

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 35/66

Verkündet am

29. April 1968

Klett

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der B. Schmalfilmgesellschaft, Filmkopierwerk,
M. und von E. Kommanditgesellschaft in
M., T. straße, vertreten durch den per-
sönlich haftenden Gesellschafter Gerd von E. in
M., T. straße

Beklagten, Widerklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dr. -

gegen

den Kaufmann F. Gaston S. in M.,
T. straße,

Kläger, Widerbeklagten
und Revisionsbeklagten,

-Prozeßbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frhr.v. -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. April 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Artl, Dr. Messner, Mormann und Braxmaier

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 22. September 1965 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 24. März 1959 vermietete der Kläger der Beklagten den Neubau seines Anwesens in München, T[REDACTED]straße [REDACTED] zur gewerblichen Nutzung auf die Dauer von 10 Jahren und zu einem Mietpreis von monatlich 3 DM je qm. Zu diesem Anwesen des Klägers gehörte auch ein Altbau, in dem die Firma K[REDACTED]-Verlag Räume bis Ende 1962 gemietet hatte. Da damit zu rechnen war, daß der Verlag in naher Zukunft nicht mehr alle Räume benötigen würde, nahmen die Parteien folgende Bestimmung als Nr. 14 Abs. 2 in ihren Mietvertrag auf:

" Genügen dem Mieter die unter 1 genannten Räumlichkeiten für seine betrieblichen Zwecke nicht, und ist er daran interessiert,

- 3 -

zusätzliche Räume in einem der beiden, jetzt im Altbau von der Firma K[REDACTED]-Verlag gemieteten Stockwerke auf längere Zeit hinzumieten, so soll dies in einem Zusatzvertrag, zu den in diesem Vertrag genannten Bedingungen, aufgenommen werden. Voraussetzung hierfür ist selbstverständlich, daß der K[REDACTED]-Verlag Räume abzugeben beabsichtigt."

Als im April 1961 bekannt wurde, daß der K[REDACTED]-Verlag den Raum Nr. 36 im ersten Stock des Altbaus freigeben wolle, schrieb die dem Kläger gehörende O[REDACTED]-Werbe-GmbH im Auftrag des Klägers der Beklagten am 7. April 1961:

"Die Rücksprache mit Herrn Gaston F. S[REDACTED] auf den gestrigen Besuch von Frau von M[REDACTED] änderte leider nichts an der bisherigen Festlegung, die aus dem bisher erfolgten Schriftverkehr hinreichend zu entnehmen ist. Demnach wird der vom K[REDACTED]-Verlag frei werdende Raum bis zum Vertragsablauf am 31.12.62 zu unveränderten Bedingungen des auf den K[REDACTED]-Verlag ausgestellten Vertrages weiter vermietet. Sofern Sie auch an allen übrigen Räumen des K[REDACTED]-Verlages interessiert sind, die am 1. Januar 1963 frei werden, bleibt das Ihnen schon zugesprochene Vormieterrecht bestehen. Diese Räume werden dann mit dem jetzt schon verfügbaren Raum zu neuen Bedingungen unter Vertrag genommen."

Die Bezahlung des Preises für Miete und Heizung, der für den jetzt schon beziehbaren Raum in Anrechnung gebracht wird, wollen Sie bitte gleich über den K[REDACTED]-Verlag begleichen."

Die Beklagte nahm den Raum sofort nach seinem Freiwerden im Einverständnis mit dem Kläger in Besitz. Sie weigerte sich jedoch, einen schriftlichen Vertrag zu unterschreiben, weil in dem ihr übersandten Entwurf des Klägers die Mietzeit bis zum 31. Dezember 1962 begrenzt war. Die Parteien konnten eine Einigung nicht erzielen. Die Beklagte behielt den Raum indes weiter in Besitz.



Mit Anwaltsschreiben vom 9. April 1962 ließ die Beklagte bei dem Kläger anfragen, ob er ihr die Räume Nr. 34 und 35 im ersten Stock und die Räume Nr. 1 und 2 im 3. Stock des Altbaus, die von dem K[REDACTED]-Verlag freigegeben würden, zu den Bedingungen des alten Mietvertrages überlassen wolle. Die Überlassung habe, so wird ausdrücklich hervorgehoben, zu diesen Bedingungen zu erfolgen.

