

VIII ZR 87/58

Verkündet

am 24. März 1959

_____, Justizobersekretär,
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

2337 019

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

In dem Rechtsstreit

des Inhabers eines Reisebüros Hans _____ in N_____,
M_____,

Beklagten, Widerklägers, Beru-
fungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt _____ -

g e g e n

den Verlag _____ Presse, Druckhaus _____ GmbH & Co,
Kommanditgesellschaft, vertreten durch die persönlich haf-
tende Gesellschafterin Druckhaus _____, Gesellschaft mit
beschränkter Haftung, diese vertreten durch ihre Geschäfts-
führer

1. Dr. Joseph E. D_____ in S_____ Nr. _____
Post E_____ über R_____ bei N_____,
2. Heinrich G. Me_____ in N_____, G_____ str. _____,
3. Hans W _____ in N_____, Bi_____ str. _____,

Klägerin, Widerbeklagte, Berufungs-
beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. _____ -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 24. März 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann und der Bundesrichter
Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler und Dr. Mezger
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts in Nürnberg
vom 24. April 1958 wird auf Kosten des Be-
klagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand :

Die Klägerin, welche die Zeitung "N[REDACTED] Nachrichten" verlegt, ist auf Grund eines schriftlichen Vertrages vom 26. April 1954 mit Wirkung vom 1. April 1953 für zehn Jahre Mieterin von zwei Ladenräumen (Nr. 31 und 32) im Erdgeschoß, und drei Büroräumen (Nr. 135, 136 und 137) im ersten Stockwerk der M[REDACTED] in N[REDACTED]. Vermieterinnen sind verschiedene durch den Stadtrat vertretene Stiftungen. Im Eingang des Mietvertrages ist zwar nur die Klägerin als Mieterin genannt, doch sind in § 1 Abs. 1 des Vertrages die bezeichneten fünf Räume als "für Geschäftszwecke (Zeitungsverlag, in Verbindung mit dem Reisebüro Ba[REDACTED])" vermietet aufgeführt. Auch hat sich der Stadtrat in Abs. 2 aaO damit einverstanden erklärt, daß die Klägerin Teile der Räume "gemeinsam mit dem Reisebüro Bauernfeind" benutzt.

Mit schriftlichem, am 1. Juni 1954 in Kraft getretenen Vertrag vom 17. Mai 1954, der der Einrichtung und Durchführung des sogenannten "NN-Reisedienstes" in Zusammenarbeit der Parteien diene, hat die Klägerin dem Beklagten in den unteren Mieträumen einen Schalterplatz und ein Schaufenster überlassen (Reisedienstvertrag). Darin ist auch vereinbart, daß Nebenabreden zu ihrer Gültigkeit der Schriftform bedürfen.

Gemäß dem schriftlichen Vertrag vom 28. Mai 1954 besteht zwischen den Parteien mit Wirkung vom 1. April 1953 für zehn Jahre ein Untermietverhältnis bezüglich der oberen Mieträume Nr. 136 und 137.

Nicht nur diese Räume, sondern auch den Schalterplatz und das Schaufenster hat der Beklagte bereits seit April 1953 in Benutzung.

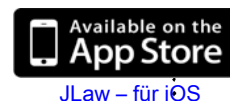
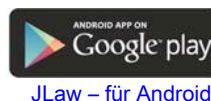
- 3 -

Am 28. November 1955 hat die Klägerin den Reisedienstvertrag - wie darin vorgesehen - zum 31. Mai 1956 gekündigt.

