

VI ZR 232/52

Verkündet am 13. 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

der Firma F [REDACTED]-K [REDACTED] GmbH, vertreten durch den Geschäfts-
führer W [REDACTED] in B [REDACTED], H [REDACTED]straße [REDACTED] - [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin, Anschluß-
berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Kaufmann Heinz H [REDACTED] als Vertreter im Konkurse
der Firma B [REDACTED] Kaufhaus am K [REDACTED] GmbH in B [REDACTED]
[REDACTED], J [REDACTED] F [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten, Anschluß-
berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 13. Mai 1953 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Delbrück, Dr. Gelhaar, Hanebeck, Dr. Hauß
und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Teilurteil
des 8. Zivilsenats des Kammergerichts vom 20. März
1952 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszuges fallen der
Beklagten zur Last.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die später in Konkurs gefallene Firma B [REDACTED] Kaufhaus am K [REDACTED] GmbH hatte auf dem der R [REDACTED] GmbH gehörenden Grundstück B [REDACTED], K [REDACTED] ein Kaufhaus errichtet. Die R [REDACTED] GmbH steht auf Grund des Gesetzes Nr 52 der Militärregierung unter Treuhandschaft. Der Treuhänder hatte mit der Firma B [REDACTED] über das Gebäude einen Mietvertrag abgeschlossen, der vom 31. Januar 1951 auf unbestimmte Zeit lief, jedoch mit dreimonatiger Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Monats gekündigt werden konnte. Durch schriftlichen Vertrag vom 24. Oktober 1950 vermietete die Firma B [REDACTED], die damals im Vergleichsverfahren stand, Räume im Erdgeschoß des Kaufhauses, beginnend mit dem 15. November 1950, an die Beklagte, die in ihnen einen Verkaufsbetrieb für Kraftfahrzeuge einrichten wollte. Das Mietverhältnis sollte am 1. November 1953 enden, jedoch stets um ein Jahr weiterlaufen, wenn es nicht 3 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wurde. Der Mietzins wurde auf 2 200.- DM monatlich vereinbart. Die Beklagte übernahm ferner die Kosten für auszuführende Umbauarbeiten.

Die Beklagte, die sich an den Mietvertrag nicht gebunden hält, ist in die Räume nicht eingezogen. Die Firma B [REDACTED] hat Klage auf Zahlung des rückständigen Mietzinses in Höhe von 3 000.- DM nebst Zinsen erhoben, während die Beklagte im Wege der Widerklage Verurteilung der Firma B [REDACTED] zur Rückzahlung der verauslagten Baukosten in Höhe von 2 000.- DM verlangt hat. Zur Begründung ihrer Weigerung, den Vertrag zu erfüllen, hat die Beklagte folgendes geltend gemacht:

Sie sei die Vertragsbindung nur unter der Voraussetzung eingegangen, daß der Treuhänder durch seine zustimmende Er-

- 3 -

klärung die Gewährleistung dafür übernehme, daß die Räume auch für die vorgesehene Zeit zur Verfügung gestellt werden könnten. Der Geschäftsführer der Firma B. habe auf ihre Vorstellungen bei den Vertragsverhandlungen zugesichert, der Treuhänder werde eine solche Garantieerklärung abgeben. Von ihrer Beibringung sei dann die Wirksamkeit des Vertrages ausdrücklich abhängig gemacht worden. Tatsächlich habe der Treuhänder die Zustimmung zu dem dreijährigen Mietvertrag versagt, so daß der Vertrag nicht zustande gekommen sei. Hilfsweise beruft sich die Beklagte auf die erklärte Anfechtung des Vertrages. Sie sieht eine arglistige Täuschung darin, daß der Geschäftsführer der Firma B. verschwiegen habe, daß die Firma B. selbst nur einen Mietvertrag mit dreimonatiger Kündigung gehabt habe. Da die Erfüllung des Mietvertrages nicht garantiert sei, ist nach Auffassung der Beklagten auch ein Grund zu der erklärten fristlosen Kündigung des Mietvertrages gegeben. Endlich glaubt die Beklagte, daß die Firma B. aus dem Gesichtspunkt des Verschuldens beim Vertragsschluß schadensersatzpflichtig sei und daher eine Erfüllung des Vertrages nicht verlangen könne.

