

20

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: mein

BGB §§ 157 C, 535

Zur Frage der Auslegung einer Ersatzmieterklausel.

BGH, Urteil vom 24. Mai 1976 - VIII ZR 301/74 OLG München
LG München

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 301/74

URTEIL

Verkündet am
24. Mai 1976
Scheibl,
Amtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Firma Wilhelm R. KG, vertreten durch den persönlich
haftenden Gesellschafter Dipl.-Ing. Wilhelm R. in
M., He-Ma.,

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

g e g e n

Professor Dr. Karl He. in P., To. Straße ,

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

20

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Mai 1976 durch die Richter Braxmaier, Dr. Hiddemann, Hoffmann, Wolf und Treier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 23. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 4. Oktober 1974 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger, ein Röntgenfacharzt, hatte im Anwesen Ha■■■■■■platz ■ in M■■■■■■ Praxisräume von einer Frau Me■■■■■■ gemietet. Die Beklagte, ein Bauunternehmen, hatte nach dem Werkvertrag mit Frau Me■■■■■■ vom 21. Juli 1955 das damals im Rohbau befindliche Anwesen fertigzustellen sowie für die Vermietung der Räumlichkeiten zu sorgen (Ziff. 5 e). In diesem Vertrag hatte Frau Me■■■■■■ sich die Zustimmung zu den Mietverträgen und deren Unterzeichnung vorbehalten (Ziff. 6). Später erteilte sie der Beklagten Vollmacht zum Abschluß und zur Unterzeichnung der Mietverträge. Mit Schreiben vom 1. März 1956 widerrief sie die Vollmacht. Am 5. März 1956 bestätigte die Beklagte den Erhalt dieses Schreibens und bat um Mitteilung, ob sie auch nicht mehr zu Verhandlungen



mit Mietinteressenten berechtigt sei. Frau Me [REDACTED] erwiderte am 25. Juni 1956, sie habe nicht "die Vollmacht zum Abschluß der Verträge entzogen, sondern (sie) habe die Unterschriftsleistung als Vermieter entzogen".

Nachdem der Kläger sich im Frühjahr 1956 mit dem Prokuristen A [REDACTED] der Beklagten auf einen Mietzins von 2 DM/qm und auf eine Mietzeit bis 31. März 1980 geeinigt hatte, unterzeichnete Frau Me [REDACTED] den von Abele vorbereiteten Mietvertrag. Nach Erhalt dieses Vertrages, aber vor dessen Unterzeichnung, schrieb der Kläger am 28. März 1956 an A [REDACTED]:

"Angesichts des Beitrages von 20.000,- DM und der 24jährigen Vertragsdauer bitte ich noch die übliche Vereinbarung einzufügen, daß ich bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses aus einem wichtigen Grund einen Nachfolger benennen darf, der an meiner Stelle in das Mietverhältnis eintritt. Der Vermieterin soll dabei das Recht vorbehalten bleiben, den von mir vorgeschlagenen Nachfolger dann abzulehnen, wenn in seiner Person dafür ein wichtiger Grund gegeben ist. Ich habe dieses Schreiben an Sie gerichtet, da ich mit Ihnen die Verhandlungen im einzelnen geführt habe und bitte, eine entsprechende Stellungnahme von Frau Therese Me [REDACTED] herbeizuführen..."

Abele übersandte daraufhin dem Kläger einen von ihm "im Auftrag des Bauherrn" unterzeichneten und mit dem Stempel der Beklagten versehenen und auf 29. März 1956 datierten Zusatzvertrag, in dem es heißt:

"Gibt der Mieter aus irgendeinem Grund die Mietsache innerhalb des Vertragszeitraums auf, so räumt der Vermieter, beziehungsweise dessen Nachfolger den Mietern, beziehungsweise deren

Erben das Recht ein, einen Ersatzmieter zu bestimmen, mit welchem ein neuer Vertrag abzuschließen ist. Der Vermieter kann diesen Ersatzmieter nur ablehnen, wenn in der Person desselben ein wichtiger Grund vorliegt oder andere Umstände den Ersatzmieter für den Vermieter unzumutbar machen, insbesondere, wenn sich die Interessenlage des Vermieters gegenüber dem vorherigen Zustand verschlechtern würde."

Der Kläger unterzeichnete nunmehr den Mietvertrag und den Zusatzvertrag. Diesen Zusatzvertrag kannte Frau Me[REDACTED] seit dem 27. Oktober 1958.