Unter dem 30. Mai 1956 teilte der Beklagte der Klägerin mit, daß er noch keinen anderen, für sein Reisebüro geeigneten Ladenraum gefunden habe, und daß ihm daher an der Verlängerung des Vertragsverhältnisses bis Ende Oktober 1956 gelegen sei. Die Klägerin entsprach diesem Wunsche des Beklagten.- Unter dem 19. Oktober 1956 bat der Beklagte die Klägerin das Vertragsverhältnis bis zum 30. April 1957 zu verlängern oder es "auf Mietzahlung zu wandeln", und bemerkte dazu, er hoffe bis dahin etwas für ihn Passendes gefunden zu haben. Die Klägerin erklärte sich mit der Erstreckung des Vertragsverhältnisses mit einigen sachlichen Einschränkungen bis zum 31. März 1957 einverstanden, wies aber darauf hin, daß eine nochmalige Verlängerung ebensowenig in Frage komme, wie die Umwandlung des bisherigen Vertragsverhältnisses in ein Mietverhältnis. Unter dem 17. November 1956 bedankte sich der Beklagte für den Entschluß der Klägerin und gab der Hoffnung Ausdruck, einen für ihn passenden Raum mieten zu können, und so "die schwierige Frage aus der Welt zu schaffen".- Unter dem 24. März 1957 benachrichtigte der Beklagte die Klägerin, daß er am 1. April 1957 anderweit Ladenräume beziehen werde; damit verband er die Bitte um weitere Überlassung des Schalterplatzes und des Schaufensters mit der Begründung, daß sich die Umleitung des Kundenstromes erst einspielen müsse; selbstverständlich sei er bereit dafür eine Vergütung zu bezahlen. Die Klägerin antwortete am 27. März 1957, daß es ihr nicht möglich sei, dem Beklagten den Schalterplatz und das Schaufenster weiter zur Verfügung zu stellen. Der Beklagte räumte nicht; vielmehr machte er am darauffolgenden Tage geltend, daß die Klägerin verpflichtet sei, ihm diese Raumteile als Untermieter weiter zu überlassen.



JLaw - Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Die Klage ist auf Verurteilung des Beklagten zur Rückgabe des Schalterplatzes und des Schaufensters an die Klägerin gerichtet.

Mit der Widerklage verfolgt der Beklagte die Verurteilung der Klägerin zum Abschluß eines Untermietvertrages mit ihm über den Ladenraum 31 für zehn Jahre, und zwar unter Einrechnung seiner bisherigen Besitzzeit.

Dazu verweist der Beklagte auf den schriftlichen Vorvertrag, den die Stiftungen am 14. Januar 1952 zur Vorbereitung der Vermietung der eingangs bezeichneten fünf Räume abgeschlossen haben. Zwar sei -- so bringt er vor -- der Vorvertrag außer vom Stadtrat nur von der Klägerin unterzeichnet worden, doch seien darin die Parteien als gleichberechtigte Vertragspartner der Stiftungen aufgeführt. Auf Veranlassung der Klägerin sei dann jedoch das Mietverhältnis nur zwischen ihr und den Stiftungen begründet worden; damit habe er (der Beklagte) sich schließlich am 22. März 1954 mündlich einverstanden erklärt, weil der Handlungsbevollmächtigte der Klägerin, Bruno Schnell, ihm bei der Besprechung zugesichert habe, die Klägerin werde mit ihm einen Untermietvertrag schließen, dessen Inhalt den im Vorvertrag getroffenen Abmachungen sinngemäß entspreche. Diese Zusicherung komme auch in seinem an die Klägerin gerichteten Schreiben vom 27. März 1954 insofern zum Ausdruck, als es darin heiße:

"Sie haben mir zugesichert, daß Sie mit mir einen Untermietvertrag zu den gleichen Bedingungen abschließen".-- Der Reise- dienstvertrag sei nur als Übergangsregelung gedeckt gewesen, die durch Beendigung dieses Vertragsverhältnisses erledigt sei. Nunmehr sei die Klägerin verpflichtet, entsprechend der bezeichneten Zusicherung mit ihm einen weiteren, den Ladenraum betreffenden Untermietvertrag abzuschließen.

Das Landgericht hat dem Klageantrag entsprochen und die Widerklage abgewiesen. Die Berufung des Beklagten blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte den Antrag auf Abweisung der Klage und auf Verurteilung der Klägerin nach der Widerklage weiter. Die Klägerin will das Rechtsmittel zurückgewiesen wissen.