Der Kläger lehnte eine Verpflichtung zur Überlassung dieser Räume ab und drängte seinerseits auf eine Erklärung der Beklagten, daß der Raum Nr. 36 im 1. Stock bis zum 31. Mai 1962, dem Tag des vorzeitigen Auszuges des K[REDACTED]-Verlags, geräumt werde.

In einem Schreiben ihres damaligen Anwalts vom 7. Juni 1962 wies die Beklagte den Kläger nochmals darauf hin, daß er nach Nr. 14 Abs. 2 des Mietvertrages vom 24. März 1959 verpflichtet sei, freiwerdende Räume des K[REDACTED]-Verlags zu den Bedingungen des Mietvertrages vom 24. März 1959 an die Beklagte zu vermieten. Die Beklagte werde auf ihre Ansprüche nicht verzichten.

Der Kläger vermietete jedoch die am 31. Mai 1962 freigewordenen Räume des K[REDACTED]-Verlages im 3. Stockwerk an das Kaufhaus E[REDACTED] bis Ende 1964.

Der Kläger erhob Klage auf Räumung des Raumes Nr. 36.

Die Beklagte erhob zunächst Widerklage mit dem Antrag, dahin zu erkennen, der Kläger sei verpflichtet, darin einzuwilligen, daß sich der Mietvertrag vom 24. März 1959 auch auf die Räume Nr. 34 und 35 im 1. Stock des Altbaus erstrecke, und die Räume der Beklagten zur Benutzung zu überlassen.

Der Kläger nahm die Klage in der mündlichen Verhandlung vom 26. Februar 1963 im Einverständnis mit der Beklagten zurück.

In der mündlichen Verhandlung vom 16. August 1963 erklärten die Parteien den bisherigen Widerklageantrag für erledigt, weil der Kläger dem Begehren der Beklagten, ihr die Räume Nr. 34 und 35 zu den Bedingungen des Mietvertrages vom 24. März 1959 zu überlassen, inzwischen nachgekommen war.

Die Beklagte stellte daraufhin zur Widerklage folgenden Antrag:

- 1) dahin zu erkennen, daß der Kläger verpflichtet sei, die gesamten im dritten Stockwerk des Altbaus des Anwesens T [REDACTED] straße [REDACTED] befindlichen Räume nach Beendigung des zwischen ihm und der Firma Kaufhaus E [REDACTED] GmbH & Co. abgeschlossenen Mietvertrages vom 4.4.1963, spätestens jedoch am 31.12.1964 an die Beklagte zur Benutzung herauszugeben, und
- 2) festzustellen, daß der Kläger verpflichtet sei, der Beklagten den Schaden zu ersetzen, der dieser dadurch entstanden sei, daß er die gesamten Räume des dritten Stocks nicht ab 30.6.1962 an die Beklagte zur Nutzung überlassen habe.

Das Landgericht gab der Widerklage in vollem Umfange statt. Auf die Berufung des Klägers wies das Oberlandesgericht die Widerklage ab.

Mit der Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

I. Der Erfolg der Widerklage hängt davon ab, ob der Kläger der Beklagten in Nr. 14 Abs. 2 des Mietvertrages vom 24. März 1959 hinsichtlich der im 3. Stockwerk des Altbaus gelegenen Räume ein Anmietrecht zu den Bedingungen und für die Dauer dieses Mietvertrages für den Fall eingeräumt hat, daß diese Räume durch den Auszug des K. [REDACTED]-Verlages frei würden.

Diese Bestimmung des Mietvertrages ist gültig.