Im Frühjahr 1970 beabsichtigte der Kläger, seine Praxis in M[REDACTED] aufzugeben, und suchte daher einen Mietnachfolger, der seine Röntgeneinrichtung gegen entsprechende Vergütung übernehme. Der Kläger fand indessen keinen Mietnachfolger, weil Frau Me[REDACTED] nicht bereit war, einen Mietvertrag auf eine längere Zeit als drei Jahre abzuschließen, und weil keiner der Interessenten sich mit einer Vertragsdauer von drei Jahren zufriedengab. Am 18. Februar 1971 kündigte der Kläger den Mietvertrag zum 30. Juni 1971, womit die Beklagte einverstanden war, und zog im Juni 1971 aus.

Der Kläger nahm zunächst Frau Me[REDACTED] auf Schadensersatz in Höhe von 60 000 DM in Anspruch, weil sie durch ihre Weigerung, mit einem von ihm benannten Mietinteressenten einen Mietvertrag für die restliche Mietdauer, also bis 31. März 1980, abzuschließen, den Zusatzvertrag vom 29. März 1956 verletzt habe und weil er infolgedessen seine Röntgeneinrichtung zum größten Teil habe verschleudern müssen, was einen Schaden von mindestens 60 000 DM zur Folge gehabt habe. Das Landgericht

hielt die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt. Das Oberlandesgericht wies die Klage ab, weil der Zusatzvertrag vom 29. März 1956 mangels Vollmacht oder Genehmigung der Frau Me[REDACTED] unwirksam sei.

Nunmehr begehrt der Kläger von der Beklagten Schadensersatz in Höhe von 68 227,64 DM nebst Zinsen (60 000 DM für die Röntgeneinrichtung und 8 227,64 DM für die Kosten des Vorprozesses gegen Frau Me[REDACTED]). Das Landgericht gab der Klage statt, das Oberlandesgericht wies die Berufung der Beklagten zurück.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstrebt die Beklagte die Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe

Die Revision hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Beklagte sei gemäß § 179 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet, weil sie den Zusatzvertrag vom 29. März 1956 als vollmachtlose Vertreterin der Frau Me[REDACTED] abgeschlossen habe. Tatsachen, die den Schluß auf eine Anscheinsvollmacht rechtfertigten, habe die Beklagte nicht vorgetragen. Frau Me[REDACTED] habe den Vertrag weder ausdrücklich noch stillschweigend genehmigt, obwohl sie diesen seit 27. Oktober 1958 gekannt habe. Für sie habe bis zum Sommer 1970, als sie von der Absicht des Klägers

erfahren habe, seine Praxis in M[REDACTED] aufzugeben, kein Anlaß bestanden, die Gültigkeit des Zusatzvertrages aufzuwerfen. Dieser sei in diesem Zeitpunkt infolge des Schweigens von Frau Me[REDACTED] endgültig unwirksam gewesen. Die Haftung der Beklagten sei nicht gemäß § 179 Abs. 3 BGB ausgeschlossen, weil der Kläger das Fehlen der Vertretungsmacht der Beklagten nicht gekannt habe und auch nicht habe kennen müssen.

II. 1. Die Revision macht in erster Linie geltend, Frau Me[REDACTED] habe, selbst wenn der Zusatzvertrag vom 29. März 1956 wirksam gewesen wäre, nicht die Verpflichtung gehabt, einen Mietvertrag bis 31. März 1980 mit einem vom Kläger benannten Ersatzmieter oder Mietnachfolger abzuschließen. Denn mit diesem sei ein "neuer Vertrag" zu vereinbaren gewesen, über dessen Dauer in dem Zusatzvertrag nichts bestimmt gewesen sei. Dem Kläger wäre daher der mit der Klage geltend gemachte Schaden auch dann entstanden, wenn der Zusatzvertrag mit Vollmacht der Frau Me[REDACTED] abgeschlossen oder von ihr genehmigt worden wäre.