Entscheidungsgründe :

I.

Das Berufungsgericht hält nicht für erwiesen, daß der Zeuge Schnell am 22. März 1954 die von dem Beklagten behauptete Zusicherung gemacht hat. Nach Auffassung des Berufungsgerichts sprechen vielmehr die Umstände dafür, daß Schnell nicht zugesichert hat, was der Beklagte in dessen Wissen gestellt hat. Insbesondere lasse sich aus den im Zusammenhang mit dem Abschluß des Vorvertrages vom 14. Januar 1952 stehenden Vorgängen für die Richtigkeit der Darstellung des Beklagten über das Ergebnis der Besprechung vom 22. März 1954 nichts Entscheidendes entnehmen. Aus dem Vorvertrag könne der Beklagte schon deshalb nichts herleiten, weil die fünf Räume schließlich mit seinem Einverständnis nicht auch ihm, sondern nur der Klägerin vermietet worden seien. Dadurch sei der Vorvertrag gegenstandslos geworden. Auch durch das Schreiben des Beklagten vom 27. März 1954 werde dessen Behauptung nicht gestützt, denn darin sei nicht zum Ausdruck gekommen, auf welche Räume sich Sc[REDACTED] Zusicherung bezogen habe. Daß der Beklagte damit auf die Untervermietung auch des Raums Nr. 31 abgezielt habe, und daß - davon abgesehen - die Klägerin das Schreiben so habe verstehen müssen, sei nicht bewiesen. Dagegen sprächen die gleichen Umstände wie die, welche gegen eine vorher von Schnell mündlich gegebene Zusicherung

mit einem angeblich auch diesen Raum umfassenden Inhalt ins Gewicht fielen. Daraus, daß in § 1 des Vertrages vom 26. April 1954 die Vermietung der fünf Räume für Geschäftszwecke nicht nur der mietenden Klägerin verabredet worden sei, sondern auch die Benutzung eines Teils der Räume durch die Parteien gemeinschaftlich als bloße Tatsache erwähnt sei, könne ebenfalls nicht geschlossen werden, daß die Klägerin verpflichtet sei, das vom Beklagten begehrte, den Raum Nr. 31 betreffende Untermietverhältnis zu begründen.

II.

Nach Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht den Beklagten deshalb bezüglich der von ihm behaupteten Zusicherung als beweisfällig angesehen, weil es dessen Vorbringen unzulänglich verwertet habe. Insbesondere habe es dem Schreiben des Beklagten vom 27. März 1954 zu Unrecht keine Bedeutung beigemessen; denn da nicht nur die Räume Nr. 136 und 137, sondern auch der Schalterplatz und das Schaufenster im Raum Nr. 31 vom Beklagten bereits seit dem April 1953 benutzt worden seien, habe sich die in dem Schreiben erwähnte Zusicherung auf alle diese Räume und Raumteile bezogen; nur so habe es auch die Klägerin verständigerweise auffassen können; jedenfalls müsse sie es so gegen sich gelten lassen, da sie ihm nicht widersprochen habe.

Ob diesem Gedankengang gefolgt werden kann, bedarf im Gegensatz zur Auffassung der Revision keiner Erörterung. Denn die Parteien haben nach dem 27. März 1954, nämlich durch den Abschluß der Verträge vom 17. und 28. Mai 1954 ihren rechtlichen Beziehungen zueinander eine neue Grundlage gegeben. Dadurch ist zwar der etwaigen Zusicherung der Klägerin,

