

VIII ZR 80/57

Verkündet

am 1. Juli 1958

Hoffmeister, Justizangestellter

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Installateurmeisters Emil M [REDACTED] in K [REDACTED]
[REDACTED], G [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsklägers.

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Ehefrau Elfriede E [REDACTED] in R [REDACTED] bei
K [REDACTED], K [REDACTED]weg [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,

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

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 1. Juli 1958 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundes-
richter Dr. Spieler, Dr. Dorschel, Dr. Mezger und Dr. Mess-
ner

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil
des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Köln vom 25. März 1957 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und
Entscheidung an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen, dem auch die Entscheidung über die Kosten
des Revisionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Monteur Franz L. [REDACTED] Sch. [REDACTED] war Eigentümer des im Kriege schwer beschädigten Hausgrundstücks G. [REDACTED] Straße [REDACTED] in K. [REDACTED]. Zwischen ihm und dem Beklagten sowie dessen Ehefrau kam es am 15. Januar 1949 zu einem schriftlichen Abkommen, das folgendermaßen lautet:

"Vorläufiger - Mietvertrag

zwischen

dem Eigentümer Herrn Franz L. [REDACTED] S. [REDACTED] und dem Mieter Herrn Emil M. [REDACTED] Installateurmeister und dessen Ehefrau wurde heute folgender Vertrag geschlossen.

Herr S. [REDACTED] vermietet an Herrn M. [REDACTED] und dessen Ehefrau die II. Etage im Hause W. [REDACTED], C. [REDACTED] - Straße Nr. [REDACTED] bestehend aus 4 Zimmer, Küche, Bad, Spind, sowie einen Keller und Waschküchenbenutzung zu einem noch festzulegendem Mietpreis durch einen Sachverständigen. Die Mietdauer beträgt 25 Jahre.

Sollte in diesen Jahren evtl. das Haus zum Verkauf kommen, oder den Eigentümer wechseln, so muß dieser Mietvertrag von dem neuen Eigentümer mit übernommen werden.

Durch das Zustandekommen dieses Vertrages, werden die Arbeiten sofort in Angriff genommen und beschleunigt fortgesetzt, damit mit dem Einzug des Herrn M. [REDACTED] im Monat April gerechnet werden kann.

Herr M. [REDACTED] zahlt an Herrn Sch. [REDACTED] einen Bauzuschuß dessen Höhe noch nicht feststeht, welcher auf die künftige Miete voll verrechnet wird und zwar in der Weise, daß die Miete nur zur Hälfte gezahlt wird und die andere Hälfte auf den gegebenen Bauzuschuß zur Verrechnung kommt.

Die Installationsarbeiten der II. Etage incl. Badeeinrichtung übernimmt Herr M. [REDACTED] auf seine Kosten als Gegenleistung überläßt Herr Sch. [REDACTED] Herr M. [REDACTED] den besichtigten Gasbadeofen und außerdem wird Herr Sch. [REDACTED] Herrn M. [REDACTED] bei der Vermietung der Werkstatt mit Nebenraum besonders entgegenkommen.

Die Überwachung der Bauarbeiten sowie die Einkäufe der erforderlichen Baumaterialien übernimmt Herr Sch. [REDACTED] selbst, jedoch werden alle Obliegenheiten im Einvernehmen beider Parteien verhandelt und die Heranziehung von Handwerkern durch Herrn M. [REDACTED] berücksichtigt."

Am 1. Mai 1949 schlossen mit Wirkung von diesem Tage Sch. und der Beklagte sowie dessen Ehefrau unter Benutzung eines ausführlichen Vordrucks einen Mietvertrag über die von den Mietern inzwischen bezogene Wohnung. Danach beträgt der jährliche, in monatlich gleichen Beträgen zu zahlender Mietzins 1 200,- DM.

§ 2 Abs. 1 Satz 1 des Vertrages lautet nach dem Vordruck:

"Die Dauer dieses Vertrages ist von einer gegenseitigen ~~monatlichen~~ vierteljährlichen Kündigung abhängig.
(Nicht Zutreffendes ist zu streichen.)"

Weder das Wort "monatlichen", noch das Wort "vierteljährlichen" ist gestrichen.

Im Jahre 1950 hat Sch. das Grundstück der Klägerin verkauft und übereignet.

In dem Rechtsstreit 8.0.170/51 des Landgerichts Köln, den die Klägerin wegen der Höhe des vom Beklagten geleisteten Baukostenzuschusses geführt hat, haben die Parteien sich am 4. Mai 1954 auf der Grundlage verglichen, daß die Klägerin dem Beklagten 8.050,- DM schuldet, und daß dieser Betrag "gemäß dem Verträge vom 15.1.1949 zu tilgen, also monatlich in Höhe einer halben Monatsmiete auf die Miete zu verrechnen ist."

Die Parteien streiten darüber, ob das Mietverhältnis für unbestimmte Zeit besteht, wie die Klägerin meint, oder ob es bis zum 30. April 1974 läuft, wie der Beklagte es auffaßt.

Die Klägerin will im Rechtsstreit die Feststellung erreichen, daß das Mietverhältnis für unbestimmte Zeit besteht. Das Landgericht hat ihre Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat auf die Berufung der Klägerin die verlangte Feststellung getroffen. Mit der Revision erstrebt der Beklagte wie bisher die Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.



Entscheidungsgründe:

I. Daß die Klage gegen den Beklagten allein gerichtet werden kann, obwohl nicht nur er, sondern auch seine Ehefrau aus dem Mietverhältnis verpflichtet und berechtigt ist, hat das Berufungsgericht rechtsirrtumsfrei bejaht (vgl. § 425 Abs. 2 BGB).

II. Das Vorhandensein des rechtlichen Interesses an der von der Klägerin begehrten alsbaldigen Feststellung (§ 256 ZPO) ist auch im Revisionsrechtszug von Amts wegen zu prüfen. Durch das hier vorliegende Einverständnis des Beklagten wird es nicht ersetzt.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann dieses Interesse nicht deshalb bejaht werden, weil die Klägerin, nach deren Auffassung die Vermietung der Wohnung gemäß § 11 BMG den Preisvorschriften nicht unterliegt, auf Grund der §§ 23, 18 BMG den vereinbarten durch einen angemessen erhöhten Mietzins ersetzen will. Dafür ist es nämlich ohne Bedeutung, ob das Mietverhältnis für unbestimmte Zeit besteht oder erst am 30. April 1974 endet. Denn durch die dem Gesetz entsprechende Erklärung des Vermieters, daß der Mietzins erhöht werden soll, wird der Vertragsinhalt geändert.

Indessen folgt das rechtliche Interesse der Klägerin an der Feststellung daraus, daß sie - wie sie ausgeführt hat - z.B., falls sie künftig das Grundstück zu veräußern wünscht oder die Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs (Betermann Mieterschutzgesetz § 4 Anm. 2; § 1 Anm. 152 a) betreiben will, wissen muß, für welchen Zeitraum das Mietverhältnis vereinbart ist. Es ist ihr nicht zuzumuten, daß sie die Klärung dieser Frage erst dann, also möglicherweise erst in ferner Zeit, betreibt, wenn eine

etwa beabsichtigte Veräußerung durchführbar zu werden verspricht, oder daß sie die Frage ebenfalls möglicherweise erst in ferner Zeit durch Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses zur Entscheidung bringt. Das ergibt sich schon daraus, daß ihr dann Beweismittel, wie etwa das Zeugnis des z.Zt. der Klagerhebung 73 Jahre alten Invaliden L. Sch. nicht mehr zur Verfügung stehen würden.

