

VIII ZR 261/61

2227 055

Verkündet am 5. Juni 1963
Höchst. Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Gastwirts Anton W. in Kö., D. weg.,

Klägers und Revisionsklägers,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

die Eheleute Hermann B. in S., Z.straße.,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 5. Juni 1963 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Golhaar, Artl, Dr. Dorschel und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 12. Januar 1961 aufgehoben, soweit es zum Nachteil des Klägers erkannt hat.

In diesem Umfange wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten waren Eigentümer des Hausgrundstücks S [REDACTED], K [REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED]. Durch schriftlichen Vertrag vom 24. August 1957 mietete der Kläger ein Ladenlokal nebst Nebenräumen in diesem Grundstück sowie eine im 3. Stock gelegene Dreizimmerwohnung, "sobald diese frei wird", ferner einen Kartoffelschälraum in dem damals den Beklagten ebenfalls gehörigen Grundstück Z [REDACTED]straße [REDACTED]. Nach § 3 des Mietvertrages erfolgte sein Abschluß "auf die Dauer von 10 Jahren", beginnend am 1. Oktober 1957. Die Miete für den Laden mit Nebenräumen war auf monatlich 450 DM, für die Wohnung auf 65 DM und für den Kartoffelschälraum auf 15 DM monatlich vereinbart. Der Kläger hatte den erforderlichen Umbau des Ladens auf seine Kosten durchzuführen, jedoch sollten die Beklagten einen Beitrag von 6 000 DM zu den Umbaukosten in der Weise leisten, daß der Kläger diesen Betrag in monatlichen Raten von 100 DM von der Miete abziehen durfte. § 16 Abs. 1 des Vertrages lautet wörtlich:

"Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages müssen schriftlich erfolgen."

Als Vermieter waren in dem Vertrage beide Beklagten vorgesehen, indes wurde der Vertrag nur von dem Kläger und dem beklagten Ehemann unterschrieben. Der Kläger begann alsbald mit den Umbauarbeiten, nach deren Fertigstellung er in dem Ladenlokal eine Gastwirtschaft mit Hähnchenbraterei betrieb.

Die Wohnung erhielt der Kläger nicht, da den Beklagten trotz eines gegen die bisherigen Wohnungsinhaber erwirkten Räumungstitels die Vollstreckung mangels eines Ersatzraumes nicht gelang.

- 3 -

Unter dem 27. November 1957 forderte das Gewerbeaufsichtsamt Bonn von dem Kläger die Einrichtung von nach Geschlechtern getrennten Umkleideräumen und Toiletten für die im Betriebe beschäftigten Arbeitskräfte und verlangte Bericht über das Veranlaßte bis zum 20. Dezember 1957.

Mit Schreiben eines von ihm beauftragten Rechtsanwalts vom 31. Dezember 1957 setzte der Kläger den Beklagten zur Übergabe der Wohnung eine Frist bis zum 10. Januar 1958 mit dem Hinzufügen, daß der Kläger nach fruchtlosem Ablauf der Frist die Annahme der Wohnung ablehnen und Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen oder vom Vertrage zurücktreten werde. Der beklagte Ehemann wandte sich in seiner Antwort vom 6. Januar 1958 gegen dieses Verlangen und wies darauf hin, daß Termin zur Zwangsräumung der Wohnung auf den 13. Januar 1958 angesetzt worden sei. Hierauf erwiderte der Bevollmächtigte des Klägers am 11. Januar 1958, daß der Kläger nach Ablauf der gesetzten Frist Schadensersatz wegen Nichterfüllung des Vertrages verlange und den Beklagten die gemieteten Geschäftsräume am 15. Januar 1958 zur Verfügung stellen werde. Die Räumung der Wohnung konnte auch am 13. Januar 1958 nicht durchgeführt werden.

Am 15. Januar 1958 übergab der Kläger, der für die Zeit vom 1. Oktober 1957 bis einschließlich Januar 1958 die vereinbarte Miete gezahlt hatte, die Schlüssel zu den Mieträumen an den beklagten Ehemann und räumte das Geschäftslokal mit Nebenräumen.

Die Beklagten vermieteten mit Wirkung vom 1. Februar 1958 das Ladenlokal und den Kartoffelschälraum an Frau G. für insgesamt 515 DM monatlich.

Mit seiner Klage verlangt der Kläger als Schadensersatz einen Teilbetrag von 24 434,57 DM nebst Zinsen der



JLaw – Gesetze und Urteile
(mobile App)

Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

von ihm für den Umbau aufgewandten Kosten, die er auf insgesamt über 30 000 DM angegeben hat, und zwar mit Rücksicht auf eine von ihm vorgenommene Abtretung sowie ausgebrachte Pfändungen in Höhe der abgetretenen und gepfändeten Beträge an die nunmehr Berechtigten.

