

V e r k ü n d e t
am 14. Juli 1959
Klett, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2359 036

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

In dem Rechtsstreit

der verwitweten Frau Stefanie F. in Fr. am M.,
E. L. Straße,

Klägerin, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

1. den Gastwirt Alfred K.-R.,
2. dessen Ehefrau Anneliese K.-R. geb. Sch.,
beide in Fr. am M., G.-Straße,

Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 14. Juli 1959 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Großmann sowie der Bundesrichter
Artl, Dr. Spieler, Dr. Mezger und Dr. Messner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das
Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Frankfurt (Main) vom 7. April 1958 aufge-
hoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung
und Entscheidung an das Berufungsgericht
zurückverwiesen, dem auch die Entscheidung
über die Kosten der Revision übertragen wird.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin hat als Mieterin im Hause E [REDACTED] L [REDACTED]straße [REDACTED] in Fr [REDACTED] (M [REDACTED]) ein Ladenlokal und eine Wohnung inne. Die Wohnung unterliegt der Bewirtschaftung. Der Beklagte zu 1 sah sich bereits Ende des Jahres 1955 gezwungen, in absehbarer Zeit seine Geschäftsräume in der Zeil, in denen er eine Gastwirtschaft betrieb, zu verlegen. Er schrieb am 11. Dezember 1955 an die Vermieterin der Klägerin, die Zeugin Frau Schw [REDACTED], daß er sich für den Ladenraum der Klägerin interessiere, den er auf seine Kosten herrichten wolle, daß er aber auch für deren Wohnung Interesse habe, sobald die Klägerin sie eines Tages aufgeben würde. Am 1. Februar 1956 fand in den Räumen der Klägerin eine Verhandlung der Parteien in Gegenwart der Hauseigentümerin statt, die die Verlegung der Gastwirtschaft des Beklagten zu 1 in die Geschäftsräume der Klägerin zum Gegenstand hatten. Ob und in welchem Umfange hierbei auch von der Übernahme der Wohnräume gesprochen wurde, ist unter den Parteien streitig. Am gleichen Tage unterzeichneten die Beklagten folgendes für die Klägerin bestimmte Schriftstück:

"Ich Alfred K [REDACTED]-R [REDACTED] wohnhaft in Ffm., G [REDACTED]-straße [REDACTED] verpflichte mich bei Übernahme am 15. Februar 1956

10.000,- DM (Zehntausend)

an Frau Stefanie F [REDACTED] in bar zu zahlen.

Ffm., den 1. Februar 1956

gez. Alf. K [REDACTED]-R [REDACTED]

gez. Anneliese Sch [REDACTED] als Braut."

Am 9. Februar trafen die Klägerin und der Beklagte zu 1 folgende schriftliche Vereinbarung:

3 -

"Vereinbarung.

Ich Frau Stefanie F. habe mit Herrn K.-R. heute folgendes vereinbart,

Ab 15. Februar 1956 übernimmt Herr K.-R. meine Ladenlokalitäten bestehend aus 2 Teilläden mit Nebenräumen sowie den dazu gehörenden Kellerraum.

Die Übernahme findet am 15. Februar statt.

Ab 15. Februar übernimmt Herr K.-R. meine Wohnung, bestehend aus zwei Zimmer pp.

Er tritt ab 1. März 1956 in meinen laufenden Mietvertrag ein und wird somit Hauptmieter der Wohnung.

pp.
Fr., den 9. Februar 1956."

Der Beklagte hat jedoch in der Folgezeit weder die Ladenräume noch die Wohnung übernommen, noch hat er einen schriftlichen Mietvertrag mit der Hauseigentümerin geschlossen. Da sich die Beklagten auch geweigert haben, die 10 000 DM an die Klägerin zu zahlen, hat diese Klage erhoben, mit der sie die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung dieses Betrages nebst Zinsen Zug um Zug gegen Herausgabe des Ladens sowie die Feststellung beantragt hat, daß der Beklagte zu 1 verpflichtet ist, ab 15. Februar 1956 die Miete für die zu übernehmenden Ladenräume zu zahlen. Sie hat vorgetragen, am 1. Februar 1956 sei vereinbart worden, daß die Summe von 10 000 DM ausschließlich für die Überlassung der Geschäftsräume gezahlt werden sollte und daß daran die Vereinbarung vom 9. Februar 1956 nichts geändert habe. Der Umstand, daß die Hauseigentümerin ihre Zustimmung zur Überlassung der Wohnräume versage, könne daher die Zahlungspflicht der Beklagten nicht berühren.

Landgericht und Oberlandesgericht haben die Klage abgewiesen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagten begehren, verfolgt die Klägerin ihren Klageanspruch weiter.



Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat hinsichtlich der Verhandlungen und Vereinbarungen der Parteien folgende Feststellungen getroffen: Am 1. Februar 1956 seien sich die Klägerin und der Beklagte zu 1 in Gegenwart der Hauseigentümerin darüber einig geworden, daß der Beklagte die Ladenräume übernehmen solle. Soweit hierbei auch von der Wohnung die Rede gewesen sei, hätten sowohl die Klägerin als auch die Hauseigentümerin die Abgabe an den Beklagten eindeutig abgelehnt. Im Anschluß an diese Aussprache sei dann die Urkunde vom 1. Februar 1956 von beiden Beklagten unterzeichnet worden. Allerdings habe der Beklagte nach dieser Unterzeichnung noch ein zweites Schriftstück aufgesetzt, dessen genauer Inhalt nicht festzustellen sei. Die Klägerin habe hierzu vorgetragen, man habe auf ihre Veranlassung hin festgelegt, daß der Beklagte zwar nach Möglichkeit einen Kofferraum zusätzlich erhalten solle, daß aber die 10 000 DM auf alle Fälle nur für die Überlassung der Ladenräume gezahlt werden sollten. Dagegen hätten die Beklagten behauptet, schon in diesem zweiten Schriftstück sei klargestellt worden, daß die Klägerin Geschäftsräume und Wohnung zu übergeben habe. Dieses Schriftstück sei jedoch nicht mehr vorhanden, sondern mit Zustimmung der Klägerin vernichtet und von ihr selbst dem Papierkorb übergeben worden, nachdem die Parteien die schriftliche Vereinbarung vom 9. Februar 1956 getroffen hätten.

Das Berufungsgericht hat zu Gunsten der Klägerin unterstellt, die Parteien hätten auch noch bei Unterzeichnung der ersten Urkunde vom 1. Februar 1956 den übereinstimmenden Willen gehabt, daß entsprechend der Darstellung der Klägerin

die Summe von 10 000 DM nur für die Übergabe der Geschäftsräume zu zahlen seien, und das Zahlungsversprechen sich nicht auf die erst später vereinbarte Überlassung der Wohnung an den Beklagten bezogen habe. Weiterhin hat es unterstellt, daß das zweite Schriftstück vom gleichen Tage nicht den von den Beklagten behaupteten Inhalt gehabt, sondern die von der Klägerin näher dargelegte Erklärung der Parteien enthalten habe. Es ist also davon ausgegangen, daß die Parteien noch am gleichen Tage, dem 1. Februar 1956, in einer Urkunde klargestellt hätten, die 10 000 DM Abstandszahlung seien nur für die Überlassung der Ladenräume bestimmt worden.

Aus diesem Sachverhalt hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum gefolgert, daß die Parteien zwar am 1. Februar 1956 nur die Überlassung des Ladenlokals an den Beklagten ins Auge gefaßt hätten, daß sie aber später dazu übergegangen seien, auch eine Regelung hinsichtlich der Wohnräume zu treffen. Zutreffend hat sich das Berufungsgericht auf den Vertrag vom 9. Februar 1956 bezogen, aus dem sich eindeutig ergibt, daß der Beklagte auch in den Mietvertrag hinsichtlich der Wohnung der Klägerin eintreten und diese am 15. Februar 1956 übernehmen sollte. Dabei hat es aber die Vereinbarung vom 9. Februar 1956 dahin ausgelegt, die Klägerin habe ihre Zusage hinsichtlich der Wohnräume nicht als zusätzliches Entgegenkommen gegeben, sondern als weitere Gegenleistung für die von den Beklagten am 1. Februar 1956 versprochene Abstandszahlung. Für diese Auslegung stützt es sich auf die Tatsache, daß das zweite Schriftstück vom 1. Februar 1956 vernichtet wurde, obwohl gerade darin entsprechend der Darstellung der Klägerin zum Ausdruck gebracht worden sei, die Abstandszahlung solle ausschließlich für die Überlassung der Geschäftsräume gezahlt werden. Die Klägerin, so hat es weiter ausgeführt, habe sich aber durch diese Ausweitung der ursprünglichen Vereinbarung

vom 1. Februar 1956 im Hinblick auf die ihr bekannte Weigerung der Vermieterin, die Wohnräume an den Beklagten zu vermieten, ihre Leistung selbst unmöglich gemacht und könne daher aus diesem Grunde auch nicht die Abstandszahlung verlangen.

II.

Die Auslegung des Berufungsgerichts hält den Revisionsangriffen stand.