Selbst wenn dem damaligen Prokuristen des Klägers W. [REDACTED], der den Mietvertrag für den Kläger abgeschlossen hat, nur Gesamtprokura eingeräumt gewesen sein sollte, bestehen, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, keine Bedenken gegen die Annahme, daß er dem Kläger auch hinsichtlich des Anmietrechtes verpflichtet hat. Denn der Kläger hat den Zeugen W. [REDACTED] nach den Feststellungen des Berufungsgerichts als Einzelprokuristen handeln lassen. Die von W. [REDACTED] eingegangenen Verpflichtungen treffen ihn daher in demselben Umfange, als wenn W. [REDACTED] von vornherein zum Einzelprokuristen bestellt gewesen wäre (Baumbach/Duden HGB 17. Aufl. § 48 Anm. 3 E). Der Kläger kann sich nicht darauf berufen, W. [REDACTED] habe seine Vollmacht überschritten. Ist der Zeuge W. [REDACTED] als Einzelprokurist des Klägers aufgetreten, so ist eine Beschränkung der Prokura Dritten gegenüber unwirksam (§ 50 HGB). Der Kläger ist durch die von W. [REDACTED] getroffenen Vereinbarungen im Mietvertrage in dem Umfange verpflichtet worden, der sich durch

Auslegung der Bestimmungen des Mietvertrages feststellen läßt.

II. Die Parteien streiten darüber, ob die Beklagte die Anmietung der vom K[REDACTED]-Verlag freigegebenen Räume für die Dauer und zu den Bedingungen des Mietvertrages vom 24. März 1959 verlangen kann.

Das Berufungsgericht legt Nr. 14 Abs. 2 des Mietvertrages dahin aus, der Kläger habe der Beklagten nur das Recht eingeräumt, für die Zeit, in der der K[REDACTED]-Verlag noch Mieter im Hause sei, Räume hinzumieten, die der K[REDACTED]-Verlag freigeben würde. Die Beklagte könne die vom K[REDACTED]-Verlag freigegebenen Räume nicht für die Dauer und zu den günstigen Bedingungen des Mietvertrages vom 24. März 1959 beanspruchen.

Das Berufungsgericht bezieht sich für seine Auslegung in erster Reihe auf den Wortlaut der Bestimmung. Aus der Wendung "Voraussetzung hierzu ist selbstverständlich, daß der K[REDACTED]-Verlag Räume abzugeben beabsichtigt" folgert es, daß das Anmietrecht nur Räume betreffen sollte, die vom K[REDACTED]-Verlag abgegeben würden und daß es sich nur auf die Mietzeit des K[REDACTED]-Verlags erstrecken sollte.

Auch die Worte "auf längere Zeit" im ersten Satz des Abs. 2 zeigten, so führt es weiter aus, daß nur an eine vorübergehende Nutzung von Räumen gedacht gewesen sei und nicht an eine auf die Dauer des Mietvertrages vom 24. März 1959 bemessene Nutzung. Der Kläger sei also keine Bindung dahin eingegangen, die Beklagte auch noch nach dem Auszug des K[REDACTED]-Verlags im mietweisen Besitz von

Räumen zu belassen, die dieser früher innegehabt habe. Etwas anderes lasse sich auch aus der Beweisaufnahme nicht entnehmen. Daß der Zeuge W. der Beklagten die Absicht des Klägers, zusätzliche Mietverträge nur kurzfristig abzuschließen, nicht ausdrücklich bekanntgegeben habe, stehe dem Auslegungsergebnis nicht entgegen. Dem Zeugen M. könne in seiner Aussage, W. habe bei den Vorbesprechungen erklärt, es bestehe die Möglichkeit, daß der K.-Verlag ausziehe, nicht gefolgt werden. Aus der insoweit glaubwürdigen Bekundung des Zeugen W. sei es zu entnehmen, daß nur die Rede davon gewesen sei, der K.-Verlag werde voraussichtlich den einen oder den anderen Raum freigeben. Daraus folgert das Berufungsgericht ersichtlich, die Einräumung eines Anmietrechtes habe sich nur auf solche etwa freiwerdende Räume beziehen können, so daß die in Nr. 14 Abs. 2 getroffene Regelung nur eine vorübergehende und nur für die Dauer des Verbleibes des K.-Verlages im Altbau gültige Regelung habe sein sollen.

Diese Erwägungen des Berufungsgerichts lassen in sachlich-rechtlicher Hinsicht keinen Rechtsirrtum erkennen.

