VIII ZR 298/56

Verkündet
am 22. Oktober 1957
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma Julius H [redacted], Großhandel und Import, Alleininhaber Getreidekaufmann Karl P[redacted] in B[redacted], K[redacted]straße [redacted],

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

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

gegen

die Gesellschaft [redacted] I[redacted] mit beschränkter Haftung, vertreten durch ihre Geschäftsführer Kaufmann Eduard R[redacted], Kaufmann Wilhelm O[redacted] und Dipl.Ing. Dr. Erich S[redacted] in B[redacted] C[redacted] S[redacted],

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.[redacted] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 22. Oktober 1957 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Dorschel und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts vom 2. Juli 1956 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

## Tatbestand:

Die Beklagte hat von der Klägerin seit Mai 1951 in der sogenannten "G[redacted] B[redacted]" in B[redacted], F[redacted]str. [redacted] Lagerräume zur Einlagerung von Getreide gemietet. Die Mietzinsberechnung erfolgte hierbei stets auf Grund der Quadratmeterzahl der vermieteten Fläche. Die Vermietung von Räumen und Raumgruppen nahm bis Oktober 1953 einen immer größeren Umfang an. Dabei wurden jedesmal zwischen den Parteien entweder besondere Mietverträge oder Nachträge zu bereits bestehenden Verträgen abgeschlossen. Schließlich sahen die Parteien bei einer Besprechung am 20. Oktober 1953 vor, alle bestehenden einzelnen Verträge in einem neuen Vertrag zusammenzufassen und einen neuen einheitlichen Mietzins von 0,60 DM und bei einer Schütthöhe über 1,50 Meter von 0,80 DM je Monat und je Quadratmeter Lagerraum in Ansatz zu bringen. Später haben sie sich zwecks weiterer Vereinfachung der Mietzinsberechnung auf einen einheitlichen Mietzins von 0,72 DM je Monat und je Quadratmeter Lagerraum - unabhängig von der jeweiligen Schütthöhe - geeignet.

In Ausführung ihres Vorhabens haben die Parteien eine neue Vertragsurkunde am 30. Januar (Klägerin) und 30. März 1954 (Beklagte) vollzogen. Darin heißt es eingangs, "unter Aufhebung aller bisher geschlossener Verträge und Abmachungen" werde folgender Mietvertrag "mit Wirkung vom 1. Januar 1954" geschlossen. § 1 Abs. 1 des Vertrages lautet:

> "Vermieter vermietet Mieter zur Einlagerung von Getreide in der sogenannten "G[redacted] B[redacted]" die im anliegenden Lageplan rot umränderten Räume, deren Nutzfläche mit

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law



11682 qm als vereinbart gilt."

§ 4 Abs. 1 hat folgenden Wortlaut:

"Die Miete beträgt DM 0,72 je qm und Monat, also monatlich DM 8411,--."

Die Vertragsurkunde ist von der Klägerin entworfen. Am Rande des ihr beigefügten Lageplanes befindet sich eine Zusammenstellung der Größe der einzelnen Räume und Raumgruppen, in welcher die Gruppe 15 mit nur 1105,04 qm (statt richtig 2105,04 qm) angegeben ist. Die Nutzfläche der von der Beklagten als Mieterin innegehabten Räume, die in dem Lageplan rot umrändert sind, beträgt unstreitig 12682 qm, nicht 11682 qm. Die Beklagte hat das Mietverhältnis teilweise, u.a. auch hinsichtlich der Raumgruppe 15, zum 30. Juni 1955 gekündigt. Bis dahin hat sie die in dem schriftlichen Vertrag errechnete Miete gezahlt.

Die Klägerin fordert Nachzahlung von monatlich 720 DM für je 1000 qm Nutzfläche für die Zeit vom 1. Januar 1954 bis 30. Juni 1955 einschließlich; d.h. für 18 Monate insgesamt 12960 DM. Ihre Nachzahlungsforderung hat sie erstmalig mit Schreiben vom 5. Juli 1955 geltend gemacht. Am 2. November desselben Jahres ist die Klage erhoben.

