

VIII ZR 70/58

2337 034

Verkündet

am 26. Mai 1959

_____, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

1. der Frau Paula N_____ geb. S_____ in Bad H_____,
K_____straße _____,
2. der Frau Herta T_____ geb. S_____ in C_____-P_____,
R____, José B_____, _____,

Klägerinnen, Widerbeklagte, Berufungsbeklagte,
Revisionsklägerinnen und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. _____ -

gegen

1. den Kaufmann Hans Si_____ in Bad He_____, D_____straße _____,
2. die Ehefrau Ilse Si_____ geb. Ha_____ in Bad H_____,
D_____straße _____,

Beklagte, Berufungskläger, zu 1 auch Widerkläger,
zu 2 Revisionsbeklagte und zu 1 Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt _____ -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 26. Mai 1959 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Dr. Dorschel, Dr. Mezger,
Dr. Messner und Dr. Vogt

für Recht erkannt:

- I. Die Revision des Beklagten zu 1 gegen das Urteil
des 1. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts
Frankfurt (Main) vom 12. November 1957 wird zurück-
gewiesen.
- II. Auf die Revision der Klägerinnen wird unter Zurück-
weisung ihres weitergehenden Rechtsmittels das zu I
bezeichnete Urteil aufgehoben, soweit die Klage gegen
die Beklagte zu 2 auf Zahlung von 11 082,90 DM nebst
4 % Zinsen seit dem 20. Januar 1951 abgewiesen worden
ist.

In diesem Umfange wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

- III. Von den bisher entstandenen Gerichtskosten des Rechtsstreits haben der Beklagte zu 1 die Hälfte und die beiden Klägerinnen je ein Fünftel zu tragen. Der Beklagte zu 1 trägt seine eigenen außergerichtlichen Kosten und die Hälfte der außergerichtlichen Kosten der Klägerinnen. Die Klägerinnen tragen zwei Fünftel ihrer außergerichtlichen Kosten und je zwei Fünftel der außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2. Die durch die Anrufung des Amtsgerichts in Bad Hersfeld entstandenen Mehrkosten haben die Klägerinnen je zur Hälfte zu tragen. Die Entscheidung über die weiteren Kosten aller Rechtszüge wird dem Berufungsgericht übertragen.

Von Rechts wegen

11

- 2 -

Tatbestand:

Die beiden Klägerinnen waren zusammen mit ihrer Schwester Frau W [REDACTED] und der zweiten Ehefrau ihres verstorbenen Vaters in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer des Grundstücks K [REDACTED]straße [REDACTED] in H [REDACTED] und Inhaber des darin betriebenen Einzelhandelsgeschäftes. Alle Mitglieder der Erbengemeinschaft waren Juden. Durch notariellen Vertrag vom 1. April 1935 verkauften sie Geschäft mit Inventar und Warenlager an den beklagten Ehemann. Gleichzeitig vermieteten sie ihm die in dem Hause befindlichen Geschäfts- und sonstigen Räume. Durch einen weiteren notariellen Vertrag vom 24. Februar 1936 verkaufte die Erbengemeinschaft ihr Grundstück an die beklagten Eheleute. Im Zusammenhang damit wurde vereinbart, daß der am 1. April 1935 abgeschlossene Mietvertrag mit dem 29. Februar 1936 ablaufen sollte.

Die Beklagten wurden in dem von den Klägerinnen und ihrer Schwester wegen der Übertragung des Geschäfts und des Grundbesitzes anhängig gemachten Rückerstattungsverfahren (Wi K 156 LG Kassel) durch Beschluß vom 14. Oktober 1949 verurteilt, den Grundbesitz zurückzuerstatten. Das Verfahren endete schließlich mit einem vor der Wiedergutmachungskammer am 29. März 1950 abgeschlossenen Vergleich.

In Nr. 1 dieses Vergleiches zogen die Antragsgegner, jetzigen Beklagten, ihre sofortige Beschwerde gegen den erwähnten Beschluß zurück. Nr. 3 und 4 lauten:

- 3) Der Vertrag vom 1. April 1935 wird bis zum 30. April 1953 mit der Maßgabe verlängert, daß eine jeweilige Verlängerung um je zwei weitere Jahre eintritt, wenn der Vertrag nicht drei Monate vor Ablauf der Vertragsdauer gekündigt wird.
- 4) Anstelle der im Vertrag vom 1. April 1935 vorgesehenen Miet- und Pachtsätze zahlen die Antragsgegner Sieling eine Gesamtpacht von min-



destens 900,-- DM im Monat. Entspricht diese Pachtsumme nicht 3 % des gesamtmonatlichen Umsatzes, sondern liegt sie darunter, so erhöht sich die Pacht bis zu 3 % des Monatsumsatzes.

Nach Nr. 7 hatten sie zur Abfindung der Antragsteller aus Miete und Pacht aus der Zeit vor der Währungsumstellung 28 000 DM nachzuzahlen, worauf der Grundstückskaufpreis von 75 000 RM, die die Antragsteller zu erstatten hatten, mit 7500 DM verrechnet wurde, so daß die Antragsgegner, wie es im Vergleich heißt, noch 20 500 DM schuldeten. Unter Nr. 8 ist bestimmt, die Antragsgegner seien verpflichtet, - für die Zeit von der Währungsumstellung an - den Antragstellern die monatliche Pacht von 900 DM nachzuzahlen, während diese umgekehrt den Antragsgegnern für diese Zeit die Aufwendungen an öffentlichen Abgaben und Steuern in der monatlichen Gesamthöhe von 128,70 DM zu erstatten hätten. Nr. 9 lautet, aus der Verrechnung der wechselseitigen Ansprüche aus Nr. 7 und 8 werde zu Gunsten der Antragsteller zum 1. Juli 1950 ein Guthaben von 34 000 DM verbindlich festgestellt, wobei berücksichtigt sei, daß Frau N. (Klägerin zu 1) vom Ehemann Si. Vorschüsse in der Gesamthöhe von etwa 5000 IM erhalten habe. Nr. 10 legt die Raten fest, in denen die Schuldsumme von 34 000 IM von den Antragsgegnern Si. zu bezahlen sei. In Nr. 11 ist festgestellt, daß mit vorstehender Abmachung sämtliche wechselseitigen Ansprüche für die Vergangenheit erledigt seien. Nr. 12 lautet:

" Nach Ablauf der Miet- und Pachtverträge geben die Antragsgegner das Pachtgrundstück an die Antragsteller zurück. Die Antragsgegner sind in diesem Falle berechtigt und verpflichtet, den vorhandenen Warenbestand herauszugeben."

Die beiden Klägerinnen und ihre Schwester wurden als Grundstückseigentümer in ungeteilter Erbengemeinschaft wieder ins Grundbuch eingetragen. Auf Antrag des Beklagten zu 1)

stellte der Landrat des Kreises Hersfeld als Preisbehörde durch Bescheid vom 7. November 1951 fest, die reine Miete für das gewerblich genutzte Grundstück dürfe höchstens 1025 DM im Monat betragen. Gegen diesen Bescheid haben die Vermieterinnen bei dem Amtsgericht in Bad Hersfeld Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Eine solche ist jedoch nicht ergangen.

Seit etwa Ende des Jahres 1951 fanden zwischen den beiden Klägerinnen und ihrer Schwester einerseits und dem Beklagten zu 1) andererseits langwierige Verhandlungen über eine Verlängerung des Mietvertrages und eine Änderung verschiedener Vertragsbestimmungen statt. Für den Beklagten zu 1) war dabei der jetzige Rechtsanwalt Dr. Sch[REDACTED] tätig, der damals Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels im Lande Hessen war. Am 28. Dezember 1952 schrieb die Klägerin zu 1 dem Beklagten zu 1):

"Hiermit kündige ich den mit Ihnen im Vergleichswege abgeschlossenen Mietvertrag vom 29. März 1950."

Dabei will sie gleichzeitig als Bevollmächtigte ihrer beiden Schwestern gehandelt haben. In der Folgezeit fanden weitere Verhandlungen statt. Es kam zur Abfassung mehrerer Vertragsentwürfe: vom 3. November 1952 (als Vergleich überschrieben), vom 2. Februar 1953 (als Pachtvertrag bezeichnet), vom 21. Februar 1953 (als Vereinbarung und Mietvertrag gekennzeichnet), vom 28. April 1953 (als Mietvertrag angeführt) sowie zwei undatierte Entwürfe. Keine der Vertragsurkunden ist unterzeichnet worden.

Im August 1954 haben die beiden Klägerinnen und ihre Schwester Frau W[REDACTED] beim Amtsgericht in Hersfeld gegen den Beklagten zu 1) Klage auf Räumung und Herausgabe der in seinem Besitz befindlichen Räume im Hause Bad Hersfeld,

Klausstraße 14, nämlich eines großen Ladenraums im Erdgeschoß, eines Geschäftsraums im 1. Stock, eines Lagerraums, sonstiger Nebenräume sowie des großen Hofraums hinter dem Hause, erhoben. Nachdem der Beklagte Widerklage auf Feststellung des Bestehens eines Mietverhältnisses zwischen den Parteien eingereicht hatte, hat das Amtsgericht den Rechtsstreit durch Beschluß vom 5. November 1954 an das Landgericht in Fulda verwiesen. Frau W. [REDACTED], die Schwester der Klägerinnen, ist nunmehr aus dem Rechtsstreit nach Übertragung ihres Miterbenanteils an die Klägerin zu 1) ausgeschieden. Durch einen der Beklagten zu 2) am 3. Dezember 1954 zugestellten Schriftsatz vom 1. Dezember 1954 haben die Klägerinnen Räumungsklage auch gegen die Beklagte zu 2) erhoben und die Klage gegen beide Beklagte auf Zahlung von 11 082,90 DM nebst 5 % Zinsen seit dem 1. Januar 1951 (Mietrückstand für die Zeit vom 1. Juli bis 31. Dezember 1950) erweitert.

Ihre Ansprüche auf Zahlung und Räumung haben sie auf den Vergleich vom 29. März 1950 gestützt. Demgegenüber hat die Beklagte zu 2) geltend gemacht, sie sei auch nach diesem Vergleich - ebenso wie schon nach dem Vertrage vom 1. April 1935 - nicht Mieterin der Geschäftsräume geworden.

Zur Räumungsklage haben die Beklagten zunächst vorgebracht, im Laufe der Verhandlungen über die Verlängerung des Mietverhältnisses sei es im Mai oder Juni 1952 zu einer mündlichen Einigung des Inhaltes gekommen, daß das Vertragsverhältnis mit dem Beklagten zu 1) bis zum Jahre 1970 bei einer Umsatzmiete von 2,4 % weiterbestehen solle. Der Inhalt der Abmachungen entspreche dem Vertragsentwurf, der der Klägerin, Frau N. [REDACTED], von der Arbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels im Lande Hessen mit Schreiben vom 3. November 1952 übersandt worden sei. Im Berufungsrechtszuge haben sie zunächst vorgebracht, der neue Vertrag zwischen den Klägerinnen und dem Beklagten zu 1) sei erst im

11

Dezember 1952 zustande gekommen. Schließlich haben sie behauptet, der endgültige Vertrag sei, nachdem sich die Klägerin zu 1) im Januar 1953 bereit erklärt habe, einen Mietvertrag bis zum Jahre 1960 abzuschließen, zwischen dieser und dem Beklagten zu 1) bei einer Besprechung am 28. April 1953 festgelegt worden, bei der sich die Parteien verpflichtet hätten, den Vertrag in dieser Form zu unterschreiben.

Dementsprechend hat der Beklagte zu 1) im ersten Rechtszuge im Wege der Widerklage beantragt, festzustellen, daß zwischen ihm und den Klägerinnen ein Mietverhältnis bis zum 31. Dezember 1970 nach dem mit Schreiben vom 3. November 1952 übersandten Vertragsentwurf zustande gekommen sei, und im zweiten Rechtszuge hilfsweise, daß zwischen ihm und den Klägerinnen ein Mietverhältnis bis zum 31. Dezember 1960 zu den Bedingungen des Mietvertrages vom 28. April 1953 bestehe. Hinsichtlich der fehlenden Schriftform haben die Beklagten geltend gemacht, die Klägerinnen könnten sich darauf nicht berufen, weil die Klägerin zu 1) trotz des nachdrücklichen Hinweises des Rechtsanwalts Dr. S. [REDACTED] auf das Formerfordernis erklärt habe, ihr Wort reiche aus, sie fühle sich gebunden, ein Jude breche niemals sein Wort. Außerdem wollen sie in den getroffenen Vereinbarungen einen bindenden Vorvertrag zum Abschluß eines schriftlichen Mietvertrages erblicken.

Gegenüber der Zahlungsklage haben die Beklagten geltend gemacht, es sei Ende 1952 mit der Klägerin zu 1) vereinbart worden, die Mietrückstände sollten von dem Beklagten zu 1) zur Durchführung eines großzügigen Umbaues des Geschäftshauses verwandt und deshalb nicht bar ausbezahlt werden. Außerdem verstoße die Mietpreisvereinbarung in dem Vergleich vom 29. März 1950 gegen die Preisvorschriften.

Die Klägerinnen sind den Ausführungen der Beklagten entgegengetreten und haben insbesondere bestritten, daß es zu sie rechtlich langfristig bindenden Abmachungen über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses über den im Vergleich vom 29. März 1950 vorgesehenen Termin vom 30. April 1953 hinaus gekommen sei.

Das Landgericht hat der Klage gegen beide Beklagten in vollem Umfange stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Klage, soweit sie sich gegen die Beklagte zu 2) richtet, abgewiesen. Die Berufung des Beklagten zu 1) hat es mit der Einschränkung zurückgewiesen, daß er aus dem Betrage von 11 082,90 IM statt der geforderten und zugesprochenen 5 % Zinsen nur 4 % seit dem 20. Januar 1951 (statt 1. Januar 1951) zu zahlen habe.

Die Klägerinnen und der Beklagte zu 1) haben Revision eingelegt. Dieser erstrebt mit seiner Revision Abweisung der Klage und auf seine Widerklage die Feststellung, daß zwischen ihm und den Klägerinnen ein Mietverhältnis zu den Bedingungen des Mietvertrages vom 28. April 1953 bestehe. Die Klägerinnen begehren Aufhebung des Berufungsurteils, soweit die Klage gegen die Beklagte zu 2) abgewiesen worden ist, und damit Zurückweisung der Berufung dieser Beklagten gegen das landgerichtliche Urteil. Die Klägerinnen beantragen außerdem Zurückweisung der Revision des Beklagten zu 1) und die Beklagte zu 2) Zurückweisung des Rechtsmittels der Klägerinnen.

Entscheidungsgründe:

A. Zur Revision der Klägerinnen.

Dieses Rechtsmittel wendet sich gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die mit der Klage verfolgten Ansprüche auf

11

Zahlung rückständigen Mietzinses für die Zeit vom 1. Juli 1950 bis 31. Dezember 1950 und auf Herausgabe der Geschäftsräume ließen sich aus dem Vergleich vom 29. März 1950 nicht auch gegen die Beklagte zu 2 (Ehefrau) herleiten. Die Revision meint, das Berufungsgericht habe damit diesen Vergleich in unzulässiger Weise gegen seinen offensichtlichen Wortlaut ausgelegt, bei seiner Auslegung die §§ 133, 157 BGB, Art. 15 AmREG und auch §§ 286, 314 ZPO verletzt.

Die Revision ist nur zum Teil begründet.

I. Das Berufungsgericht stellt in den Vordergrund seiner Betrachtungen die Nr. 3 des genannten Vergleichs. Es führt aus, in ihr komme der Grundgedanke der vergleichswisen Regelung zum Ausdruck. Danach habe aber - zunächst auf die Dauer von drei Jahren - der Zustand wiederhergestellt werden sollen, der vor dem Erwerb des Grundstücks durch die beiden Beklagten im Jahre 1936 bestanden habe; denn die Beteiligten hätten ausdrücklich auf den Mietvertrag vom 1. April 1935, an dem als Mieter nur der Beklagte zu 1, nicht auch die beklagte Ehefrau, beteiligt gewesen sei. zurückgegriffen und eine Verlängerung dieses Vertrages bis zum 30. April 1953 mit Abänderungen hinsichtlich der Kündigungsmöglichkeit und hinsichtlich des Mietzinses vereinbart. Es verweist darauf, diese Abänderungen seien jeweils eindeutig als solche herausgestellt und ausdrücklich als Abweichungen von der Regelung des alten Vertrages vom 1. April 1935 gekennzeichnet. Es könne deshalb, so meint es, nicht angenommen werden, die Vergleichspartner hätten, wenn sie den Mietvertrag auch auf die beklagte Ehefrau hätten ausdehnen wollen, dies nicht eindeutig erklärt, sondern sich mit den vorliegenden unklaren und mißverständlichen Formulierungen begnügt. Das Berufungsgericht fährt fort, auch unter Berücksichtigung der Interessenlage der Parteien habe für eine Einbeziehung der Beklagten zu 2 in das Mietverhältnis kein be-

sonderer Anlaß bestanden; denn Inhaber des Geschäftes sei nur der Beklagte zu 1. Es führt weiter aus, auch das eigene Verhalten der Prozeßparteien vor dem gegenwärtigen Prozeß und auch noch in der ersten Zeit nach der Klageerhebung zeige, daß sie selbst stets nur den Beklagten zu 1 als Mieter angesehen hätten. Dabei verweist es darauf, bei den seit Ende 1951 geführten Verhandlungen über eine Verlängerung des Mietverhältnisses sei die Beklagte zu 2 niemals zugezogen oder auch nur jemals erwähnt worden, insbesondere sei in den zahlreichen Entwürfen eines Anschlußvertrages stets der Beklagte zu 1, niemals aber auch die Beklagte zu 2, als Mieter genannt. Abschließend kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, die aufgezeigten Umstände, dabei nicht zuletzt das eigene Verhalten der Beteiligten, ließen die Feststellung nicht zu, die beklagte Ehefrau sei neben ihrem Ehemann Mieterin gewesen. Hinreichende Anhaltspunkte für die gegenteilige Behauptung der insoweit beweispflichtigen Klägerinnen seien jedenfalls nicht gegeben.

II. Diese Ausführungen des Berufungsgerichts haben zwar die Auslegung von individuellen Willenserklärungen zum Inhalt und sind deshalb einer Nachprüfung im Revisionsverfahren nur beschränkt zugänglich. Sie sind jedoch zum Teil nicht frei von Rechtsirrtum zum Nachteil der Klägerinnen.

1. Gebunden ist das Revisionsgericht hier allerdings an die Auslegung des Berufungsgerichts, soweit es als Grundgedanken der vergleichweisen Regelung in Nr. 3 und 4 des Vergleichs die darin zum Ausdruck gekommene Absicht der Parteien feststellt, nur der Beklagte zu 1 habe (wieder) Mieter der Geschäftsräume werden sollen. Durch diese Feststellung ist einer anderweiten Auslegung des Vergleiches im Sinne eines Mietvertrages auch mit der Beklagten zu 2 der Boden entzogen.

a) Diese Auslegung des Berufungsgerichts ist auch gegenüber dem Wortlaut der Nr. 1, 7, 9, 10, 12 und 14 des Vergleiches, auf die die Revision verweist, nicht unmöglich. Die auf tatsächlichem Gebiet liegenden Ausführungen des Berufungsgerichts, die Prozeßparteien selbst hätten vor und zum Teil auch noch im Rechtsstreit nur den Beklagten zu 1 als Mieter der Geschäftsräume angesehen, lassen sich aus Rechtsgründen nicht beanstanden und sind für den erkennenden Senat bindend.

b) Die Revision meint zwar - unter Hinweis auf die Schriftsätze vom 3. Dezember 1954 und 11. Oktober 1956, die Protokolle vom 8. Juni 1956 und 23. November 1956 und den Tatbestand des landgerichtlichen Urteils -, die Beklagte zu 2 habe selbst Rechte aus dem Mietverhältnis geltend gemacht und könne deshalb für die gegen sie gerichtete Klage auf Räumung und Zahlung ihre Passivlegitimation nicht bestreiten. Diese Folgerungen lassen sich jedoch aus den angeführten Aktenstellen nicht ziehen.

In dem Schriftsatz vom 3. Dezember 1954 heißt es nur, die beim Amtsgericht Bad Hersfeld erhobene Widerklage werde wiederholt. Laut Protokoll vom 8. Juni 1956 ist allerdings auch der Antrag aus dem Schriftsatz vom 23. August 1954 gestellt worden, welcher lautet, festzustellen, daß "zwischen den Parteien" über die im Grundstück Bad H[REDACTED], K[REDACTED]straße 14, gelegenen Geschäftsräume, wie sie gegenwärtig von dem Widerkläger in Besitz gehalten werden, ein Mietverhältnis besteht. Bei sinngemäßer Auslegung - als die Widerklage eingereicht wurde, war nur der Ehemann Sieling Beklagter; es war auch nur von Verhandlungen mit ihm über die Verlängerung des Mietvertrages die Rede - konnte das nur bedeuten: ein Mietverhältnis zwischen den Klägerinnen und diesem Beklagten. Das ist in dem Schriftsatz vom 11. Oktober 1956 noch weiter da-

durch verdeutlicht, daß in den Antrag selbst aufgenommen worden ist, ein Mietverhältnis zu den Bedingungen, wie sie in dem der Klägerin (gemeint zu 1) mit Schreiben vom 3. November 1952 übersandten Vertragsentwurf enthalten sind. Dieser Vertragsentwurf sah aber - ebenso wie sämtliche übrigen Entwürfe - nur den Ehemann Hans Si[REDACTED] als Mieter vor. Auch Anträge bedürfen der Auslegung. Man kann aber einem Rechtsanwalt, der die Passivlegitimation einer der von ihm vertretenen Parteien bestreitet und einen Vertrag als zustandegekommen festgestellt wissen will, an dem diese Partei nach seinem eigenen Vortrag nicht beteiligt gewesen ist, nicht unterstellen, er wollte festgestellt haben, auch diese Partei sei Vertragspartnerin. Daran ändert nichts, daß er in seinen Antrag infolge ungenauer Ausdrucksweise die Worte "zwischen den Parteien" aufgenommen hat, wenn diese sinngemäß dahin ausgelegt werden müssen, zwischen den Klägerinnen und dem Beklagten zu 1. Demgegenüber ist auch bedeutungslos, daß diese Ungenauigkeit in dem Tatbestand des landgerichtlichen Urteils übergangen und daß erst im Berufungsrechtszuge eine genauere Fassung des Antrages erfolgt ist, auf die schon im ersten Rechtszuge hätte hingewirkt werden müssen.

c) Unbegründet ist auch die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe übersehen, daß im Tatbestand des landgerichtlichen Urteils mitgeteilt worden sei, Gegenstand des Vergleiches sei die Vereinbarung, daß das Hausgrundstück den Beklagten zu 1 und 2 wiederum miet- bzw. pachtweise überlassen wurde. Bei dieser Angabe im Tatbestand des Urteils handelt es sich nicht, wie die Revision meint, um eine bindende tatsächliche Feststellung im Sinne von § 314 ZPO aus dem Parteivortrag, die, weil eine Berichtigung des Tatbestandes gemäß § 320 ZPO nicht erfolgt ist, dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt werden muß, sondern um eine vorweggenommene, in den Gründen des landgerichtlichen Urteils wiederholte Auslegung

des unstreitigen Wortlautes des abgeschlossenen Vergleichs, die allein mit der Berufung angegriffen werden konnte. Das ergibt sich auch aus dem Tatbestand des landgerichtlichen Urteils selbst, in dem auf die Schriftsätze der Parteien ausdrücklich Bezug genommen worden ist, auch bemerkt ist, die Beklagte bestreite ihre Passivlegitimation, weil sie nicht Mieterin sei.

2. Das Berufungsgericht hat jedoch den Vergleich vom 29. März 1950 zu eng ausgelegt, wenn es meint, Ansprüche auf Zahlungen (für die Zukunft) oder auf Herausgabe könnten aus ihm nur dann auch gegen die beklagte Ehefrau hergeleitet werden, wenn sie neben ihrem Ehemann Mieterin der Geschäftsräume habe werden sollen. Zutreffend verweist die Revision darauf, beide Beklagte, auch die beklagte Ehefrau seien auf Grund Art. 15 AmREG verpflichtet gewesen, das Grundstück mit den Geschäftsräumen alsbald an die Klägerinnen herauszugeben, diese Herausgabeverpflichtung sei aber auch für die Beklagte zu 2 bis zum Ablauf des zu Gunsten ihres Ehemannes wieder in Kraft gesetzten Miet- oder Pachtvertrages hinausgeschoben worden. Das Berufungsgericht hätte deshalb prüfen müssen, ob diese Hinausschiebung nach dem Inhalt des Vergleiches davon abhängig sein sollte, daß sich die Beklagte zu 2 - auch ohne eigene Mietrechte zu erlangen - zur Zahlung der Miete für die Zukunft, jedenfalls bis zum 30. April 1953, mitverpflichtete. Ob eine entsprechende Auslegung geboten ist, wofür die Fassung des Vergleichs, der nach seinem Wortlaut eine Zahlungsverpflichtung beider Beklagten zum Inhalt hat, einen Anhalt geben kann, hätte das Berufungsgericht, auch wenn entsprechende Anregungen seitens der Klägerinnen fehlten, in den Kreis seiner Betrachtungen einbeziehen müssen; denn die Auslegung von Rechtsgeschäften ist eine vom Richter zu erfüllende Aufgabe, die mit der Beweisführung und Beweiswürdigung nicht unmittelbar zu tun hat

(BGH Urt. v. 11. Oktober 1951 - IV ZR 17/50 - LM § 133 (B) Nr. 1 unter Hinweis auf RG SeuffArch 71 Nr. 106 und RAG HRR 1932 Nr. 2276). In der Unterlassung dieser Erwägungen liegt der Rechtsfehler des Berufungsgerichts.

Die Prüfung in der angeführten Richtung kann vom Revisionsgericht nicht selbst vorgenommen werden, sondern muß dem Berufungsgericht überlassen bleiben, weil es für diese Auslegung noch weiterer Erörterungen tatsächlicher Art bedarf und beiden Parteien auch Gelegenheit bleiben muß, notfalls ihr Vorbringen über die Verhandlungen vor und bei Abschluß des Vergleiches zu ergänzen.

Auch wenn der Vergleich in dem erörterten Sinne ausgelegt werden müßte, kann den Klägerinnen jedoch gegen die beklagte Ehefrau kein weitergehender Zahlungsanspruch zugestanden werden als gegen den Beklagten zu 1. Dieser ist zur Zahlung von 11 082,90 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 20. Januar 1951 verurteilt worden. Seine Revision ist, wie noch auszuführen sein wird, unbegründet. Das Berufungsurteil ist danach aufzuheben, soweit die Klage gegen die Beklagte zu 2 wegen eines Betrages von 11 082,90 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 20. Januar 1951 abgewiesen worden ist.

3. Dagegen ist die gegen die beklagte Ehefrau gerichtete Klage auf Räumung und Herausgabe mit Recht abgewiesen worden; denn die Klägerinnen haben nach dem festgestellten Sachverhalt - unabhängig von der Frage, zu welcher Auslegung des Vergleiches das Berufungsgericht hinsichtlich der Zahlungsverpflichtung der Beklagten zu 2 und hinsichtlich des Aufschubes ihrer Herausgabeverpflichtung durch diesen Vergleich kommen sollte, - kein Rechtsschutzinteresse an ihrer entsprechenden Verurteilung.

Wie bereits ausgeführt worden ist, muß davon ausgegangen werden, daß die beklagte Ehefrau durch den Vergleich kein Mietrecht an den Geschäftsräumen erworben, daß sie ein solches auch nicht, und zwar weder auf Grund des Vergleiches, noch auf Grund der späteren Verhandlungen für sich in Anspruch genommen hat. Das Berufungsgericht hat sich allerdings insoweit geirrt, als es meint, die Beklagten hätten in dem rückzuerstattenden Grundstück, K[REDACTED]straße 14, nicht gewohnt, so daß die mitbeklagte Ehefrau schon deshalb nach der Rückerstattung des Grundeigentums in keiner Beziehung mehr zum Grundstück gestanden habe. Nach Nr. 14 des Vergleichs haben nämlich beide Beklagte im Hause selbst eine Wohnung innegehabt; denn sie haben sich in dieser Vergleichsbestimmung verpflichten müssen, diese Wohnung den Eheleuten K[REDACTED] zu überlassen, sobald sie in das neuerbaute Haus Seilerstraße 32 einziehen könnten. Gegenstand des Rechtsstreits sind jedoch allein die vom Beklagten zu 1 für seinen Geschäftsbetrieb beanspruchten Räume, nicht die Wohnung. Auf die Geschäftsräume trifft es aber zu, daß die Beklagte zu 2 zu ihnen vor 1936 und nach der Rückübertragung des Eigentums am Grundstück durch Wiedereintragung der früheren Eigentümer ins Grundbuch bis auf die durch Neuabschluß des - alten, teilweise geänderten - Mietvertrages bis zum 30. April 1953 auch für sie als Rückerstattungsverpflichtete hinausgeschobene Herausgabeverpflichtung in keinen rechtlichen Beziehungen mehr gestanden hat. Dieser - nach der Auslegung des Berufungsgerichts - nur mit dem Beklagten zu 1 "im Vergleichswege abgeschlossene Mietvertrag" ist aber von der Klägerin zu 1 - nach ihrem Vortrag im Einvernehmen mit ihren Miterben - durch Schreiben vom 28. Dezember 1952 gekündigt worden. Über den Anschlußvertrag haben die Klägerinnen unstreitig nur mit dem Beklagten zu 1 verhandelt; dieser war auch nach sämtlichen Vertragsentwürfen allein als Pächter oder Mieter der Geschäftsräume vorgesehen, deren

Räumung und Herausgabe verlangt wird. Wie bereits ausgeführt worden ist, hat die Beklagte zu 2 auch aus diesen Verhandlungen keinerlei Rechte für sich persönlich dahin hergeleitet, daß sie die Räume behalten will. Allerdings will der Beklagte zu 1 sie nicht herausgeben. Es ist aber nicht ersichtlich, wie die beklagte Ehefrau, die unstreitig nicht an dem Geschäft ihres Ehemannes beteiligt ist; sondern zwar im gleichen Ort, aber in einer anderen Straße ein eigenes Geschäft betreibt, und die auch sonst keinen Besitz an den streitigen Geschäftsräumen hat, sie sollte herausgeben oder auch nur auf ihren Ehemann einwirken können, sie an die Klägerinnen herauszugeben. Ein Rechtsschutzinteresse der Klägerinnen an einer entsprechenden Verurteilung der Beklagten zu 2 kann somit nicht anerkannt werden, und es muß deshalb bei der Abweisung der Räumungs- und Herausgabeklage gegen die beklagte Ehefrau bleiben, so daß die Revision der Klägerinnen in diesem Umfange zurückzuweisen ist.

B. Zur Revision des Beklagten zu 1.

Diese richtet sich gegen seine Verurteilung zur Zahlung und zur Räumung sowie gegen die Abweisung seiner Widerklage.

I. Zahlungsklage

1. Der den Klägerinnen zugesprochene Betrag von 11 082,90 DM stellt den Unterschied zwischen dem vom Beklagten zu 1 für das 2. Halbjahr 1950 gezahlten Zins von sechsmal 900 DM monatlich (= 5400 DM) und 3 % des während dieses Zeitraumes von ihm erzielten Umsatzes dar. Die Wirksamkeit der Vereinbarungen in Nr. 3 und 4 des Vergleiches vom 29. März 1950 zunächst einmal unterstellt, hätte der Beklagte diesen Ausgleichsbetrag am 20. Januar 1951 zahlen müssen. Das Berufungsgericht hat auch

ohne Rechtsirrtum ausgeführt, die Klägerinnen seien berechtigt, diese Summe nach dem Ausscheiden der Miterbin Frau V. aus der Erbengemeinschaft allein geltend zu machen. Ebenso wenig sind seine Ausführungen darüber rechtsirrig, die vom Beklagten zu 1 behauptete Abrede, die Miet- oder Pachtrückstände sollten zur Deckung der Kosten eines gemeinsam mit der Klägerin zu 1 geplanten Bauvorhabens verwendet und demgemäß gestundet sein, sei nicht erwiesen. Dabei handelt es sich um eine, im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet liegende Beweiswürdigung.

Die Revision hat Rügen insoweit auch nicht erhoben.

2. Von ihr angegriffen werden die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Frage der Rechtswirksamkeit der Vereinbarung einer Umsatzpacht (oder Miete) in Höhe von 3 % mit einer Mindestpacht in Höhe von 900 DM monatlich (Nr. 4 des Vergleichs). Die Revision meint, diese Abmachung verstoße gegen Preisvorschriften, und die Preisfestsetzung durch den Landrat des Kreises Hersfeld als Preisbehörde durch Bescheid vom 7. November 1951 auf höchstens 1025 DM monatlich habe rückwirkende Kraft. Dieser Auffassung vermag der erkennende Senat nicht beizutreten.

a) Ohne Rechtsirrtum ist das Berufungsgericht zwar davon ausgegangen, daß die Vermietung oder Verpachtung von Geschäftsräumen im Zeitpunkt des Abschlusses des Vergleiches am 29. März 1950 noch den Preisvorschriften unterlag; denn derartige Räume sind aus der Preisbindung erst durch §§ 13, 16 der Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 (BGBl. I 920) herausgenommen worden. Es ist jedoch seiner Auffassung mindestens im Endergebnis dahin beizutreten, daß die Zinsvereinbarung in Nr. 4 des Vergleichs vom 29. März 1950 nicht gegen die

