

2341 065^{3/}

VI ZR 205/52

Verkündet am 30. Mai 1953
Malessa, ap. Justizassistent
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle.

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

In dem Rechtsstreit

des Reichsbahnoberinspektors a.D. Karl A [REDACTED] in
D [REDACTED], W [REDACTED] strasse [REDACTED],

Beklagten, Widerklägers, Berufungsbeklagten und Re-
visionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

die Firma Heinrich K [REDACTED] & Sohn, GmbH in D [REDACTED]
[REDACTED], Am E [REDACTED], vertreten durch ihren
Geschäftsführer Gerhard H [REDACTED],

Klägerin, Widerbeklagte, Berufungsklägerin und Re-
visionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 29. April 1953 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar, Hanebeck,
Dr. Bode und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des
Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) - Zivilsenat
in Darmstadt - vom 12. April 1951 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung, auch über die Kosten des Revisionsver-
fahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das Haus, in dem der Beklagte seit langem als Mieter der klägenden Hauseigentümerin zu einem monatlichen Mietzins von 70 RM/DM wohnt, wurde im Jahre 1944 durch Fliegerangriff schwer beschädigt. Dabei wurde insbesondere das Dach zerstört. Die Wohnung des Beklagten litt ebenfalls, blieb aber bewohnbar. Die Klägerin war zum Wiederaufbau selbst nicht in der Lage. Darum bemühten sich die Mieter zunächst um die Beschaffung der notwendigen Baumaterialien. Sie wollten auch die Finanzierung übernehmen. Die Hauseigentümerin hatte deshalb vorerst u.a. dem Beklagten die Einbehaltung der monatlichen Miete zugestanden. Dieses Einverständnis nahm sie mit Schreiben an den Beklagten vom 22. Oktober 1946 zurück, weil die Angelegenheit des Aufbaus nicht fortschreite. Sie fügte hinzu, daß ein Teil der Miete wieder einbehalten werden könne, sobald der Ausbau des Daches in Angriff genommen werde und der Beklagte hierfür Aufwendungen habe.

Als den Mietern Anfang 1947 die Beschaffung der erforderlichen Baumaterialien möglich geworden war, verhandelte der Mitmieter D. mit dem Geschäftsführer der Klägerin, um deren Zustimmung zur Durchführung des Wiederaufbaues zu erreichen. Es wurde Einigkeit darüber erzielt, daß die Mieter die Kosten des Ausbaus vorlegen sollten und die Tilgung durch Verrechnung mit zwei Dritteln der jeweiligen Monatsmiete erfolgen sollte. Obwohl die Mieter im Interesse der Beschleunigung der Verrechnung gerne die Einbehaltung der vollen Miete gesehen hätten, fanden sie sich mit Rücksicht auf die sonstigen Ausgaben der Klägerin zur Weiterzahlung eines Drittels der Miete bereit. Anschließend an diese Unterredung über-

- 3 -

gab die Klägerin dem Mitmieter D. einen hektographierten Vereinbarungsentwurf, in dem es u.a. heißt, dem Mieter würden seine dem endgültigen Wiederaufbau des Hauses dienenden Aufwendungen gutgeschrieben; er sei berechtigt, zur Tilgung des Guthabens an der monatlichen Miete zwei Drittel in Abzug zu bringen und einzubehalten; die Klägerin sei berechtigt, jederzeit Rückzahlungen auf den Baukostenvorschuß in beliebiger Höhe zu leisten.

D. leitete den Entwurf an die anderen Mieter weiter und richtete ausserdem an sie ein Rundschreiben vom 18. April 1947, in dem er sie darüber unterrichtete, daß die Wiederherstellungsarbeiten nunmehr durchgeführt würden, die anfallenden Kosten gemäß den Bedingungen der Hauseigentümerin zunächst von den Mietern zu bezahlen seien, aber in monatlichen Raten in Höhe von zwei Dritteln der Monatsmiete einbehalten werden könnten. Der Beklagte hat den Vereinbarungsentwurf flüchtig gelesen. Er hat ihn nicht unterschrieben, ihn aber auch "an sich nicht abgelehnt". Den gleichen Entwurf hat er auch über einen anderen Mieter kennen gelernt.

Der Aufbau wurde in den Jahren 1947 bis 1948 durchgeführt, ohne daß einer der Mieter einen der Vereinbarungsentwürfe unterzeichnet gehabt hätte. Der Beklagte legte für den Aufbau Beträge aus, die von der Klägerin in Höhe von 3 448,37 RM und 231,20 DM anerkannt worden sind.