Die Klägerin behauptet, sie habe den ihr bei der Berechnung der Nutzfläche und der Miete in dem schriftlichen Vertrag infolge eines vorangegangenen Schreibfehlers bei der Raumgruppe 15 unterlaufenen Rechenfehler erst gemerkt, als sie diese Raumgruppe nach Kündigung durch die Beklagte einer anderen Mietinteressentin angeboten habe. Die Beklagte habe ihren (der Klägerin) Irrtum von vornherein erkannt und ausgenutzt. Das bestreitet die Beklagte.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten war - bis auf den Zinsbeginn - erfolglos. Mit ihrer Revision erstrebt sie Klagabweisung. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht führt zunächst aus, die Parteien hätten mit dem Vertrage vom 30. Januar/30. März 1954 kein neues Mietverhältnis begründen, sondern nur bereits bestehende Mietverhältnisse über feststehende Räume oder Raumgruppen nach Maßgabe vorangegangener mündlicher Vereinbarungen zu einem einheitlichen Mietverhältnis zusammenfassen und über dieses eine einheitliche Urkunde schaffen wollen. Die Übersendung der am 30. Januar 1954 mit der Unterschrift der Klägerin versehenen neuen Vertragsurkunde an die Beklagte stelle deshalb kein Vertragsangebot an diese dar; denn das Mietverhältnis zwischen den Parteien habe bereits vor Unterzeichnung der Urkunde durch diese bestanden. Die Beklagte habe daher durch die Unterzeichnung der Vertragsurkunde kein Angebot der Klägerin annehmen können. Die Schaffung dieser Urkunde habe vielmehr lediglich das abschließend schriftlich festlegen sollen, was bereits vorher zwischen den Parteien auf Grund mündlicher Vereinbarungen galt. Sie sei lediglich zu Beweiszwecken geschaffen worden.

2. Entgegen den Ausführungen der Revision enthält das Berufungsurteil, welches die nur beschränkt

nachprüfbare Auslegung eines Individualrechtsgeschäftes zum Gegenstand hat, weder einen "logischen Widerspruch zu seinem Tatbestand" noch sind seine Feststellungen sonst "in sich unlogisch".

Wenn im Tatbestand des Urteils gesagt ist: "In Ausführung ihres Vorhabens haben die Parteien mit Wirkung vom 1. Januar 1954 ab einen neuen ... Mietvertrag geschlossen ...", so soll das nicht bedeuten, daß erst mit der Unterzeichnung der Vertragsurkunde ein "neues" Mietverhältnis begründet und die alten Abmachungen - hinsichtlich des Mietzinses - als aufgehoben gelten sollten. Das ergibt sich aus den im Tatbestand vorangestellten beiden weiteren Sätzen, insbesondere aus dem Satz, in welchem es heißt, die Parteien hätten sich zwecks weiterer Vereinfachung der Meitzinsberechnung auf einen einheitlichen Mietzins von 0,72 DM je Monat und je Quadratmeter Lagerraum, unabhängig von der jeweiligen Schütthöhe, geeinigt und dem Zusammenhang der Entscheidungsgründe. Diese können zur Auslegung des Tatbestandes mit herangezogen werden. Sie lassen erkennen, daß das Berufungsgericht mit "neuem Mietvertrag" in dem oben angezogenen Satz die neue einheitliche Vertragsurkunde gemeint hat, in welcher nur das Ergebnis der schon vor Unterzeichnung dieser Urkunde zustande gekommenen grundsätzlichen Einigung der Parteien, ab 1. Januar 1954 soll die Beklagte die ihr überlassene Nutzfläche einheitlich mit 0,72 DM je Quadratmeter und Monat bezahlen, niedergelegt werden sollte. In diesem Sinne sind auch die Sätze in den Entscheidungsgründen zu verstehen, das Mietverhältnis zwischen den Parteien habe bereits vor der Unterzeichnung der Vertragsurkunde durch sie bestanden; die Beklagte habe daher durch diese kein Angebot der Klägerin annehmen können. Damit ist insbesondere ein solches gemeint, welches die Vereinbarung einer geringeren,

der wirklichen Nutzfläche nicht entsprechenden Fläche als Grundlage für die Mietzinsberechnung zum Gegenstand hat. Darauf ist noch an anderer Stelle zurückzukommen.