1. Ein Rechtsverstoß kann nicht darin erblickt werden, daß das Berufungsgericht aus der Vernichtung des zweiten Schriftstücks vom 1. Februar 1956 einen für die Klägerin ungünstigen Schluß gezogen hat. Denn, wenn dieses Schriftstück, wie das die Klägerin selbst behauptet hat, nur zu dem Zwecke errichtet wurde, um eindeutig klärzustellen, daß sich die Abstandszahlung nur auf die Geschäftsräume beziehen solle, so bestehen keine rechtlichen Bedenken, aus seiner von beiden Parteien vollzogenen Vernichtung Folgerungen auf einen rechtsgeschäftlichen Willen der Parteien zu ziehen und das Ergebnis für die Auslegung ihrer Vereinbarungen zu verwerten. Da nun der Vertrag vom 9. Februar 1956 die Übergabe von Ladenlokal und Wohnung regelt, widerspricht die Erwägung des Berufungsgerichts, durch die Vernichtung des genannten Schriftstücks sei zum Ausdruck gebracht worden, daß damit auch die einseitige Bezogenheit der Abstandszahlung auf die Überlassung der Geschäftsräume entfallen solle, nicht etwa, wie die Revision meint, der Lebenserfahrung. Es ist im Gegenteil nicht anzunehmen, daß die Klägerin ihre Zustimmung zur Vernichtung eines für sie so wichtigen Papiers gegeben hätte, wenn die Parteien nicht den Sinn damit verbunden hätten, daß damit auch die Abstandszahlung auf die neue Verpflichtung im Ganzen ausgedehnt werde.

2. Die Auslegung unterliegt auch nicht etwa deshalb rechtlichen Bedenken, weil sich das Berufungsgericht auf einen Inhalt des zweiten Schriftstücks stützt, den zwar die Klägerin selbst vorgetragen hat, die Beklagten aber bestritten haben. In rechtlicher Beziehung ist bei dieser Betrachtung davon auszugehen, daß die Vereinbarung vom 9. Februar 1956 bei der vom Berufungsgericht angenommenen Auslegung eine Abänderung der ursprünglichen Abmachung vom 1. Februar 1956 darstellt. Da die Klägerin ihren Anspruch aber aus dieser Abmachung herleitet, ist der Beklagte für ihre Abänderung beweispflichtig. Sein Vortrag über den Inhalt des zweiten Schriftstücks vom 1. Februar 1956 geht dahin, daß schon in dieser Urkunde eine Zusage für die Wohnung der Klägerin enthalten gewesen sei. Ersichtlich ist aber das Berufungsgericht davon ausgegangen, daß es, wollte man die Darstellung des Beklagten zugrundelegen, einer Abänderung der ursprünglichen Abmachung am 9. Februar 1956 nicht bedurft hätte, weil sich diese Abänderung schon aus dem zweiten Schriftstück vom 1. Februar 1956 ergeben hätte. Dann hätte, wie das auch der Sinn des Vortrages der Beklagten ist, der Vertrag vom 9. Februar 1956 nur eine genauere Festlegung der bereits getroffenen Abmachungen dargestellt. In dieser Beziehung hat aber das Berufungsgericht keine Feststellung getroffen, welcher der sich widersprechenden Angaben der Parteien über den Inhalt der vernichteten Urkunde vom 1. Februar 1956 der Vorzug zu geben ist. Indem es alsdann der Darstellung der Klägerin über den Inhalt dieser Urkunde folgend aus den oben angeführten Gründen in der Urkunde vom 9. Februar 1956 eine Abänderung der Gesamtvereinbarung vom 1. Februar 1956 gefunden hat, hat es weder die Beweislast noch den Begriff eines Abänderungsvertrages verkannt. Es ist auch nicht als Rechtsfehler zu werten, daß das Berufungsgericht die Darstellung der Klägerin, die bei dieser Betrachtungsweise immer noch die für sie günstigere war, verwertet hat.

Es ist auch nicht ersichtlich, daß das Berufungsgericht, wie die Revision rügt, bei dieser Auslegung die Aussage der Klägerin als Partei nicht gewürdigt hätte, wenn sich auch aus dieser Vernehmung ergibt, es sei nur den Überredungskünsten des Beklagten zu verdanken gewesen, daß die Klägerin schließlich hinsichtlich der Wohnräume nachgegeben habe. Insoweit das Berufungsgericht im Wege der Auslegung zu dem Ergebnis gelangt ist, es liege in dem Versprechen, auch die Wohnung dem Beklagten zu überlassen, kein bloßes Entgegenkommen, das mit der Abstandssumme nichts zu tun habe, ist der Senat daher an die Auslegung gebunden.

III.

Gleichwohl kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Denn das Berufungsgericht hat einen Gesichtspunkt außer acht gelassen, der die Rechtswirksamkeit des Abänderungsvertrages vom 9. Februar 1956 in Frage stellen kann, wobei jedoch noch ergänzende tatrichterliche Feststellungen nötig sind.

