

Verkündet
am 8. Januar 1957
Hoffmeister, Justizangest.
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Garageninhabers Erich K [REDACTED] in B [REDACTED]

[REDACTED]; [REDACTED] Str. [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED]

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers.

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

das Deutsche Reich, vertreten durch den Leiter der
Sondervermögens- und Bauverwaltung beim Landesfinanz-
amt Berlin in Berlin W 15, K [REDACTED] / [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagter und
Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 8. Januar 1957 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Spieler, Liesecke
und Dr. Mezger

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil
des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom
24. März 1954 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 8. Mai 1950 hat der von der britischen Militärregierung für das Grundstück des Klägers Berlin W 15, E [REDACTED] Str. [REDACTED] - [REDACTED] eingesetzte Treuhänder die auf diesem Grundstück befindliche unterirdische Großgarage an den Beklagten und Paul R. [REDACTED] gemeinschaftlich vermietet. § 2 Ziff 3 des Vertrages bestimmt:

"Die Mieter haben einen Teil der notwendigen Instandsetzungen bereits im Wege der Selbsthilfe ausgeführt. Sie verpflichten sich, die nach dem einzuholenden Gutachten der Baugruppe des Landesfinanzamtes weiter für die Instandsetzung und Betriebssicherheit notwendigen Arbeiten in dem von der Baugruppe vorgeschriebenen Umfang unverzüglich im Wege der Selbsthilfe auszuführen. Hierzu gehört auch die Instandsetzung der Zentralheizung. Die Kosten für diese Arbeiten werden von den Mietern vorgelegt. Sie werden ihnen in der Weise vergütet, daß eine Miete für die Zeit bis zum 30. Juni 1950 nicht erhoben wird. Vom 1.7.1950 bis zum 30.8. 1950 ist eine Miete von monatlich DM West 1.333,33 zu zahlen. Diese erhöht sich vom 1.9.1950 auf einen Betrag, der von der Baugruppe des Landesfinanzamts und für beide Teile verbindlich festgesetzt wird."

Am 31. Mai 1952 endete die Kontrolle durch den Treuhänder. Das Grundstück wurde vom Kläger wieder in eigene Verwaltung übernommen. Am 7. Januar 1953 kam es bei der für die Verwaltung des Grundstücks zuständigen Dienststelle des Klägers zu einer Besprechung zwischen deren Leiter und den Mietern nebst ihren Rechtsanwälten. In dem über diese Besprechung vom Leiter der Dienststelle aufgenommenen Vermerk heißt es,

- 3 -

daß beabsichtigt sei, den Mietvertrag vom 8. Mai 1950 durch zwei selbständige, mit den beiden Mietern einzeln zu schließende Verträge unter Teilung des Mietobjektes zu ersetzen. Ziff 3 des Vermerks lautet:

"Gelegentlich der Besprechung stellte sich heraus, daß sowohl Herr K. [REDACTED], als auch Herr R. [REDACTED] wertverbessernde Investitionen gemacht haben. Die Frage der Vergütung dieser Investitionen wird nachgeprüft werden. Sofern es sich um erstattungsfähige Arbeiten in Dach und Fach handelt, bezüglich deren prüfungsfähige Rechnungen vorgelegt werden müssen, werden diese in der Form erstattet, daß eine Verrechnung auf die Miete in Höhe von 50 % erfolgt."

Dem Beklagten wurden mit Schreiben vom 20. Januar 1953 vom Kläger zwei Ausfertigungen des Mietvertrages für die Zeit ab 1. Januar 1953 mit der Bitte um Rücksendung nach Unterschrift übersandt. In dem formularmäßigen Vertragsentwurf sind Abreden über die Erstattung der Kosten für die bereits vorgenommene Instandsetzung nicht enthalten. Der Beklagte antwortete am 25. Februar 1953 unter Beifügung der unterschriebenen Verträge. Nach Darlegungen über die von ihm ausgeführten Arbeiten und die entstandenen Kosten fuhr er fort: "Ich bitte im Zuge des neuen Vertrages ab 1. Januar 1953 um Verrechnung zu 50 % der zu zahlenden Miete" Mit Schreiben vom 27. März 1953 reichte er Rechnungen über die Arbeiten nach. Der Kläger nahm mit Schreiben vom 23. April 1953 zu einzelnen Rechnungen Stellung und sagte die Prüfung weiterer, noch vorzulegender Rechnungen zu.