Das Landgericht hat durch Teilurteil bis auf einen Betrag von 7 750 DM die Klage abgewiesen und in dieser Höhe die Entscheidung dem Schlußurteil vorbehalten.

Das Berufungsgericht hat auf die Berufung des Klägers, mit der dieser die abgewiesenen Ansprüche in Höhe von 16 684,57 DM weiter verfolgt hat, das Teilurteil des Landgerichts teilweise dahin abgeändert, daß der über 8 357,14 DM hinausgehende Klageanspruch abgewiesen wird.

Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger sein Begehren weiter, so weit das Berufungsgericht ihm nicht entsprochen hat.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

1. Das Berufungsgericht hat - ebenso wie das Landgericht - lediglich Ansprüche des Klägers aus ungerechtfertigter Bereicherung in von den Parteien nicht beanstandeter Höhe von insgesamt 11 500 DM für begründet erachtet. Da einer Pfändungsgläubigerin des Klägers in dem Rechtsstreit 3 O 202/58 LG Köln = 1 U 124/59 OLG Köln bereits 3 142,86 DM nebst Zinsen von diesem Betrage zuerkannt worden sind, hat es die Beklagten in Höhe von 11 500 weniger 3 142,86 DM = 8 357,14 DM verurteilt. Einen darüber hinausgehenden Betrag

unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes haben dagegen nach Ansicht des Berufungsgerichts weder der Kläger noch die auf Grund Abtretung oder Pfändung und Überweisung berechtigten Gläubiger zu beanspruchen. Deshalb hat es die über die Bereicherung der Beklagten hinausgehende Forderung abgewiesen.

2. Die Revision bekämpft die dem angefochtenen Urteil zugrundeliegende Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagten seien mit der Übergabe der Wohnung nicht schuldhaft in Verzug gewesen, zu deren Begründung das Berufungsgericht ausgeführt hat: Aus dem eindeutigen Wortlaut des Vertrages ergebe sich, daß die Beklagten lediglich verpflichtet gewesen seien, alles zu tun, um die Wohnung für den Kläger frei zu bekommen. Diese Verpflichtung hätten sie nicht verletzt.

Demgegenüber beruft sich die Revision auf den unter Beweis gestellten Vortrag des Klägers, der beklagte Ehemann habe ihm bei den dem Vertragsschluß vorausgehenden Vertragsverhandlungen ausdrücklich zugesichert, die Wohnung werde bestimmt bis spätestens 1. Oktober 1957 frei, der Kläger könne sich hierauf verlassen und mit den Bauarbeiten beginnen. Diese Erklärungen soll nach der Behauptung des Klägers der beklagte Ehemann abgegeben haben, obwohl ihm genau bekannt gewesen sei, daß der Kläger die Geschäftsräume wirtschaftlich sinnvoll nur dann habe verwenden können, wenn er an Ort und Stelle auch eine Wohnung zur Verfügung hatte. Nach Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht durch Übergehung dieses unter Beweis gestellten Vorbringens die Vorschrift des § 286 ZPO verletzt.

3. Dieser Rüge kann der Erfolg nicht versagt werden.

Schon der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, der Wortlaut des Vertrages sei eindeutig gewesen, ist nicht einwandfrei. Zwar ist in § 1 des Vertrages vorgesehen, daß die Wohnung vermietet wird, "sobald diese frei wird". In § 3 heißt es sodann jedoch, daß das Mietverhältnis mit dem 1. Oktober 1957 beginnen sollte. An dieser Stelle ist somit hinsichtlich der Wohnung eine Einschränkung nicht gemacht. Der Vertrag läßt sich daher, was das Berufungsgericht übersehen hat, auch dahin verstehen, daß der Kläger die Wohnung bei ihrem Freiwerden vor dem 1. Oktober 1957 alsbald erhalten sollte, daß aber jedenfalls das Mietverhältnis über alle Räumlichkeiten - einschließlich der Wohnung - am 1. Oktober 1957 beginnen sollte. Das unter Beweis gestellte Vorbringen des Klägers zielte ersichtlich dahin, die Vereinbarungen der Parteien hätten den Inhalt gehabt, daß der beklagte Ehemann nicht nur das Freiwerden der Wohnung zum Zeitpunkt der Geschäftseröffnung in Aussicht gestellt, sondern namens der Beklagten die Verpflichtung übernommen habe, dem Kläger die vermietete Wohnung spätestens zu diesem Zeitpunkt zu übergeben. Der Kläger wollte also geltend machen, daß die Parteien sich so geeinigt hätten, wie es der vorstehend wiedergegebenen möglichen Auslegung des Vertrages entsprach. Das Berufungsgericht ist deshalb diesem Sinn des Vortrages des Klägers nicht gerecht geworden, wenn es den von ihm unter Beweis gestellten Erklärungen des beklagten Ehemannes lediglich die Bedeutung beigelegt hat, dem Kläger sei nur in Aussicht gestellt worden, daß die Wohnung spätestens bei Geschäftseröffnung frei sein werde. Es hat verkannt, daß der Kläger insoweit eine bindende Verpflichtung des Beklagten behauptet hatte, die entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts mit dem Wortlaut des Vertrages nicht in Widerspruch zu stehen braucht, wenn der Vertrag so auszulegen ist, wie ihn der Kläger verstanden wissen will.

