien hätten vielmehr den Vertrag vom 15. September 1960 lediglich hinsichtlich seiner Laufzeit geändert.

2.) Diese auf tatrichterlichem Gebiete liegende Würdigung läßt keine Rechtsfehler erkennen. Verstöße gegen Denkgesetze, Erfahrungssätze oder anerkannte Auslegungsregeln hat die Revision nicht aufgezeigt. Auch hat das Berufungsgericht den vorgetragenen Streitstoff erschöpfend gewürdigt.

a) Wenn in § 14 die Fläche A als der zwischen den Garagen liegende Hofraum bezeichnet ist, so folgt daraus nicht, wie die Revision meint, daß die Vermietung insoweit von dem Vorhandensein der Garagen abhing und mit deren Abbruch endete. Vielmehr handelte es sich hierbei lediglich um die Art der Bezeichnung des vermieteten Gegenstandes.

b) Durch das Abreißen der vorher an die Beklagte vermietet gewesen, an der Westseite des Grundstücks gelegenen Garagen und den damit verbundenen Wegfall der monatlich 35 DM je Garage betragenden Miete ist entgegen der Meinung der Revision kein Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung eingetreten. Denn der Mietzins aufgrund des Vertrages vom 15. September 1960, durch den der Gebrauch der Fläche A mit abgegolten wird, ist nach wie vor weiter zu entrichten, und an die Stelle der Garagen trat ein Teil des gegen Mietzins der Beklagten überlassenen Neubaus. Wenn hinsichtlich der Fläche A überhaupt von einer Störung des Verhältnisses von Leistung und Gegenleistung gesprochen werden könnte, dann allenfalls zu Ungunsten der Beklagten, die durch den Neubau unstreitig 131 qm der Fläche A eingebüßt hat.

c) Darüber, daß der Hofteil A für den LKW- und PKW-Verkehr der Beklagten nicht betriebsnotwendig ist, brauch-

kein Beweis erhoben zu werden. Ist ihr die Fläche zum ausschließlichen Gebrauch vermietet, so kann sie sie in jeder Weise, die nicht vertragswidrig ist, benutzen. Unstreitig dient sie als Parkplatz für die Fahrzeuge ihrer Betriebsangehörigen. Das liegt im Rahmen des vertragsmäßigen Gebrauchs.

d) Daß die Firma Sc[REDACTED] & T[REDACTED] unter der Hofffläche A einen Öltank hat, zu dem sie gelegentlich Zutritt haben muß, steht der Auslegung des Berufungsgerichts gleichfalls nicht entgegen. Dieser Tank war schon bei Abschluß des Vertrags vom 15. September 1960 vorhanden und hat den Kläger nicht gehindert, der Beklagten die ausschließliche Benutzung einzuräumen. Unzuträglichkeiten mit der Firma Sc[REDACTED] & T[REDACTED] sind im übrigen bislang nicht hervorgetreten.

II. 1.) Das Berufungsgericht führt weiter aus, im Mietvertrag vom 12. Juni 1962 sei der Umfang des Mietgegenstandes nicht eindeutig bezeichnet. Die Auslegung ergebe, daß auch die Flächen B und C ohne zusätzliches Entgelt an die Beklagte mit vermietet worden seien. Erkennbar habe die Beklagte mit der Errichtung des Neubaus eine erhebliche Betriebserweiterung angestrebt, bei der sie auf die Benutzung der vorhandenen und entstehenden Hoffflächen angewiesen gewesen sei. Der Ermittlung des Mietzinses seien Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Kostenvoranschläge zugrundegelegt worden, bei denen der vom Kläger geleistete wirtschaftliche Beitrag zum Neubau, die Bereitstellung des Grundstücks, ausdrücklich als mit 6,5 % zu verzinsendes Kapital berücksichtigt worden sei. Ferner seien in die zur Grundlage der Mietzinsberechnung gemachten Baukosten die Kosten der Hofbefestigung und der Hofbeleuchtung aufgenommen worden.

Da das vom Kläger für den Neubau zur Verfügung gestellte Grundstück "ca. 1 250 qm" umfaßt habe, tatsächlich aber nach den damals schon fertig vorliegenden Bauplänen nur 925 qm zu überbauen waren, habe der Kläger nicht annehmen können, daß die Beklagte sich mit einer Vermietung ohne die dringend benötigten Hoffflächen oder auch nur mit einer Vermietung zu einem zusätzlichen Mietzins habe einverstanden erklären wollen. Unerheblich sei, daß die möglicherweise zur Rechtsgrundlage gewordene Erwartung des Klägers, durch den Neubau seinen Lebensstandard steigern zu können, enttäuscht worden sei. Das könne allenfalls zu einer Anpassung des Mietvertrages derart führen, daß der Mietzins als solcher anzuheben sei, nicht aber dazu, daß der Kläger nunmehr Entgelt für Gegenstände verlangen könne, die er ohne besonderes Entgelt vermietet habe.

2.) Auch das greift die Revision ohne Erfolg an.

a) Sie meint, da der Vertrag vom 12. Juni 1962 von der Beklagten formuliert worden und nach Auffassung des Berufungsgerichts hinsichtlich der Beschreibung des Mietgegenstandes unklar sei, habe er insoweit zu Ungunsten der Beklagten ausgelegt werden müssen.