Die Firma B. als Klägerin hat entgegnet, der Treuhänder habe die Genehmigung zur Untervermietung erteilt, er habe darüber hinaus erklärt, daß er während der Dauer seiner treuhänderischen Verwaltung den Mietvertrag mit der Firma B. nicht kündigen werde, wenn die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag und dem Untermietvertrag pünktlich erfüllt würden. Mit dieser Erklärung sei praktische jede Gefahr beseitigt, daß der Treuhänder eine Rückgabe der Räume während der vorgesehenen Vertragsdauer begehren werde. Diese Gefahr bestehe im übrigen schon deshalb nicht, weil der Treuhänder eine Aufhebung des Mietvertrages nur unter den Voraussetzungen des Mieterschutzgesetzes verlangen könne. Eine Vereinbarung dahin, daß der Treuhänder



den geschlossenen Untermietvertrag in seinen Einzelheiten genehmigen oder gar eine Gewährleistung für dessen Erfüllung übernehmen müsse, sei mit der Beklagten nicht getroffen worden.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Gegen dieses Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt. Die Firma B. hat mit der Anschlußberufung weitere 3 100.- DM an rückständigem Mietzins geltend gemacht. Nach Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen der Firma B. ist das Verfahren hinsichtlich der Klage vom Konkursverwalter übernommen worden. Das Berufungsgericht hat durch Teilurteil die Berufung der Beklagten insoweit zurückgewiesen, als Abweisung der Klage beantragt ist. Auf die Anschlußberufung ist die Beklagte zur Zahlung weiterer 3 100.- DM nebst Zinsen verurteilt worden.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte Aufhebung des Berufungsurteils und Abweisung der Klage. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Parteien streiten darüber, welche Bedeutung es hat, daß der Treuhänder, dem die Verwaltung des Hauses für die Eigentümerin obliegt, dem Untermietvertrag zwischen der Firma B. und der Beklagten zustimmt oder seine Zustimmung versagt. Das Berufungsgericht unterscheidet einerseits die im § 549 Abs 1 BGB vorgesehene Erlaubnis des Hauptvermieters (hier Treuhänders) zur Gebrauchsüberlassung der gemieteten Sache an die Beklagte als Untermieterin und anderer-

seits die Teilnahme des Hauptvermieters (hier Treuhänders) an dem Untermietvertrag dahin, daß dieser der Beklagten durch seine Erklärung garantiert, sie könne für die in dem Untermietvertrag vorgesehene Mietzeit in den Räumen bleiben. Soweit es sich um die Erlaubnis des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung der Räume (§ 549 Abs 1 BGB) handle, berühre das Fehlen dieser Erlaubnis zwar grundsätzlich nicht die Gültigkeit des Untermietvertrages. Es sei aber nicht zu verkennen, daß die Erlaubniserteilung des Hauptvermieters (hier Treuhänders) für den Untermieter von wesentlicher Bedeutung sei, denn wenn die Firma B. ohne Erlaubnis des Treuhänders die Räume an die Beklagte überlasse, könne der Treuhänder unter Umständen Aufhebung des Mietverhältnisses mit der Firma B. gemäß § 2 des Mieterschutzgesetzes verlangen. Dann sei aber auch die Rechtsposition der Beklagten gefährdet, da sie bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses dem Treuhänder die Räume gemäß § 556 Abs 3 BGB zurückgeben müsse. Mit Rücksicht auf die erkennbaren Interessen der Beklagten, die mit eigenen Mitteln ausgebauten Räume auch nutzen zu können, müsse hier als vereinbart angesehen werden, daß die Wirksamkeit des Untermietvertrages im Sinne einer aufschiebenden Bedingung an die Erteilung der Erlaubnis des Treuhänders zur Gebrauchsüberlassung geknüpft worden sei. Dagegen sei nicht bewiesen, daß die Vertragsparteien des Untermietvertrages vereinbart hätten, der Treuhänder müsse dem Untermietvertrag in dem Sinne zustimmen, daß er eine eigene Gewährleistung dafür übernehme, daß die Beklagte für die in dem Untermietvertrag vorgesehene Zeit die gemieteten Räume nutzen könne. Gegen die dahingehende Behauptung der Beklagten spreche zunächst, daß eine solche wichtige und ungewöhnliche Vereinbarung in den schriftlichen Untermietvertrag nicht aufgenommen sei. Auch habe keiner der Zeugen bekundet, daß die Beibringung einer derartigen Garantieerklärung von der Beklagten zuge-

sichert sei. Aus der Beweisaufnahme ergebe sich vielmehr, daß für die Beklagte ein dreijähriger Mietvertrag nicht von entscheidender Bedeutung gewesen sei, da man zunächst nur über eine einjährige Dauer des Untermietverhältnisses verhandelt habe. Die Beklagte habe auch offenbar selbst die Beibringung einer solchen Erklärung nicht für erforderlich angesehen, da sie alsbald nach Abschluß des schriftlichen Vertrages 2 000.- DM für Umbaukosten aufgewendet habe.

II.

Die Revision bekämpft diese Vertragsauslegung des Berufungsgerichts. Sie ist der Auffassung, das Berufungsgericht habe das Verhandlungsergebnis unter Verletzung des § 286 ZPO unzureichend gewürdigt. Insbesondere vermißt sie ein Eingehen auf die Aussagen der Zeugen Q [REDACTED] und B [REDACTED], aus denen sich ergeben soll, daß B [REDACTED] dem Geschäftsführer der Beklagten zugesichert habe, er werde eine Erklärung des Treuhänders in dem von der Beklagten behaupteten Sinne beibringen. Die Revisionsrüge ist unbegründet. Die Gründe des Berufungsurteils nehmen zu dem Inhalt der angeführten Zeugenaussagen eingehend Stellung. Insbesondere hat sich das Berufungsgericht damit auseinandergesetzt, was die bei den Verhandlungen Beteiligten darunter verstanden hätten, wenn sie von einer Verfügungsbeschränkung der Firma B [REDACTED] gesprochen hätten, und in welchem Sinne die Äußerung aufzufassen sei, der Verfügungsberechtigte müsse zustimmen. Das Berufungsgericht vermag den Sinn der bekundeten Äußerungen nicht dahin aufzufassen, daß seitens der Beklagten zugesichert ist, eine Zustimmungserklärung des Treuhänders im Sinne einer Garantieerklärung beizubringen, oder daß die Beibringung dieser Erklärung nach den Umständen zur Voraussetzung der Wirksamkeit des Vertrages gemacht worden ist. Soweit das

Berufungsgericht den Gang der Vertragsverhandlungen und die dabei erörterten Fragen tatsächlich feststellt, sind diese Feststellungen für das Revisionsgericht bindend. Aber auch die Auslegung des Vertrages ist mit der Revision nicht angreifbar, da nicht ersichtlich ist, daß das Berufungsgericht gegen allgemeine Auslegungsgrundsätze verstossen oder wesentliches Auslegungsmaterial unberücksichtigt gelassen hat. Mit Recht hat das Berufungsgericht darauf hingewiesen, daß die Beklagte für die behauptete Abrede beweispflichtig sei und daß jedenfalls der die Vertragsbestimmungen im einzelnen regelnde schriftliche Mietvertrag gegen die behauptete zusätzliche mündliche Abrede einer wichtigen Vertragsbestimmung spreche. Daß auch nicht stillschweigend davon ausgegangen werden kann, eine solche "besondere Garantie" des Treuhänders sei Voraussetzung für die Wirksamkeit des Untermietvertrages, bedarf keiner näheren Darlegung. Im Gegenteil wäre es sehr ungewöhnlich, wenn der Hauptvermieter dem Untermieter eine Garantieerklärung dafür abgäbe, daß dieser dann die Räume weiterbenutzen könne, wenn der Hauptmietvertrag aus irgend einem Grunde aufgehoben wäre, da durch eine solche Erklärung der Hauptvermieter in seinen Dispositionen nach Beendigung des Hauptmietvertrages sehr beeinträchtigt würde.