3. Zur Begründung des von der Revision in diesem Zusammenhang noch gerügten Verstoßes gegen § 286 ZPO ist nur angeführt, aus dem Berufungsurteil sei nicht ersichtlich, woher es seinen "Ausgangspunkt" genommen habe, es müsse erkennen lassen, auf welchen Erkenntnisquellen seine Feststellungen beruhten, es sei nicht ersichtlich, ob es eine sachentsprechende Beurteilung vorgenommen habe. Es mag dahingestellt bleiben, ob damit überhaupt hinreichend Tatsachen im Sinne von § 554 ZPO Abs. 3 Nr. 2 Buchstabe b bezeichnet worden sind. Der gerügte Verstoß liegt jedenfalls nicht vor. Das angefochtene Urteil ergibt eindeutig, daß es zu seinen Feststellungen und zur Auslegung der Parteivereinbarungen auf Grund des unstreitigen Sachverhalts, der Vertragsurkunde vom 30. Januar/30. März 1954 nebst Anlage, der früheren Abmachungen und der früheren Verhandlungen gekommen ist, wie sie sich insbesondere aus dem Aktenvermerk vom 20. Oktober 1953 ergeben. Soweit gerügt werden soll, das Berufungsgericht habe wichtiges Vorbringen übersehen, hätte es der Angabe dieses Vorbringens im einzelnen bedurft.

II.

1. Zu Unrecht rügt die Revision weiter, die Feststellung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten eine Miete nach der wirklichen Raumgröße (von 12682 qm) mit je 0,72 DM je Quadratmeter und Monat vereinbart, so daß diese mit 9.131 DM und nicht mit 8.411 DM (§ 4 Abs. 1 der Vertragsurkunde) anzusetzen sei, sei gegenüber dem Wortlaut dieser Urkunde unmöglich.

Dieser könnte allerdings für sich betrachtet nur dahin ausgelegt werden, daß ein Mietzins in der darin genannten Gesamthöhe vereinbart worden ist. Das Berufungsgericht ist aber zu seiner Feststellung der Höhe des den Vereinbarungen entsprechenden Mietzinses mit in Wirklichkeit 9.131 DM nicht auf Grund einer Auslegung der genannen Urkunde gekommen. Es stellt vielmehr fest, daß sich die Parteien, und zwar nach dem Zusammenhang der Urteilsgründe, vor der Unterzeichnung der Urkunde, grundsätzlich darüber einig waren, die Beklagte solle die am 1. Januar 1954 benutzten Räume, wie sie in dem dem neuen Mietvertrag (im Sinne von neuer Vertragsurkunde) als Anlage beigefügten Lageplan rot umrändert sind, von dem genannten Tage an nach ihrer wirklichen Nutzfläche mit 0,72 DM je Quadratmeter und Monat bezahlen. Daß aber die Parteien ihren Vertragsbeziehungen und vor allem der Mietzinsberechnung die wirkliche Nutzfläche zu Grunde legen wollten, schließt es insbesondere daraus, daß sie auch schon vor dem 1. Januar 1954 den Mietzins nach dem unstreitigen Sachverhalt stets nach dem wirklichen Raum (im Sinne von Nutzfläche) berechnet haben, und zwar auch hinsichtlich der Raumgruppe 15, bei deren Größenangabe der den gegenwärtigen Rechtsstreit auslösende Schreibfehler unterlaufen ist, der den Rechenfehler bei der Ausrechnung des Mietzinses zur Folge gehabt hat.