Preisstopverordnung vom 26. November 1936 (RGBl I 955) verstößt, wie die Revision meint. Über diese Frage haben die ordentlichen Gerichte zu befinden (Urt. d. erkennenden Senats vom 11. Februar 1958 - VIII ZR 12/57 - LM PreisstopVO Nr. 8). Für ihre Beantwortung ist entscheidend, daß es sich hier um eine Erstvermietung (Verpachtung) oder doch um eine einer solchen gleichstehenden Vereinbarung handelt. Eine unzulässige Preiserhöhung setzt begrifflich voraus, daß im Zeitpunkt der Vereinbarung ein maßgebender Preis bereits vorhanden war. Die Preisstopverordnung kann nur dann Anwendung finden, wenn ein Gut oder eine Leistung bereits Gegenstand eines Austauschgeschäftes gewesen ist und bei einem neuen Austauschgeschäft ein höheres Entgelt vereinbart wird (BGH aaO; Urt. v. 5. Juli 1954 - VI ZR 109/53 - LM aa Nr. 5). An dem für die Ermittlung der Stopmiete für die hier in Betracht kommenden Räume maßgebenden Stichtag, sei dies nun der 18. Oktober 1936 oder ein Tag im November dieses Jahres, lag aber, wie das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum angenommen hat, keine, jedenfalls keine gültige und bindende Preisvereinbarung über die Geschäftsräume im Anwesen der Klägerinnen vor. Die Miterbengemeinschaft hatte es zwar durch den Vertrag vom 1. April 1935 an den Beklagten zu 1 überlassen. Dieser Vortrag war aber durch die spätere Abmachung vom 24. Februar 1936 mit Wirkung vom 29. Februar 1936 wieder aufgehoben worden. Daran ändert nichts, daß die Parteien im Rückerstattungsverfahren im Vergleich vom 29. März 1950 auf den alten Vertrag vom 1. April 1935 zurückgegriffen und ihn bis zum 30. April 1953 "verlängert" haben. Dieser Vereinbarung hat ersichtlich nicht die Bedeutung beigelegt werden sollen, daß eine Verlängerung mit rückwirkender Kraft beabsichtigt gewesen ist und daß deshalb die Geschäftsräume als im Oktober oder November 1936 zu den Bedingungen des Vertrages vom 1. April 1935 vermietet oder verpachtet gelten müssen.

b) Ob eine im Rückerstattungsverfahren vereinbarte Miete überhaupt nach Anrufen der Preisstelle herabgesetzt werden kann und ob das hier jedenfalls deshalb nicht möglich gewesen sein würde, weil, wie die Klägerinnen vortragen, die im Vergleich vom 29. März 1950 festgesetzten Leistungen nicht nur die Vergütung für die (weitere) Raumüberlassung darstellen sollten, sondern gleichzeitig auch als Entgelt für ihren Verzicht auf Rückgabe des Geschäfts und damit als eine gewisse Beteiligung an dem vom Beklagten zu 1 betriebenen Unternehmen gedacht waren, kann dahingestellt bleiben; denn es ist dem Berufungsgericht auch darin zu folgen, daß dem Preisbescheid vom 7. November 1951 jedenfalls eine rückwirkende Kraft nicht zukommt (BVerwG IIJW 1954, 1459; Roquette, Mietrecht, 4. Aufl. S. 273, 274; Bettermann, MDR 1951, 528, 529, Wesen und Wirkung von Preisfestsetzung und Preisgenehmigung). Soweit die Revision meint, das Bundesverwaltungsgericht und das Oberverwaltungsgericht Münster, auf dessen Urteil vom 8. Januar 1952 (OVGE 5, 170) sich das Bundesverwaltungsgericht beruft, hätten sich nicht mit den Entscheidungen des Deutschen Obergerichts für das Vereinigte Wirtschaftsgebiet (DVBl 1950, 760) und des Württ.-Bad.Verwaltungsgerichtshofes (DVBl 1952, 112, 113) auseinandergesetzt, ist zu bemerken, daß die beiden genannten Entscheidungen Sonderfälle betreffen. In dem von ihm entschiedenen Fall hat das Deutsche Obergericht ausgesprochen, eine bestimmte - allgemeine - Anordnung sei nicht schon deshalb unwirksam, weil sie sich rückwirkende Kraft - für einige Tage - beigelegt hatte, während der genannte Verwaltungsgerichtshof nur angenommen hat, die Mietpreisfestsetzung könne mit rückwirkender Kraft erfolgen, soweit es für die vorausgegangene Zeit an einer vertraglichen Einigung fehle, so daß es sich praktisch um die Ausfüllung eines Vakuums handle. Hier lag aber gerade eine - wie ausgeführt - mindestens zunächst einmal bindende Vereinbarung vor, auch hat sich der Preisbescheid - jedenfalls ist nichts Gegenteiliges vorgetragen -

keine rückwirkende Kraft beigelegt. Schließlich ist er auch nicht rechtskräftig geworden, die Parteien haben den festgesetzten Mietzins zwischenzeitlich auch nicht etwa als die nunmehr geltende Vertragsmiete anerkannt, jedenfalls haben das die Klägerinnen nicht getan, so daß der vereinbarte Preis nach Herausnahme der Geschäftsräume aus der Preisbindung wieder wirksam ist (Kiefersauer in Staudinger BGB 11. Aufl. Vorbem. vor § 535 Nr. 150).

c) Keinen Anlaß hatte das Berufungsgericht, auf die von der Revision erst in der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat angeschnittene Frage einzugehen, ob der Zahlungsanspruch als verwirkt anzusehen sein könnte; denn dazu bot der festgestellte Sachverhalt keinen hinreichenden Anhalt. Es handelt sich um rückständige Miet- oder Pachbeträge aus der Zeit vom 1. Juli 1950 bis 31. Dezember 1950, die aber frühestens seit 20. Januar 1951 fällig waren. Die Klage ist zwar erst im Dezember 1954 erhoben. Es liegt aber nichts dafür vor, daß der Beklagte zu 1 hätte annehmen können, die Klägerinnen würden diese Beträge nicht mehr geltend machen.