III.

Es muß also nach der für das Revisionsgericht bindenden Vertragsauslegung davon ausgegangen werden, daß nur die im § 549 Abs 1 BGB vorgesehene Erlaubniserteilung des Treuhänders zur Untervermietung erteilt werden mußte. Diese Erlaubnis liegt aber nach der Feststellung des Berufungsgerichts vor. Aus dem vom Berufungsurteil angeführten Schreiben der Beklagten vom 30. November 1950 (Abschrift Bl 36 dA) kann zwar nicht entnommen werden, ob die der Beklagten zugesandte.

schriftliche "Bestätigung" des Treuhänders dessen Zustimmung zur Abgabe der Räume an die Beklagte enthielt, da das Schreiben des Treuhänders nicht vorliegt. Das Berufungsgericht sieht es aber auch unabhängig von diesem Schreiben auf Grund der Aussage des Zeugen B. als erwiesen an, daß der Treuhänder erklärt hat, er sei mit der Beklagten als Untermieterin einverstanden. Es bleibt also nicht die Möglichkeit offen, daß das Berufungsgericht zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre, wenn aus dem Schreiben des Treuhänders dessen Zustimmung zur Untervermietung nicht hervorgehen sollte. Das Berufungsgericht setzt sich auch mit der von der Revision angeführten Aussage des Zeugen Q. auseinander und entnimmt aus ihr keinen Beweisgrund gegen die Zustimmung des Treuhänders. Für das Revisionsgericht ist die auf Grund der Beweisaufnahme getroffene Feststellung des Berufungsgerichts maßgebend, wonach der Treuhänder sich damit einverstanden erklärt hat, daß die Beklagte als Untermieterin der Firma B. die gemieteten Räume in Gebrauch nahm. Der Treuhänder hat darüber hinaus noch dem Vergleichsverwalter der Firma B. schriftlich erklärt, er werde den Mietvertrag mit der Firma B. für die Dauer seiner Verwaltung nicht kündigen, so lange die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag und den Untermietverhältnissen erfüllt würden. Die Erklärungen des Treuhänders sind der Beklagten nach der Feststellung des Berufungsgericht bekanntgegeben. Mehr konnte diese nach dem festgestellten Vertragsinhalt nicht verlangen, insbesondere brauchte der Treuhänder den einzelnen Vertragsbestimmungen des Untermietvertrages nicht zuzustimmen, so daß eine "Genehmigung" dieser Bestimmungen nicht verlangt werden konnte. Wenn der Treuhänder nach Einreichung des Untermietvertrages am 1. Dezember 1948 schriftlich erklärte, er könne dem Vertrag "in dieser Form (drei Jahre)" keine Zustimmung

geben, so wollte er ersichtlich nicht die Erlaubnis zur Untervermietung an die Beklagte versagen, sondern nur vermeiden, daß aus einer Zustimmung zu der Zeitdauer des Untermietvertrages eine eigene Bindung für längere Zeit geschlossen werden könne, zu deren Eingehung er nach den Vorschriften der Besatzungsmacht nicht ermächtigt war. Nur so konnte, wie das Berufungsgericht im einzelnen ausführt, die Erklärung des Treuhänders im Zusammenhang von den Beteiligten verstanden werden. Auf eine eigene Bindung des Treuhänders hatte die Beklagte aber keinen Anspruch. Der Erklärung des Treuhänders vom 1. Dezember 1948 kommt daher für das Vertragsverhältnis zwischen der Beklagten und der Firma B. keine Bedeutung zu.

IV.