Nach diesen Feststellungen ist es nicht rechtsirrtümlich, wenn das Berufungsgericht ausführt, die in dem neuen Mietvertrag (= neue Vertragsurkunde) aufgenommene Bestimmung (§ 1 Abs. 1) : "mit 11682 qm als vereinbart gilt" stelle nach dem beiderseitigen Parteiwillen in Wirklichkeit keine gestaltende Vertragsvereinbarung dar; denn die Parteien hätten keine die wirkliche Nutzfläche aus irgend-welchen Gründen vermindernde Vereinbarung treffen wollen; aus allem folge, die in

dem Mietvertrage (=Vertragsurkunde) vom 30. Januar/30. März 1954) angegebene Größe der Nutzfläche mit 11682 qm sei lediglich eine falsche Bezeichnung und entgegen dem Wortlaut keine Vereinbarung. Das gleiche gelte hinsichtlich der falschen Angabe des Mietzinses mit 8411 DM, die lediglich eine Folge der falschen Angabe der Nutzfläche sei.

2. Fehl geht auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht verkenne, für einen Mietvertrag sei nicht das Motiv, die Kalkulation, das Entscheidende, sondern die Einigung über Mietgegenstand und Mietzins. Der Mietvertrag (d.h. die Urkunde) lasse nicht einmal erkennen, wie die in § 1 Abs. 1 vereinbarte Raumgröße zustande gekommen sei.

Was letztere anbelangt, so ergibt sie sich aus dem der Vertragsurkunde als Anlage beigefügten Lageplan, in welchem die vermieteten Räume rot umrändert, auch die Raumgruppennummern eingetragen sind, in Verbindung mit der darauf befindlichen Zusammenstellung, in der die Größe der einzelnen Räume (Raumgruppen) angegeben ist, die der Raumgruppe 15 allerdings irrtümlich mit nur 1105,04 statt richtig mit 2105,04 qm.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts haben sich die Parteien auch über den Mietgegenstand, nämlich die rot umränderten Räume und über den Mietzins (= 0,72 DM je qm der wirklichen Nutzfläche) geeinigt und zwar schon vor der Unterzeichnung der Urkunde. Sie haben den Mietzins nur in dieser - infolge eines beiderseitigen Irrtums - zunächst falsch berechnet. Bei dieser Sachlage kann die Zahlung und Entgegennahme des Mietzinses

in der falsch berechneten Höhe nicht als "Bestätigung" einer entsprechenden Mietzinsvereinbarung angesehen werden.

3. Der Revision kann darin beigetreten werden, daß die Annahme des Berufungsgerichts, es liege nur eine falsche Bezeichnung der Größe der Nutzfläche und des zu zahlenden monatlichen Mietzinses vor, voraussetzt, daß der wahre Wille der Parteien von keiner unrichtigen Vorstellung gefälscht ist, bei der Erklärung selbst aber ein Irrtum unterlaufen ist. Das ist aber gerade nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der Fall; denn es stellt als wahren Willen der Parteien "Vermietung einer bestimmt bezeichneten Fläche und Berechnung des Mietzinses nach der (wirklichen) Nutzfläche mit je 0,72 DM je Quadratmeter" fest. Bei der "Erklärung" in der Urkunde ist jedoch infolge der falschen Berechnung ein Irrtum unterlaufen.

Das Berufungsgericht stellt auch weiterhin ergänzend ausdrücklich fest, keine der Parteien habe eine die wirkliche Nutzfläche nicht beachtende Vereinbarung treffen wollen, so daß, wie die Revision selbst ausführt, diese "Vereinbarung" (Klausel) nicht gilt. Es widerspricht gerade den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts, daß die Parteien, wie die Revision meint, einen Mietzins von 8.411 DM gewollt haben. Nicht der Gesamtmietzins ist der kalkulierte, sondern ein Quadratmeterpreis von 0,72 DM, der nach der wirklichen noch zu ermittelnden Nutzfläche ausgerechnet werden sollte. Dabei ist dann der die Mietzinsvereinbarung als solche nicht berührende Irrtum unterlaufen.