War der Beklagten aus dem Mietvertrag vom 24. März 1959 kein Anspruch erwachsen, zu den Bedingungen dieses Vertrages, die nach dem Auszug des K.-Verlages freiwerdenden Räume anzumieten, so fehlt es für beide Klageanträge an der rechtlichen Grundlage.

III. Die Revision rügt, die vom Berufungsgericht gefundene Auslegung verstoße gegen anerkannte

Auslegungsrregeln. Diese Rügen bleiben ohne Erfolg.

1. Die Revision meint, es sei denkgesetzlich unmöglich, aus der Wendung "Voraussetzung hierfür ist selbstverständlich, daß der K[REDACTED]-Verlag Räume abzugeben beabsichtigt" etwas für die Bestimmung des Inhalts des in Nr. 14 Abs. 2 des Mietvertrages eingeräumten Anmietrechts zu entnehmen. Das ist nicht richtig. Das Berufungsgericht stützt sich für seine Ansicht nicht ausschließlich auf diese Wendung. Seine Erwägung muß im Zusammenhang mit seinen übrigen Ausführungen betrachtet werden, mit denen es zum Ausdruck bringt, die Wortfassung lasse erkennen, daß es den Parteien darauf ankam, schon im Zeitpunkt des Abschlusses des Hauptmietvertrages eine vorweggenommene, aber behelfsmäßige Regelung über Räume zu treffen, die während der Mietzeit des K[REDACTED]-Verlages freiwerden könnten, daß aber nicht beabsichtigt gewesen sei, die Bedingungen für eine etwaige Anmietung des gesamten Mietkomplexes, den der Verlag damals innehatte, damals schon endgültig festzulegen. Wenn das Berufungsgericht als Indiz für diese seine Auslegung auch die von der Revision gerügte Wendung heranzieht, so ist das bei dieser Betrachtungsweise kein Rechtsfehler.

2. Dasselbe gilt für die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe aus den Worten "auf längere Zeit" nicht folgern dürfen, die Parteien hätten nur ein durch den Auszug des K[REDACTED]-Verlages zeitlich begrenztes Anmietrecht begründen wollen.

In Nr. 14 Abs. 2 heißt es: " ... und ist er (gemeint ist die Beklagte) daran interessiert, zusätzliche

Räume ... auf längere Zeit hinzuzumieten, so soll dies in einem Zusatzvertrag zu den in diesem Vertrag genannten Bedingungen aufgenommen werden."

Der Revision ist zuzugeben, daß durch diese Fassung in erster Linie klargestellt werden sollte, die Beklagte solle die zusätzlichen Räume nicht für einige Tage oder Wochen zu den besonders günstigen Bedingungen ihres Mietvertrages erhalten. Das Berufungsgericht war aber in Ausübung seines tatrichterlichen Ermessens nicht gehindert, daraus auch ein Beweiszeichen für seine Ansicht zu entnehmen, für die Anmietung solcher Räume habe nicht die in Abs. 1 der Nr. 14 bestimmte Laufzeit von 10 Jahren gelten sollen. Denn wäre dies die Absicht der Parteien gewesen, so hätte es nicht der besonderen Hervorhebung bedurft, daß die Beklagte keinen Anspruch erhalten sollte, den einen oder anderen vom K[REDACTED]-Verlag freigegebenen Raum für kurze Zeit zu mieten. War aber damit festgelegt, daß weder eine Anmietung für kurze Zeit noch eine solche auf die Dauer des alten Mietvertrages in Frage kam, so lag es im tatrichterlichen Ermessen des Berufungsgerichts, aus der Fassung der Klausel und den übrigen von ihm gewürdigten Umständen zu entnehmen, die der Beklagten zu den günstigen Bedingungen des Mietvertrages vom 24. März 1959 zugestandene Mietzeit habe nicht über den Auszug des K[REDACTED]-Verlages hinaus bemessen sein sollen.

Da die Auslegung, die das Berufungsgericht dem Mietvertrage vom 24. März 1959, einem Individualvertrage, gibt, somit rechtlich möglich ist, ist sie für das Revisionsgericht bindend.