Die Klägerin vertritt die Auffassung, der vom Beklagten vorgelegte Reichsmark-Betrag sei im Verhältnis 10 : 1 umzustellen. Da der Beklagte weiterhin nur ein Drittel des Mietzinses zahle, sei er bis Ende 1949 mit



258,10 DM in Mietrückstand geraten. Davon seien nachträglich noch 46,76 DM bezahlt worden. Die Berechtigung einer Umstellung 10 : 1 folge aus dem Darlehenscharakter der vorgelegten Beträge, der sich wiederum daraus ergebe, daß sie, die Klägerin, nach dem zum Vertragsinhalt gewordenen Vereinbarungsentwurf jederzeit berechtigt gewesen sei, die verauslagten Beträge zurückzuzahlen.

Die Klägerin hat demgemäß Verurteilung zur Zahlung von 210,34 DM erbeten.

Der Beklagte steht auf dem Standpunkt, daß der Vereinbarungsentwurf nicht Inhalt der Abmachungen geworden sei und nur eine Verrechnungsabrede bestehe, die ihm das Recht gewähre, seine Aufwendungen abzuwohnen. Er hat Widerklage erhoben und beantragt,

festzustellen, daß er berechtigt ist, ab 1. Mai 1950 einen Restbetrag von 2 681,69 DM auf die an die Klägerin zu zahlende Miete in der Weise zu verrechnen, daß monatlich zwei Drittel der geschuldeten Miete unter Verrechnung auf die Forderung einbehalten werden.

Die Klägerin hat gebeten, die Widerklage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben.

Auf die Berufung der Klägerin ist der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen worden.

Der Beklagte erstrebt mit der Revision die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Beklagten ist begründet.

Das Oberlandesgericht hat die zwischen den Parteien entstandenen Beziehungen dahin aufgefaßt, daß der Beklagte eine Geldforderung auf Erstattung seiner Aufwendungen erlangt habe, die nach § 16 UmstG im Verhältnis 10 : 1 umgestellt worden sei. Es hat verneint, daß die Forderung vor der Währungsumstellung durch Verrechnung mit den Mietzinsforderungen der klagenden Vermieterin erloschen sei und nur noch ein Wohnrecht des Beklagten gegen verringerten Mietzins bestanden habe. Eine solche Verrechnung könne zwar für den gewöhnlichen Aufbauvertrag in Betracht kommen, bei dem das Interesse beider Teile dahin gehe, Wohn- oder Geschäftsräume zu schaffen, und der Mieter insbesondere darauf Wert lege, in den Genuß der Sachleistungen zu kommen und sich diesen für möglichst lange Zeit zu sichern. Im vorliegenden Fall sei aber der Beklagte bereits Mieter gewesen und im Besitz seiner Wohnung verblieben. Die Sachleistung der Vermieterin sei ihm sicher gewesen. Es sei ihm nur auf die Instandsetzung der Wohnung angekommen und namentlich darauf, daß es nicht in seine Wohnung hineinregne. Unter diesen Umständen habe sich sein Interesse darauf beschränkt, das für den Aufbau verauslagte Geld möglichst schnell zurückzubekommen. Dies ergebe sich schon daraus, daß der Beklagte bereits im Jahre 1945 die volle Miete zurückbehalten habe, um für die damals beabsichtigten Ausbesserungen einen Kapitalbetrag anzusammeln. Das gleiche Interesse habe ihm auch später den Wunsch eingegeben, die ganze Miete zu verrechnen, wovon dann nur mit Rücksicht auf die Belange der Klägerin

abgesehen worden sei. Gegen die Annahme eines Erlöschens der Forderung des Beklagten auf Erstattung seiner Bauaufwendungen durch Verrechnungsabrede spreche ganz besonders, daß die Klägerin nach dem Inhalt des Vereinbarungsentwurfs berechtigt gewesen sei, auf die Forderung des Beklagten jederzeit Rückzahlungen zu leisten. Aus der stillschweigenden Hinnahme des Entwurfs durch den Beklagten sei zu schließen, daß sein Inhalt dem Sinn der getroffenen mündlichen Vereinbarungen nicht widersprochen habe. Im übrigen müsse auch angenommen werden, daß der Beklagte durch widerspruchslose Vornahme der Bauaufwendungen etwa seiner Meinung nach abweichende Bedingungen der Klägerin angenommen habe. Da er die Verhandlungen mit dem Geschäftsführer der Klägerin nicht selbst geführt habe und der Zeuge D. nach seiner Aussage nicht sein Vertreter gewesen sei, habe er mit Unklarheiten auf Seiten der Klägerin über den von ihm den Verhandlungen und dem Schreiben der Klägerin vom 22. Oktober 1946 entnommenen Sinn rechnen und nach Treu und Glauben auf Klarstellung in seinem Sinne drängen müssen, wenn nach seiner Meinung die Klägerin mit ihrem Entwurf gegen die frühere Verabredung verstossen habe.