4. Das Berufungsgericht hat auch nicht, wie die Revision glaubt, verkannt, daß ein beiderseitiger Irrtum

der Parteien vorliegt. Es hat, wie bereits dargelegt, einen Irrtum über Mietgegenstand und Mietzins (= 0,72 DM je Quadratmeter nach der wirklichen Nutzfläche) nicht angenommen, sondern nur eine falsche Ausrechnung des Gesamtbetrages infolge eines Schreibefehlers bei Angabe der Quadratmeterzahl der Raumgruppe 15.

Darüber hinaus hat das Berufungsgericht auch tatsächlich festgestellt, wie dem Gesamtinhalt seiner Entscheidungsgründe zu entnehmen ist, daß die Beklagte den Mietvertrag auch abgeschlossen, d.h. die Vertragsurkunde unterschrieben haben würde, wenn in ihr die Nutzfläche mit 12682 qm und dementsprechend der monatliche Gesamtmietzins richtig mit 9.131 DM angegeben worden wäre. Es führt dazu aus, hätte der Mietvertrag die an sich überflüssige Angabe der durch gemeinsame Vermessung festgestellten Nutzflächen nicht enthalten, sondern nur dahin gelautet, die Klägerin vermiete an die Beklagte die im Lageplan rot umränderten Räume zu einem Mietzins von 0,72 DM je Monat und Quadratmeter Nutzfläche, dann hätte sie ihn unterschrieben, weil dieser Inhalt ebenso wie dem Willen der Klägerin auch ihrem entsprochen habe. Damit wäre aber die Vertragsurkunde, so führt das Berufungsgericht aus, mit dem Inhalt zustande gekommen, daß die Beklagte für 12682 qm Nutzfläche monatlich 12682 x 0,72 DM = 9.131 DM Mietzins zu zahlen habe. Die falsche Angabe der Größe der Nutzfläche, die die Beklagte tatsächlich als Mieterin in Besitz gehabt habe und die (wiederum) daraus folgende falsche Angabe des monatlichen Gesamtmietzinses könne demnach keinen Einfluß auf die Willensbildung der Beklagten gehabt haben. Damit hat das Berufungsgericht den Vortrag in der Klagbeantwortung, die Beklagte würde den Vertrag so, wie er geschlossen

worden ist, nicht geschlossen haben, sie hätte dann andere Räume abgegeben, um auf ihre monatliche Mietsumme, die mit ihrer kaufmännischen Kalkulation in Einklang zu bringen gewesen sei, als widerlegt angesehen.

5. Zu Unrecht rügt die Revision in diesem Zusammenhang auch Unlogik des Berufungsurteils und Verstoß gegen § 286 ZPO.

Ausweislich des Tatbestandes des Urteils des Berufungsgerichts hat die Vermietung von Räumen und Raumgruppen an die Beklagte bis Oktober 1953 (= Anmietung der Raumgruppe 15 mit rund 2000 qm) einen immer größeren Umfang angenommen. Nach seinen Feststellungen haben sich die Parteien danach auf einen einheitlichen Mietzins von 0,72 DM je Quadratmeter wirklicher Nutzfläche geeinigt. Wenn das Berufungsgericht daraus den Schluß gezogen hat, die Beklagte habe damals irgendwelche Räume - unabhängig davon, welcher Mietzins bei der Durchschnittsberechnung statt der zunächst vorgesehenen von 0,60 DM und 0,80 DM je Quadratmeter je nach Schütthöhe herauskam - nicht aufgeben wollen, so ist das nicht zu beanstanden. Aus der Tatsache, daß die Beklagte sich ein Jahr später veranlaßt gesehen hat, Mietraum aufzugeben, war das Berufungsgericht jedenfalls nicht genötigt, Schlüsse für die Zeit um Anfang 1954 zu ziehen, als die Beklagte erst kurz vorher die Raumgruppe 15 neu angemietet hatte.