Voraussetzung der Anwendung der sog. Unklarheitenregel ist, daß die Auslegung des Vertrages durch den Tatrichter Zweifel über den Inhalt offen läßt. Gerade das ist hier nicht der Fall, weil das Berufungsgericht aus dem gesamten Inhalt des Vertrages unter Heranziehung der vorvertraglicher Verhandlungen zu einer eindeutigen Bestimmung des Mietgegenstandes gelangt ist.

b) Gegen die Mitvermietung der Flächen B und C spricht nicht, daß diese bei Abschluß des Vertrages noch nicht bestanden, sondern noch bebaut waren. Auch der Neubau war, was die Revision übersieht, zur Zeit des Vertragabschlusses noch nicht errichtet und ist von den Parteien gleichwohl zulässigerweise zum Gegenstand des Mietvertrages vom 12. Juni 1962 gemacht worden. Daß sämtliche Gebäude auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks des Klügers abgebrochen werden würden, war unstreitig schon bei Abschluß dieses Vertrages bekannt.

c) Was die Revision sonst gegen die Auslegung des Berufungsgerichts vorbringt, liegt auf dem ihr verschlossenen Gebiete der tatsächlichen Würdigung. Auch hier gilt, daß die Auslegung des Berufungsgerichts, die nicht mit Verfahrensrügen angegriffen wird, zumindest möglich ist. Sie liegt, von den rechtlich einwandfreien Erwägungen des Berufungsgerichts abgesehen, darüber hinaus schon deshalb nahe, weil die gesamten streitigen Flächen ausschließlich von Gebäuden umschlossen werden bzw. an Gebäude angrenzen, die jetzt allein im Besitz der Beklagten sind. Daß noch einige andere Mieter in den nach der B [REDACTED] Straße hin gelegenen Gebäudeteilen sind, ist demgegenüber, wie schon das Berufungsgericht erkannt hat, unerheblich. Nachdem bei Abschluß des ersten Vertrages der Beklagten der alleinige Gebrauch der Hofffläche (A) ohne besonderes Entgelt gewährt worden ist, spricht alles dafür, daß hinsichtlich der Flächen B und C, die zusammen kleiner (232 qm) als die damals mitvermietete Fläche A (383 qm) sind, nichts anderes gelten sollte. Der Umstand, daß im

Vertrag vom 30. September 1960 die vermietete Hoffläche ausdrücklich genannt worden ist, während im Vertrag vom 12. Juni 1962 eine derartige Bezeichnung fehlt, läßt sich zwangslos damit erklären, daß der Beklagten bei der Anmietung des Altbaus nur ein Teil des Hofes überlassen wurde, der auch von einer Reihe von anderen Mietern benutzt wurde. Deshalb war seinerzeit eine ausdrückliche Erwähnung und genaue Bezeichnung des ausschließlich der Beklagten überlassenen Hofteiles zweckmäßig. Dieser Gesichtspunkt entfiel, nachdem durch die Errichtung und Vermietung des Neubaus und durch die mietweise Übernahme des Gaststättengebäudes durch die Beklagte andere Hofanlieger nicht mehr vorhanden waren.

d) Auch die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Geschäftsgrundlage sind jedenfalls im Ergebnis zutreffend. Es kann davon ausgegangen werden, daß der Kläger mit der Errichtung des Neubaus und dessen Vermietung eine Verbesserung seines Lebensstandards anstrebte und dies auch bei den Vertragsverhandlungen zum Ausdruck brachte. Sein ursprüngliches Verlangen ging dahin, aus dem Mietzins einen Barüberschuß von jährlich 25 000 DM zu erzielen. Die Beklagte hat sich aber nach den im Tatbestand des Berufungsurteils festgehaltenen Hergang der Verhandlungen diese Erwartungen des Klägers nicht zu eigen gemacht. Sie hat vielmehr einen ausschließlich an den Kosten des Bauprojekts und an der Rentabilität ihrer Aufwendungen orientierten Mietzins durchgesetzt, der dem Kläger nur einen errechneten Barüberschuß von 18 000 DM sicherte. Diesen Überschuß erzielt der Kläger auch. Eine Änderung der Faktoren, die der Mietberechnung zugrunde liegen, hat der Kläger

jr

nicht dargetan. Für die Annahme eines Wegfalls oder einer Veränderung der Geschäftsgrundlage ist daher kein Raum.

III. Da die Flächen A B und C der Beklagten sonach vermietet sind, ohne daß dafür neben dem in den Verträgen vom 15. September 1960 und vom 12. Juni 1962 vereinbarten Mietzins ein weiteres Entgelt zu entrichten ist, kann der Kläger weder mit seinem Unterlassungsanspruch noch mit seiner Zahlungsklage, soweit diese noch anhängig ist, Erfolg haben. Dagegen ist der Widerklage auf Feststellung, daß die Beklagte keinen Mietzins und keine Nutzungsent-schädigung für die benutzten Flächen zu zahlen hat, mit Recht stattgegeben worden. Die Revision mußte somit zurück-
gewiesen werden. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 ZPO.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier