

Gesetz: BGB §§ 133, 157

Rechtssatz: Wird mit einem Aufbaupvertrag erstrebt, dass der Mieter den geleisteten Baukostenzuschuss abwohnen oder bis zur Abtragung der Instandsetzungskosten zu einem ermässigten Mietzins wohnen darf, so ist im allgemeinen eine Mietvorauszahlung gewollt.

Aktenzeichen: VI ZR 236/52

Urteil des BGH vom 10. Februar 1954

Kammergericht

Verkündet am
10. Februar 1954

Justiz-
assistent als Ur-
kundsbeamter der
Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

der Firma R [REDACTED], W [REDACTED] & Sohn in B [REDACTED]-G [REDACTED],
T [REDACTED]strasse [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Frau Helen F [REDACTED] in N [REDACTED] C [REDACTED] Park
W [REDACTED] als Treuhänderin über das Grundstück B [REDACTED]-G [REDACTED]
[REDACTED], T [REDACTED]strasse [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die
mündliche Verhandlung vom 10. Februar 1954 unter Mit-
wirkung der Bundesrichter Dr. Kleinewefers, Dr. Gelhaar,
Hanebeck, Dr. Bode und Dr. Kaul

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom
31. März 1952 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Das Haus T-Strasse in B-G, das durch Kriegseinwirkungen erhebliche Schäden erlitten hatte, stand bis Ende Februar 1947 unter der Verwaltung des Finanzamts für Liegenschaften in B. Im Jahre 1946 erklärte sich der Seniorchef der Beklagten, Fritz W., dem Finanzamt gegenüber bereit, das Haus wiederherzustellen, es für gewerbliche Zwecke der Beklagten nutzbar zu machen und Wohnraum für drei Familien zu schaffen. Er bot sich an, die Aufbaukosten vorzulegen, wenn ihm ein Mietvertrag auf die Dauer von 10 Jahren zugesichert werde. Daraufhin wurde das Haus der Beklagten überlassen; es wurde auch alsbald mit den Wiederherstellungsarbeiten begonnen. Seit 1. März 1947 wurde das Haus auf Grund des Gesetzes Nr 52 der Militärregierung von dem Treuhänder der Amerikanischen, Britischen und Französischen Militärregierung verwaltet. Nach Beendigung der Instandsetzungsarbeiten und Prüfung der von der Beklagten eingereichten Rechnungsunterlagen durch die Baugruppe der Generalsteuereinspektion einigten sich die Beklagte und der Treuhänder darüber, dass der Beklagten von den Instandsetzungskosten 38 900 RM erstattet werden. Ferner bestand zwischen ihnen Einigkeit darüber, dass der Mietzins für das wiederhergestellte Grundstück 716 RM monatlich betrug. Die Beklagte hat seit 1. März 1947 Zahlungen auf den Mietzins geleistet. Zum Teil wurde der Mietzins mit den Aufbaukosten verrechnet. Im Zeitpunkt der Währungsreform bestand noch ein Guthaben der Beklagten in Höhe von 34.500 RM.

Der Treuhänder hat die Ansicht vertreten, dieser Betrag sei im Verhältnis 10 : 1 auf D-Mark umzustellen. Er hat der Beklagten gestattet, den sich ergebenden Betrag von 3 450 DM mit der Miete zu verrechnen und hat unter Berücksichtigung dieser Verrechnung von der Beklagten für die Zeit vom 1. Mai 1949 bis einschliesslich April 1951 9 363,46 DM Miete und Zinsen verlangt.



Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten und geltend gemacht, sie habe mit dem Finanzamt für Liegenschaften vereinbart, dass sie die Aufbaukosten abwohnen könne und Barzahlungen nur insoweit zu leisten habe, als dies zur Deckung der Hypothekenzinsen und öffentlichen Lasten des Grundstücks notwendig sei. Sie hat sich zum Beweise in erster Linie auf ein Schreiben berufen, das der Treuhänder am 17. Mai 1947 an die Baugruppe der Generalsteuereidirektion gerichtet hat. In diesem Schreiben ist unstreitig u.a. folgendes gesagt:

"Das Finanzamt für Liegenschaften hatte mit Herrn W. vereinbart, dass mit Wirkung ab 1. April 1947 auf Grund der bei den Akten befindlichen Mietwertermittlung vom 10. Februar 1947 eine Jahresmiete von RM 8.592.- erhoben werden soll, auf die nach Feststellung der Erstattungssumme durch die Baugruppe die von dem Mieter W. aufgewendeten Instandsetzungskosten derart verrechnet werden sollten, dass Hypothekenzinsen und öffentliche Lasten gedeckt werden."

Ferner hat die Beklagte behauptet, sie habe mit dem Treuhänder einen Mietvertrag geschlossen, wonach die Aufbaukosten monatlich mit 400 RM = $\frac{4}{7}$ der Monatsmiete von 716 RM zu verrechnen seien. Ihre Mietzahlungen abzüglich der Verrechnungssumme seien auch immer vorbehaltlos angenommen worden.

Der Treuhänder hat bestritten, dass mit ihm oder mit dem Finanzamt eine sog. Abwohnvereinbarung getroffen worden sei. Er hat vorgetragen, es habe sich nur um unverbindliche Vorbesprechungen gehandelt. Die Unterzeichnung des von der Beklagten entworfenen Mietvertrages habe er abgelehnt und dies der Beklagten auch mitgeteilt. Die Zahlungen der Beklagten seien nicht vorbehaltlos, sondern nur als Akontozahlungen angenommen worden.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben; die Berufung

der Beklagten hatte keinen Erfolg. Mit der Revision erstrebt die Beklagte Abweisung der Klage. Die Klägerin ist nach Übernahme der Treuhandverwaltung anstelle des früheren Treuhänders in den Rechtsstreit eingetreten. Sie beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

I. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, dass zwischen den Parteien ein Mietverhältnis besteht und prüft, ob die Parteien wegen der Aufbaukosten der Beklagten eine Aufrechnungsvereinbarung mit tilgender Wirkung für die Zukunft getroffen haben. Es ist der Ansicht, eine solche Vereinbarung setze voraus: a) dass die Erstattungsforderung der Höhe nach festgestellt werde, b) dass feststehe, in welcher Höhe der Mietzins jeweils mit der Erstattungsforderung verrechnet werde und c) von welchem Zeitpunkt ab diese Verrechnung stattfinden solle.

Das Berufungsgericht hält eine Vereinbarung dieser Art nicht für bewiesen. Dass zwischen der Beklagten und dem Finanzamt für Liegenschaften keine Aufrechnungsvereinbarung getroffen worden sei, entnimmt es den Aussagen der vom Landgericht vernommenen Zeugen K. und R. K. habe nach seiner Aussage mit Herrn W. nur Vorbesprechungen geführt und keine Vereinbarung getroffen, dass die von der Beklagten vorgelegten Baukosten in irgendeiner Höhe oder Weise auf die Miete verrechnet werden sollten. Wie der Zeuge weiter bekundet habe, seien derartige Vereinbarungen von dem Finanzamt immer schriftlich und mit Genehmigung der Militärregierung geschlossen worden. Der Zeuge R. habe ausgesagt, die Zahlungen der

Beklagten seien je nach Fertigstellung der Bauabschnitte a Conto geleistet worden; da eine Endabrechnung der Baugruppe über den ganzen Umfang der Bauarbeiten bei der Übernahme des Grundstücks durch den Treuhänder noch gar nicht vorgelegen habe, sei es gar nicht möglich gewesen, sich darüber zu einigen, in welcher Höhe Verrechnungen hätten stattfinden sollen.

Das Berufungsgericht stellt weiterhin fest, dass auch zwischen dem Treuhänder und der Beklagten keine Aufrechnungsvereinbarung getroffen worden sei. Es führt hierzu folgendes aus:

Der Entwurf des Mietvertrages sei unstreitig vom Treuhänder nicht unterzeichnet, von ihm also abgelehnt worden. Aus dem Schreiben vom 17. Mai 1947 könne die Beklagte schon deswegen keine Rechte herleiten, weil es nicht an sie, sondern an die Baugruppe der Generalsteuerrichtung gerichtet sei. Schliesslich spreche auch die Kontoaufstellung des Treuhänders, der die Beklagte nicht widersprochen habe, gegen die Behauptung der Beklagten, es liege eine feste Vereinbarung vor, denn nach dieser Aufstellung seien von der Beklagten nicht gleichbleibende, sondern der Höhe nach ganz verschiedene Zahlungen geleistet worden.

II. Die Ausführungen des Berufungsgerichts werden dem Parteivorbringen nicht gerecht und lassen, wie die Revision mit Recht rügt, wesentliche Umstände unberücksichtigt (§ 286 ZPO).

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in mehreren Entscheidungen (BGHZ 6, 202 sowie Urteile vom 14. Dezember 1951 - V ZR 16/50 - und vom 2. Mai 1952 - V ZR 52/51; vgl. auch Oechßler NJW 1952, 571) ausgeführt, dass die Rechtsnatur

des Aufbau- oder Baukostenzuschussvertrages nicht allgemein festgestellt werden könne, dass vielmehr in der Hauptsache drei Vertragsformen in Betracht kommen. Das Berufungsgericht hat in seinem Urteil nur Vertragsformen in den Kreis seiner Erwägungen gezogen, in denen die Mietzinsforderung und eine selbständige Ersatzforderung des Mieters gegenüberstehen. Der Vortrag der Parteien bot aber auch Anlass zur Prüfung, ob die Kosten der Wiederherstellung des Gebäudes von beiden Teilen als Mietvorauszahlung gewollt waren, durch die für eine bestimmte Zeit die Miete im voraus ganz oder teilweise gedeckt wurde, so dass in der Folge nur der nicht gedeckte Teil der Mietzinsforderung fällig wurde und in bar zu entrichten war.

Bei Beurteilung der Frage, ob eine Vereinbarung der Parteien als Mietvorauszahlung zu werten ist oder eine Aufrechnungsvereinbarung gewollt war oder nur ein Aufrechnungsvorvertrag vorliegt (vgl. BGHZ 6, 202 und Oechßler NJW 1952, 571), ist der Wille der Parteien zu erforschen und nicht an dem Buchstaben zu haften (§ 133 BGB). Wie Oechßler (aaO) mit Recht ausführt, sind derartige Verträge meist zu einer Zeit abgeschlossen, als noch niemand deren endgültige rechtliche Ausgestaltung kennen konnte. Man wird daher, vor allem wenn die Verträge nicht von Rechtskundigen entworfen sind, insbesondere bei der Verwendung von Rechtsbegriffen, nicht unter allen Umständen das entscheidende Gewicht auf den Wortlaut legen dürfen, sondern eine genaue Prüfung der Verhältnisse und Interessen der Parteien vorzunehmen und festzustellen haben, was die Parteien erreichen wollten. Der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 3. Juni 1953 - VI ZR 223/52 - (MDR 1953, 473 = BB 1953, 515 = Der Betrieb 1953, 551 und Leitsatz in NJW 1953, 1183) bereits ausgesprochen, dass sich auch dann, wenn die Leistung eines Baukostenzuschusses als "Darlehen"