Das Berufungsgericht hat, wie unter II erörtert, den Abänderungsvertrag ohne Rechtsverstoß dahin ausgelegt, daß die Abstandssumme von 10 000 DM die Gegenleistung für die Überlassung nicht nur der Ladenräume, sondern auch der Wohnung sein sollte. Es hat also angenommen, daß sich ein Teil der Abstandssumme auch auf die Bereitschaft der Klägerin beziehe, die Wohnung zu Gunsten des Beklagten aufzugeben. Beide Parteien haben jedoch vorgetragen, daß diese Wohnung bewirtschaftet sei (vgl. Schriftsatz der Klägerin vom 24. April 1956 - Bl. 4 - und Schriftsatz der Beklagten vom 26. September 1956 - Bl. 1 -). Das wird auch von dem Zeugen

Meindl bei seiner Vernehmung vom 30. April 1956 bestätigt. Das Berufungsgericht hat diese Tatsache ersichtlich nur deshalb nicht ausdrücklich festgestellt, weil es ihr keine rechtliche Bedeutung beigemessen hat, während die Rechtswirksamkeit des Vertrages vom 9. Februar 1956 gerade von diesem Umstande wesentlich beeinflußt wird.

Die Tatsache, daß Ladenraum und Wohnung in einer Hand waren, ließe an sich den Schluß zu, daß die Wohnung zusammen mit den Geschäftsräumen eine Einheit in dem Sinne bildete, daß das Schwergewicht auf den Geschäftsräumen gelegen hätte. Dieser Fall wird indessen, was das Berufungsgericht noch zu klären hat, kaum anzunehmen sein, da andernfalls die Wohnräume aus der Bewirtschaftung ausgenommen gewesen wären. Auch würde der Umstand, daß getrennte Mietverträge über Ladenräume und Wohnräume vorliegen, gegen einen einheitlichen Mietgegenstand sprechen. Die Umstände dürften daher eher dahin deuten, daß es sich bei der Wohnung um einen vom Laden getrennten Mietgegenstand handelte. Wird aber nach dem Inkrafttreten des Ersten Bundesmietengesetzes vom 27. Juli 1955 (BGBl. I 458) für bewirtschaftete Wohnräume eine Abstandssumme gewährt, so ist diese Leistung gemäß § 29 BMG preisrechtlich nur insoweit zulässig, als eine der besonderen Voraussetzungen der Nummern 1 bis 4 des Absatzes 2 aaO gegeben ist. Dafür, daß dies der Fall wäre, fehlt es an Feststellungen des Berufungsgerichts. Sollten diese Voraussetzungen, was das Berufungsgericht ebenfalls noch zu klären haben wird, nicht vorliegen, so wäre dennoch nicht ohne weiteres von einer Nichtigkeit des sich auf die Wohnräume beziehenden Zahlungsversprechens auszugehen. Denn in einem solchen Falle kann nach § 29 Abs. 2 Satz 2 BMG die Preisbehörde eine Genehmigung erteilen, wenn dies nach den Umständen gerechtfertigt erscheint. Solange eine solche

Genehmigung noch im Bereiche der Möglichkeit liegt, ist daher das auf die Wohnung entfallende Zahlungsverprechen als schwebend unwirksam anzusehen. Wie sich die Rechtslage vorliegend darstellt, muß der sich an die erforderlichen Feststellungen anschließenden rechtlichen Prüfung des Berufungsgerichts überlassen bleiben.

Sollte die erneute Prüfung die Unwirksamkeit des sich auf die Wohnräume der Klägerin beziehenden Zahlungsverprechens ergeben, so würden ihre Auswirkungen auf den Abänderungsvertrag vom 9. Februar 1956 unter dem Gesichtspunkt des § 139 BGB zu prüfen sein.

IV.

Der Feststellungsantrag bezieht sich nur auf den für die Geschäftsräume zu zahlenden Mietzins. Das Berufungsgericht hat das Feststellungsinteresse nicht ausdrücklich geprüft. Da die Zahlungsverpflichtungen im Zeitpunkt der Klageerhebung in der Zukunft lagen, bestanden in diesem Zeitpunkt keine Bedenken, das Feststellungsinteresse zu bejahen. Inzwischen sind jedoch die Zahlungen von mehr als 3 Jahren fällig geworden, die die Klägerin möglicherweise an die Hauseigentümerin geleistet hat. Das Berufungsgericht wird daher zu erwägen haben, ob und in welchem Umfange die Änderung des Feststellungsantrages in einen Leistungsantrag anzuregen ist.

V.

Das angefochtene Urteil war somit aufzuheben. Die Sache mußte an das Berufungsgericht zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen war.

Dr. Großmann

Artl

Dr. Spieler

Dr. Mezger

Dr. Messner