2. Der Revision ist zuzugeben, daß das Berufungsgericht den Inhalt des Zusatzvertrages nicht erörtert und nicht ausdrücklich festgestellt hat, Frau Me[REDACTED] habe nach dieser Vereinbarung dem vom Kläger benannten Ersatzmieter die Räumlichkeiten bis zum Ablauf der Mietzeit des Klägers, also bis 31. März 1980, überlassen müssen. Das Berufungsgericht hat den Zusatzvertrag indessen ersichtlich so verstanden. Da es den Zusatzvertrag nicht ausgelegt hat, kann das Revisionsgericht die Auslegung selbst vornehmen. Danach ist die Auffassung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden.

a) Wenn Vermieter und Mieter aus unterschiedlichen Gründen - der Vermieter, weil er einen Mieterwechsel zu vermeiden wünscht, und der Mieter, weil er sich die Mieträume für längere Zeit sichern will - einen langfristigen Mietvertrag vereinbaren, wird häufig der Mieter, der mit einer Veränderung seiner persönlichen Verhältnisse rechnet, auf eine Ersatzmieterklausel Wert legen, um gegebenenfalls vorzeitig von dem langfristigen Vertrag loszukommen (vgl. Weimar MDR 1969, 631). Meist wird eine Ersatzmieterklausel auch dann vereinbart, wenn der Mieter einen Baukostenzuschuß leisten muß oder erhebliche Aufwendungen für die Herrichtung der Mieträume für seine Zwecke hat. Im ersten Fall soll die Ersatzmieterklausel vor allem der Vereinfachung der wirtschaftlichen Abwicklung bei einem vorzeitigen Mieterwechsel dienen (Senatsurteil vom 29. Juni 1966 - VIII ZR 163/64 = NJW 1966, 1705 = WM 1966, 1045). Im anderen Fall soll die Ersatzmieterklausel dem Mieter die Möglichkeit geben, einen Ersatzmieter zu finden, der bereit ist, seine Investitionen abzugelten.

b) Im vorliegenden Fall sollte die Ersatzmieterklausel in der Zusatzvereinbarung es dem Kläger ermöglichen, sich vorzeitig von dem langfristigen Mietvertrag zu lösen und seine Aufwendungen für die Praxis eines Röntgenfacharztes ersetzt zu erhalten. Das ergibt sich aus seinem Schreiben vom 28. März 1956, worin er auf die 24jährige Mietdauer hinwies und geltend machte, daß er einen "Beitrag" von 20 000 DM gezahlt hatte, wobei hier dahingestellt bleiben kann, ob dieser Betrag an Frau Me[REDACTED] oder im Hinblick auf Sonderwünsche des Klägers an die Beklagte geleistet worden war. Überdies hatte der Kläger unstreitig erhebliche Aufwendungen für seine Röntgeneinrichtung in den gemieteten Räumen gehabt.

Deshalb wünschte er "die übliche Vereinbarung", daß er "bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses" einen Nachfolger benennen dürfe, "der an (seiner) Stelle in das Mietverhältnis eintritt". Der Prokurist A. der Beklagten wollte diesen Wunsch des Klägers mit dem Zusatzvertrag erfüllen. Daß er nicht die übliche Formulierung, der Ersatzmieter oder Nachfolgemmieter trete in die Rechte und Pflichten des Mieters ein, verwandte, daß er vielmehr dem Kläger das Recht einräumte, "einen Ersatzmieter zu bestimmen, mit welchem ein neuer Mietvertrag abzuschließen ist", ist unerheblich. Denn nach dem dargelegten Sinn und Zweck der Ersatzmieterklausel sollte der neue Mieter jedenfalls hinsichtlich der Mietdauer an die Stelle des Klägers treten (§ 157 BGB). Andernfalls wäre nämlich mit dem Zusatzvertrag dem Anliegen des Klägers nicht Rechnung getragen worden, weil sich naturgemäß bei einer Mietdauer von nur 3 Jahren, wie sie Frau Mendler zugestehen wollte, kein Mieter bereitfand, die Investitionen des Klägers abzugelten. Daß der neue Mieter nicht formell in den Mietvertrag des Klägers eintreten, sondern einen neuen Mietvertrag abschließen sollte, rechtfertigt daher keine andere Beurteilung. Entscheidend ist, daß der Mieterwechsel sich in Ausführung und Erfüllung der Ersatzmieterklausel in dem Zusatzvertrag vollziehen sollte (vgl. Senatsurteil vom 29. Juni 1966 aaO) und daß der mit der Ersatzmieterklausel verfolgte und von beiden Parteien gewollte Zweck nur dann erreicht werden konnte, wenn dem Ersatzmieter die mit dem Kläger vereinbarte Mietzeit zugestanden wurde.

III. 1. Die Revision rügt weiter, daß entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts die Beklagte zum Abschluß des Zusatzvertrags bevollmächtigt gewesen sei und daß in jedem Fall Frau Me[REDACTED] den Zusatzvertrag genehmigt habe.