- 7 -

4. Haben sich aber die Beklagten, wie für diesen Rechtszug zu unterstellen ist, durch die vom Kläger vorgetragenen Erklärungen des beklagten Ehemannes, der gleichzeitig als Vertreter seiner Ehefrau gehandelt haben soll, verpflichtet, dem Kläger die Wohnung spätestens bei Geschäftseröffnung zur Verfügung zu stellen, so kann der Kläger von den Beklagten, die dieser Verpflichtung nicht nachgekommen sind, Schadensersatz wegen Nichterfüllung gemäß §§ 541, 538 BGB verlangen (Urt. des erkennenden Senats vom 15. Februar 1961 - VIII ZR 183/59 - LM BGB § 541 Nr. 3), ohne daß es darauf ankommt, ob es den Beklagten zum Verschulden anzurechnen ist, daß sie angesichts des von ihnen gegen den bisherigen Mieter der Wohnung erstrittenen Räumungsurteils darauf vertraut haben, die Wohnung werde rechtzeitig zur Verfügung stehen und dem Kläger übergeben werden können. Die Haftung des Vermieters aus § 538 BGB, auf den in § 541 BGB ausdrücklich Bezug genommen worden ist, stellt sich hinsichtlich der bei Abschluß des Vertrages vorhandenen Mängel - hier: hinsichtlich des Unvermögens, die Wohnung an den Kläger nach Erzwingung der Räumung durch den bisherigen Mieter bei Vertragsbeginn zu übergeben - als eine Garantiehaf tung dar, so daß der Vermieter auch dann schadensersatzpflichtig ist, wenn er sein Unvermögen, den Vertrag zu erfüllen, nicht verschuldet hat. Auf die von der Revision erörterte Frage, ob die von dem beklagten Ehemann namens der Beklagten gegebene Zusicherung als besonderes Garantiever sprechen zu werten ist, kommt es daher nicht an.

5. Da nach der von den Beklagten allerdings bestrittenen Darstellung des Klägers die Geschäftsräume nur dann für ihn von Wert waren, wenn er auch die Wohnung erhielt, konnte er - die Richtigkeit seines Vorbringens unterstellt - sich von dem Vertrage lösen und Schadensersatz wegen Nichterfüllung des ganzen Vertrages verlangen. Entgegen der rechtlichen Würdigung des Berufungsgerichts ist das Vorbringen des Klägers

daher schlüssig. Das Berufungsgericht hätte deshalb auf die von den Beklagten bestrittenen Behauptungen des Klägers eingehen und die von beiden Parteien über den Hergang der Verhandlungen vor der schriftlichen Niederlegung und Unterzeichnung des Mietvertrages angetretenen Beweise erheben müssen.

Wegen des aufgezeigten Rechtsmangels kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben, sondern es ist aufzuheben. Da weitere tatsächliche Aufklärung erforderlich ist, muß die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

6. Sollte das Berufungsgericht nach Erhebung und Würdigung der Beweise wiederum zu dem Ergebnis gelangen, daß die Beklagten nicht die Verpflichtung übernommen haben, dem Kläger die Wohnung bereits am 1. Oktober 1957 zur Verfügung zu stellen, so wird es auch die Richtigkeit der von den Beklagten bestrittenen Behauptung des Klägers nachzuprüfen haben, damals sei eine andere Wohnung in dem Hause frei geworden, die die Beklagten nicht dem Kläger angeboten, sondern an Frau Gemünd vermietet hätten. Wie die Revision mit Recht rügt, kann den Beklagten nach Treu und Glauben die Verpflichtung obgelegen haben, eine in der in Frage kommenden Zeit frei werdende Wohnung dem Kläger zur Verfügung zu stellen. Das gilt besonders dann, wenn ihnen bekannt war, daß der Kläger die Gastwirtschaft in den Mieträumen ordnungsmäßig und erfolgreich nur betreiben konnte, falls er eine Wohnung in dem Hause erhielt.

7. Die Entscheidung über die Kosten der Revision hängt von der Endentscheidung in der Sache selbst ab und ist daher dem Berufungsgericht übertragen worden.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Dorschel

Bundesrichter Dr. Mezger
befindet sich auf einer
Dienstreise und kann des-
halb nicht unterschreiben.
Haidinger