dem Beklagten für die Dauer des durch den Vertrag vom 26. April 1954 begründeten Mietverhältnisses die Räume Nr. 136 und 137 unterzuvermieten, entsprochen worden. Dagegen ist die etwa darüber hinausgehende Zusicherung der Klägerin, dem Beklagten auch den Schalterplatz und das Schaufenster unterzuvermieten, durch die davon abweichende Abmachung überholt und gegenstandslos geworden. Wenn der Beklagte trotz dieser mit der angeblichen Zusicherung nicht in Einklang zu bringenden Abweichung die Klägerin an der nach seiner Darstellung im März 1954 getroffenen andersartigen Vorvereinbarung für die Zeit nach Beendigung des durch den Reisedienstvertrag begründeten Vertragsverhältnisses hätte festhalten wollen, so würde er das bei Abschluß dieses Vertrages haben zum Ausdruck bringen müssen. Das aber behauptet der Beklagte nicht, ganz abgesehen davon, daß ein derartiger Vorbehalt zu seiner Wirksamkeit der schriftlichen Niederlegung einer entsprechenden Abrede der Parteien bedurft hätte. Im Ergebnis ist also davon auszugehen, daß die Parteien, was auch immer zuvor zwischen ihnen abgemacht worden sein mag, durch den Vertrag vom 17. Mai 1954 die Rechtsnatur und Dauer der Befugnis des Beklagten, den Schalterplatz und das Schaufenster zu benutzen, abschließend geregelt haben.

Kann demnach auch dahingestellt bleiben, welches Ergebnis die Besprechung des Beklagten mit dem Zeugen Schnell am 22. März 1954 gehabt hat, so ist auch die Rüge der Revision unbegründet, daß das Berufungsgericht die Ehefrau des Beklagten und Dr. G. nicht als Zeugen, sowie Dr. M. nicht als Partei über das Ergebnis dieser Besprechung vernommen hat und daß das Berufungsgericht auf die Anregung des Beklagten nicht eingegangen ist, ihn darüber gemäß § 448 ZPO zu vernehmen.

Es kommt auch nicht darauf an, ob durch den Abschluß des Vorvertrags vom 14. Januar 1952 (unterstellt daß er auch für und gegen den Beklagten gewirkt hat) - wie die Revision meint - ein Gesellschaftsverhältnis zwischen den Parteien entstanden ist. Denn daß der Vorvertrag selbst im Verhältnis zwischen den Stiftungen und dem Beklagten seine Wirkung deshalb verloren hat, weil dieser sich mit der Vermietung der fünf Räume an die Klägerin allein einverstanden erklärt hat, verkennt auch die Revision nicht. Darüber hinaus ist auch zu Ungunsten des Beklagten folgendes zu berücksichtigen: Darüber, daß die Parteien sich im Rahmen eines zwischen ihnen auf der Grundlage des Vorvertrages bestehenden Gesellschaftsverhältnisses vor dem 22. März 1954 über die Benutzung der fünf Räume im einzelnen geeinigt hätten, ergibt das Vorbringen des Beklagten nichts. Vergeblich versucht die Revision, in diesem Zusammenhang daraus etwas für den Beklagten herzuleiten, daß eine derartige Einigung schon aus der von den Parteien bereits im April 1953 vorgenommenen tatsächlichen Aufteilung der Räume und Raumteile zu entnehmen sei. Denn auch wenn man darin ein schlüssiges, die Parteien bindendes Verhalten erblicken wollte, würde es doch hinsichtlich des Schalterplatzes und des Schaufensters durch den Vertrag vom 17. Mai 1954 ersetzt worden sein, dem die Parteien übrigens rückwirkende Kraft nicht beigelegt haben.