2. Das Berufungsgericht hat indessen darin recht, daß die Beklagte keine Vollmacht zum Abschluß des Zusatzvertrages vom 29. März 1956 hatte. Denn Frau Me[REDACTED] war berechtigt, die der Beklagten erteilte Vollmacht zum Abschluß von Mietverträgen zu widerrufen (§ 167 BGB), was sie mit ihrem Schreiben vom 1. März 1956 getan hatte. Daß die Beklagte den Widerruf der Vollmacht erkannt hatte, ergibt sich aus ihrer Anfrage vom 5. März 1956, ob Frau Me[REDACTED] ihr auch die Vollmacht zu Verhandlungen mit Mietinteressenten entzogen habe. Diesem Schreiben ist zu entnehmen, daß der Beklagten bekannt war, jedenfalls die Abschlußvollmacht sei widerrufen worden. Es kommt daher nicht auf das spätere Schreiben der Frau Me[REDACTED] vom 25. Juni 1956 an, das überdies die Beklagte trotz seiner etwas mißverständlichen Formulierung nur dahin verstehen konnte, daß Frau Me[REDACTED] sich die "Unterschriftsleistung", also den Abschluß der von der Beklagten ausgehandelten Verträge vorbehielt.

3. Unstreitig hatte Frau Me[REDACTED] den Zusatzvertrag nicht ausdrücklich genehmigt. Daß eine Genehmigung durch Stillschweigen erfolgen kann, hat das Berufungsgericht nicht verkannt. Indessen ist ihm im Ergebnis darin beizupflichten, daß hier eine stillschweigende Genehmigung nicht angenommen werden kann.

a) Stillschweigen wird im Rechtsverkehr eher als Ablehnung denn als Genehmigung angesehen. Dennoch ist - soweit ersichtlich - allgemein anerkannt, daß unter bestimmten Voraussetzungen eine Genehmigung stillschweigend erteilt werden kann (Senatsurteil vom 25. Juni 1957 - VIII ZR 241/56 = WM 1957, 1030; Staudinger/Coing, BGB 11. Aufl. §§ 177, 178 Rdn. 4; Schultze-v.Lasaulx bei Soergel/Siebert, BGB 10. Aufl. § 177 Rdn. 23; Steffen in BGB-RGRK, 12. Aufl. § 177 Rdn. 7 m.w.Nachw.).

b) Eine stillschweigende Genehmigung setzt indessen voraus, daß der Vertretene die schwebende Unwirksamkeit der Vereinbarung kannte oder zumindest mit ihr rechnete (BGHZ 47, 341, 352). Das Berufungsgericht hat die Kenntnis der Frau Mendler von der schwebenden Unwirksamkeit des Zusatzvertrages unterstellt. Dennoch kann eine stillschweigende Genehmigung der Zusatzvereinbarung nicht angenommen werden. Denn weiteres Erfordernis für die Annahme einer stillschweigenden Genehmigung ist, daß der andere Vertragsteil eine Stellungnahme erwarten konnte, was dann anzunehmen ist, wenn dieser durch das Schweigen erkennbar zu Maßnahmen hinsichtlich des ohne Vertretungsmacht abgeschlossenen Vertrags veranlaßt wurde (Senatsurteil vom 25. Juni 1957 aaO). Das war hier nicht der Fall, weil die Klägerin erst im Jahre 1958, als die Investitionen des Beklagten bereits vorgenommen waren, von der Zusatzvereinbarung Kenntnis erhielt.

IV. 1. Da, wie dargelegt wurde, der Beklagten bekannt war, daß die Zusatzvereinbarung ohne Vollmacht der Frau Me[REDACTED] abgeschlossen worden war und da diese den Zusatzvertrag auch nicht genehmigt hatte, haftet die Beklagte gemäß § 179 Abs. 1 BGB.

2. Daß eine Haftung der Beklagten nicht gemäß § 179 Abs. 3 BGB ausgeschlossen ist, weil der Kläger den Mangel der Vertretungsmacht gekannt hätte oder hätte kennen müssen, hat das Berufungsgericht dargelegt. Insoweit erhebt auch die Revision keine Rüge.

V. Da die Höhe des mit der Klage geltend gemachten Anspruchs unstreitig ist, war demnach die Revision der Beklagten mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Braxmaier

Dr. Hiddemann

Hoffmann

Wolf

Treier