Diese Auslegung des Oberlandesgerichts ist nicht frei von Rechtsirrtum. Für die Ermittlung des Inhaltes der Abmachungen hat das Berufungsgericht dem Vereinbarungsentwurf der Klägerin in besonderem Maße Bedeutung beigemessen. Daß er ausdrücklich zum Inhalt der vertraglichen Beziehungen der Parteien gemacht worden wäre, hat es indessen nicht festgestellt. Der vom Berufungsgericht festgestellte Sachverhalt läßt auch nicht die Annahme zu, daß der Entwurf sich als Wiedergabe einer früheren Abmachung dargestellt hätte. Weder das Schreiben der Klägerin vom 22. Oktober 1946 noch die Abreden des Geschäftsführers der Klägerin mit

dem Zeugen D. haben sich insbesondere darüber verhalten, daß der Klägerin das Recht zustehen solle, jederzeit Rückzahlungen zu leisten. Nach Inhalt und Form kann die Niederschrift der Klägerin, die sich selbst nur als "Vereinbarungsentwurf" bezeichnet, auch nicht als ein Bestätigungsschreiben angesehen werden. Für die Annahme einer stillschweigenden Übereinkunft im Sinne des Vereinbarungsentwurfs bieten die bisher erfolgten tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts endlich auch keine zweifelsfreie Grundlage.

Bevor die Klägerin mit dem Entwurf hervortrat, war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zwischen dem Geschäftsführer der Klägerin und D. Einigkeit darüber erzielt worden, daß die Mieter die Kosten für den Wiederaufbau vorlegen und ihre Aufwendungen durch Verrechnung mit zwei Dritteln der jeweiligen monatlichen Miete getilgt werden sollten. Unstreitig hat D. im Interesse aller beteiligten Mieter gehandelt; er ist ihr Wortführer gewesen. Zwar war er nach seiner Zeugenaussage von den Mitmieter nicht beauftragt worden; er meint, er sei letzten Endes nichts anderes als "Briefträger" gewesen. Gleichwohl ist die Möglichkeit nicht von der Hand zu weisen, daß die von ihm mit dem Geschäftsführer der Klägerin getroffene Vereinbarung für die Mitmieter und insbesondere für den Beklagten wirksam geworden ist. Hatte D. von dem Beklagten auch keinen ausdrücklichen Auftrag erhalten, so erscheint es doch nicht ausgeschlossen, daß er nicht nur in seinem eigenen, sondern auch im Namen der übrigen Mieter und damit auch des Beklagten aufgetreten und von ihnen stillschweigend bevollmächtigt gewesen ist. Hierfür kann vor allem sprechen, daß nach seiner Aussage die Herstellung des Daches durch eine Gemein-

schaft der Mieter unter seiner Leitung geplant war. So hat auch der Beklagte bei seiner Parteivernehmung angegeben, D. habe für alle Mieter die Vereinbarungen mit dem Geschäftsführer der Klägerin getroffen. Sollte er D. nicht vorher bevollmächtigt haben, so würde diese Aussage mindestens auch die Prüfung nahelegen, ob er sein Handeln nicht nachträglich genehmigt hat. Selbst wenn D. nur Bote - sei es der Klägerin, sei es des Beklagten - gewesen sein sollte, wäre es nicht auszuschliessen, daß für die Parteien wirksam geworden ist, was er mit dem Geschäftsführer der Klägerin besprochen hat.

Das Berufungsgericht hat diese Möglichkeiten nicht erörtert. Wenn es aus der Zeugenaussage des D. geschlossen hat, daß er nicht Vertreter des Beklagten gewesen sei, so bleibt es unklar, ob es damit hat verneinen wollen, daß er als Vertreter aufgetreten sei oder daß er Vertretungsmacht gehabt habe. Bei dieser ungeklärten Sachlage ist die Möglichkeit nicht auszuschliessen, daß die Abreden, über die zwischen dem Geschäftsführer der Klägerin und D. Einigkeit erzielt worden ist, im Verhältnis der Parteien zueinander Geltung gewonnen haben.