Eine Unlogik des Berufungsurteils ergibt sich auch nicht aus den Ausführungen der Revision, die Beklagte habe als Kaufmann kein Interesse an einer Feststellung gehabt, was sie der einzelne Quadratmeter Lagerraum koste und wieviel er ihr bei einer Weitervermietung einbringe; das habe allenfalls für sie Sinn gehabt, wenn

sie ihrerseits nach Quadratmeter vermietet hätte, sie habe aber, wie sie unter Beweis gestellt habe, nicht danach, sondern nach Tonnage vermietet.

Letzteres kann unterstellt werden. Es ist aber nicht ersichtlich, daß sich daraus für das Berufungsgericht eindeutig hätte ergeben müssen, wie die Revision meint, für die Beklagte sei, wie für jeden anderen kaufmännisch denkenden Mieter, nicht die Quadratmeterzahl, sondern die Gesamtmiete entscheidend gewesen.

Das Berufungsgericht hat einmal tatsächlich festgestellt, daß sich die Parteien auf einen bestimmten Quadratmeterpreis, nämlich einheitlich 0,72 DM, geeinigt haben und daß die wirkliche Quadratmeterzahl entscheidend sein sollte. Im übrigen ist die Quadratmetergröße der Räume auch bei einer Weitervermietung nach Tonnage von Bedeutung; denn je größer die Lagerfläche ist, um so größer ist auch die Lagermöglichkeit. Hier kam hinzu, daß, während die Beklagte früher einen nach der Schütthöhe verschiedenen Quadratmeterpreis zahlen mußte, sie nunmehr einen einheitlichen Preis zu zahlen hatte. Sie erzielte deshalb für sich selbst, je mehr Tonnage gelagert wurde, einen um so höheren Vorteil; denn sie brauchte der Klägerin nicht mehr bei höherer Schütthöhe einen entsprechend höheren Mietpreis zu zahlen.

III.

Die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts ergeben auch entgegen den Ausführungen der Revision keinerlei Anhalt dafür, daß dem Vorgehen der Klägerin der Einwand der Verwirkung oder der unzulässigen Rechts-

ausübung - im weitesten Sinne genommen - entgegenstehen könnte. Dieser Gesichtspunkt ist allerdings auch von Amts wegen zu berücksichtigen; denn es handelt sich dabei nicht um eine Einrede, sondern um eine echte Beschränkung von Rechten (BGH Beschl. vom 12. Juni 1951 V BLw 58/50 LM BGB § 164 Nr. 2 mit weiteren Nachweisen).

Verwirkung oder unzulässige Rechtsausübung kann hier aber nicht allein schon deshalb angenommen werden, weil die Klägerin mit ihrem Nachforderungsanspruch erst Anfang Juli 1955 hervorgetreten ist. Das war unbestritten unverzüglich, nachdem sie selbst ihren Irrtum bei der Berechnung des Mietzinses bemerkt hatte. Auch die Klagerhebung selbst ist nicht ungebührlich verzögert.

Die Beklagte hat weiter insbesondere nichts Stichhaltiges dafür vorgebracht, daß sie der Irrtum in der Quadratmeterzahl bei der Raumgruppe 15 und in Verbindung damit bei der Gesamtquadratmeterzahl etwa zu einer für sie nachteiligen Verfügung veranlaßt hat. Dies hätte dann der Fall sein können, wenn sie die Räume nach Flächenmaß weitervermietet und dabei durch die falschen Angaben der Klägerin irregeführt auch ihrerseits ihrer Berechnung zu geringe Maße zu Grunde gelegt und deshalb geringere Einnahmen erzielt hätte. Das hat sie aber selbst nicht behauptet. Bei einer Weitervermietung nach Tonnage, wie sie nach Behauptung der Beklagten erfolgt sein soll, ist, wie bereits dargelegt (II 5), die wirkliche Nutzfläche von Bedeutung, die der Beklagten zur Verfügung stand.

Die Revision konnte hiernach keinen Erfolg haben.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Großmann Dr. Gelhaar Artl

Dr. Dorschel Dr. Mezger