II. Räumungsklage und Widerklage.

1. Dem Räumungsbegehren hat das Berufungsgericht mit der Begründung stattgegeben, ein Mietvertrag bestehe nicht mehr, weil spätestens in der erhobenen Räumungsklage eine wirksame Kündigung zu erblicken sei, durch die das Mietverhältnis mindestens zum 30. März 1955 (gemeint wohl 31. März oder 30. April 1955) aufgehoben worden sei. Daß es zu einer wirksamen langfristigen Verlängerung des gekündigten Mietvertrages gekommen sei, nimmt es nicht an. Das wird von ihm näher ausgeführt. Es fährt fort, auch nach seiner eigenen Sachdarstellung würde der Beklagte zu 1 im übrigen zur Herausgabe verpflichtet sein, weil es unstreitig zu einer Unterzeichnung einer Vertrags-

urkunde nicht gekommen sei, die Schriftform aber zu einer langfristigen Bindung, sei es nun bis 1960 oder auch bis 1970 notwendig gewesen sein würde. Die Voraussetzungen, unter denen sich ein Vermieter nach Treu und Glauben nicht auf die Nichteinhaltung der Schriftform berufen könne, hält es nicht für gegeben, und es sieht auch nicht als erwiesen an, daß sich die Klägerinnen durch Mietvorvertrag verpflichtet hätten, einen langfristigen Mietvertrag mit dem Beklagten zu 1 abzuschließen. Zur Frage des Abschlusses eines solchen Vertrages meint es, es fehle an jedem Anhalt dafür, daß überhaupt erst ein Vorvertrag habe abgeschlossen werden sollen; irgend ein Grund dafür sei weder vom Beklagten zu 1 vorgetragen, noch sei er sonst ersichtlich.

2. Die von der Revision erhobenen Angriffe sind nicht begründet.

Ob es mündlich zum Abschluß eines langfristigen Vertrages gekommen ist, kann dahingestellt bleiben, weil ein solcher Vertrag nach § 566 BGB kündbar sein würde und, wie das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei ausgeführt hat, hier auch auf jeden Fall wirksam gekündigt worden ist.

Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht auch angenommen, daß sich der Beklagte gegenüber der Kündigung nicht auf unzulässige Rechtsausübung berufen kann. Angesichts der Tatsache, daß ihm das Erfordernis der Schriftlichkeit für die Rechtswirksamkeit eines langfristigen Mietvertrages bekannt war, würde die Äußerung "ein Jude bricht sein Wort nicht", auf die die Revision in diesem Zusammenhang verwiesen hat, diesen Einwand schon für sich allein nicht begründen können. Im übrigen soll sie auch nur bei den Verhandlungen mit Rechtsanwalt Dr. Schindler im Jahre 1952 gefallen sein. Daß in diesem Jahre aber ein langfristiger Vertrag abgeschlossen worden ist,

hat das Berufungsgericht aus Erwägungen tatsächlicher Art verneint, die von der Revision nicht angegriffen worden sind. Diese wendet sich vielmehr nur gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, auch am 28. April 1953 sei es nicht zum Abschluß eines festen Vertrages gekommen, worauf es jedoch nicht ankommt, wie bereits ausgeführt worden ist, weil es sich nur um einen mündlichen Vertrag handelt. Daß aber nichts dafür vorliegt, daß die Klägerin zu 1 am 28. April 1953 mit dem beklagten Ehemann einen mündlich gültigen Vorvertrag auf Abschluß eines schriftlichen Mietvertrages hat abschließen wollen, hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei ausgeführt. Seine Ausführungen halten sich dabei auch im Rahmen der von ihm erwähnten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Frage des Abschlusses eines Vorvertrages zu einem Mietvertrag (BGH Urt. v. 7. Oktober 1953 - VI ZR 20/53 - LM BGB § 566 Nr. 1 und Urt. v. 31. Oktober 1956 - V ZR 157/55 - LM ZFO § 256 Nr. 40). Danach genügt zur Annahme des Abschlusses eines Vorvertrages, insbesondere eines Mietvorvertrages nicht, daß ein beabsichtigter Hauptvertrag nicht zustande gekommen, insbesondere nicht unterschrieben worden ist, es müssen vielmehr besondere Gründe vorliegen, aus denen die Parteien ohne das Zustandekommen eines Hauptvertrages, insbesondere ohne Unterschreiben des Mietvertrages, schon die feste Bindung zum Abschluß des künftigen Vertrages oder zu seiner Niederlegung in Schriftform gewollt haben. Solche besonderen Gründe sind hier vom Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum nicht festgestellt.

Die Revision des Beklagten kann hiernach keinen Erfolg haben.

C.

Nur auf die Revision der Klägerinnen ist hiernach das angefochtene Urteil teilweise, soweit die Zahlungsklage gegen die Beklagte zu 2 in Höhe von 11 082,90 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 20. Januar 1951 abgewiesen worden ist, aufzuheben

Lh

und die Sache insoweit zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Das weitergehende Rechtsmittel der Klägerinnen und die Revision des Beklagten zu 1 sind dagegen zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung für alle Rechtszüge folgt aus §§ 91, 92, 97, 100 ZPO in Verbindung mit § 276 Abs. 3 Satz 2 ZPO.

Soweit die Entscheidung in der Hauptsache noch offen bleibt und daher auch über die Kosten nicht entschieden werden kann, ist die Entscheidung dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Gelhaar

Dr. Dorschel

Dr. Mezger

Dr. Messner

Dr. Vogt