Ist dies aber der Fall, so lag darin, daß die Klägerin dem Beklagten den hektographierten Entwurf über beiderseits zu unterschreibende Vereinbarungen übermittelte, der Versuch, die bereits erzielte Abmachung umzugestalten und durch die von ihr niedergelegten Bestimmungen zu ersetzen. Dies konnte aber nur mit Zustimmung des Beklagten geschehen. Wenn er die Unterzeichnung des Entwurfs an sich auch nicht abgelehnt hat, so hat das Berufungsgericht aber doch nicht festgestellt, daß er sich mit sei-

nem Inhalt einverstanden erklärt habe. Ob ein stillschweigend zum Ausdruck gebrachtes Einverständnis daraus entnommen werden kann, daß er in Kenntnis des Vereinbarungsentwurfs Bauaufwendungen vorgenommen hat, erscheint auch zumindest fraglich, wenn die Vornahme der Aufwendungen einer unter den Parteien wirksam gewordenen vorherigen Abrede entsprochen hat. Danach fehlt es auch an der tatsächlichen Grundlage für die Erwägungen des Berufungsgerichts, daß der Beklagte, da D. nicht sein Vertreter gewesen sei, mit Zweifeln der Klägerin über seine Auffassung von dem Sinn der durch D. geführten Verhandlungen habe rechnen und auf Klarstellung in seinem Sinn habe drängen müssen, wenn er mit dem Vereinbarungsentwurf nicht einverstanden gewesen sei. Worüber zwischen der Klägerin und D. Einigkeit erzielt worden ist, steht nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ausser Zweifel; inwiefern sich die Klägerin oder der Beklagte über den Sinn dieser Abrede hätte im Unklaren befinden können, ist nicht ersichtlich und vom Berufungsgericht nicht dargelegt.

Die Annahme des Berufungsgerichts, daß der Vereinbarungsentwurf zum Inhalt der vertraglichen Abmachungen der Parteien geworden sei, hält der Nachprüfung somit nicht stand. Damit entfällt die wesentliche Stütze für die Würdigung, die das Berufungsgericht den vertraglichen Bestimmungen hat zuteil werden lassen.

Gegen das angefochtene Urteil erheben sich aber auch insoweit Bedenken, als es aus der Interessenlage des Beklagten geglaubt hat, entnehmen zu können, daß nicht, wie es bei einem gewöhnlichen Aufbauvertrag in Betracht komme, eine Abrede getroffen sei, die den auf dem Instandsetzungsaufwand des Beklagten beruhenden Anspruch durch Verrech-

nung mit den Mietzinsforderungen vor der Währungsreform zum Erlöschen gebracht oder ihm einen Anspruch allein auf Raumnutzung zu ermäßigtem Mietzins gewährt habe.

Widerspruchsvoll ist namentlich die Erwägung des angefochtenen Urteils, daß es den an einem "normalen Aufbauvertrag" Beteiligten darauf ankomme, Räume zu gewinnen und für den Mieter eine Sachleistung zu erzielen und sie ihm möglichst lange zu sichern, während dieses Interesse bei der hier getroffenen Vereinbarung ausscheide. Es kann nicht, wie das Berufungsgericht meint, entscheidend darauf ankommen, ob der Mieter bei Abschluß des Aufbauvertrages schon im Besitz der Wohnung ist oder nicht. Wenn die Wohnung, wie das Berufungsgericht hervorhebt, infolge ihrer Kriegsschäden der Instandsetzung bedurfte, wenn insbesondere die Erneuerung des zerstörten Hausdaches erforderlich war, um zu verhindern, daß es in die Räume des Beklagten hineinregnete, so bestand auch in dem jetzt zur Entscheidung stehenden Fall auf Seiten des Mieters ein erhebliches Interesse an der Wiederherstellung des vollen "Sachwertes" der Wohnung und seiner Sicherung für die Zukunft. Der vom Berufungsgericht erörterte Gegensatz der Interessenlage ist hiernach hinsichtlich des Sachwertinteresses nicht vorhanden.