Damit sind auch die übrigen Einwendungen der Beklagten gegen ihre Verpflichtungen aus dem Untermietvertrag hinfällig. Die Beklagte verkennt bei ihren Ausführungen, daß jeder Untermietvertrag für den Untermieter ein gewisses Risiko enthält, da aus ihm nur Rechte und Pflichten der Vertragspartner des Untermietvertrages begründet werden. Wird aus irgendeinem Grunde das Mietverhältnis zwischen Hauptvermieter und seinem Mieter aufgehoben, etwa weil der letztere kündigt, muß auch der Untermieter damit rechnen, daß er nicht im Besitze der Räume bleiben kann (§ 556 Abs 3 BGB). Er hat dann, auch wenn der Hauptvermieter der Untervermietung zugestimmt hat, nur Ansprüche gegen seinen Vertragspartner (Untervermieter). Daß deren Realisierung hier zweifelhaft sein konnte, ergab sich aus der der Beklagten bekannten Tatsache, daß die Firma B. im Vergleichsverfahren stand. Im übrigen war, wenn die Firma B. vertrag

treu blieb, nicht zu befürchten, daß sie ihrer Verpflichtung zur Raumüberlassung für die Zukunft nicht mehr nachkommen konnte. Für den Hauptmietvertrag zwischen dem Treuhänder und der Beklagten galten damals die Bestimmungen des Mieterschutzgesetzes, so daß nur unter besonderen Voraussetzungen Aufhebung des Mietverhältnisses verlangt werden konnte. Hieran wurde, wie das Berufungsgericht unter Bezugnahme auf seine Rechtsprechung ausführt, auch durch Art 35 der Rückerstattungsanordnung der Alliierten Kommandantur Berlin vom 26. Juli 1949 nichts geändert. Bei einer Mietaufhebungsklage des Treuhänders mußte zugunsten der Firma B. entscheidend ins Gewicht fallen, daß sie das Geschäftshaus aufgebaut hatte. Waren also schon die rechtlichen Möglichkeiten zu einer Aufhebung des Mietverhältnisses zwischen dem Treuhänder und der Firma B. nur beschränkte, so ergab sich aus dem Schreiben des Treuhänders an den Vergleichsverwalter der Firma B., daß seitens des Treuhänders eine Aufhebung dieses Mietverhältnisses auf absehbare Zeit gar nicht in Erwägung gezogen werden sollte. So lange aber dieses Mietverhältnis bestand, konnte der Treuhänder von der Beklagten keine Räumung verlangen. Es konnte daher auf sich beruhen bleiben, ob ein Referent des Treuhänders geäußert hat, die Beklagte müsse damit rechnen, den Laden wieder räumen zu müssen. Eine solche Rechtsansicht war offenbar unrichtig, da der Treuhänder keine Ansprüche gegen die Beklagte hatte; dazu bestand aber angesichts der sonstigen Einstellung des Treuhänders auch kein Anlaß zu der Annahme, daß dieser den Besitz der Beklagten irgendwie stören werde. Es ist daher kein Recht der Beklagten gegeben, den Mietvertrag gemäß § 542 BGB zu kündigen.

Auch soweit das Berufungsgericht ein Verschulden der Firma B. beim Vertragsschluß und eine arglistige Täuschung verneint, ist seinen Ausführungen zuzustimmen. Insoweit werden

auch von der Revision Angriffe nicht erhoben. Die Beklagte wußte, daß die Firma B [REDACTED] nicht Eigentümerin des Hauses, sondern nur Mieterin war. Ihr war weiterhin bekannt, daß sie im Vergleichsverfahren stand. Da die Firma B [REDACTED] nach den Feststellungen des Berufungsgerichts damit rechnen konnte, daß sie die im Vertrag übernommene Verpflichtung zur Gebrauchsgewährung an den Räumen für die vereinbarte Mietzeit erfüllen konnte, hatte sie keine Rechtsverpflichtung, die Beklagte im einzelnen über den Inhalt ihres Mietvertrages mit dem Treuhänder aufzuklären. Die Beklagte ist daher zur Erfüllung des Mietvertrages verpflichtet, so daß der Klage auf Zahlung des Mietzinses mit Recht stattgegeben ist. Die Revision der Beklagten war daher mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Delbrück

Dr. Gelhaar

Hanebeck

Dr. Hauß

Dr. Kaul