3. Das Berufungsgericht würdigt auch das Verhalten des Klägers nach dem Abschluß des Mietvertrages vom 24. März 1959. Es gelangt zu dem Ergebnis, daß der Beklagten auch nicht durch schlüssige Handlungen oder Erklärungen nach Abschluß des Mietvertrages ein weitergehendes Anmietrecht eingeräumt worden sei. Insbesondere bezieht sich das Berufungsgericht auf die Schreiben des Klägers vom 24. März 1961 (gemeint ist offensichtlich das Schreiben vom 27. März 1961 = Heft zu Bl. 214-227) und das Schreiben vom 7. April 1961. Auch diese Erwägungen lassen keinen Rechtsirrtum erkennen. Aus dem Schreiben vom 27. März 1961 geht hervor, daß der Kläger nur bereit war, bis zum 31. Dezember 1962 zu vermieten (das war der damals zu erwartende Auszugstermin des K[REDACTED]-Verlages). In dem Schreiben vom 7. April 1961 ist zwar die Rede davon, daß das "Mietvorrecht" auch für die übrigen am 1. Januar 1963 freiwerdenden Räume des K[REDACTED]-Verlages bestehen bleiben soll, daß dann aber neue Bedingungen ausgehandelt werden müßten.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe diese Erklärungen des Klägers (bzw. der ihm gehörenden O[REDACTED] Werbe GmbH) aus dem Jahre 1961 bei der Würdigung der früher liegenden Vorgänge (Vertragschluß vom 24. März 1959) verfahrenswidrig herangezogen. Die Revision übersieht, daß das Berufungsgericht die nach dem Abschluß des Mietvertrages vom 24. März 1959 liegenden Vorgänge daraufhin untersucht, ob der Beklagten etwa später das von ihr beanspruchte Anmietrecht eingeräumt worden ist. Sie meint zu Unrecht, das Berufungsgericht habe die späteren Vorgänge in seine Erwägungen über die Auslegung der Nr. 14 Abs. 2 des Hauptmietvertrages der

Parteien einbezogen.

Unbegründet ist schließlich auch die Rüge, das Berufungsgericht habe verfahrenswidrig festgestellt, die Beklagte habe die Gelegenheit, wenigstens einen Teil der Räume des K[REDACTED]-Verlages für die Dauer "des Mietvertrages Klinger" zu den günstigen Bedingungen des Mietvertrages zu erhalten, freudig ergriffen. Richtig ist, daß im Tatbestand des Berufungsurteils (S. 12) als Behauptung des Klägers angeführt wird, eine Schadensersatzpflicht scheide aus, weil feststehe, daß die Beklagte die Räume nicht gemietet hätte, wenn ihr nur ein Recht, sie bis zum 31. Dezember 1962 zu mieten, zugestanden hätte. Diese vom Kläger zur Abwehr von Schadensersatzansprüchen aufgestellte Schutzbehauptung brauchte das Berufungsgericht indes nicht daran zu hindern, die von der Revision gerügte Feststellung zu treffen. Eine verfahrenswidrige Anwendung seines tatrichterlichen Ermessens ist hierin nicht zu erblicken. Abgesehen hiervon stellen die von der Revision angegriffenen Ausführungen des Berufungsgerichts eine Hilferwägung dar, von der seine Entscheidung nicht getragen wird.

IV. Ist daher mit dem Berufungsgericht davon auszugehen, daß das der Beklagten in Nr. 14 Abs. 2 des Mietvertrages eingeräumte Anmietrecht bereits am 31. Mai 1962 (Zeitpunkt des Auszuges des K[REDACTED]-Verlags) erloschen war, so stehen der Beklagten weder Ansprüche auf mietweise Überlassung von Räumen des K[REDACTED]-Verlages noch Schaden-

ersatzansprüche zu, die damit begründet werden, daß ihr nach dem 31. Mai 1962 freigewordene Räume verweigert würden.

Die Widerklage erweist sich somit als unbegründet. Die Revision war mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Haidinger

Artl

Dr. Messner

Mormann

Braxmaier