Der Kläger hat mit der Klage vom Beklagten die Zahlung eines Mietrückstandes von 4.100,38 DM für die Zeit vom 1. Februar 1951 bis 30. September 1953 verlangt. Der Beklagte hat widerklagend Verurteilung des Klägers zur Zah-



lung von 3.000,- DM nebst 4 % Zinsen seit dem 1. Januar 1954 beantragt. Er hat die Klagforderung der Höhe nach nicht bestritten, jedoch mit Gegenforderungen aufgerechnet. Insbesondere hat er die Erstattung seiner gesamten Aufwendungen für das Grundstück, die er mit 19.893,21 DM beziffert hat, verlangt und mit seiner Widerklage einen Teil von 3.000,- DM geltend gemacht. Der Kläger hat die Zulässigkeit der Aufrechnung und die Gegenforderungen bestritten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Das Kammergericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seine in den Vorinstanzen gestellten Anträge weiter, während der Kläger Zurückweisung der Revision erstrebt.

Entscheidungsgründe:

1) Soweit das Berufungsgericht dem Beklagten das Recht zur Aufrechnung mit einer ihm von der I. [REDACTED] KG abgetretenen Forderung von 1.020,- DM gegen die Aktiengesellschaft für Grundstücksverwaltung und Außenhandel, die das Grundstück im Auftrage des Treuhänders verwaltet hatte, versagt hat, sind Revisionsrügen nicht erhoben worden. Ein Rechtsfehler des Berufungsgerichts ist auch nicht ersichtlich.

2) Das Berufungsgericht führt aus, der Vermerk des Regierungsdirektors Dr. N. [REDACTED] vom 7. Januar 1953 enthalte keine Zusage für die Erstattung der Kosten. Die in Aussicht gestellte Prüfung der Frage habe offensichtlich ein negatives Ergebnis gehabt, denn im Vertrage stehe nichts davon. Das "nicht ganz unbedenkliche" Schreiben vom 23. April 1953 begründe keine Verpflichtung, weil der

Beklagte gewußt habe, daß im Vertrage keine Erstattungs-
pflicht vorgesehen sei. Diese Darlegungen des Berufungs-
gerichts lassen, wie die Revision mit Recht rügt, für die
rechtliche Beurteilung wesentliche Umstände außer Betracht.

Der Beklagte hatte in seinem Schreiben vom 25. Februar
1953, mit dem er die ^{ihm} vom Kläger übersandten formularmäßigen
Mietverträge unterschrieben zurücksandte, die Bitte um
Verrechnung seiner Aufwendungen "im Zuge des neuen Vertra-
ges" geäußert. Das Berufungsgericht beachtet diese Er-
klärung des Beklagten nicht, sondern hält allein für maß-
gebend, daß der auch vom Kläger unterzeichnete Mietvertrag
vom 10. März 1953 keinerlei Bestimmungen über eine Erstattung
der Verwendungen des Beklagten vorsieht. Es war aber zu
prüfen, ob nicht die "Bitte" des Beklagten vom Kläger bei
verständiger Würdigung dahin zu verstehen war, daß der Be-
klagte mit ihr beabsichtigte, die in der Besprechung vom
7. Januar 1953 erörterte und dort für erstattungsfähige Ar-
beiten in Dach und Fach in Aussicht genommene Verrechnung
nunmehr im Zusammenhang mit dem neuen Mietvertrag zu einer
bindenden Abrede zu machen. Die Erklärung könnte sich dann
trotz der Bezeichnung als "Bitte" gemäß § 150 Abs 2 BGB als
Ablehnung des Antrages des Klägers auf Abschluß eines Miet-
vertrages ohne solche Abrede unter gleichzeitigem Angebot
eines Mietvertrages mit einer Sondervereinbarung über die
Verwendungen darstellen. Wenn der Kläger daraufhin das Ver-
tragsformular unterzeichnete und gleichzeitig eine Prüfung
der vom Beklagten vorgelegten Rechnungen veranlaßte, deren
vorläufiges Ergebnis dem Beklagten in der Art mitgeteilt
wurde, daß einzelne Rechnungen als nicht erstattungsfähig
bezeichnet und weitere Erörterungen durch die Bauabteilung
nach Vorlage vervollständigter Rechnungen zugesagt wurden,
so kann in diesem Verhalten die stillschweigende Annahme
des neuen Antrages des Beklagten liegen, und zwar auch dann,
wenn der Kläger tatsächlich eine solche Bedeutung der Er-
klärung des Beklagten nicht erkannt haben sollte. Maßge-