Unerheblich ist auch, daß in § 1 Abs. 1 und 2 des Mietvertrages vom 26. April 1954 auch der Betrieb des Beklagten aufgeführt ist. Denn abgesehen davon, daß dort nicht zum Ausdruck kommt, auf welcher Rechtsgrundlage die Mitbenutzung von Teilen der fünf Räume durch den Beklagten vorgesehen war, ergeben diese Vertragsbestimmungen auch nichts darüber, auf welche Räume und auf welche Dauer sich

diese Mitbenutzung bezieht. Hinzukommt, daß - wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt - die Mitbenutzung durch den Beklagten nur als Tatsache aufgeführt ist, mit der sich der Stadtrat einverstanden erklärt hat. Selbst wenn im übrigen die Parteien bereits im April 1953 eine ausdrückliche Abmachung darüber getroffen hätten, daß der Beklagte hinsichtlich aller von ihm benutzten oder mitbenutzten Räume Untermieter der Klägerin für die Dauer ihres Mietverhältnisses mit den Stiftungen werden sollte, so würde auch diese Abmachung hinsichtlich des Schalterplatzes und des Schaufensters durch den Vertrag vom 17. Mai 1954 ersetzt worden sein.

Unter diesen Umständen ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht zu Ungunsten des Beklagten berücksichtigt, daß er nach der Kündigung des Reisedienstvertrages 16 Monate hat verstreichen lassen, ohne sich auf eine angeblich vor dem 17. Mai 1954 getroffene Abmachung zu berufen, daß er vielmehr während dieser Zeit immer nur ein Entgegenkommen der Klägerin erbeten hat. Die Revision rügt zu Unrecht, daß das Berufungsgericht das Verhalten des Beklagten nach der Kündigung gegen ihn gewertet hat. Gerade angesichts der hohen Bedeutung, die der Beklagte dem Besitz des Schalterplatzes und des Schaufensters für seinen Geschäftsbetrieb beimißt, wird sein Verhalten dadurch nicht genügend erklärt, daß er es auffallend lange Zeit hindurch unterlassen hat, die Klägerin auf seinen Rechtsstandpunkt auch nur andeutend hinzuweisen. Sein etwaiges Bemühen, die Geschäftsverbindung mit der Klägerin möglichst nicht zu trüben, brauchte das Berufungsgericht als genügende Erklärung für sein Verhalten nicht in Betracht zu ziehen.

III.

Die Revision bemängelt, das Berufungsgericht habe nicht gewürdigt, daß dem Beklagten auf alle Fälle nach Treu und Glauben Schalterplatz und Schaufenster belassen bleiben müßten. Dem kann nicht gefolgt werden.

Die Klägerin war - wie auch der Beklagte nicht verkennt - zur Kündigung des Reisedienstvertrages befugt. Durch die Kündigung würde das auf diesem Vertrag beruhende Rechtsverhältnis bereits am 31. März 1956 beendet worden sein, wenn es nicht infolge der zusätzlichen Vereinbarungen der Parteien darüber hinaus und schließlich mit Einschränkungen bis zum 31. März 1957 gedauert hätte. Seit dem 1. April 1957 hat demnach der Beklagte aus dem Reisedienstvertrag keinen Anspruch mehr auf Überlassung des Schalterplatzes und des Schaufensters.

Voraussetzung für die Abwehr des Rückgabeverlangens der Klägerin würde deshalb das Vorhandensein einer anderen irgendwie gearteten, den Schalterplatz und das Schaufenster betreffenden Bindung der Klägerin dem Beklagten gegenüber sein. Daran fehlt es indessen. Insbesondere ist die Klägerin - wie unter II dargelegt - nicht verpflichtet, bezüglich dieser Teile des Raums Nr. 31 ein Untermietverhältnis mit dem Beklagten zu begründen. Daß eine Bindung der bezeichneten Art auf anderer Grundlage bestünde, ist nicht ersichtlich. Allein aus Billigkeitserwägungen, wie die Revision sie anführt, kann aber weder ein Anspruch auf Herstellung einer neuen Bindung noch ein Einwand gegen das mit dem Wegfall der bisherigen Bindung begründete Klagebegehren hergeleitet werden.

IV.

Aus diesen Gründen ist die Revision mit der Kostenfolge
aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Großmann	BR. Dr. Gelhaar ist	Artl
	beurlaubt und	
	ortsabwesend	
	Dr. Großmann	

Dr. Spieler	Dr. Mezger
-------------	------------