Irrig ist ferner der vom Berufungsgericht im gleichen Zusammenhang erfolgte Hinweis, das Interesse des verklagten Mieters habe sich darauf beschränkt, das für die Instandsetzungsarbeiten vorgelegte Geld möglichst schnell zurückzuerhalten, und weiterhin der Versuch, daraus Folgerungen gegen die Annahme eines "normalen Aufbauvertrages" zu ziehen. Sollte etwa mit diesem Hinweis angedeutet werden, daß das Interesse an der Rückerlangung des

Geldes ein - vom Oberlandesgericht für die andere Deutung der Vereinbarungen gefordertes - Interesse des Mieters an der Sachwerterlangung ausschliesse, so kann dem schon aus wirtschaftlichen Gründen nicht gefolgt werden. Die beiden Formen des Interesses des Mieters schliessen sich keinesfalls aus. Es liegt im Wesen der Dinge, daß jeder, der durch eigenen Geldaufwand einen Sachwert schaffen hilft, für den von Rechts wegen, hier nach § 536 BGB, an sich der Vertragsgegner aufzukommen hat, den Wunsch besitzt, seine Vorlage, sei es durch Rückzahlung, sei es im Wege der Verrechnung, möglichst bald und vollständig zurückzuerhalten. Fehlerhaft ist es auch, wenn das Berufungsgericht sich für eine vermeintliche Beschränkung des Interesses des Beklagten auf die Rückerlangung seiner Vorlage darauf beruft, daß er bereits im Jahre 1945 die ganze Miete einbehalten habe, um Mittel für die Instandsetzungsarbeiten zu gewinnen. Eine solche Einbehaltung der Miete war der natürliche Weg, auf dem viele Mieter damals die infolge Untätigkeit oder Verhinderung der Hauseigentümer praktisch ihnen zufallende Instandsetzungslast überhaupt tragen konnten. Das gleiche Vorgehen war auch dann und gerade dann üblich, wenn als Gegenleistung für die Instandsetzungsarbeiten des Mieters die bloße Raumnutzung als solche durch den Vermieter gewährt werden sollte, ohne daß eine selbständige Erstattungsgeldforderung des Mieters entstand, oder wenn vorweg eine Aufrechnung der Erstattungsforderung des Mieters gegen die Mietzinsforderung beabsichtigt war. Schlüsse für oder gegen eine bestimmte "Interessenlage" und damit auf den ihr entsprechenden Parteiwillen können hieraus entgegen der Meinung des Oberlandesgerichts nicht gezogen werden. Dasselbe muß für die Erwägung des angefochtenen Urteils gelten,

daß der Beklagte auch bei dem erneuten Aufgreifen des Instandsetzungsplans Anfang 1947 wiederum zunächst, wenn auch vergeblich, versucht habe, die volle Miete auf seine Erstattungsforderung verrechnen zu lassen.

Das angefochtene Urteil kann hiernach nicht aufrecht erhalten bleiben. Es bedurfte seiner Aufhebung und der Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

Sollte das Berufungsgericht bei der erneuten Verhandlung wiederum zu dem Ergebnis kommen, daß der Vereinbarungsentwurf der Klägerin in die Parteiabmachungen eingegangen sei, so wird es sich auch der Aufgabe wieder unterziehen müssen, zu prüfen, in welchem Sinne es zu verstehen ist, daß sich die Klägerin vorbehalten hat, Rückzahlungen auf die vom Beklagten aufgewendeten Baukosten zu leisten. In dem angefochtenen Urteil hat das Berufungsgericht auf Grund dieses Vorbehaltes eine vor der Währungsreform zur Tilgung führende vorweggenommene Aufrechnung als ausgeschlossen erachtet und verneint. Ein Rückzahlungsvorbehalt der in dem Vereinbarungsentwurf niedergelegten Art kann sich aber, worauf das Kammergericht unter Aufgabe seiner vom Berufungsgericht angezogenen Entscheidung vom 5. Januar 1950 (H u W 50, 53) in dem Urteil vom 12. Juni 1950 (H u W 50, 334) mit Recht aufmerksam gemacht hat, auch als auflösende Bedingung der Aufrechnungsvereinbarung darstellen, kraft deren der Erstattungsanspruch des Mieters wieder aufleben soll, falls der Vermieter von seinem Rückerstattungsrecht Gebrauch macht (so auch OLG Frankfurt/Main - Kasseler Senat - in SJZ 1950, 273; vgl. ferner Oechßler NJW 1952, 571). In Betracht kommt auch die Möglichkeit, daß der Klägerin die Befugnis hat vorbehalten bleiben sollen, sich durch Zahlung von der Verpflichtung

zu befreien, dem Beklagten die Raumnutzung zu dem geringen Mietsatz zu belassen. Welcher Sinn dem Vorbehalt, falls er vereinbart ist, zukommt, ist eine Frage der Auslegung, die dem Berufungsgericht vorbehalten ist.

Auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens muß ihm überlassen bleiben.

Dr. Kleinewefers

Dr. Gelhaar

Hanebeck

Dr. Bode

Dr. Kaul