III. a) In der Sache hat das Berufungsgericht u.a. folgendes erwogen: Das Abkommen vom 15. Januar 1949 sei als nur "vorläufiger Mietvertrag" bezeichnet, die Vertragspartner hätten ihm also (mindestens zum Teil) nur zeitweilige Bedeutung, nämlich (insoweit) nur bis zum Abschluß einer endgültigen Vereinbarung beigemessen. Demgegenüber sei der Vertrag vom 1. Mai 1949 nach seinem Wortlaut die endgültige Vereinbarung; diese Urkunde begründe gemäß § 416 ZPO die Vermutung dafür, daß in ihr der Wille der Vertragspartner abschließend und vollständig zum Ausdruck gekommen sei. Die Vermutung könne dadurch ausgeräumt werden, daß bewiesen werde, dieser Wille sei in der Urkunde nicht vollständig (sondern sogar unrichtig) niedergelegt worden, die Vertragspartner seien vielmehr auch am 1. Mai 1949 darüber einig gewesen, daß hinsichtlich der Dauer des Mietverhältnisses das Abkommen vom 15. Januar 1949 und nicht das gelten solle, was darüber in § 1 der neuen Vereinbarung formularmäßig vorgesehen sei. Dieser Beweis sei nicht dadurch erbracht, daß durch die Vereinbarung vom 1. Mai 1949 sinngemäß das Abkommen vom 15. Januar 1949 insoweit nicht aufgehoben worden sei, als es den Aufbau der Wohnung betreffe; denn das Abkommen vom 15. Januar 1949 stelle einen gemischten Vertrag dar, nämlich den Vertrag, durch den der Beklagte sich verpflichtet habe, einen Baukostenzuschuß zu zahlen und Installationsarbeiten auszuführen, und den Vorvertrag zu einem Mietvertrag. Die Vertragspartner seien indessen nicht gehin-

dert gewesen, in dem Mietvertrag insbesondere hinsichtlich der Dauer des Mietverhältnisses (und der Bemessung des Mietzinses) etwas anderes zu vereinbaren, als im Vorvertrag verabredet worden sei; das hätten sie am 1. Mai 1949 getan. Möglicherweise hätten sie dabei nicht darauf geachtet, daß in dem Vordruck, den sie für die Abfassung der Vereinbarung vom 1. Mai 1949 benutzt hätten, die Streichung entweder des Wortes "monatlichen" oder des Wortes "vierteljährlichen" vorgesehen sei. Aus der unterlassenen Streichung könne aber auch entnommen werden, daß die Vertragspartner insoweit die in § 565 BGB enthaltene Regelung hätten gelten lassen sollen; in diesem Sinne hat das Berufungsgericht die unterlassene Streichung ausgelegt.

Die Darstellung des Beklagten vor dem Berufungsgericht, nach der die Vereinbarung vom 1. Mai 1949 entgegen seinem sonstigen Wortlaut nur der endgültigen Bemessung des Mietzinses gegolten habe und daß der Urkunde im übrigen nach dem Willen der Vertragspartner überhaupt keine rechtsgeschäftliche Bedeutung zukomme, sei für die Entscheidung des Rechtsstreits ohne Bedeutung. Denn selbst wenn das zutrefte, könne doch der Beklagte daraus der Klägerin gegenüber nichts herleiten. Der Beklagte habe sich nämlich - wie unstreitig ist - in dem Rechtsstreit gleichen Rubrums (S. O. 15/54 des Landgerichts Köln), in dessen Verlauf die Klägerin erst im Mai 1954 Kenntnis von der Vereinbarung vom 1. Mai 1949 bekommen habe, auf diese Vereinbarung berufen; damals sei es um den von der Klägerin auf Grund des Abkommens vom 15. Januar 1949 gestellten Antrag auf Verurteilung des Beklagten gegangen, einzuwilligen, daß der Mietzins durch einen vom Gericht zu bestimmenden Sachverständigen festgestellt werde; um diesen Antrag abzuwehren, habe der Beklagte die Vereinbarung vom 1. Mai 1949 vorgelegt und sie mehrfach als "endgültigen Mietvertrag" bezeichnet. Diese Darstellung habe sich dann die Klägerin in jenem Rechtsstreit zu eigen gemacht und die Klage deshalb schließlich zurückgenommen.