bezeichnet worden ist, aus dem Zusammenhang der getroffenen Vereinbarungen ergeben kann, dass die Leistung als eine Mietvorauszahlung gewollt war. War das, - was die Parteien erstreben, darauf gerichtet, den Mieter die Baukosten abwohnen zu lassen oder ihm bis zur Abtragung der Instandsetzungskosten einen ermässigten Mietzins zu gewähren, so wird man, wenn nicht im Einzelfall besondere Umstände eine andere Beurteilung erfordern, in der Regel eine Mietvorauszahlung annehmen können. In einem solchen Falle geht der Parteiwille in der Regel dahin, dass der Mieter kein Darlehen gewähren wollte, das in Geld zurückzuzahlen war, sondern dass er für seine Leistung für eine bestimmte oder bestimmbare Zeit ein Mietrecht zu einem ermässigten Mietzins erhalten sollte (ebenso OLG Hamm MDR 1952, 103; OLG für Hessen Kasseler Senat SJZ 1950, 273; OLG Stuttgart, Nebensitz Karlsruhe, NJW 1950, 266; LG Stuttgart NJW 1951, 927; Bruns MDR 48, 400; Duden DRZ 1948 330 [333]; Harmening SJZ 1950, 275; Kerkert NJW 1951, 697; Pergande NJW 1951, 737 und 927 und Werthauer JR 1949, 306). Auch nach dem Merkblatt Nr 22 des Büros für Wohnungsfragen (abgedruckt bei Harmening-Duden, die Währungsgesetze S 373), ist in der Regel anzunehmen, dass dem Vermieter kein Darlehen gegeben wurde, sondern dass der Mieter Anspruch darauf haben sollte, mietfrei zu wohnen. Dabei ist es gleichgültig, ob die Leistung des Mieters in der mit Kosten verbundenen persönlichen Leistung des Aufbaus gesehen wird, wobei die Kosten nur Rechnungsposten für die Berechnung der Dauer des mietfreien Wohnens bilden, oder ob die zum Zwecke des Aufbaus gemachten Aufwendungen des Mieters als einmalige, im voraus geleistete Mietzahlung angesehen werden (Oechßler NJW 1952, 571). Gegen die Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung bestehen keine Bedenken. Ebenso wie es den Parteien bei der im bürgerlichen Recht herrschenden Vertragsfreiheit von jeher freigestanden hat, die Miete für längere Zeit im voraus zu

zahlen, steht es dem Vermieter und Mieter frei, zu vereinbaren, dass vom Mieter aufgewendete Baukosten nicht bar erstattet werden, sondern genau so behandelt werden wie eine in bar vorausgeleistete Mietzinszahlung (so zutreffend OLG Hamm aaO). Eine solche Mietvorauszahlung, bei der die Erfüllung der sonst zu späteren Terminen zu entrichtenden Mietzinsforderungen vorweggenommen wird, ist hinsichtlich der Mietzinsforderung ein echtes Erfüllungsgeschäft im Sinne des § 362 Abs 1 BGB (Bergande NJW 1951, 737 7387). Sie bewirkt, wenn sie vor der Währungsumstellung im Einverständnis beider Parteien geleistet worden ist, dass am Stichtag der Währungsreform eine umstellbare Forderung des Mieters überhaupt nicht vorhanden war.

Das Berufungsgericht ist auf diesen rechtlichen Gesichtspunkt in den Entscheidungsgründen seines Urteils nicht eingegangen und hat die Sache nach dieser Richtung bisher nicht geprüft. In dieser Beziehung, aber auch für die Frage, ob eine Aufrechnungsvereinbarung vorliegt, ist zunächst die unter Hinweis auf die Niederschrift über die Verhandlung vor dem Finanzamt vom 25. Juni 1946 aufgestellte Behauptung der Beklagten zu berücksichtigen, sie habe sich zu dem Ausbau nur unter der Voraussetzung bereit erklärt, dass sie ihre Aufwendungen in einem zehnjährigen Mietvertrag amortisiert erhalte. Wenn das Finanzamt daraufhin der Beklagten das Grundstück zum Ausbau überlassen hat, so kann darin das stillschweigende Einverständnis mit einer in den Einzelheiten noch zu regelnden Abwohnvereinbarung liegen. In diesem Zusammenhang ist weiterhin die vom Berufungsgericht nicht gewürdigte Aussage des Zeugen R. von Bedeutung, der als Sachbearbeiter des Finanzamts bekundet hat, in den mündlichen Verhandlungen mit Herrn W. sei

von ihnen als selbstverständlich erklärt worden, dass die Erstattung der Kosten für die Instandsetzung durch Abwohnen erfolgen solle; ihm sei auch kein Fall bekannt, in dem es anders gemacht worden sei.