bend ist allein, wie der Kläger die Erklärung des Beklagten nach den gesamten Umständen auffassen mußte und wie der Beklagte das Verhalten des Klägers, der mit ihm in Erörterungen über fehlende Rechnungen und fachtechnisch nicht richtig ausgeführte oder nicht erstattungsfähige Arbeiten eintrat, nach Treu und Glauben verstehen konnte. Für eine solche Sonderabrede über die Mietverrechnung von vorübergehender Bedeutung könnte auch die vertraglich vorgesehene Schriftform als abbedungen angesehen werden. Auch vertragliche Beschränkungen der Aufrechnung würden einer solchen Mietverrechnung nicht entgegenstehen.

Wenn das Berufungsgericht ferner zur Stützung seiner Ansicht ausführt, offenbar habe die Baugruppe des Landesfinanzamtes nur in technischer Beziehung eine Nachprüfung der Rechnungen vorgenommen, weil ihr die Rechtslage nicht genügend bekannt gewesen sei, so wird bei erneuter Erörterung zu beachten sein, daß das Schreiben an den Beklagten vom 23. April 1953, das die Erstattungsfähigkeit und Anerkennung einzelner Rechnungen ohne Vorbehalt der grundsätzlichen Stellungnahme zur Verrechnungsfrage zum Inhalt hat, vom Verwaltungsamt selbst stammt und möglicherweise von demselben Beamten unterzeichnet ist wie der Mietvertrag.

3) Beruht somit die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts auf einer unvollständigen Würdigung der tatsächlichen Umstände, so ist auf die von der Revision deshalb erhobene Rüge gemäß § 286 ZPO das angefochtene Urteil aufzuheben, um eine Prüfung der Mietverrechnung unter den dargelegten Gesichtspunkten zu ermöglichen. Sollte die erneute Verhandlung keine Vereinbarung der Verrechnung bestimmter Aufwendungen durch den Schriftwechsel seit dem 7. Januar 1953 ergeben, so wird erneut zu prüfen sein, ob an der Auslegung des Mietvertrages vom 8. Mai 1950 § 2 Ziff 3 durch das angefochtene Urteil dahin, daß sämtliche Instandsetzungskosten durch die vereinbarte Mietefreiheit und Mieteherabsetzung ausgeglichen sein sollten, festgehalten werden kann. Das Berufungsgericht hat, worauf die Revision zutreffend

hinweist, zu dem Schreiben des Beklagten vom 15. April 1952, in dem dieser die Entwicklung des Mietverhältnisses geschildert und dargelegt hatte, der Treuhänder habe ihm eröffnet, zur Zeit könne an eine Erstattung der eingebauten Beträge nicht gedacht werden, darüber werde später der Eigentümer zu befinden haben; sowie zu dem Beweisangebot des Beklagten, der sich auf den Bankier B. [REDACTED] als Zeugen für die Richtigkeit des Inhalts dieses Schreibens bezogen hatte (vgl. Schriftsatz vom 11.12.1953), bisher keine Stellung genommen. Es wird bei Beurteilung der Frage, ob von den Parteien bei § 2 Ziff 3 des Mietvertrages an eine vollständige Abgeltung sämtlicher Aufwendungen gedacht war, auch nicht außer Betracht bleiben dürfen, ob die gewährten Mietvergünstigungen überhaupt einen angemessenen Ausgleich der nach der Behauptung des Klägers sehr beträchtlichen bereits vorgenommenen Aufwendungen darstellen würden. Sollte die Frage des Aufwendungsersatzes nach dem Ergebnis der erneuten Verhandlung nicht als durch den Vertrag vom 8. Mai 1950 abschließend geregelt erachtet werden, so bestehen möglicherweise gesetzliche Ansprüche des Beklagten unter dem Gesichtspunkt des Ersatzes von Verwendungen oder der Geschäftsführung ohne Auftrag.

4) Hiernach können weder die Mietverrechnung noch die der Widerklage zugrunde liegenden Ansprüche zur Zeit ab-

schließlich beurteilt werden, so daß das angefochtene Urteil im vollen Umfange aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung über die Klage und die Widerklage an das Berufungsgericht zurückzuverweisen war. Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen.

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Spieler

Liesecke

Dr. Mezger