Damit sei spätestens damals auch die Vereinbarung vom 1. Mai 1949 zwischen den Parteien als endgültige Regelung des eigentlichen Mietverhältnisses wirksam geworden.

Entgegen der Auffassung des Beklagten habe die Klägerin durch den Vergleich vom 4. Mai 1954 das Abkommen vom 15. Januar 1949 (im Gegensatz zur Vereinbarung vom 1. Mai 1949) nicht bestätigt; denn sie habe bei Abschluß des Vergleiches den Inhalt der Vereinbarung noch nicht gekannt. Darin, daß in dem Vergleich auf das Abkommen Bezug genommen sei, könne daher nicht der Ausdruck des Willens der Klägerin gefunden werden, nur das Abkommen, nicht aber die Vereinbarung als für das Mietverhältnis maßgebend gelten zu lassen.

Demnach bestehe das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit.

b) Wie die Revision zutreffend bemerkt, besagt § 416 ZPO nicht das, was das Berufungsgericht daraus entnimmt. Die Bedeutung dieser Bestimmung erschöpft sich vielmehr - auf die Urkunde vom 1. Mai 1949 angewandt - darin, daß die damaligen Vertragspartner die in der Urkunde niedergelegten Erklärungen abgegeben haben. Ob dagegen die Urkunde die tatsächliche Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der in ihr niedergelegten Erklärungen rechtfertigt, ist eine Frage des materiellen Rechts; diese Vermutung hat - wie die Revision ferner mit Recht ausführt - zur Voraussetzung, daß das, was die Vertragspartner schriftlich vereinbart haben, klar und zweifelsfrei ist. Diese Voraussetzung ist jedoch nicht gegeben; denn die Urkunde ist nach den vom Berufungsgericht insbesondere zu § 2 Abs. 1 Satz 1 der Vereinbarung angestellten Erwägungen über die mögliche Bedeutung der unterlassenen Streichung mehrdeutig. - Hinzu kommt, daß nach dem Willen der damaligen Vertragspartner die in der Urkunde niedergelegte

Vereinbarung unstreitig nicht alle Abmachungen enthält, die das Mietverhältnis betreffen, daß dafür vielmehr außerdem das Abkommen vom 15. Januar 1949 mindestens insofern weiterhin maßgebend war, als es den vom Beklagten zu zahlenden Baukostenzuschuß und die von ihm auszuführenden Installationsarbeiten betrifft. Insofern wurde also jene Vereinbarung durch dieses Abkommen ergänzt. Unstreitig ist ferner, daß das Abkommen durch die Vereinbarung insofern ersetzt worden ist, als nunmehr ein bestimmter Geldbetrag an Stelle eines durch einen Sachverständigen zu ermittelnden Geldbetrages als Mietzins abgemacht wurde.

Fraglich ist nur, ob auch die in dem Abkommen vom 15. Januar 1949 getroffene Bestimmung über die Dauer des Mietverhältnisses durch die Vereinbarung vom 1. Mai 1949 in der von der Klägerin behaupteten Weise ersetzt worden ist. Das Berufungsgericht hat das bejaht, ohne indessen das Abkommen und die Vereinbarung als Ganzes zu würdigen. und insbesondere deren inneren Zusammenhang zu berücksichtigen. Damit hat es § 157 BGB verletzt (Urteil des BGH vom 20. Februar 1953 - V ZR 102/51 - IIM BGB § 133 B Nr. 3).