Ferner ist auch das Schreiben des Treuhänders vom 17. Mai 1947 zu beachten, in dem dieser - wie unstreitig ist - selbst erklärt, das Finanzamt für Liegenschaften habe mit Herrn W. vereinbart, dass mit Wirkung vom 1. April 1947 eine Jahresmiete von 8 592 RM erhoben werden solle, auf welche die von dem Mieter W. aufgewendeten Instandsetzungskosten nach deren Feststellung durch die Baugruppe derart verrechnet werden sollen, dass Hypothekenzinsen und öffentliche Lasten gedeckt werden. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Beklagte könne aus diesem Schreiben keine Rechte herleiten, weil es nicht an sie, sondern an die Baugruppe gerichtet sei, übersieht, wie die Revision mit Recht geltend macht, dass diese vom Treuhänder selbst vorgelegte Urkunde auch als Beweismittel dafür in Betracht kommt, welche Vereinbarungen zwischen dem Finanzamt und der Beklagten getroffen worden sind. Das Schreiben ist vom Treuhänder als damaligen Kläger als Anlage zu seinem Schriftsatz vom 7. November 1950 vorgelegt worden. Wenn es damit Inhalt seines Parteivortrages geworden ist, so muss die Klägerin dieses Vorbringen auch gegen sich gelten lassen (RGZ 165, 260 [267]). Würde die im Schreiben vom 17. Mai 1947 wiedergegebene Vereinbarung zwischen dem Finanzamt und der Beklagten getroffen worden sein, so wäre auch die Klägerin an sie gebunden. Die Tatsache, dass im Zeitpunkt der Übernahme der Verwaltung durch den Treuhänder die Höhe der Instandsetzungskosten noch nicht feststand, kann entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts einer mit dem Finanzamt ge-

troffenen Vereinbarung nicht ihre Bedeutung nehmen, wenn die Parteien sich wie im vorliegenden Falle längere Zeit vor der Währungsumstellung darüber geeinigt haben, in welcher Höhe die Instandsetzungskosten angerechnet werden. Steht wie hier die Höhe der Baukosten und der Beginn der Verrechnung fest, so ist es weder für die Annahme einer Mietvorauszahlung noch für das Vorliegen einer Aufrechnungsvereinbarung erforderlich, dass sofort errechnet wird, für wieviele Monate Mietermässigung eintreten soll, wenn nur der in Betracht kommende Zeitabschnitt ohne weiteres berechnet werden kann. Das ist der Fall, wenn vereinbart worden ist, dass bis zur Abtragung der Instandsetzungskosten Miete nur in Höhe der Hypothekenzinsen und öffentlichen Lasten bezahlt wird (vgl. Kammergericht, Haus und Wohnung (HuW) 1950, 193, 334; OLG Stuttgart, Nebensitz Karlsruhe NJW 1950, 266; Cranz H und W 1950, 346).

Schliesslich wird für die Frage, ob eine Mietvorauszahlung oder eine Aufrechnung mit Tilgungswirkung für die Zukunft vereinbart worden ist, auch erheblich sein, wie die Mietzahlung bis zur Währungsumstellung von den Parteien gehandhabt worden ist. Der Treuhänder hat in der von ihm vorgelegten Aufstellung bis August 1948 in den meisten Monaten 400 RM monatlich mit den Aufbauposten verrechnet, während in anderen Monaten teils geringere, teils höhere Beträge, teils gar nichts verrechnet worden ist. Die unterschiedliche Handhabung allein spricht nicht zwingend gegen eine Mietvorauszahlung oder eine Aufrechnungsvereinbarung, wenn sie auf

späteren für einzelne Fälle getroffenen Sondervereinbarungen beruht und eine Vereinbarung des im Schreiben des Treuhänders vom 17. Mai 1947 wiedergegebenen Inhalts vorausgegangen ist.

Da nach alledem auch rechtserhebliche Tatsachen nicht gewürdigt worden sind, war das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr.Klenewefers Dr.Gelhaar Hanebeck Dr.Bode Dr.Kaul