In dem Abkommen vom 15. Januar 1949 hat der Beklagte Verpflichtungen übernommen, die wie der Vergleich vom 4. Mai 1954 zeigt - erheblich ins Gewicht fallen und hat sich verpflichtet, den vom Beklagten zu leistenden Baukostenzuschuß durch Verrechnung mit dem Mietzins allmählich abzutragen. Dem entspricht es, daß die Vertragspartner eine lange Dauer des Mietverhältnisses verabredet haben. Deshalb erscheint es nach der Lebenserfahrung wenig wahrscheinlich, daß der Beklagte schon am 1. Mai 1949 mit einer unbestimmten Dauer des Mietverhältnisses einverstanden gewesen sei. Das bisherige Vorbringen der Klägerin läßt jedenfalls keinen Anhaltspunkt dafür erkennen, weshalb der Beklagte sich nunmehr bei sonst kaum veränderter Sachlage zu einem offenbar ungewöhnlichen Entgegenkommen bereit ge-

funden haben sollte.

Auch zu der Auffassung, daß es jedenfalls im Mai 1954 im Verhältnis der Parteien zueinander zu einer derartig einschneidenden Änderung der Dauer des Mietverhältnisses gekommen sei, ist das Berufungsgericht gelangt, ohne alle nach der Lebenserfahrung wesentlichen Umstände zu berücksichtigen. Wenn dem Berufungsgericht auch darin beizutreten ist, daß die Klägerin durch den Vergleich vom 4. Mai 1954 das Abkommen vom 15. Januar 1949 nicht in allen seinen Teilen bestätigt hat, so ist doch gerade auf ihr Betreiben (Schriftsatz vom 12. April 1954 in Akten 8.O.170/51) in dem Vergleich ausdrücklich vermerkt, daß der Baukostenzuschuß dem Abkommen entsprechend monatlich in Höhe einer halben Monatsmiete auf den Mietzins zu verrechnen ist. Waren also die Parteien damals im klaren, daß es viele Jahre (wenn auch nicht bis zum April 1974) dauern werde, bis die so vorgesehene Verrechnung beendet sein werde, so fehlt es bisher umso mehr an einem Anhaltspunkt dafür, daß der Beklagte durch seinen damals in dem Rechtsstreit 8.O. 15/54 erfolgten Hinweis auf die Vereinbarung vom 1. Mai 1949 etwas über die Dauer des Mietverhältnisses hat zum Ausdruck bringen wollen oder daß doch die Klägerin diesen Hinweis so auffassen konnte. Andererseits läßt die Fassung des Vergleichs vom 4. Mai 1954, die ausdrücklich an die Vereinbarung vom 15. Januar 1949 anknüpft, darauf schließen, daß der Verkäufer Sch. selbst überzeugt war, die Mietdauer von fünfundzwanzig Jahren werde durch den Formularmietvertrag vom 1. Mai 1949 nicht berührt, und daß er die Klägerin beim Erwerb des Grundstücks auch dahin unterrichtet hat, das Mietverhältnis sei auf fünfundzwanzig Jahre bemessen. Deshalb bedarf es auch einer erneuten Prüfung in der Richtung, ob aus dem Umstand, daß der Beklagte in dem erwähnten Rechtsstreit die Vereinbarung vom 1. Mai 1949 mehrfach als "endgültigen Mietvertrag" bezeichnet hat etwas zu Gunsten der Klägerin geschlossen werden kann und ob nicht

vielmehr diese Worte sich nur auf die in jenem Rechtsstreit allein zur Erörterung stehende, die Bemessung des Mietzinses betreffende Frage bezogen. Daß die Vereinbarung vom 1. Mai 1949 nicht die vollständige Regelung des Mietverhältnisses enthält, daß vielmehr dafür außerdem auch noch das Abkommen vom 15. Januar 1949 Bedeutung hatte, war durch den Vergleich vom 4. Mai 1954 klargestellt.

Aus diesen Gründen muß das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Dr. Großmann Dr. Spieler Dr. Dorschel

Dr. Mezger Dr. Messner